



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

26.04.2007 nr 205

Tähe tn, sadamaraudtee ja Teguri tn vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Teguri 43 krundi omanik OÜ Balti Arenduse Grupp on 7. detsembril 2006. a esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku sooviga lammutada krundil olevad amortiseerunud hooned ja rajada kümme seitsme- kuni kümnekorruselist uushoonet. Taotluses soovitakse hoonete funktsiooniks nii korterelamuid kui äripindasid, mis ei ole kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt on ala funktsiooniks kavandatud väike- ja äriettevõtete maa. Tartu Linnavolikogu 4. mai 2006. a otsuse nr 77 kohaselt on üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu algatamine lubatav, kui detailplaneering koostatakse üldplaneeringus piiritletud sama funktsiooniga maa-ala kohta terviklikuna. Planeeritava maa-ala vähim suurus saab olla kvartal.

Planeeringuala kvartali näol on tegemist endise tootmishoonete kompleksiga (lihakombinaat). Teguri tn äär on välja kujunemas äritegevuse piirkonnaks (poed, kontorid ja muud teenused), kvartali sisemuses ei ole asutud hooneid rekonstrueerima, osa hooneid on jätkuvalt kasutusest väljas, osades toimib peamiselt autoteenindusega seonduv väikeettevõtlus.

Tartu linn on seisukohal, et nimetatud kvartali intensiivseks arenguks on vajalik leida sellele uus ruumiline kontseptsioon, mis eeldab maakasutuse otstarvete ülevaatamist ning uue hoonestuskava väljatöötamist ja juurdepääsutanavate planeerimist. Korruselisuse piiramise osas kuni kaheksa korruseni on arvestatud ümberkaudsete hoonete maksimaalse kõrgusega.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 5 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Tartu Linnavolikogu 4. mai 2006. a otsuse nr 77 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" p 5, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tähe tn, sadamaraudtee ja Teguri tn vahelise ala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi endise tootmispiirkonna ümberkujundamiseks segahoonestusalaks (äri- ja elamuala).
2. Määrata planeeringuala pindala suuruseks ca 10 ha ja planeeringuala piir vastavalt lisale.

3. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - esitada mõõtkavas M 1:1000. 12

4. Planeering koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

4.1. Krundipiiride muutmine näha ette vastavalt vajadusele, arvestades planeeringu eesmärki. Kruntimisel arvestada kavandatavat korruselisust ja kasutusotstarbeid ning sellest tulenevat parkimisvajadust.

4.2. Lubatud kruntide sihtotstarbed on ärimaa ja korruselamumaa. Tootmismaa maakasutuse sihtotstarve on lubatud vaid erandina juhul, kui krundil on selline sihtotstarve detailplaneeringu algatamise ajal.

4.3. Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on kolme ja enama korteriga elamud, toitlustushooned, büroo- ja administratiivhooned, jaekaubandus- ja teenindushooned, garaažid, laohooned, tootmishooned.

4.4. Hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni kaheksa. Korruselisuse määramisel arvestada krundi suurust ja kasutusotstarbeid ning põhimõtet, kus krundi täisehitusprotsent väheneb lineaarselt korruselisusega. Krundi täisehituse protsent ei tohi ärihoonestuse otstarbega krundil olla üle 45, segahoonestuse otstarbega krundil üle 40 tingimusel, et vähemalt 30% krundi kasutamise otstarbest on ärimaa, elamumaa otstarbega krundil mitte rohkem kui 25%. Korruselisuse muutuste üleminekud lahendada linnaehituslikult sobivana. Võimalikud on erinevad kontseptsioonid, lahendades hoonegruppe eri kõrguses rütmidena või sujuvate üleminekutena. Planeeringuga anda lubatud vähim ja suurim korruselisus iga hoone puhul eraldi. Planeeringuga määrata vastavalt Tartu linna üldplaneeringule hooned, mille parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks on vajalik arhitektuurikonkursi korraldamine.

4.5. Kavandatava kvartali kohta esitada illustreerivad lõiked ja vaated ning makett.

4.6. Määrata keelatud välisviimistlusmaterjalid. Sätestada, et algseid matkivad materjalid pole lubatud.

4.7. Lahendada kruntide sisene liikluskeem ja juurdepääsud. Vajadusel kavandada avalikku kasutusse määratud kvartalisisene tänav, mille võõrandamise tingimused tuleb kokku leppida enne planeeringu kehtestamist. Juurdepääsud kvartalile anda Teguri tänavalt ja vastavalt Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar – Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringule. Parklakohtade planeerimisel näha ette 1,2 parkimiskohta korteri kohta ning 1 külalistele mõeldud parkimiskoht 10 korteri kohta. Vajadusel lahendada parkimine maa-alusena või parkimismajades. Planeeringuga anda võimalus Tähe tänava ja sadamaraudtee koridori kavandatava tänava lahendamiseks kahetasandilisena.

4.8 Hinnata planeeringualal ja kontaktvööndis olevate ettevõtete võimalikku kahjulikku mõju piirkonnale ning vajadusel esitada leevendavad meetmed.

4.9. Planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestada Tartu Linnavolikogu 20. septembri 2001. a otsusega nr 421 kehtestatud Teguri 47 krundi ja lähiala detailplaneeringuga, Tartu Linnavolikogu 5. septembri 2002. a otsusega nr 596 kehtestatud Turu 39 krundi ja lähiala detailplaneeringuga, Tartu Linnavalitsuse 29. märtsi 2005. a korraldusega nr 447 kehtestatud Teguri 30, 30a ja 30b kruntide detailplaneeringuga, Tartu Linnavalitsuse 12. juuli 2005. a korraldusega nr 1105 kehtestatud Tähe 98 krundi detailplaneeringuga, Tartu Linnavalitsuse 8. septembri 2005. a korraldusega nr 1384 kehtestatud Tähe 105 ja Teguri 35 kruntide ning lähiala detailplaneeringuga,

Tartu Linnavalitsuse 8. märtsi 2005. a korraldusega nr 326 algatatud Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar – Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringuga.

4.10. Planeering tuleb kooskõlastada Tartumaa keskkonnateenistusega ning maavanema poolt täiendavalt määratud isikute ja asutustega ning hankida seisukohad planeeringuala kruntide ja naaberkruntide omanikelt planeeringulahenduse kohta.

4.11. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.

4.12. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

5. Otsus jõustub 1. mail 2007. a.

Olev Raju
Esimees

Tähe tn, Sadama raudtee ja Teguri tn vahelise ala detailplaneeringu ala situatsiooniskeem

