



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

24.05.2007 nr 223

Lembitu 2 ja Lembitu 2a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Tulundusühistu Tartu Tarbijate Kooperatiiv esindaja Tõnu Sooaru on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku. Ettepanek sisaldab krundil asuvate hoonete lammutamist, Lembitu 2 ja Lembitu 2a kruntide liitmist üheks krundiks ning krundile büroohoone, jaekaubandus- ja teenindushoone kasutusotstarbega ehitiste püstitamist.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala funktsiooniks kavandatud väike- ja äriettevõtete maa. Planeeringuala asub Tammelinna miljööväärtusega hoonestusalal. Tartu linn on seisukohal, et esitatud ettepanek on linnaehituslikult sobiv punktis 4 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p 6 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Lembitu 2 ja Lembitu 2a kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi planeeringualale jaekaubandus- ja teenindushoone ning büroohoone kasutusotstarbega ehitiste püstitamiseks.

2. Määrata planeeringuala pindala suuruseks ca 1,6 ha ja planeeringuala piir vastavalt lisale. Juhul, kui planeeringu koostamise käigus selgub, et kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust.

3. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - koostada mõõtkavas M 1:500.

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

4.1. Krundipiiride muutmine ja kruntide liitmine näha ette vastavalt planeeringu eesmärgist tulenevale vajadusele.

4.2. Kahe olemasoleva laohoone kohta koostada enne nende lammutamist ajalooline õiend ja

ehitustehniline ekspertiis algsete ehitustarindite iseloomustuse ja hinnanguga nende tehnilisele seisundile. Ekspertiisis esitada andmed, palju on säilinud hoonetest endisel individualiseeritaval kujul.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgnevalt: maa sihtotstarve 100% ärimaa. Krundile on lubatud kavandada kaks hoonet. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga arvestusega, et parkimine tuleb lahendada krundisiselt, esitada parkimisarvutus. Lembitu tänava nurgale kavandatava hoone ehitusalune pindala ei tohi ületada 2800 m². Hoonete kõrgus, kuju, maht ja proportsioonid ei tohi olla vastuolus ümbritsevate hoonetega. Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on büroohoone ning jaekaubandus- ja teenindushoone; välja arvatud bensiinjaama hoone, sõidukite teenindushoone ja keemiline puhastus.

4.4. Hoone suurim lubatud korruselisus on Lembitu tänava nurgale kavandataval hoonel kaks, hoone kõrgus kuni 10 m. Riia ja Lembitu tänava nurgale kavandatava hoone kõrgus ei tohi olla kõrgem kui Riia 47 hoone absoluutkõrgus, kusjuures kavandatava hoone katuseharja suund ja kalle peavad sobituma Riia 47 krundil asuva hoone samade näitajatega.

4.5. Kavandatava hoonestuse kohta esitada illustreerivad lõiked ja vaated Lembitu ja Riia tänavalt.

4.6. Planeeringuga määrata kohustuslik ehitusjoon, Riia ja Lembitu tänava nurgale kavandatava hoone ehitusjoon määrata Riia 49 hoone järgi. Riia ja Lembitu tänava äärde kavandatava hoone lubatavateks välisviimistlusmaterjalideks on esinduslikud kvaliteetsed materjalid. Keelatud on profiipleki kasutamine. Sätestada, et algseid matkivate materjalide kasutamine välisviimistluses pole lubatud. Hoone arhitektuurne lahendus peab sobima miljööväärtuslikku piirkonda. Uus hoone ei tohi domineerida ajalooliste hoonete üle. Avatäidete asetus ja proportsioon peab sobima ümbritsevate hoonetega.

4.7. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb Lembitu ja Riia tänava nurgale kavandatava hoone projekteerimise eelselt korraldada vähemalt 4 maineka osavõtjaga arhitektuurikonkurss, mille läbiviimise komisjoni kuuluvad arhitektuuri ja ehituse osakonna arhitektuuriteenistuse ja kultuuriväärtuste teenistuse esindaja. Vähemalt 50% komisjoni liikmetest peavad olema kõrgharidusega arhitektid. Konkursi tingimused ja komisjoni koosseis tuleb kooskõlastada arhitektuuri ja ehituse osakonna arhitektuuriteenistusega. Lembitu tänava nurgale kavandatava hoone osas tuleb esitada vähemalt kolm fassaadilahendusi ja kogu hoone välisilmet kajastavat eskiislahendust.

4.8. Planeeringuga anda lähipiirkonna liikluskoormuse muutuste analüüs ja kavandatavast tegevusest tulenev liikluskorralduse lahendus. Lahendada krundi sisene liikluskeem ja juurdepääsud. Juurdepääs krundile anda Lembitu tänavalt. Esitada krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs) ning sidumine üldise liikluskeemiga. Parkla asukoht, suurus ja kuju anda vastavalt krundi planeeritavale kasutusotstarbele, tagada hoonestusele vastav parkimiskohtade arv.

4.9. Planeeringuga anda lahendus Riia tn raudteeviadukti kõrvale kavandatava kergliiklussilla osas ning määrata jalgteed servituut kruntidele Lembitu 1a; Riia tn 43; 43B; 43C; Tervishoiu tn 2D; 2E; 2F; 2G ja Vaksali tn 6A. Enne planeeringu kehtestamist tuleb Tartu Linnavalitsusega kokku leppida kergliiklussilla väljaehituse rahastamises.

4.10. Juhul, kui Lembitu tänava laiendamiseks on vajalik krundipiiride korrigeerimine, tuleb tänavale juurdeliidetav maa anda tasuta üle linnale.

4.11. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega, ASiga Eesti Raudtee ning Raudteeinspeksiooniga ja hankida seisukohad planeeringuala- ja naaberkruntide omanikelt planeeringulahenduse kohta.

4.12. 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.

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

5. Otsus jõustub 29. mail 2007. a.

Olev Raju
Esimees



Lembitu 2 ja Lembitu 2a kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem

