



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

14.06.2007 nr 229

#### **Purde, Turu, Tehase ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Tehase tn 20 krundi omaniku Autoservice OÜ seaduslik esindaja Marko Erlich ja Purde tn 2B krundi omanik Famila Ehitus OÜ volitatud esindaja Jaan Tobreluts on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku.

Purde 2B krundile detailplaneeringu algatamise eesmärk on kinnistu jagamine ja ehitusõiguse määramine kahe korruselamu rajamiseks. Tehase 20 krundile detailplaneeringu algatamise eesmärk on rajada krundile kuni kolmekorruseline äri- ja tootmishoone.

Tartu linna üldplaneeringu alusel on määratud Tehase 20 krundile väikeelamumaa (EE) sihtotstarve ja Purde 2B krundile üldmaa (Üm) sihtotstarve.

Tulenevalt Tartu Linnavolikogu 4. mai 2006 otsusest nr 77 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" on üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute koostamisel planeeritava maa-ala vähim suurus kvartal. Sellest tulenevalt on planeeringualasse kaasatud krundid Raua 22, Tehase 22 ja Purde 2A.

Raua 22 krundi omanik Tartu Tuletõrjeühing esindaja Siim Parveots on andnud nõusoleku planeeringus osalemiseks ning on esitanud Raua 22 osas avalduse planeeringuga maa sihtotstarbe muutmiseks. Nõusoleku planeeringus osalemiseks on andnud ka Purde 2a omanikud. Tehase 22 krundi omanik ei ole teadetele reageerinud.

Planeeringualal on Raua ja Turu tn äärne ala hoonestatud, krundi keskosas asub haljasala. Raua 22 krundil asub endine tuletõrjedepoo ning krunt on riigikaitsemaa sihtotstarbega, Purde 2b krundil asub haljasala, Tehase 20 krundil pumbamaja, Purde 2a krundil maa-alune garaažidekompleks, Tehase 22 krundil ärihooned - tööstuskaupade kauplus, toiduainete hulgiladu ja sõidukite teeninduse hoone.

Tartu linna üldplaneeringuga antud lahendus sätestas käsitletavas kvartalis olemasoleva olukorra, kuna tollal Purde 20 krundil asunud puurkaevu sanitaarkaitsetsoon ei oleks võimaldanud kvartalis uut ehitustegevust. Puurkaevu likvideerimisega seonduvalt avaneb nüüd võimalus üle vaadata kogu kvartali ruumilise arengu edasised suunad.

Tartu linn on seisukohal, et nimetatud kvartal on sobilik üleminekuks elamu sihtotstarbega kruntidelt äri- ja tootmishoonete sihtotstarbega kruntideks. Kvartali intensiivseks arenguks on vajalik leida sellele uus ruumiline kontseptsioon, mis eeldab maakasutuse otstarvete ülevaatamist

ning uue hoonestuskava ja juurdepääsuteede planeerimist.

*M*

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

o t s u s t a b:

1. Algatada Tartu linna üldplaneeringut muutev Purde, Turu, Tehase ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu koostamine, eesmärgiga kaaluda võimalusi kvartali kujundamiseks segahoonestusalaks (äri-, tootmis- ja elamualad).

2. Määrata planeeringuala pindala suuruseks ca 20670 m<sup>2</sup> 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 - esitada mõõtkavas M 1:1000.

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: üldmaa, korruselamumaa, ärimaa ja tootmismaa.

4.3 Lubatud hoonete kasutamise otstarbed on: kolme ja enama korteriga elamud, büroo- ja administratiivhooned, jaekaubandus- ja teenindushooned, garaažid, tootmishooned. Üleminekuks piirkonnas elamutelt äri- ja tootmishoonetele, näha ette Purde tn äärde elamute planeerimine ning Tehase tn äärde äri- ja büroohoonete planeerimine. Tehase 22 krundi kavandatav ehitusõigus täpsustada planeeringu koostamisel.

4.4 Hoonete suurim lubatud korruselisus on kuni viis. Korruselisuse määramisel arvestada krundi suurust ja kasutusotstarbeid. Korruselisuse muutuste üleminekud lahendada linnaehituslikult sobivana. Planeeringuga anda lubatud korruselisus hoonete kaupa iga hoone puhul eraldi.

4.5 Krundi täisehitus määrata planeeringuga. Parklakohtade planeerimisel näha ette 1,2 parkimiskohta korteri kohta ning 1 külalistele mõeldud parkimiskoht 10 korteri kohta. Parkimine lahendada soovitavalt osaliselt maa-alusena.

4.6 Kavandatava kvartali kohta esitada illustreerivaid lõikeid ja vaateid ning linnaehituslik makett (koos lähilinnaruumi mahtude äranäitamisega).

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

4.8 Lahendada kruntidesisene liikluskeem ja juurdepääsud. Sõidukite juurdepääsud planeerida

vastava kategooria tänavatelt (Purde, Tehase, Raua tn); põhitänavalt (Turu tn) juurdepääsu kavandamine ei ole lubatud. Purde tänava planeerimisel arvestada Tartu Linnavalitsuse 12.09.2006. a korraldusega nr 1348 määratud Vase ja Purde tänava asfalteerimise projekteerimistingimustega.

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

4.10 Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega 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 19. juunil 2007. a.

Olev Raju  
Esimees



**Purde, Turu, Tehase ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu ala  
situatsiooniskeem**

