



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

14.06.2007 nr 233

Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Tartu linna territooriumil asuv detailplaneeringuala hõlmab krunte aadressidega Ringtee 71 (omanik AS Eesti Statoil), Ringtee 73, 73A, 75, 75A, 75G (omanik Lõunakeskus OÜ) ning Riia 195 (omanikud OÜ Autar Investment ja Tartu linn). Planeeritav ala paikneb osaliselt Ülenurme valla territooriumil, mille osas algatab planeeringu vald. Planeeringuala pindala Tartu linna territooriumil on ca 19 ha. Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijateks on Lõunakeskus OÜ juhatuse liige Jaan Lott, OÜ Autar Investment ja SA Tartu Teaduspark. 16. juunil 2006. a on Tartu linna ja OÜ Autar Investment vahel sõlmitud notariaalne asjaõigusleping ja avaldus Tartu Maakohtu Kinnistusjaoskonnale kinnistu jagamiseks ning pärast kinnistu jagamist omandiõiguste ülekandmiste kokkulepped vahetuslepingu tingimustes. Lepinguga võõrandas OÜ Autar Investment Riia 195 kinnistust 3/4 mõttelist osa Tartu linnale (1/4 jäi OÜle Autar Investment). Pärast detailplaneeringu kehtestamist on ette nähtud jagada krunt reaalosadeks. Planeeringu koostamise algatamise ettepanekud toetuvad Tartu linna ja OÜ Autar Investment vahel 16. juunil 2006. a sõlmitud lepingule.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Lõunakeskuse hoonestuse laiendamiseks ja linna üldplaneeringuga Tartu Teaduspargile reserveeritud maa-ala hoonestamiseks ning parkimis- ja liikluskorralduse lahendamine.

Käsitletaval territooriumil kehtib Tartu Linnavolikogu 8. aprilli 2004. a otsusega nr 272 kehtestatud Ringtee 75A ja 75F kruntide detailplaneering. Tartu linna üldplaneeringus on antud ala juhtfunktsioonideks teenindusettevõtete maa ning kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa.

Uute hoonete korruselisuseks on Tartu Teaduspargi territooriumil soovitud kuni kaheksa, Lõunakeskuse territooriumil kaubanduspindadel kuni kolm (suhteline kõrgus 15 meetrit) ja hotellil kuni kaheksa (suhteline kõrgus kuni 35 meetrit) ning suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks Lõunakeskuse osas ca 30 000 m² ja Tartu Teaduspargi osas ca 25 000 m². OÜ Autar Investment on oma ettepanekus soovinud äri- ja tööstushoonete suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks 6000 m² ja suurimaks suhteliseks kõrguseks 15 meetrit.

Planeeringus tuleb näidata lähiala liiklusskeem, sh kergliikluse ohutu pääs hooneteni ning siduda hoonetele ehitusloa andmine liikluslahenduse valmimisega.

Tartu linn on seisukohal, et planeeringu algatamine otsuses toodud tingimustel on linnaehituslikult vastuvõetav.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg-d 5 ja 6, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg-d 5 ja 6, § 8 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna

o t s u s t a b:

1. Algatada Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda ehitusõiguse määramist Lõunakeskuse laienduseks, linna üldplaneeringuga Tartu Teaduspargile reserveeritud maa-ala hoonestamiseks ning parkimis- ja liikluskorralduse lahendamiseks. Kinnitada planeeritava ala piir vastavalt otsuse lisale. 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 loodatavat võrguühendust.

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

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

3.1 Kruntimine näha ette vastavalt 16. juunil 2006 Tartu linna ja OÜ Autar Investment vahel sõlmitud lepingus toodud põhimõtetele ja teede ning tänavate väljaehitamise vajadusele ja hoonete teenindamiseks vajalike parklate ning haljastuse planeerimisele.

3.2 Planeeringu kaardid: olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused anda mõõtkavas M 1:1000.

3.3 Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt: kruntide kasutamise sihtotstarveteks määrata ärimaa, tootmishoonete maa, transpordimaa; lubatud suurima ehitusaluse pindala määramisel arvestada planeeringu algatamise ettepanekutes esitatud näitajatega ja liikluskorralduse lahendustega. Juhul, kui maa-alale kavandatakse parkimismaja on lubatav suurim lubatud ehitusalune pindala suurendamine krundil. Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga. Anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.4 Detailplaneeringu lahendusega anda parkimiskorraldus kahe variandina: 1) osaliselt parkimismajadena ja 2) avaparklatena. Parklasse sisse- ja väljasõit peab olema lahendatud vähemalt kahe juurdepääsu kaudu. Parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega (puudega). Kruntide moodustamisel arvestada, et krundil peab olema 20% kõrghaljastust ning parkimine tuleb lahendada krundil või ühise parklana.

3.5 Lõunakeskuse krundile kavandatavate hoonete lubatud korruselisuseks määrata kuni kolm ja linna üldplaneeringuga Tartu Teaduspargile reserveeritud territooriumile kavandatavate hoonete lubatud korruselisuseks kaks kuni kaheksa. OÜ Autar Investment maa-alale kavandada hooned kõrgusega kuni 15 meetrit maapinnast ning sellest lähtuvalt määrata korruselisus. Hooned või hoonekompleksid, mille puhul on vajalik arhitektuurivõistluse läbiviimine, tuleb määrata planeeringuga. Võistlusega tuleb välja selgitada ka kruntide haljastamise kontseptsioon. Määrata keelatud välisviimistlusmaterjalid. Sätestada, et algseid matkivad materjalid pole lubatud.

3.6 Planeeringu mahus tuleb esitada planeeringuala ümbruse liiklusskeem ning jalakäijate ohutu ja loogiline pääs kavandatavate hooneteni. Liiklusskeem peab lähtuma Maanteeameti poolt tellitavast Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu rekonstrueerimise projektist. Planeeringus tuleb sätestada, et kavandatud hoonetele ehitusloa andmise eelduseks on vastavalt eelnimetatud projektile kogujateede väljaehitamine Viljandi maantee ja Jõhvi - Tartu - Valga

maantee vahelises lõigus koos ristmike väljaehitamise ja kergliiklejatele ohutute maanteeületusvõimaluste rajamine. Vasakpöörde kavandamine Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa ja Jõhvi - Tartu - Valga maanteele ei ole lubatud. Planeeringus näidata riigimaantee kaitsevööndi laius ning sätestada sellest tulenevad piirangud. Kogujateed jt juurdepääsuteed projekteerida vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

3.7 Planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestada:

3.7.1 Tartu Linnavalikogu 8. aprilli 2004. a otsusega nr 272 kehtestatud Ringtee 75A ja 75F kruntide detailplaneeringut;

3.7.2 Tartu Linnavalikogu 29. juuni 2000. a otsusega nr 178 kehtestatud Ringtee ja Riia tänavatega ning Riia 195 ja 181 kruntidega piiratud ala detailplaneeringut;

3.7.3 Tartu Linnavalikogu 7. detsembri 2000. a otsusega nr 243 kehtestatud Sihtasutuse Tartu Teaduspark detailplaneeringut;

3.7.4 Tartu Linnavalitsuse 29. novembri 2005. a korraldusega nr 1830 kehtestatud Riia 193A krundi ja lähiala detailplaneeringut;

3.7.5 Üldised tehnilised tingimused planeeringute koostamiseks riigimaanteede ääres (info Maanteeametist)

3.8 Ala läbiv kõrgepingeliin näha ette likvideeritavana ning planeeringu rakendamise peatükis anda sellest tulenevalt hoonete väljaehitamise etapid.

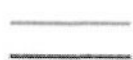
3.9 Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega, Maanteeametiga, Ülenurme vallaga ja Tartu Teedevalitsusega ning võtta seisukoht planeeringulahenduse kohta naaberkinnistute omanikelt.

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

4. Otsus jõustub 19. juunil 2007. a.

Olev Raju
Esimees

Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu ala situatsiooniskeem



Planeeringuala piir
krundipiir