



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

08.07.2010 nr 96

Tartu Linnavalikogu 18. jaanuari 2007 otsuse nr 167 kehtetuks tunnistamine ning L. Puusepa tn 3 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

BFG OÜ esindaja Küllike Lääne esitas linnavalitsusele L. Puusepa tn 3 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku. Ettepaneku esitaja soovib laiendada krundil olemasolevat apteek-arstikeskust. Juurde soovitakse ehitada üks uus kahekorruseline hoone, kõrgusega maapinnast 6,6 meetrit, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 300 m². Hoones soovitakse osutada haiglavälise arstiabi teenust (perearstikeskus).

L. Puusepa tn 3 krunt asub Tammelinna miljööväärtusega hoonestusalal. Krundi suurus on 1664 m². Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Krundil paikneb renoveeritud 69,6 m² ehitusaluse pinnaga (suletud netopind 98,9 m²) hoone, milles vastavalt Tartu Linnavalitsuse poolt väljastatud kasutusloale nr 115/09 tegutseb apteek ja on avatud arstikeskus.

L. Puusepa tn 3 krundil on algatatud Tartu Linnavalikogu 18. jaanuari 2007 otsusega nr 167 detailplaneering eesmärgiga määrata ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks krundile. Kuna käesolevaks ajaks on selgunud, et detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ei soovi ehitada krundile elamut, siis on otstarbekas eelnimetatud planeeringu koostamise algatamise otsus tunnistada kehtetuks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on väikeelamumaaal lubatud ka iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses planeeringuga piiritletud ühtsest elamumaast asumis. Seega on planeeringu algatamise ettepanek kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Kuna linnale oli teada L. Puusepa tn 3 krundi naabrite vastuseis soovitud planeeringu algatamisele, toimus linnavalitsuses 22.10.2009 koosolek, kus planeeringust huvitatud isikul oli võimalus tutvustada oma ehitussoove ning naabritel võimalus väljendada omapoolseid seisukohti.

Linna esindajad selgitasid koosolekul, et planeeringu algatamise tingimuseks oleks, et kavandatav hoone paikneb tänavajoonel ja hoone sissepääs peab olema tänava poolt. Kavandatav hoone ei tohi olla kõrgem olemasolevast hoonest ning lubatav hoonestusala ei tohi ulatuda krundi sügavusse - hoone põhimaht peab paiknema tänavajoonel.

Oma seisukohta väljendasid kirjalikult Lembitu tn 7 kinnistu kaasomanikud, L. Puusepa tn 1 kinnistu kaasomanikud ning Lembitu tn 9 viie korteri elanike esindaja. Naabrid väljendavad

kirjades seisukohta, et on vastu detailplaneeringu algatamisele äriefunktsiooniga hoone ehitamise eesmärgil. Põhjenduseks toovad nad asjaolu, et tegemist on miljööväärtusega hoonestusalal asuva eramajade rajooniga ja perearstikeskuse kavandamine eramajade vahele ei ole sobiv. Samuti on meditsiini-asutusi ümbruskonnas küllaga ja veel ühe sama funktsiooniga hoone toomine piirkonda ei ole põhjendatud. Äritegevuse laiendamine krundil toob kaasa suurema liikluskoormuse, parkimiskohtade vajaduse ja sellega seoses haljastatuse osakaalu vähenemise.

Lembitu tn 7 kinnistu kaasomanikud leiavad, et L. Puusepa tn 3 krundile on sobilik ehitada individuaalelamu.

L. Puusepa tn 5 kinnistu üks omanik on andnud nõusoleku soovitud eesmärgil detailplaneeringu algatamiseks.

Linn on seisukohal, et antud asukohas on otstarbekas kaaluda teenindusfunktsiooni, antud juhul haiglavälise arstiabi osutamise hoone kavandamist. Piirkonnas on ka teisi ärisid, vahetus läheduses paiknevad SA Tartu Ülikooli Kliinikum hooned. Praegu on krundi täisehitus ca 4%.

Linn on seisukohal, et suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks krundil kokku võib olla 250 m². Sellisel juhul oleks krundi täisehitusprotsent 15. Krundile tuleb ette näha piisavalt haljastust, et säiliks naaberkruntide privaatsus. Uue hoonemahu saab paigutada olemasoleva hoone taha, nii ei jää uus maht domineerima olemasoleva hoone üle ning planeeritava hoone ja parkimisala saab eraldada naaberkruntidest haljastusega.

Planeeringuga tuleb sätestada, et hoone ehitusloa saamise eelduseks on kõrghaljastuse ja naaberkruntidele piirde rajamine.

Linn on seisukohal, et detailplaneeringu koostamisele saab asuda käesoleva otsuse punktis 3 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6¹ p 6, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 6 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavolikogu 18. jaanuari 2007 otsus nr 167 "L. Puusepa 3 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine."
2. Algatada L. Puusepa tn 3 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda apteek-perearstikeskuse laiendamise võimalusi.
3. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "L. Puusepa tn 3 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
4. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:
 - 4.1 Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

4.2 Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt. Krundi kasutamise otstarve: ärihoonete maa. Olemasolev hoone krundil määrata säilitatavaks. Suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks krundil määrata 250 m². Planeeringuga anda olemasoleva hoone absoluutkõrgus. Uue hoone suurim lubatud absoluutkõrgus ei tohi ületada olemasoleva hoone kõrgust.

4.3 Hoone kasutusotstarveteks määrata apteek ja haiglavälise arstiabi osutamise hoone. Planeeringuga täpsustada haiglavälise arstiabi osutamise hoone otstarvet detailsemalt.

4.4 Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, olemasolevasse miljöösse sobiv. Suurimaks lubatud korruselisuseks määrata kaks.

4.5 Parkimine tuleb lahendada omal krundil hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

4.6 Planeeringuga tuleb sätestada, et hoone ehitusloa saamise eelduseks on kõrghaljastuse ja naaberkruntide piirete rajamine. Piirete kõrgus ja tüüp tuleb kokku leppida naaberkinnistute omanikega.

4.7 Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja võtta seisukoht naaberkinnistute omanikelt.

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

6. Linnavalitsusel korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

7. Otsus jõustub 12. juulil 2010. a.



Aadu Must
Esimees

