



## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

22.02.2012 nr 328

**L. Puusepa tn 3 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

L. Puusepa tn 3 krundi detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 08.07.2010 otsusega nr 96 eesmärgiga kaaluda apteek-arstikeskuse laiendamise võimalusi. Planeeringust huvitatud isik on BFG OÜ. Planeeringu koostaja on Artes Terrae OÜ.

L. Puusepa tn 3 krunt asub Tammelinna miljööväärtusega hoonestusalal. Krundi suurus on 1664 m<sup>2</sup>. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Krundil paikneb renoveeritud 69,6 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga (suletud netopind 98,9 m<sup>2</sup>) hoone, milles vastavalt Tartu Linnavalitsuse poolt väljastatud kasutusloale nr 115/09 tegutseb apteek ja on avatud arstikeskus. Krundi täisehitusprotsent on praegu 4.

Tartu linna üldplaneering näeb antud krundil ette väikeelamumaa juhtfunktsiooni, samas on üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaal lubatud ka iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses planeeringuga piiritletud ühtsest elamumaast asumis. Planeering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeringuga on määratud ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks krundil. Hoone suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks on määratud 250 m<sup>2</sup> (sellest ca 70 m<sup>2</sup> on olemasolev hoone), suurimaks lubatud absoluutkõrguseks on määratud 72,6 meetrit ehk mitte kõrgem kui olemasolev hoone. Uuele hooneosale on lubatud ehitada kaks täiskorrust ja üks maa-alune keldrikorrus. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed on apteek ja haiglavälise arstiabi osutamise hoone (perearstikeskus, polikliinik, ambulatoorium).

Lahenduse kohaselt on krundile ette nähtud kuni 10-kohaline parkla ja üks lühiajaliseks parkimiseks mõeldud koht maja ees. Juurdepääs krundile on antud L. Puusepa tänavalt L. Puusepa tn 5 krundi poolsest osast. Hoonestusalast ja parklast vabaks jääv krundipind tuleb haljastada ja krundi piirile on kavandatud kõrghaljastuse rajamine. Lisaks tuleb krundi piiril säilitada puitlippaed ja võrkaed. Uute piirete rajamine tuleb kooskõlastada naabritega.

Kuna linnale on planeeringu koostamise algatamisest alates teada olnud planeeringuala naaberkruntide omanike vastuseis planeeringule, on lahenduse väljatöötamise käigus peetud mitmeid koosolekuid planeeringuala naaberkruntide omanikega. Planeeringu koostamise algatamisest peale on naabrid väljendanud vastuseisu ärifunktsiooni laiendamisele krundil. Põhjenduseks toovad nad asjaolu, et tegemist on miljööväärtusega hoonestusalal asuva eramajade rajooniga ja perearstikeskuse kavandamine eramajade vahele ei ole sobiv. Samuti on meditsiiniasutusi ümbruskonnas küllaga ja veel ühe sama funktsiooniga hoone toomine piirkonda ei ole põhjendatud. Äritegevuse laiendamine krundil toob naabrite sõnul kaasa suurema

liikluskoormuse, parkimiskohtade vajaduse ja sellega seoses haljastatuse osakaalu vähenemise.

Koosolekute tulemusena on koostatud mitmeid erinevaid eskiislahendusi nii maa-aluse kui maapealse parkimisega ja hoonestusala erineva konfiguratsiooniga. Tänapäevaks on jõutud lahenduseni, kus parkimine on lahendatud maapealsena ja parkimiskohtade arvu on vähendatud. Hoonestusala on enam kontsentreeritud tänava äärde, et hoovialale jääks rohkem haljastust.

Planeeringu eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 16. septembril 2011. Arutelu tulemuste kohaselt on planeeringut täiendatud. Naabrite soovil on planeeringus sätestatud, et edaspidine ehitusõiguse suurendamine krundil ei ole lubatav ilma naabrite nõusolekuta. Kui antud kvartalisel soovitakse kavandada veel äriefunktsiooni, tuleb planeeringuprotsessi kaasata kõik kvartali elanikud. Linn küsis Terviseameti seisukohta kavandatava tegevuse mõju osas elanike tervisele ja heaolule. Terviseameti hinnangul ei mõjuta planeeringuga kavandatu negatiivselt naabrite heaolu ja ei tekita ohtu nende tervisele tingimusel, et planeeritava hoone laiendamisel arvestatakse Sotsiaalministri 29. novembri 2001. a määruse nr 116 "Nõuded perearsti tegevuskoha ruumidele, sisseseadele ja aparatuurile" ning Sotsiaalministri 17. veebruari 2005. a määruse nr 24 "Apteegiteenuse osutamise tingimused ja kord" nõudeid.

Linnavolikogu on seisukohal, et naabritega tehtud koostöö tulemusena välja töötatud kavandatava hoone maht, asukoht ja funktsioon on piirkonda sobiv järgmistel kaalutlustel. Planeeritud tegevusega ei seata kitsendusi naaberkiinnistutele ega rikuta naabrusõigusi. Võrreldes praeguse hoone kasutamise otstarbega funktsioon oluliselt ei muutu. Naaberkruntide täisehituse analüüs näitab, et keskmine täisehitus on 19%. L. Puusepa tn 3 krundi planeeritav täisehitus on 15%. Kavandatava hooneosa kõrgus ei ületa olemasoleva hoone kõrgust. Uushoonestusala kauguseks naaberkrundi L. Puusepa tn 1 krundipiirist on 7 meetrit ja kahe hoone vaheline kaugus on 15 meetrit, millega on tagatud nõuetele vastav tuleohutuskuja. Planeeringuga on sätestatud, et planeeritud haljastuse liik ja paiknemine määratakse diplomeeritud maastikuarhitekti poolt koostatava haljastusprojektiga, mis tuleb naabritega kooskõlastada.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevatel planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6 ja Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg-d 1 ja 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

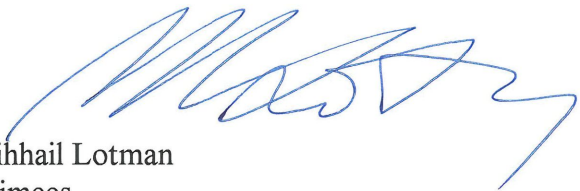
o t s u s t a b :

1. Võtta vastu L. Puusepa tn 3 krundi detailplaneering vastavalt lisale.\*
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada L. Puusepa tn 3 krundi detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 14.-28. märts 2012 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajee Raekoja plats 3.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:
  - 4.1. vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel;

4.2. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust selle kohta teate üles panemine Tartu infokeskuses raekojas.

5. Otsus jõustub 27. veebruaril 2012. a.

\* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas



Mihhail Lotman  
Esimees