

OÜ Fausto Capital on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata Aruküla tee 34 krundil planeeritud G01 krundi sihtotstarbeks korterelamumaa. Alale suurusega 5003 m² soovitakse kavandada viis kolmekorruselist korterelamut ja kaks abihoonet. Kokku umbes 75 korterit.

Aruküla tee 34 krunt suurusega 132644 m² asub Ülejõe linnaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on 60% elamumaa, 25% transpordimaa, 15% ärimaa. Krunt on hoonestamata.

Krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 8. oktoobri 2009. a otsusega nr 563 kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneering, mis näeb Aruküla tee 34 krundile ette üksikelamud, nelja kuni kuue korteriga elamud, koolieelse lasteasutuse, ärihoone, haiglavälise arstiabi osutamise hoone (planeeritud krundile G01). Planeeritud krundi G01 kõrval on 1532 m² suurune krunt, kuhu on määratud ehitusõigus 4-6 korteriga elamu rajamiseks. Kehtiva planeeringu kohaselt kuulub krunt G01 ehitusetappi, mille rajamise eelduseks on Ujula tänava pikenduse väljaehitamine.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala alal, mille juhtfunktsiooniks on väikeelamute maa. Tartu Linnavolikogu 9. märtsi 2017. a otsusega nr 436 vastu võetud uue Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist korterelamu maa-alaga, kus korterite arvu määramisel lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Planeeringuga on väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Asustusüksusel UKV 16, kus asub ka Aruküla tee 34 krunt, on kruntide suurused 1270-2063 m². Lubatud on nelja kuni kuue korteriga elamud.

Fausto Grupp OÜ esitas 8. juunil 2017. a ettepaneku muuta Tartu linna üldplaneeringut Aruküla tee 34 krundi osas nii, et kehtivas Kvissentali tee 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringus määratud haiglavälise arstiabi osutamise hoone maa (pos G01) ja ärimaa (pos G03) muuta üldplaneeringus elamumaaks eesmärgiga rajada kortereid. Põhjenduseks toodi, et kõnealusesse piirkonda pole sotsiaalministeeriumi poolt määratud esmatasandi tervisekeskust, Ujula tänava lahendus ei ole oodatud kujul realiseerunud ja ärikinnistul puudub keset elamumaad perspektiiv. Tartu linn nõustus ühe krundi (pos G01) muutmisega ärimaast korterelamumaaks. Arvestades elurajooni kavandatud elanike arvu, on aga (pos G03) kaubandus- ja teenindusasutuse rajamine linna seisukohalt vajalik.

Uue detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

Linnavalitsuse hinnangul on detailplaneeringu algatamine võimalik otsuse punktis 4 esitatud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 9 lg 1, § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg-d 5 ja 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneering eesmärgiga määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada järgnevate lähteseisukohtadega arvestades:
 - 4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate elamute ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust.
 - 4.2. Kruntide moodustamisel tuleb lähtuda naabruses olemasolevast ja planeeritud krundistruktuurist, seega krundi suuruseks planeerida ca 1500 m².
 - 4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.3.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed vastavalt rahandusministeeriumi juhendile "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" on korterelamu maa;
 - 4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv on 1;
 - 4.3.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 290 m²;
 - 4.3.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8,5 m.
 - 4.4. Elamute planeerimisel tuleb arvestada, et ühte hoonesse võib kavandada kuni 6 korterit.
 - 4.5. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 4.6. Krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Krundile tuleb kavandada laste mänguväljak
 - 4.7. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".
5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus tuleb teha koostööd naaberkruntide omanikega.
6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmunine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.

7. Korraldus jõustub ...

Lisa Tartu Linnavalitsuse Korralduse nr LV-K-0838 juurde

Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringuala situatsiooniskeem

