

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

28.11.2011 nr LVK-O-0333

Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Linnavalitsuse [02.08.2011 korraldusega nr 870](#) algatati Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda kruntide liitmise järgselt ehitusõiguse määramist ärihoone püstitamiseks. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Fausto Real Estate OÜ ning planeeringu koostajaks on Artes Terrae OÜ.

Ala asub Raadi-Kruusamäe linnaosas Tartu linna Meltsiveski veehaarde infiltratsioonialal ning ajaloomälestiste Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja Vana-Juudi kalmistu (reg nr 4322) kaitsevööndis. Eelnevalt tulenevalt on Artes Terrae OÜ poolt koostatud Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, millega on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud.

Planeeringuga nähakse ette Narva mnt 112 ja Peetri 26b kruntide liitmine. Moodustatavale krundile määratakse ehitusõigus kahekorruselise kuni 3300 m² ehitusaluse pindalaga ja 4300 m² brutopinnaga jaekaubandushoone rajamiseks.

Planeeringu mahus on hinnatud kavandatava tegevusega (planeeringu rakendamisega) võimalikku kaasnevat mõju Meltsiveski veehaardele - põhjaveele. Alkranel OÜ poolt on koostatud keskkonnaalane eksperthinnang, mis käsitleb hoone vundamendi rajamise lubatavaid tehnoloogiaid ja sügavusi, tööstusalal võimalikku jääkreostuse likvideerimist, saastunud sademete puhastamise vajadust ning trasside rajamise küsimusi.

Juurdepääs on määratud Narva maanteelt Surnuaia tänava kaudu. Liikluslahendus OÜ poolt on planeeringu mahus koostatud liiklusanalüüs, milles on välja pakutud vajalikud liikluslahendused - Surnuaia tn laiendus, Narva mnt laiendus lõigus Peetri tn kuni Jänese tn ja foorrismiku ehitamine, võimalus jäetakse Surnuaia tänava taastamiseks kuni Kalmistu tänavani. Nimetatud tööde valmimine on kavandatavale hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks. Väljaehitamist garanteeriv leping on sõlmitud linna ja kinnisasjade omanike vahel Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi igakordse omaniku kohustusena. Viidatud kokkuleppe olemasolu on detailplaneeringu kehtestamise ja detailplaneeringu hilisema realiseerimise eelduseks.

Planeeringu avalik väljapanek toimus 25. oktoober kuni 8. november 2011. Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringu lahenduse kohta Tartu Vallavalitsuse poolt 02.11.2011 korraldusega nr 365 kinnitatud vastuväited. Linnavalitsus edastas kirjalikud selgitused esitatud vastuväidete osas ning Tartu Vallavalitsus 16.11.2011 korraldusega nr 385 loobus Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning lähiala detailplaneeringu kohta esitatud vastuväidetest.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ p 3, § 24 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 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. Kehtestada Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnavalitsusel korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub 12. detsembril 2011. a.
4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 28.11.2011 istungi protokoll nr 76**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine" juurde

Tartu Vallavalitsus edastas planeeringu avalikul väljapanekul planeeringule vastuväited. Osakond analüüsis põhjalikult vastuväiteid ning edastas Tartu Vallavalitsusele selgitused kirjas toodud vastuväite kohta.

1. vastuväide. Planeeringumaterjalidest ei selgu, milliseid liikluslahendusi Narva mnt ja planeeringualasse jäävate ristmike suhtes on kaalutud. Analüüsitud ei ole tänavavõrgu toimimist perspektiivse liiklusintensiivsuse seisukohast. Puudub planeeringu realiseerimisel tekkiva mõju analüüs kontaktvööndi liiklussõlmedele. Planeeringumahus tuleb esitada liiklusintensiivsuse prognoosid.

Selgitus. Liikluslahendus OÜ poolt on prima liikluslahenduse saamiseks koostatud planeeringuga kavandatule liiklusanalüüs. Liiklusanalüüsi koostamisel on kaalutud planeeringualasse jäävate ristmike lahendusi, arvestades perspektiivse liiklusintensiivsusega. Samuti on analüüsitud planeeringu realiseerimisel tekkivat mõju kontaktvööndi liiklussõlmedele. Töös on välja pakutud vajalikud liikluslahendused kuni foorirežiimideni. Foorristmiku eesmärk on tagada Narva mnt läbitavus ka siis, kui sooritatakse vasakpöört Narva mnt-lt Surnuaia tänavale.

2. vastuväide. Olemasoleva hoonestuse lammutamise põhjendus puudub. Tuleks kaaluda Narva mnt 112 hoone säilitamist täielikult või osaliselt ja ehitusõiguse määramist mitme hoone mahuna, mitte ühe hoonena.

Selgitus. Olemasolevad hooned ei ole arhitektuurimälestised ning Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused ei sätesta hoonete säilitamise vajadust. Planeeringu koostamisega paralleelselt korraldati hoone prima lahenduse väljaselgitamiseks arhitektuurikonkurss, mille raames hinnati olemasoleva hoonestuse võimalikku säilitamist. Konkursiga osutus valituks kavand, mille kohaselt olemasolevad hooned lammutatakse ning fassaadielemente ei kasutata.

3. vastuväide. Planeeritav ala külgneb kalmistuga. Kavandatava kaubandushoone intensiivse kasutusega kaasnevad eeldatavalt mõjud ka kalmistule. Puudub leevendavate meetmete kirjeldus.

Selgitus. Kalmistu eraldamiseks on seletuskirja peatükki "3.7 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus" lisatud nõue, et projekteerimise käigus tuleb ette näha piire kalmistu ja parkla ning tänava eraldamiseks. Vastavalt Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele ning Narva mnt väljakujunenud ehitusjoonele on hoone maht toodud Narva mnt poolsesse külge. Sellega välditakse ebasobivalt pealetükkivat ruumilist mõju kalmistule. Surnuaia tänava näol on tegemist algse peasissepääsuga Raadi kalmistule. See moodustabki kalmistu peamise vaatesuuna, nii sisse- kui ka väljavaate. Praegune Surnuaia tn ei ole selleks sobiva kujundusega – tegemist on kitsa tupiktänavaga, mis on ääristatud kõrgete müüridega. Surnuaia tänava rekonstrueerimisel paraneb kalmistu juurdepääsu visuaalne mõju. Juhul kui Surnuaia tn muutub läbitava liiklusega tänavaks, tuleb muinsuskaitse eritingimuste kohaselt rakendada seal liiklust rahustavaid meetmeid. Planeeringu realiseerimisel on positiivseks muutuseks kalmistu parem juurdepääsetavus ning suurenenud parkimisvõimalused.

Lisaks esitatud vastuväidetele juhtis Tartu Vallavalitsus tähelepanu asjaolule, et Tartu linna,

Haaslava valla, Luunja valla, Tähtvere valla, Ülenurme valla ja Tartu maavanemaga 12. juunil 2007 sõlmitud koostöölepingu kohaselt esitatakse planeering naaberomavalitsusele seisukohavõtuks enne selle kooskõlastamist ja avalikule väljapanekule suunamist. Tartu Linnavalitsus ei ole antud planeeringut esitanud Tartu Vallavalitsusele tutvumiseks.

Selgitus. Koostöölepinguga on määratud kontaktvööndi ulatus. Kontaktvööndi ala ulatub Tartu linnas linna piirist esimese tänavani, arvestamata piiril olevat tänavat. Tartu valla ja Tartu linna piiril asub linna territooriumil Vahi tänav, linna sisenedes on esimene tänav Kruusamäe tänav. Koostöölepingust tulenevalt on nimetatud vahemikku jäävate detailplaneeringute puhul linnal kohustus esitada need naaberomavalitsusele seisukohavõtuks. Tulenevalt eelnevast ei olnud linnal kohustust esitada Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning lähiala detailplaneeringut Tartu vallale seisukohavõtuks.

Pärast analüüsi esitamist loobus Tartu vallavalitsus oma vastuväidetest.

Detailplaneering on koostatud ja seda on menetletud vastavalt planeerimisseaduse nõuetele. Planeering on kontrollitud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, see on nõuetekohaselt vormistatud ja kooskõlastatud. Detailplaneeringu kehtestamine on volikogu pädevuses.

Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada kehtestamise teate ilmumine ajalehes "Postimees".

Aire Priks
spetsialist



49DP11_seletuskiri_Narva mnt112, Peetri tn 26b dp.pdf



49DP11 Maakasutus Narva 112, Peetri 26B.pdf



49DP11 Põhijoonis Narva 112, Peetri 26B.pdf



49DP11 tehnovorgud Narva 112, Peetri 26B.pdf