

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

06.02.2014 nr LVK-O-0049

Tuule tn 2b krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

OÜ Famila esitas detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku krundil Tuule tn 2b eesmärgiga määrata ehitusõigus korterelamu rajamiseks. Ettepaneku esitaja soovib ehitada kahekorruselise nelja korteriga elamu, mille ehitusalune pindala on 185 m². Juurdepääs soovitakse anda Tuule tänavalt.

Planeeritav krunt pindalaga 940 m² paikneb Raadi-Kruusamäe linnaosas. Krunt on hoonestamata. Krundile ulatub ehitismälestise Tuule tn 1 kaitsevöönd ja arheoloogiamälestise Püha Jüri leprosooriumi ja kalmistu asukoha ala. Muinsuskaitseamet asus seisukohale, et kuna planeeritav ehitusmaht jääb ehitismälestise kaitsevööndi serva, ei ole muinsuskaitse eritingimuste koostamine detailplaneeringule vajalik. Püha Jüri kalmistu osas tuleb läbikaevamata aladel teha täiendavad arheoloogilised uuringud.

1992. aastal koostatud töös "Tartu põhjaveevaru hinnang" määrati Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitseala kolme vööndina. Tuule tn 2b krundile ulatub Meltsiveski veehaarde II sanitaarkaitsevöönd. Veeseaduse kohaselt on Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsealaks 200 meetrit äärmisest veevõtukohtast. Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava (AS Kobras, 2006) kohaselt ei taga 200 meetrine kaitsevöönd Meltsiveski veehaarde veekvaliteedi säilimist ning lisaks olemasolevale sanitaarkaitsealale tuleb rakendada piiranguid ka üleval- ja allpool veehaaret. Meltsiveski veehaarde puhul on üheks veehaaret ohustavaks teguriks maakasutus - kui Raadi-Maarjamõisa ürgoru ala ehitatakse täis, pole tagatud veekvaliteedi säilimine.

Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava kohaselt asub Tuule tn 2b krunt infiltratsiooni kaitsealas. Infiltratsioonialal on veehaarde kaitsmiseks tehtud ettepanek piirangute seadmiseks. Sademetega tulevast lämmastikust peab vegetatsiooniperioodil suure osa kinni taimestik. Seepärast on oluline roheline pinna osa veehaarde infiltratsioonialal. Infiltratsioonialal infiltratsiooni jätkumiseks ja infiltreeruva vee kvaliteedi tagamiseks tuleb kruntidel säilitada ehitusalune pind olemasolevas mahus, välja arvatud juhtudel, kus projekteerimistingimused on määratud või detailplaneering on algatatud enne kaitsekava valmimist või kus on enne kaitsekava valmimist väljastatud ehitusload või kehtestatud detailplaneeringud. Seega Tuule tn 2b krundi ehitusaluse pindala määramisel tuleb arvestada krundil kehtiva detailplaneeringuga.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb alal, kus Tuule tn 2b krunt paikneb, planeeringute ja projektide koostamiseks taotleda lähtetingimused Keskkonnaametilt. Sellest tulenevalt küsis linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond Keskkonnaametilt seisukohta krundi hoonestamiseks korterelamuga. Keskkonnaamet asus seisukohale, et kuna planeeringualal on kehtiv planeering, mis lubab alale üksikelamu ehitamist, on ehitamine kooskõlas Meltsiveski veehaarde kaitsekava

põhimõtetega. Võrreldes kehtiva planeeringuga keskkonnakoormus ja kaetud alade pind suurema parkimisvajaduse tõttu küll mõnevõrra suureneb, kuid arvestades analoogiaga Surnuaia tn 1 planeeringualal läbi viidud keskkonnamõju strateegilise hindamisega (juhtekspert professor Kalev Sepp) ei oma kavandatav tegevus (korterelamu ja parkimiskohtade rajamine) eeldatavalt arvestatavat keskkonnamõju ja Keskkonnaamet ei näe vajadust täiendavate piirangute või leevendavate meetmete seadmiseks Meltsiveski veehaarde kaitsevajadusest lähtudes.

Tuule tn 2b krundil kehtib 14.10.2004 kehtestatud [Narva mnt 165A detailplaneering](#). Kehtiv planeering näeb Tuule tn 2b krundile ette kuni kahekorruselise üksikelamu ja abihoone ehitamise võimaluse. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks krundil määratud 200 m². Kehtiva detailplaneeringu lahendusega võrreldes on soovitud ehitusalune pindala 15 m² võrra väiksem, et selle arvelt lahendada krundil korterite arvule vastav parkimine.

Kuna kehtiva detailplaneeringuga on krundile ette nähtud üksikelamu ehitamine, küsis linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond korterelamu kavandamise osas seisukohta ka Tuule tn 2b krundi lähinaabruse kinnistuomanikelt. Naabrid ei esitanud vastuväiteid korterelamule ehitusõiguse määramise eesmärgil tehtud planeerimisettepanekule.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtfunktsioon on väikeelamute maa. Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Tartu linna, Famila OÜ ja Tartu Arhitektuuribüroo OÜ vahel on sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping nr 21.3-5/0881. Leping jõustub käesoleva otsuse jõustumisel.

Linnavolikogu on seisukohal, et väikesemahulise korterelamu kavandamine krundile punktis 4 toodud lähtetingimustel on linnaehituslikult piirkonda sobiv.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 7 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Tartu Linnavalitsuse 14. oktoobri 2004 korraldusega nr 1747 kehtestatud krundi Narva mnt 165A detailplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tuule tn 2b krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalust ehitusõiguse määramiseks korterelamule.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Tuule tn 2b krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades järgnevate lähteseisukohtadega:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnoõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on korterelamu maa;

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv on üks;

4.2.3. hoone suurim lubatud ehitusalune pindala ja suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades kehtiva detailplaneeringuga määratud näitajaid.

4.3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4. Parkimine, sealhulgas jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Juurdepääs kavandada Tuule tänavalt. Planeeringus kehtestada nõuded hoiuruumide projekteerimiseks lapsekärude, jalgrataste jms tarbeks.

4.5. Planeeringuga näidata kaitsealuste objektide kitsenduse ulatus.

4.6. Planeeringuga täpsustada lume ladustamise alad krundil. Parkla eraldada põõsaserindega, näha ette kõrghaljastuse rajamise ala.

4.7. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

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

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

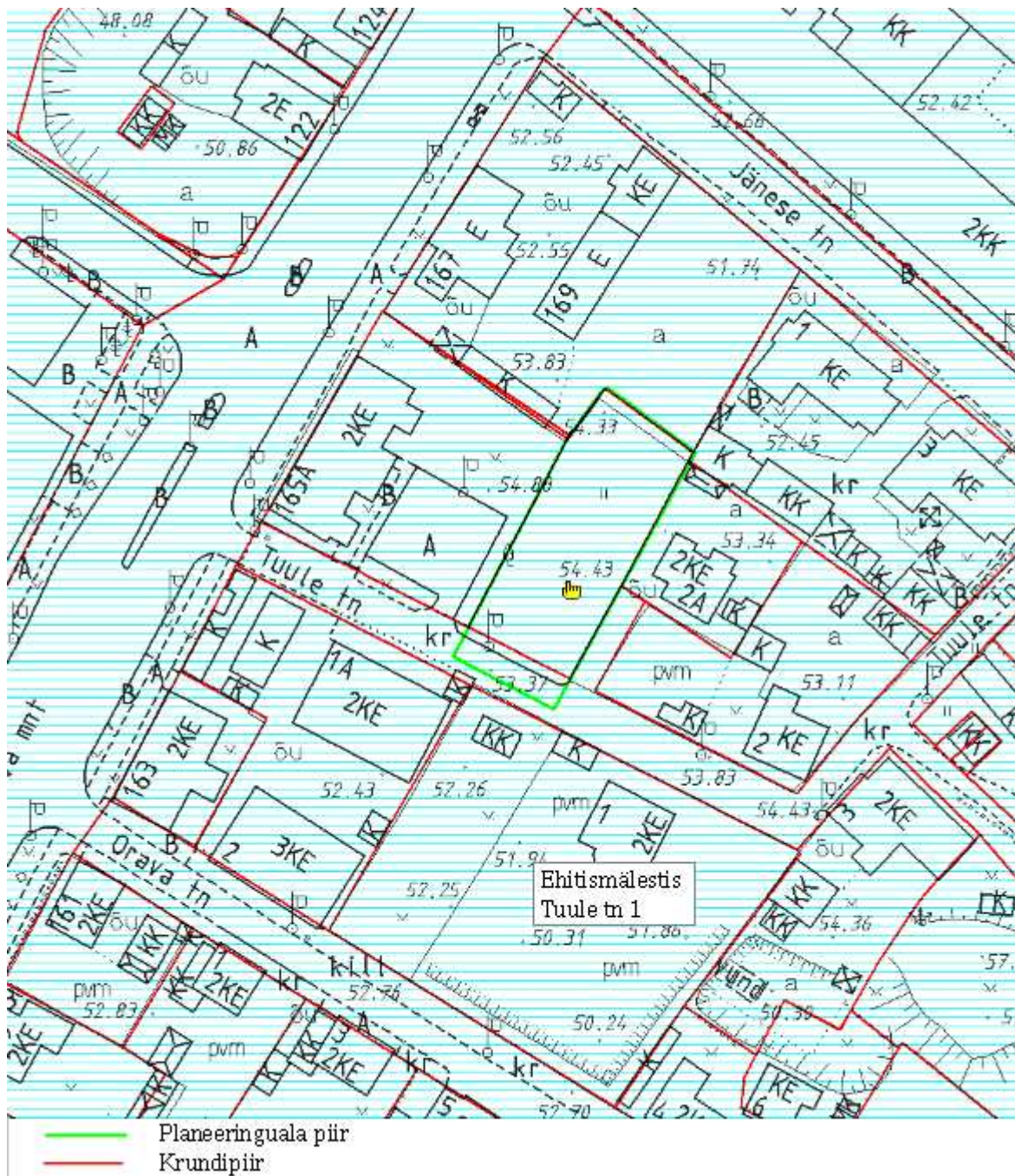
7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 06.02.2014 istungi protokoll nr 8**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Tuule tn 2b krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Tuule tn 2b krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku algatada Tuule tn 2b krundi detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

[Tartu linna ehitusmääruse](#) (Tartu Linnavolikogu 19.12.2013 määrus nr 7) § 4 lg 4 p 7 kohaselt otsustab planeeringu koostamise algatamise linnavolikogu, kui planeering koostatakse riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti kultuurimälestise kaitsevööndis. Seega esitab linnavalitsus planeeringu algatamise eelnõu otsustamiseks linnavolikogule.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine ajalehes Postimees: "Tartu Linnavolikogu algatas Tuule tn 2b krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks 4 korteriga elamule. Planeeritav krunt pindalaga 940 m² paikneb Raadi-Kruusamäe linnaosas ehitismälestise kaitsevööndis ja arheoloogiamälestise alal. Planeerimisettepanek on kookõlas Tartu linna üldplaneeringuga."



Eskiis: tuule 2b_eskiis.pdf



Kehtiv dp: Pohijoonis.pdf