

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

03.03.2015 nr LVK-O-0195

**Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu
vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule
suunamine**

Tartu Linnavolikogu algatas [10. mai 2012. a otsusega nr 361](#) Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu eesmärgiga määrata ehitusõigus kuni viiekorruselise ärifunktsiooniga hoone ehitamiseks.

Pepleri tn 34 krunt suurusega 833 m² asub Keslinna linnaosas ehitismälestise Riia 15b (reg nr 27197) ja Riia 12 (reg nr 7033) kaitsevööndis ning arheoloogilises miljööpiirkonnas. Krundi põhjapoolsele nurgale ulatub ca 2 m ulatuses Pepleri tn 32 krundil asuva kaitstava looduse üksikobjekti – külmakindel pirnipuu - 50-meetrine piiranguvöönd. Krunt on hoonestamata, praegune maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb krunt alal, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on segahoonestusala ehk lubatud on nii elamu- kui ka ärifunktsioon, lubatud korruselisus on 4-5. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu jaoks on Maverick Investments OÜ koostanud Pepleri tn 34 muinsuskaitse eritingimused ja Liikluslahendus OÜ Pepleri 34 krundi detailplaneeringu liiklusuuringu (Liikluslahendus OÜ, töö nr 0612/1, Tartu 2012).

Planeeringuga on määratud ehitusõigus Pepleri tn 34 krundile kuni 490 m² ehitusaluse pindalaga kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks. Riia tänava äärses osas tuleb hoone esimesele korrusele kavandada avalikkusele suunatud kaubandus- ja/või teenindusasutuste ruumid. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed on esimesel korruse kaubandushoone (välja arvatud bensiniijaam), ilu- ja isikuteenuste hoone, muu teenindushoone, muuseum, kunstigalerii, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, muu tervishoiuhoone, büroohoone, teisel kuni viiendal korrusel majutushoone, büroohoone, muu kolme või enama korteriga elamu.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on Pepleri tn 34 hoone absoluutkõrguse planeerimisel lähtutud Riia tn 15b hoone absoluutkõrgusest – 76,55 m. Lubatud katusekalle on 0-20 kraadi.

Liikluslahendus OÜ koostatud liiklusuuringu alusel on Riia-Pepleri ristmiku liikluskoormust arvestades planeeritud sõidukite juurdepääs krundile Pepleri tänavalt võimalikult kaugemale ristmikust. Jalakäijate juurdepääs hoonele on planeeritud nii Pepleri kui ka Riia tänavalt, jalgratturite juurdepääs Pepleri tänavalt.

Pepleri tänava poolsest küljest on hoonestusala kavandatud krundi piirist 2 m tagasiastega, tagades jalakäijatele avarama liiklemisala ja sõidukitele parema nähtavuse krundilt väljasõidul.

Parkimine on lahendatud krundil. Eesti Standardi EVS 843:2003 "Linnatänavad" normidele vastavalt on 12 parkimiskohta planeeritud maapealsesse parklasse. Täiendavalt näeb planeering ette võimaluse rajada maa-alune parkla, kuhu pääs on ruumi vähesuse tõttu planeeritud lahendada autoliftiga. Alternatiivse võimalusena võib normikohase parkimise lahendada hoone mahus tingimusel, et parkimiskorrus ei tohi avaneda tänavale.

Tartu linna keskusesse uue hoone projekteerimisel on parima lahenduse saamiseks vaja korraldada arhitektuurivõistlus. Planeeringuala paikneb Tartu ühe olulisema tänava ääres. Ümberkaudsetes hoonetes asuvad mitmed avalikkusele suunatud ettevõtted ja asutused ning ala läbib igapäevaselt suur hulk inimesi. Planeeringu lähiala linnaruumilise terviku moodustavad arhitekt Raul-Levroit Kivi projekteeritud kino Ekraan ja viiekorruselised elamud. Arvestades planeeringualasse kavandatud ehitise mahtu ja paiknemist, on arhitektuurivõistlus parim vahend väärilise lahenduse leidmiseks.

Planeeringu eskiislahendus kiideti heaks Tartu Linnavalitsuse [15.01.2013 korraldusega nr 79](#).

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 järgnevates 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 ehitismääruse § 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 Pepleri tn 34 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 7. - 21. aprill 2015 ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
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 viiendal päeval pärast vastuvõtmist

Esimees

Esitab:

linnavalitsus , 3.03.2015 istungi protokoll nr 15

Ettekandja:

Jarno Laur

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks. Vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg 1 otsustab planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise planeeringu algatamise ja kehtestamise õigust omav organ.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust järgmise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel: "Tartu Linnavolikogu võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu. Planeeringuga on määratud ehitusõigus krundile kuni 490 m² ehitusaluse pindalaga kuni 5-korruselise ärihoone ehitamiseks. Planeering on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas. Avalik väljapanek toimub 7. - 21. aprill 2015 Tartu infokeskuses raekojas."



joonis 3 Pepleri 34 DP kontakt.pdf



joonis 4 Pepleri34 DP põhijoonis.pdf



joonis 5 Pepleri34 DP tehnovorgud.pdf



joonis 7 Pepleri34 DP Fassaadid.pdf



Seletuskiri.pdf

Liis Randmets
planeeriija