

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

05.01.2016 nr LVK-O-0313

**Rebase tn 23a krundi ning lähiala
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavolikogu algatas [14. veebruari 2013. a otsusega nr 448](#) Rebase tn 23a krundi ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi korterelamute rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Lemminkäinen Eesti AS ja planeeringu koostaja Linnaruumi OÜ.

Rebase tn 23a krunt suurusega 42 049 m² asub Karlova linnaosas. Praegune maakasutuse sihtotstarve on 90% tootmismaa, 10% ärimaa. Planeeringuala suurus on 57 524 m², ala sisse on juurdepääsude lahendamise eesmärgil võetud Rebase tänav koos Turu tänava ristmikuga ning Siili tänav. Planeeringualale ulatub Emajõe kalda piiranguvöönd.

Tartu linna üldplaneeringuga on krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud korruselamute maa, lubatud korruselisus on kuni 6. Planeering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeeringu eskiislahendus kiideti heaks Tartu Linnavalitsuse [18.03.2014 korraldusega nr 283](#), avalik arutelu toimus 09.04.2014.

Rebase tn 23a krundil esineb pinnasereostust. Planeeringuga on sätestatud, et maa-ala kasutuselevõtul elamumaana tuleb likvideerida pinnasereostus likvideerida.

Planeeringuga on alale kavandatud 8 korterelamumaa krunti, neist 5 osalise äriefunktsiooniga.

Planeeringuga on ette nähtud olemasolevate hoonete likvideerimine. Ehitusõigus on määratud kuni 6-korruseliste hoonete ehitamiseks. Planeeringuala hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on kokku 10 261 m², kõige väiksemal hoonel 650 m² (Pos 3) ja suurimal 3550 m² (Pos 1). Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus jääb vahemikku 39,0 - 55,5 m. Katusekaldeks on määratud 0 kraadi. Hoonete lubatud kasutamise otstarbed on kolme ja enama korteriga elamu (11220), muu kolme või enama korteriga elamu (11222), toitlustushoone (12130), kaubandushoone (12311), kiosk (12314), muu kaubandushoone (12319), ilu- ja isikuteenuste hoone (12331), muu teenindushoone (12339), kergetööstuse hoone (12516).

Planeeringuala võib hoonestada etapiti kruntide kaupa, samas ei sea planeering piiranguid etappide koos ehitamisele. Ehitamise etapid (hoonestamine koos haljasala rajamisega): I - Pos 6 ja 7; II - Pos 8; III - Pos 5; IV - Pos 4; V - Pos 2 ja 3 ning VI - Pos 1.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on lahendatud Turu, Rebase ja Siili tänava kaudu. Juurdepääsud tänavast eemal olevatele kruntidele lahendatakse servituutidega. Normikohane parkimine on lahendatud kruntidel, osaliselt hoone mahus, Pos 8 puhul osaliselt naaberkrundil Pos

7. Kokku on planeeritud 348 parkimiskohta, arvestades korterite (3-toaline) arvuga kuni 364, äripindadega ja Eesti Standardist tulenevate normidega.

Hoonestusalad on paigutatud planeeringualale selliselt, et keskele tekiks meeldiv roheline ruum. Planeeringuala välisserva on kavandatud kõrghaljastus, mis toimib müratõkkebarjäärina. Planeeringuala haljaspinna osakaal on minimaalselt 44%. Väliruumi lahendus (sealhulgas haljasala kujundusprojekt) koostatakse samaaegselt esimese hoone ehitusprojektiga. Hoonete sisehoovi ala on mõeldud ühiskasutuseks. Keelatud on paigaldada piirdeid ja juurdepääsu keelavaid tõkkepuid. Haljasala kasutamine ja hooldamine jagatakse kõigi planeeritud kruntide omanike vahel.

Planeeringus on sätestatud, et selle realiseerimisel on krundi igakordse omaniku kohustus ehitada välja Siili tänava äärne jalgtee kuni Sõbra tänava ristmikuni ja rekonstrueerida Rebase tänava äärne jalgtee Rebase-Siili ristmikust kuni Turu tänava ristmikuni Rebase tn 23a krundi poolisel küljel. Planeeringuala omanik osaleb Turu-Rebase ristmiku rekonstrueerimistöode ja/või nimetatud ristmiku foorjuhtimisele üleviimise rahastamises.

Planeeringu rakendamise võimalusi garanteeriv kokkulepe sõlmitakse Rebase tn 23a krundi omaniku ja Tartu linna vahel enne planeeringu kehtestamist.

Keskkonnaamet on oma 02.12.2015 kirjaga detailplaneeringu kooskõlastanud.

Planeeringu avaliku väljapaneku korraldamise eesmärk 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, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 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 Rebase tn 23a krundi ning lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Rebase tn 23a krundi ning lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 09.02.-23.02.2016 ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:
 - 4.1. vähemalt üks nädal 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 , 05.01.2016 istungi protokoll nr 1**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Rebase tn 23a krundi ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks.

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 Rebase tn 23a krundi ning lähiala detailplaneeringu. Planeeringuga on alale kavandatud 8 krunti. Ehitusõigus on määratud kuni 6-korruseliste korterelamute ehitamiseks. Planeering on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas. Avalik väljapanek toimub 09.02.-23.02.2016 Tartu infokeskuses raekojas."



4_Põhijoonis.pdf



Seletuskiri291215.pdf



1_Situatsiooniskeem.pdf



2_Olemasolev olukord A2.pdf



3_Linnaehituslikud seosed.pdf



5_Planeeritud maakasutus ja kitsendused.pdf



6_Tehnovõrkude _planeering.pdf



Planeeringulahenduse illustratsioon.pdf

Koostaja:
Liis Randmets
planeerija