

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

07.06.2016 nr LVK-O-0379

**Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringu
vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule
suunamine**

Tartu Linnavolikogu [4. detsembri 2014. a otsusega nr 149](#) algatati Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ja moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete jaoks. Kavandatud tegevusvaldkonnaks on meditsiinitehnika tootmine ja müük. Sama otsusega jäeti algatama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Planeeringust huvitatud isik on Eural Properties OÜ ja planeeringu koostaja Lõuna-Eesti Varahaldus OÜ.

Krunt suurusega 12 070 m² asub Veeriku linnaosas. Krunt on hoonestatud, lääneosas asub kauplus Maxima (ehitisregistri andmetel on ehitusalune pindala 1218 m²).

Krundi kohta kehtib Tartu Linnavalitsuse 18. mai 2004. a korraldusega nr 1043 kehtestatud [Ilmatsalu 11 krundi detailplaneering](#), mis näeb ette kuni kahe ärihoone ehitamise võimaluse, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 4500 m².

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt maa-alal, mille juhtfunktsioon on teenindustevõtete maa. Ilmatsalu ja Ravila tänava piirkonda on ette nähtud piirkonna elanikke teenindav tõmbekeskus, et tagada kohalike elanike teenindamine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks krundi maakasutuse sihtotstarbe osas, muutes teenindustevõtete maa osaliselt tööstustevõtete ja ladude jaoks. Kuna antud piirkonnas on kaubanduskeskus välja ehitatud, on linn seisukohal, et krundile kavandatav tegevus on linnaehituslikult sobiv ja tagab piirkonna muutunud olude ja vajaduste paindlikuma realiseerimisvõimaluse. Samuti on planeeritava krundiga piirnevatel aladel Tartu linna üldplaneeringu kohane juhtfunktsioon tootmis- ja äriettevõtete maa.

Tartu Linnavolikogu poolt algatatud Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneering algatati eesmärgiga kavandada uuele moodustatavale krundile meditsiinitehnika tootmise ja müügi valdkonna tegevust. Arvestades, et planeerimisseaduse § 9 lg 4¹ järgi on krundi kasutamise sihtotstarve võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi kasutama hakata, ning et tegemist on Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga, asub linn seisukohale, et krundi Pos 2 kasutamise otstarbed peavad järgima algatamisel kavandatud eesmärgid ja tuleb sellest lähtuvalt võimalikult täpselt määrata.

Planeering näeb ette Ilmatsalu tn 11 krundi jagamise kaheks. Pos-le 1 määratakse ehitusõigus olemasoleva kaupluse laiendamiseks, krundi suurim lubatud ehitusalune pindala 1475 m². Krundi kasutamise otstarve on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed on kaubandushoone (12311), büroohoone (12201), ilu- ja isikuteenuste hoone (12331), taaraautomaadi / jäätmekäitluse hoone.

Moodustatavale krundile Pos 2 määratakse ehitusõigus kahekorruselise hoone rajamiseks, suurim lubatud ehitusalune pindala on 2500 m². Krundi kasutamise otstarve on kahjuliku välismõjuta meditsiinitehnika tootmise, ladude, hoidlate ja müügi ettevõtete maa ning büroofoonete maa. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed on büroohoone (12201), kaubandushoone (12311), muu tööstushoone (12519), hoidlad ja laohooned (12520).

Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on 70,25 m (suhteline 9 m), taaraautomaadil 64,25 m (suhteline kõrgus 3 m).

Krundi Pos 1 juurdepääs Ravila tänavalt jääb samasse asukohta. Ilmatsalu tänavalt planeeritakse kaks uut juurdepääsu - üks ühine juurdepääs Pos 1 ja Pos 2 krundipiirile, teine juurdepääs otse Pos-le 2. Parkimine on lahendatud krundisisesele vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Planeeringuala põhjapiiril asuv kõrge kuusehekk ja eriliigilistest põõsastest hekk on Pos 1 osas ette nähtud säilitada. Pos 2 osas on ette nähtud heki pikendamine kuni Ilmatsalu tn 7 krundi piirini. Olemasolev puuderivi Ravila ja Ilmatsalu tänava poolisel küljel säilib. Kavandatud on täiendava kõrghaljastuse rajamine. Planeeringuga on sätestatud, et krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%. Ilmatsalu tänava poolsele küljele on piirete paigaldamine keelatud.

Planeeringu eskiislahendus suunati avalikule arutelule Tartu Linnavalitsuse [22. detsembri 2015. a korraldusega nr 1371](#). Avalik arutelu toimus 12. jaanuaril 2016. a.

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 järgnevas 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 Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringu avalik väljapanek.

3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 19.07-19.08.2016 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 , 07.06.2016 istungi protokoll nr 48**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Ilmatsalu tn 11 krundi 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 Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringu. Planeeringuga jagatakse krunt kaheks. Ehitusõigus määratakse olemasoleva kaupluse laiendamiseks ja uuele krundile kahekorruselise meditsiinitehnika tootmise-, müügi- ja büroohoone rajamiseks. Planeeritud suurim lubatud ehitusalune pindala uuel hoonel on 2500 m² ja olemasoleval 1430 m². Suurim lubatud absoluutkõrgus on hoonetel 70,25 m. Planeeringuga tehakse ettepanek Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks. Avalik väljapanek toimub 19.07-19.08.2016 Tartu infokeskuses raekojas."



Ilmatsalu11_1-situatsioon_20160202.pdf



Ilmatsalu11_2-olemasolev-olukord_20160215.pdf



Ilmatsalu11_3-kontaktvoond_20160204.pdf



Ilmatsalu11_4_pohijoonis_20160502.pdf



Ilmatsalu11_5_maakasutus_20160502.pdf



Ilmatsalu11_6_tehnovorgud_20160502.pdf



Ilmatsalu11_7-illustreeriv_20160202.pdf



Ilmatsalu-11-DP_seletuskiri_20160502.pdf

Liis Randmets
planeerija