



Tartu Maavalitsus
Riia 15
51010 TARTU

05.05.2016 nr 9-3.2/DP-14-031

Täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramine
Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringule

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 algatamata 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 juhtfunktsiooniks on määratud teenindusettevõtete maa. Ilmatsalu ja Ravila tänava piirkonda on ette nähtud piirkonna elanikke teenindav tömbekeskus, et tagada kohalike elanike teenindamine.

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

Planeering näeb ette Ilmatsalu tn 11 krundi jagamise kaheks. Pos-le 1 määratakse ehitusõigus olemasoleva kaupluse laiendamiseks, krundi suurim lubatud ehitusalune pindala on 1945 m². Krundi kasutamise otstarve on kaubandus-, toidlustus- 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 2-korruselise hoone rajamiseks, suurim

lubatud ehitusalune pindala on 2580 m². Krundi kasutamise otstarve on tootmishoone maa, kaubandus- ja teenindushoone maa. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on büroohoone (12201), kaubandushoone (12311), muu tööstushoone (12519), hoidlad ja laohooned (12520).

Suurim lubatud absoluutkõrgus on hoonetel 70,25 m (suhteline 9 m) ja taaraautomaadil 64,25 m (suhteline 3 m).

Krundile Pos 1 juurdepääs Ravila tänavalt jääb samasse asukohta. Ilmatsalu tänavalt planeeritakse kaks uut juurdepääsu - üks Pos 1 ja Pos 2 krundipiirile, teine Pos 2.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Planeeringuala põhjapiiril asuv kõrge kuusehekk ja eriliigilistest põõsastest hekk on ette nähtud säilitada. Kirdeosas on ette nähtud heki pikendamine kuni Ilmatsalu tn 7 krundi piirini. Olemasolev puuderivi Ravila ja Ilmatsalu tänava poolisel küljel säilib. Ette on nähtud täiendavate puude istutamine. Planeeringuga on sätestatud, et krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%. Ilmatsalu tänava poolsele küljele on piirete paigaldamine keelatud.

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 linnavalitsus seisukohale, et krundi Pos 2 kasutamise otstarbed peavad järgima algatamisel kavandatud eesmärgid ja tuleb sellest lähtuvalt võimalikult täpselt määrata.

Planeering on saadetud kooskõlastamiseks Päästeametile.

Planeerimisseaduse § 17 lg 3 punkt 2 kohaselt määrab teiste riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavale detailplaneeringule maavanem.

Eelnevast tulenevalt palume vajadusel määrata täiendava kooskõlastamise vajadus.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jarno Laur
abilinnapea

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee