

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

04.01.2022 nr LVK-O-0019

**Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavalitsuse 17. juuli 2007. a [korraldusega nr 905](#) algatati Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Aleksandri 8 krundile ärihoone ehitamiseks.

Planeeringust huvitatud isik on OÜ Kondsor, planeeringu koostaja on Raid Invest OÜ ning planeeringu tellija on Tartu linn.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 4000 m² asub Kesklinna linnaosas. Planeeritavate kruntide katastriüksuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Naabruses asuvad hooned on kahe- kuni neljakorruselised.

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus uue hoone püstitamiseks Aleksandri tänava äärde ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud 10-30% ulatuses korterelamumaa ja 70-90% ulatuses kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ja /või büroohoone maa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on kolm ning hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 1957 m². Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus tänava äärde kavandatud uuel hoonel on 50.91 m (abs), hooned ühendaval galeriil 43.60 m (abs) ja olemasolevate hoonete osas vastavalt 48.05 ja 46.56 m (abs). Parkimine on ette nähtud krundisisest, nii maapealsena kui maa-alusena (uue hoone maa-alusel korrusel), vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Planeeritavate hoonete vahele on kavandatud haljassaar, kuhu tuleb istutada vähemalt kaks puud.

Lähteseisukohtadega sätestati muuhulgas, et elamule parkimiskohtade kavandamisel tuleb ühe korteri kohta planeerida vähemalt 1,2 parkimiskohta. EVS 843:2016 "Linnatänavad" näeb kesklinna osas ette, et parkimismatiive tuleb rakendada suurima lubatud väärtusena. Ühe- kuni kahetoalistele korteritele on ette nähtud kuni 0,9 ja kolme- või rohkematoalistele korteritele kuni 1,1 parkimiskohta korteri kohta. Planeeringus on tehtud ettepanek lähtuda standardi normatiividest.

Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a [otsusega nr 373](#) kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Aleksandri tn 8 maakasutuse juhtotstarve osalise korterelamumaa otstarbega ärihoone maa-ala. Aleksandri tn 8 asub arhitektuuriüksuses Uueturu, Kesklinna linnaosa U6, kus on välja toodud, et Aleksandri tn 8 krundil on lubatud erisusena korterite ehitamise suurim osakaal 25%. Maa-alade täiendav hoonestamine ei ole lubatud, välja arvatud Aleksandri tn 8 krunt, kus uushoonestus on lubatav tänava äärde. Hoone parameetrid määratakse detailplaneeringuga. Maksimaalne korruselisus on kolm.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringulahendus arvestab Tartu üldplaneeringus sätestatud põhimõtetega ja vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele.

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 ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse kuni 30.06.2015 kehtinud redaktsiooni § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6, § 19 p 1, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 8.-22. veebruar 2022. a ning kohaks Tartu linna koduleht <https://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 04.01.2022 istungi protokoll nr 1**

Ettekandja: **Gea Kangilaski**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" juurde

Kuna ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse näeb ette, et enne 01.07.2015 algatatud planeeringud menetletakse lõpuni seni kehtinud planeerimisseaduse järgi ning kuna kuni 30.06.2015 kehtinud kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kuulus kultuurimälestise kaitsevööndis oleval maa-alal ning miljööväärtuslikul hoonestusalal koostatava planeeringu kehtestamine volikogu ainupädevusse, siis esitab linnavalitsus planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise eelnõu otsustamiseks linnavolikogule.

Käesoleva eelnõuga tehakse ettepanek võtta vastu Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneering, mis algatati 17.07.2007 ja mille [eskiislahendus suunati avalikule arutelule](#) 21.03.2017.

Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd naaberkruntidega. Naaberkinnistul asub lasteaed Sass. Planeeringus on sätestatud, et kavandatav hoone peab krundi piirist jääma 0,8 m kaugusele, et naaberkruntidel asuvaid puid ja hekki ei tohi kahjustada ning et ehitustegevust ei ole lubatud korraldada Aleksandri tn 10 krunti kasutades.

Insolatsioonianalüüs:



Insolatsioonianalüüsi järgi jõuab planeeritavast lahendusest tekkiv vari naaberkrundil asuva lasteaia alale alles õhtusel ajal, mis lasteaed on suletud.

Planeering on kooskõlastatud Päästeametiga.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada järgmise teate ilmumine ajalehes "Postimees" ja Tartu linna veebilehel: "Tartu Linnavolikogu suunas avalikule väljapanekule Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneeringu. Planeeringuala suurusega u 4000 m² asub Kesklinna linnaosas. Planeeringuga on ette nähtud ehitusõigus uue hoone püstitamiseks ja olemasolevate rekonstrueerimiseks. Planeering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Avalik väljapanek toimub 8.-22. veebruar 2022. a Tartu infokeskuses raekojas ja Tartu linna kodulehel www.tartu.ee."

Planeeringu menetluse käigus on OÜ Kondsor esitanud kohtule kaebuse Tartu linna kohustamiseks Aleksandri tn 8 ja 8a kruntide detailplaneeringu vastuvõtmiseks. **Ringkonnakohus on otsustanud OÜ Kondsor kaebus rahuldada ning kohustada Tartu linna Aleksandri tn 8 ja 8a kruntide detailplaneeringu vastuvõtmiseks:**



Linnavalitsuse 18.01.2022 istungi protokoll nr 5:

38. Muudatusettepanekud linnavolikogu otsuse "Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" eelnõule

.....
38.1. arvestades linnavolikogu keskkonnakomisjoni ettepanekut esitada linnavolikogu otsuse "Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule

suunamine" eelnõule järgmised muudatusettepanekud:

1) lisada eelnõu preambuli lõiku 2 täiendav selgitus järgmises sõnastuses: "Planeeringu menetlus on alates 2018. aastast olnud kohtumenetluse tõttu peatunud, kuna huvitatud isik, OÜ Kondsor, esitas kohtule kaebuse Tartu linna kohustamiseks Aleksandri tn 8 ja 8a kruntide detailplaneeringu vastuvõtmiseks. Käesolevaks ajaks on Tartu Ringkonnakohus otsustanud OÜ Kondsor kaebuse rahuldada ning kohustanud Tartu linna Aleksandri tn 8 ja 8a kruntide detailplaneeringu vastu võtma."

2) muuta eelnõu preambuli lõikude 4 ja 5 sõnastust järgmiselt: "Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus uue hoone püstitamiseks Aleksandri tänava äärde ja olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ja/või büroohoone maa, korterelamumaa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on kolm ning hoonete suurim lubatud ehitisealne pind 1957 m². Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus tänava äärde kavandatud uuel hoonel on 50.91 m (abs), hooneid ühendaval galeriil 43.60 m (abs) ja hoovipealsete hoonete osas vastavalt 48.05 ja 46.56 m (abs). Hoonetevahelisele alale on planeeritud haljassaar, kuhu tuleb luua kasvuks vajalikud tingimused ja istutada vähemalt kaks puud.

Parkimine on lahendatud krundil, nii maapealsena kui maa-alusena (uue hoone maa-alusel korrusel). Lähteseisukohtadega sätestati muuhulgas, et elamule parkimiskohtade kavandamisel tuleb ühe korteri kohta planeerida vähemalt 1,2 parkimiskohta. Käesolevas planeeringus lähtutakse parkimise lahendamisel üldplaneeringuga määratud põhimõtetest ning Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohtade täpne arv ja paigutus selgub projekteerimisel kui on teada hoonete kasutusotstarbed."

3) sõnastada eelnõu punkt 1 järgmiselt:

"1. Võtta vastu Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneering vastavalt lisale järgmise tingimusega: enne planeeringu kehtestamist tuleb planeering vormistada riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded" arvestades."

4) eeltoodud muudatusettepanekutest tulenevalt esitada otsuse eelnõu juurde vastavalt korrigeeritud järgmised lisandfailid: seletuskiri, põhijoonis, tehnovõrkude joonis ja planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed;

5) esitada linnavolikogule linnavalitsuse muudatusettepanekuid arvestav otsuse eelnõu uus terviktekst vastavalt lisale.

Uued lisafailid:



Eelnõu terviktekst, kuhu on parandused sisse viidud:

