

EELNÕU

OÜ Fausto Capital on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata Aruküla tee 34 krundil kehtiva detailplaneeringuga planeeritud G01 krundi sihtotstarbeks korterelamumaa. Alale suurusega 5003 m² soovitakse kavandada viis kolmekorruselist korterelamut ja kaks abihoonet. Kokku umbes 75 korterit.

Aruküla tee 34 krunt suurusega 132644 m² asub Ülejõe linnaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on 60% elamumaa, 25% transpordimaa, 15% ärimaa. Krunt on hoonestamata.

Krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 8. oktoobri 2009. a otsusega nr 563 kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneering, mis näeb Aruküla tee 34 krundile ette üksikelamud, nelja kuni kuue korteriga elamud, koolieelse lasteasutuse, ärihoone, haiglavälise arstiabi osutamise hoone (planeeritud krundile G01). Planeeritud krundi G01 kõrval on 1532 m² suurune krunt, kuhu on määratud ehitusõigus 4-6 korteriga elamu rajamiseks. Kehtiva planeeringu kohaselt kuulub krunt G01 ehitusetappi, mille rajamise eelduseks on Ujula tänava pikenduse väljaehitamine.

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 määrusega nr kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist korterelamu maa-alaga. Planeeringuga on väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Aruküla tee 34 krundi osa asub asustusüksusel UKV 16 kus kruntide kohta kehtivad järgmised täpsustatud tingimused: krundi suurus on vahemikus 1270 - 2063 m², järgida tuleb piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi. Lubatud on nelja kuni kuue korteriga korterelamud. Kortерelamukvartalite puhul tuleb kaaluda hoonetele parima arhitektuurse lahenduse saamiseks kvartali kaupa arhitektuurivõistluse korraldamist. Projekteerimisel ette näha kõrghaljastusgruppide asukohad. Leida tuleb lahendused sademevete korduvkasutuseks. Piirete ja tõkkepuude rajamine pole lubatud. Nõutav on laste mänguväljakute rajamine.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ja püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes uuest Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 9 lg 1, § 128 lg-d 1, 5, 6, 7 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a määrusega nr kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi maa-ala kruntimiseks ja korterelamutele ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada järgnevate lähteseisukohtadega arvestades:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

4.2. Kruntide moodustamisel tuleb lähtuda naabruses olemasolevast ja planeeritud krundistruktuurist.

4.3. Määrata krundi hoonestusala. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed vastavalt rahandusministeeriumi juhendile "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" on korterelamu maa;

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv on 1;

4.3.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 290 m²;

4.3.4. Hoonete suurim lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 8,5 m.

4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Planeeringuga määrata hoonete ehituslikud tingimused ja arhitektuuri nõuded. Elamute planeerimisel tuleb arvestada, et ühte hoonesse võib kavandada kuni 6 korterit.

4.6. Krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Krundile tuleb kavandada laste mänguväljak

4.7. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

4.8. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus tuleb teha koostööd naaberkruntide omanikega.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.

6. Korraldus jõustub ...