



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Kenneth Karpov
Fausto Capital OÜ
kenneth@fausto.ee

Teie 24.08.2017
Meie 08.09.2017 nr 9-3.2/DP-17-013

**Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringu
algatamise lähteseisukohad**

Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringu koostamise aluseks on uus Tartu linna üldplaneering. OÜ Fausto Grupp ettepaneku alusel on kehtestamisele minevas Tartu linna üldplaneeringus, Kvissentali tee 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga haiglavälise arstiabi osutamise hoone maa (pos G01), Teie taotletud planeeringuala ulatuses muudetud ärimaast korterelamumaaks. Seega ala planeerimisel tuleb lähtuda uue Tartu linna üldplaneeringuga sätestatud nõuetest.

Õigusakti eelnõu preambulis oli välja toodud uue Tartu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe, s.o korterelamute maa-ala kasutamise üldpõhimõtted. Oleme nõus, et õigusakti preambulis välja toodud üks korterelamute maa-ala üldistest põhimõtetest, kus korterite arvu määramisel arvestatakse korteri kohta vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala, on antud kontekstis eksitav. Üldplaneeringu seletuskirjas on ka täiendav lause, et eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Antud juhul on üldiste põhimõtete täpsustamiseks üldplaneeringuga antud väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Aruküla tee 34 krundi osa, mille kohta soovite koostada detailplaneeringut, asub asustusüksusel UKV 16 (mitte UK10). Antud ala 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.

Korrigeerime õigusakti eelnõud tulenevalt eelnevast, täiendavalt peame vajalikuks selgitada järgmist:

- planeerimisseadus määrab detailplaneeringu ülesanded, millest lähtutakse detailplaneeringu koostamisel. Detailplaneeringuga ei määrata krundi ehitusõigusega täisehitusprotsenti ega hoonete korruselisust, vaid vastavalt planeerimisseadusele muuhulgas hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja kõrgus;
- kuigi lähipiirkonnas asuv Klaose tn 10 on kavandatud üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks, kuhu on planeeritud mänguväljak, tuleb planeeritavatele korterelamu maa kruntidele kavandada ruum laste mänguväljaku rajamiseks. See nõue on sätestatud ja seda on linn järginud ka varasemalt korterelamu kruntide planeerimisel.

Edastame korrigeeritud õigusakti eelnõu Teile tutvumiseks.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

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

