



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

01.10.2020 nr 821

Vahi alevikus asuva Keskuse tee 1 maaüksuse
(kü tunnus 79401:006:1326) ja lähiala detailplaneeringu
vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Vallavalitsus algatas 20.12.2018 korraldusega nr 1062 Vahi alevikus asuva Keskuse tee 1 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1326) ja lähiala detailplaneeringu. Planeeringu algatamise eesmärgiks oli Keskuse tee 1 ja Keskuse põik L1 kruntide liitmine ja tekkinud krundi kasutamise sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse määramine ridaelamute püstitamiseks. Planeeringu koostaja oli algselt Raid Invest OÜ (Karin Raid), planeeringu koostamise võttis 2020. aastal üle AB Artes Terrae OÜ. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Borg Kinnisvara OÜ.

Keskuse tee 1 katastriüksuse (kü 79401:006:1326) sihtotstarve on 100% ärimaa, pindala 6501 m², Keskuse põik L1 katastriüksuse (kü 79401:006:1325) sihtotstarve on 100% transpordimaa, pindala 1055 m².

Käesoleval hetkel kehtib Keskuse tee 1 maaüksusel Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Möisaplatsi tn 1 detailplaneering (kehtestatud Tartu vallavalitsuse 16.01.2008.a korraldusega nr 1). Nimetatud planeering nägi ette Keskuse tee 1 krundile kuni 3-korruseliste, 12 m kõrguste ärihoonete püstitamise, ehitisealuse pinnaga kokku 2856 m². Sama planeeringuga kavandati transpordimaa krundiks Keskuse põik L1.

Lisaks Keskuse tee 1 maaüksusele jääb planeeritavasse alasse osa Keskuse tee maa-alast, planeeritava ala pindala on ca 0,9 ha.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala keskuse maa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsiooniga alal on lubatud arendada kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioone.

Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega, Tartu Linnavalitsuse ja Päästeametiga. Lisaks saadeti planeeringulahendus arvamuse avaldamiseks kaasatavatele.

Planeeringu põhimõttelisele tehnovõrkude lahendusele on kooskõlastused olemas gaasivõrgu, side- ja elektrivõrgu ettevõtetelt. Vastavalt AS-iga Tartu Veevõrk sõlmitud liitumislepingule, on krundi piiril olemas liitumine veemahule 8m³/d, veevarustuse mahu suurendamiseks piirkonnas käivad hetkel projekteerimistööd. Kogu krundi ehitusõiguse realiseerimiseks on vajalik veemaht 14 m³/d.

Planeeringuga on liidetud Keskuse tee 1 ja Keskuse põik L1 üheks elamumaa (ER- ridaelamu maa) krundiks pindalaga 7527 m². Krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud 100% ER-ridaelamu maa, lubatud on võimalus kavandada krundist kuni 30% EK- korterelamu maaks. Krundile on määratud ehitusõigus kuni kolme elamu püstitamiseks, mis võivad olla kas kõik ridaelamud või lahendatakse krundi ehitusõigus kahe ridaelamu ja ühe korterelamu

kombinatsioonis. Ühes ridaelamus võib olla maksimaalselt 8 boksi, korterelamu maksimaalne korterite arv on 20. Kogu krundi ehitiselaune pind on kokku planeeritud 1980 m² (ca 26% krundi pindalast), sh korterelamu võib olla kuni 455 m². Planeeringu põhijoonisel on toodud võimalik krundi hoonestusala ja fikseeritud erineva tingmäärgiga ala, kus võib paikneda korterelamu. Arvestades planeeringuala asukohta ja piirkonnas kehtivaid ehitusõigusi, on lubatud perspektiivse Keskuse tee ringristmiku poolsele ossa rajada kuni 3-korruselise korterelamu maht. Ridaelamud võivad olla kuni 2-korruselised. Krundi ehitusõigus tuleb realiseerida kolme hoone mahuna.

Lisaks Keskuse teelt olemasolevale krundile juurdepääsule on planeeritud täiendav võimalik juurdepääs Keskuse tee ja Mõisapiiri tn vaheliselt uult ühendustänavalt. Lisaks on kirjeldatud haljastuse põhimõtted (haljastatava ala minimaalne suurus on 35% krundi pindalast, sh kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% haljastatavast alast). Krundil tuleb tagada vähemalt 2 parkimiskohta iga ridaelamu boksi kohta ja 1,5 parkimiskohta iga korteri kohta korterelamus ning lisaks vähemalt 1 külaliskoht iga maja kohta.

Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringulahendus on linnaehituslikult sobiv.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. On võimalik, et kaalutusotsuste tulemusel järgnevas planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, haldusmenetluse seaduse § 4, planeerimisseaduse § 134 ja § 135, Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Võtta vastu Vahi alevikus asuva Keskuse tee 1 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1326) ja lähiala detailplaneering.
2. Korraldada Vahi alevikus asuva Keskuse tee 1 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1326) ja lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku kestuseks 19.10 – 01.11.2020 ja kohaks Tartu Vallavalitsuse kantselei.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär