



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

18.12.2018 nr 1441

#### **Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntide ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Dorpat Invest OÜ on esitanud ettepaneku algatada detailplaneering eesmärgiga määrata Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntidele ehitusõigus väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone kavandamiseks. Soovitakse rajada kuni kolm kolmekorruselist hoonet ehitisealuse pinnaga kokku 1986 m<sup>2</sup> ja absoluutkõrgusega kuni 52.00 m ning korrigeerida krundipiire. Olemasolev ehitis likvideeritakse. Seoses sadamaraudtee asemele uue tänava projekteerimisega tuleb liiklus planeeringualal ümber kavandada.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 8000 m<sup>2</sup> asub Karlova linnaosas. Teguri tn 51 katastriüksuse sihtotstarbed on 80% ulatuses tootmismaa ja 20% ärimaa. Teguri tn 47a katastriüksuse sihtotstarve on transpordimaa. Ehitisregistri andmetel on alal ajutine viilhall ehitisealuse pinnaga 600 m<sup>2</sup>. Juurdepääs alale on Teguri tänavalt Teguri tn 47a krundi kaudu. Naabruses asuvad äri- ja tootmishooned ning üksikelamu.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 20. septembri 2001. a otsusega nr 41 kehtestatud Teguri 47 krundi ja lähiala detailplaneering, millega on määratud Teguri tn 51 krundile ehitusõigus 1329 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga kolmekorruselise äri- ja tootmishoonestuse rajamiseks. Teguri tn 47a krunt on määratud transpordimaaks, mille kaudu on ette nähtud juurdepääs kruntidele Teguri tn 51, Teguri tn 47, Teguri tn 47b ja Teguri tn 49a. Hoonestusala määramisel on arvestatud raudteest tuleneva 30 m laiuse kaitsetsooniga.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala kasutamise juhtotstarve kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala. Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms. Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

Üldplaneeringu järgi on Taga-Karlova asumis, kus asuvad Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 krundid, eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse piirkonna tegevuse jätkamiseks, kus oleks erinevaid tootmis-, logistika- või äriettevõtteid.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada eskiisprojektiga "Tartu linnas sadamaraudtee kavandamine põhitänavaks" (Ühinenud Arhitektid OÜ, 2016). Eskiisprojekti kohaselt on sadamaraudteega piirnevale alale kavandatud sõidukitega juurdepääsud uuest tänavakoridorist, liikluskorralduslikest muudatustest tulenevalt on ette nähtud Teguri tänavamaa laiendamine piirnevate kruntide arvelt.

Nimetatud lahendused ja kavandatud muudatused hõlmavad ka Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 krunte, mistõttu tuleb planeeringu koostamisel arvestada varem planeeritud lahendustega ja töödega ning teemaaks maa eraldamise vajadusega. Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsioonitorustiku) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeritava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik tänava maa-ala tuleb välja ehitada planeeringust huvitatud isikul. Kokkulepe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseks ja tasuta üleandmiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 128 lõiked 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntide ning lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus ärihoonete kavandamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntide ning lähiala 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 arvestades Tartu linna üldplaneeringut, Teguri 47 krundi ja lähiala detailplaneeringut, eskiisprojekti "Tartu linnas sadamaraudtee kavandamine põhitänavaks" ja järgnevaid lähteseisukohti:
  - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.
  - 4.2. Maa-ala kruntimine näha ette planeeringuga, muu hulgas näha ette Teguri tänava koridori laiendamiseks vajaliku tänavamaa krundi moodustamine.
  - 4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
    - 4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed määrata planeeringuga;
    - 4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades linnaehituslike seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamisega krundil.
  - 4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
  - 4.5. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.

4.6. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamisel tuleb arvestada eskiisprojektiga "Tartu linnas sadamaraudtee kavandamine põhitänavaks" ja juurdepääsude tagamise vajadusega naaberkiinnistutele.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Klaas  
linnapea

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder  
linnasekretär



— planeeringuala piir

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder  
linnasekretär