

Autoveod-Tehnika AS on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku Aardla tn 23 krundi osas eesmärgiga määrata ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks. Hoovisisest olemasolevat hoonet soovitakse laiendada 3-korruseliseks ning ehitada juurde uus 3-korruseline hoone. Lisaks soovitakse rajada kahte hoonet ühendavat parkimismaja. Olemasolev hoonemaht on ca 1600 m<sup>2</sup> ja kavandatav hoonemaht ca 2100 m<sup>2</sup>, mis hõlmab osaliselt olemasolevaid hooneid. Planeeritud hoone kõrguseks soovitakse kuni 12 m. Ehitise kasutamise otstarbeks soovitakse väikeettevõtluse hoone ja -tootmise maa, laohoone maa ning parkimisehitise maa.

Planeeringuala suurusega ca 6100 m<sup>2</sup> asub Ropka linnaosas. Krundil asuvad ehitisregistri andmetel 3-korruseline 1043 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga äri- ja büroohoone ning 2-korruseline 545,3 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga katlamaja-ladu-kauplus.

Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 14.04.1998 a korraldusega nr 1188 kehtestatud Aardla 23 detailplaneering. Kehtiva planeeringuga Aardla tn 23 krundile ehituslikke juurdeehitusi ette nähtud ei ole, korruselisuseks on määratud 1-3 korrust, hoonetealuseks pinnaks 40%. Krundi kasutamise sihtotstarve on 80% ärimaa ja 20% tööstusmaa. Krundile on määratud juurdepääsuservituudi vajadus naaberkiinnistute kasuks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist väikeettevõtluse ja -tootmise maa-alaga. Väikeettevõtluse maa-ala on väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga teenindusettevõtte ja seda teenindava lao maa-ala. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurilised näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb leida lahendused üldplaneeringuga määratud haljastusnõuetele ehk 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Lisaks peab ära mahtuma vastavalt kasutusotstarbele standardkohane parkimislahendus.

Ärimaa juhtotstarbega kruntide hoonestamisel ja juurdeehitamisel tuleb eelistada olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele või uushaljastus rajada varasemale haljasalale. Nende võimaluste puudumisel tuleb rajada haljastus, mis oleks kooskõlas hoonete arhitektuuri ja krundi kasutusega. Kui krundile kavandatakse või rekonstrueeritakse ulatuslikku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue, peab halveneva mikrokliima kompenseerimiseks rajama eraldushaljastuse põõsaste või kõrghaljastusega. Võimaluse korral tuleb suuremad laoplatssid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega. Tagada tuleb 10% kõrghaljastuse nõue. Antud juhul tuleb hoonestusalade ja ehitusõiguse määramisel arvestada Aardla tn 25e krundi piiril kasvava kõrghaljastuse säilitamise vajadusega ning planeeringu koostamisel tuleb leida võimalused täiendava kõrghaljastuse rajamiseks.

Planeeringuga tuleb tagada vastavalt kasutusotstarbele standardkohane parkimislahendus. Planeeritava ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete teenindamiseks vajaliku parkimise tagamisega, mistõttu võib soovitud ehitusõiguse realiseerimise esimeses etapis osutada vajalikuks parkimismaja rajamine. Eelnevat arvestades tuleb planeeringuga määrata ehitusetapid.

Planeeringu koostamisel tuleb tagada, vastavalt kehtivale Aardla 23 detailplaneeringule, juurdepääsud naaberkruntidele.

Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise ja planeeringu kehtestamise eelduste kohta on sõlmitud enne detailplaneeringu

algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, sest soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

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

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Aardla tn 23 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks ärihoone ja parkimismaja rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Aardla tn 23 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

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

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3-D joonised.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on väikeettevõtluse ja -tootmise maa-ala.

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

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

4.4. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastus.

4.5. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

4.6. Planeeringulahendusega tagada nii olemasolevate kui ka planeeritavate hoonete teenindamiseks vajalik parkimislahendus, esitada ehitusetaapid.

- 4.7. Planeeringuga tagada juurdepääsud naaberkruntidele, määrata servituudi seadmise vajadus.
5. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.
6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

### Aardla tn 23 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem

