

Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 1a
lv@raad.tartu.ee

Tartu Linnavalitsus
Ruth.Plakk@raad.tartu.ee

Teie 26.05.2021 nr 9-3.2/DP-20-027

Meie 28.05.2021 nr AET-12/2021-156

Kaupmehe tn 7 krundi detailplaneeringu osas arvamuse avaldamise võimalus

Tartu Linnavalitsus küsis 08.03.2021 kirjaga nr 9-3.2/DP-20-027 Riigi Kinnisvara seisukohta Kaupmehe tn 7 krundi detailplaneeringu koostamise kohta. Riigi Kinnisvara esitas omapoolsed ettepanekud planeeringu lahenduse muutmiseks (01.04.2021 nr HAL-19/2021-298), millele ka Tartu Linnavalitsus oma 14.04.2021 nr 9-3.2/DP-20-027 kirjaga vastas.

Alljärgnevalt esitab Riigi Kinnisvara kompromissettepaneku planeeringu lahenduse muutmiseks.

1. Tingimus: Hoone(te) planeeritav kõrgus ja korruselisus palume kooskõlastada täiendavalt Riigi Kinnisvara ASiga.

Linna vastus: Detailplaneeringuga määratud hoonete absoluutkõrguse näitaja 46.00 järgib naaberalale, Turu tn 50 krundi detailplaneeringuga, määratud absoluutkõrgust. Hoone korruselisus selgub projekteerimise staadiumis arvestades detailplaneeringuga lubatavat maksimaalset kõrgust.

Kompromissettepanek: arvestades Turu tn 50 detailplaneeringut, siis lubatud on kuni 12 m kõrgused hooned. Koht, kust nähtavus võib tekkida 12 meetri kõrguse hoone puhul vangla kinnistule, on vangla poolt vaadatuna krundi idapoolne nurk, kuid aktsepteerime nimetatud absoluutkõrgust tingimusel, et aknaid, uksi vms ei nähta ette vangla suunas ning järgnevas etapis projektlahendus kooskõlastatakse eelnevalt meiega ja arvestatakse meie poolt esitatud märkuseid.

2. Tingimus: Vangla poolsel hoone osal ei tohi olla klaasist avatäiteid (aknaid ja/või klaasuksi).

Linna vastus: Oleme seisukohal, et antud asukohas saab lähtuda naaberalale Turu tn 50 kehtestatud planeeringu lahendusest ja detailplaneeringut täiendatakse lausega: Julgeoleku huvides ei ole lubatud akende, uste ja rõdude rajamine hoone Turu tn 56 poolsesse külge.

Kompromissettepanek: linna ettepanek sobib.

3. Tingimus: Vangla poolne krundi külg peab olema piiratud vähemalt 2 m kõrguse läbipaistva aiaga. Pimedal ajal peab olema krundi vanglapoolne külg valgustatud.

Linna vastus: Vt ka p 2 vastust, aktsepteerime piirde rajamist 15 m kaugusele krundi piirist, sarnaselt Turu tn 50 krundi detailplaneeringus sätestatule. Valgustuse osas sätestame planeeringus tingimuse, et tagada tuleb hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus. Täiendavat ressurside kasutamist detailplaneeringuga ei määrata.

Kompromissettepanek: linna ettepanek sobib.

4. Tingimus: Vangla ja planeeritava hoone(te) vahelisel alal ei tohi olla mistahes esemeid, mis võiksid takistada vangla järelevalve teostamist ning haljastuse kõrgus aastaringelt ei tohi ületada 50 sentimeetrit.

Linna vastus: Detailplaneeringuga määratakse juurdepääsu piiranguga ala ja selle eraldamine 2 m kõrguse piirdega sarnaselt naaberalal kehtivale detailplaneeringule. Esemete paiknemise või haljastuse kõrguse sätestamine väljub detailplaneeringu reguleerimisalast. Juhime tähelepanu asjaolule, et juurdepääsu piiranguga alale on võimalik määrata hoidumisservituudi seadmise vajadus sarnaselt Turu tn 50 krundi detailplaneeringus sätestatule: "Planeeritud hoonestusala ja vangla territooriumi vahelisele 15 m laiusele alale on puude ja põõsaste istutamine keelatud ning haljastuse kõrgus aastaringelt ei tohi ületada 0,5 m. Antud maa-ala korrashoiu ja hooldamise eest vastutab Turu tn 56 krundi igakordne omanik. Detailplaneeringu koostamise käigus on sõlmitud servituudileping Turu tn 50 krundi ja Turu tn 56 krundi omanike vahel. Seatud hoidumisservituudi kohaselt on kohustus hoiduda Turu tn 50 krundi koosseisu kuuluva 15 m laiuse maaosa kasutamisest mistahes viisil ning keelatud on seal viibimine.".

Kompromissettepanek: linna ettepanek sobib.

5. Tingimus: Vanglapoolisel krundi piiril ei tohi olla seadmeid, mis jälgivad või salvestavad vangla territooriumil toimuvat.

Linna vastus: Linn on seisukohal, et nimetatud väljub detailplaneeringu reguleerimisalast, samuti puuduks linnal sellise nõude sätestamisel kontrollmehhanism.

Kompromissettepanek: Järgnevas etapis tuleb projektlahendus meiega eelnevalt kooskõlastada ja arvestada meie poolt esitatud märkustega.

6. Tingimus: Selleks, et välistada vangla piirdele varjatud lähenemist, võimalikke üleviskeid, rünnakut

ametniku vastu jne on oluline, et esimene rajatis peab vangla krundi piirist jääma vähemalt 15 m ja esimene hoone peab paiknema vangla krundi piirist vähemalt 20 m kaugusel.

Linna vastus: Linna hinnangul ei ole selline kauguse nõue tulenevalt olemasolevast olukorrast põhjendatud. Turu tn 56 krundiga piirneval alal on välja kujunenud ehitusõigus ja ehitusjoon järgmiselt: - Kaupmehe tn 7 krundil kehtiva ehitusõiguse kohaselt määratud Tartu Linnavalitsuse 28.02.2017 korraldusega nr 177 projekteerimistingimused, lubatud hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist 7 m. - Naaberkrundil Turu tn 54 asub olemasolev alajaam 7 m kaugusel. - Kaupmehe tn 1, Kaupmehe tn 3 ja Kaupmehe tn 5 kruntidel on Tartu Linnavalitsuse 13.12.2016 korraldusega nr 1310 kehtestatud Turu tn 50 krundi detailplaneering, hoonestusala kaugus 15 m. Detailplaneeringut on asutud ellu viima. Seega on kehtivate õigusaktide kohaselt hooned osaliselt välja ehitatud/ehitamisel või võimalik ehitada kõikidele Turu tn 56 krundi põhjapiiriga piirnevatele kruntidele maksimaalselt 15 m ja minimaalselt 7 m kaugusele. Eelnevast tulenevalt on linnal õigustatud ootus samadel põhimõtetel ehitusõiguse määramiseks Kaupmehe tn 7 krundi detailplaneeringus. Esitatud nõue seab liigsed kitsendused Kaupmehe tn 7 krundile ega võimalda anda terviklikku ruumilahendust, mis arvestab mõjuala seoste ja väljakujunenud ehitusjoontega.

Kompromissettepanek: Suurem vahe oleks kindlasti parem, kuid nõustume, kui hoonestusala on minimaalselt 15m kaugusel vangla krundi piirist.

Lugupidamisega

Kärt Vabrit
kart.vabrit@rkas.ee