



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

31.10.2017 nr 1123

#### **Vasara tn 48 krundi detailplaneeringu algatamine ja planeeringu lähteseisukohtade kinnitamine**

Ekspertl OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga muuta Vasara tn 48 kinnistul kehtivat ehitusõigust.

Vasara tn 48 kinnistu suurusega 12 509 m<sup>2</sup> paikneb Ropka tööstuse linnaosas. Kinnistu kasutamise sihtotstarve on 60% ulatuses ärimaa ja 40% tootmismaa. Kinnistul asub ehitisregistri andmetel kaks hoonet: garaaž ehitisealuse pinnaga 679 m<sup>2</sup> ja õppekorpus ehitisealuse pinnaga 1064 m<sup>2</sup>, mida 2016. a antud ehitusloa alusel on lubatud 286 m<sup>2</sup> võrra laiendada ning ehitada ümber (kasutusotstarbed muu lühiajalise majutuse hoone ja muu tööstushoone). Planeeringuala vahetus naabruses, teisel pool Vasara tänavat, asub Tartu Lasteaed Rukkilill. Vasara tänaval puudub kõnnitee.

Vasara tn 48 kinnistul kehtib Tartu Linnavolikogu 19. aprilli 2001. a otsusega nr 333 kehtestatud Vasara 48 krundi ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga on määratud Vasara tn 48 krundi kasutamise sihtotstarveteks 75% ulatuses ühiskondlike hoonete maa ja 25% ulatuses ärimaa. Krundi täisehitusprotsendiks on määratud 20%. Planeeringu järgi on krundile lubatud ehitada kuni 5 hoonet (absoluutkõrgusega 61.00 m, katusekaldega 0-20°). Juurdepääsud krundile on lahendatud Vasara ja Sepa tänavalt.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Vasara tn 48 kinnistu alal, mille juhtfunktsioon on kontori- ja büroohoone maa-ala. Asustusüksusel, kus asub ka Vasara tn 48 kinnistu, on pikaajalise arengu tulemusena välja kujunenud tootmis-, logistika- või äriettevõtteid aga ka büroosid koondavad väikeettevõtluse piirkonnad. Üldplaneering seab eesmärgiks maa-ala hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas. Samuti on maa-ala mõeldud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Kruntide moodustamisel on tingimuseks juurdepääsu tagamine avalikult tänavalt. Tagada tuleb standardikohane parkimisvõimalus krundil, lisaks tuleb ette näha jalgrataste hoiuvõimalus.

Hoonestusala ja põhilised arhitektuursed näitajad tuleb määrata tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms detailplaneeringuga. Üldplaneeringuga seatakse nõue, kus tänava-äärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20%. Kõrghaljastada tuleb 10% krundi pinnast.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb kõnniteede väljaehitamisel seada prioriteediks lasteasutuste ümbrused. Vasara tänaval puuduvad väljaehitatud kõnniteed. Tulenevalt ala arendamise soovist

tuleb planeeringuala ulatuses anda lahendus jalakäijate ohutuks liikluseks ja ohutuks, kiireks ning sujuvaks jalgrattaliikluseks. Planeeringuala ulatuses Vasara tänava äärde kõnnitee väljaehitamine on arendaja kohustus. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Kuna soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat ehitusõigust, on vajalik koostada uus detailplaneering. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik Tartu linna üldplaneeringu alusel ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 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 Vasara tn 48 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi maa-ala kruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Vasara tn 48 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades järgnevaid lähteseisukohti:
  - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooned, hoonete ehitisealust pinda ja harjakõrgust.
  - 4.2. Kruntide moodustamisel tuleb lähtuda naabruses olevast ja planeeritud krundistruktuurist.
  - 4.3. Näidata krundi hoonestusala. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
    - 4.3.1. krundi kasutamise sihtotstarbed on kontori- ja büroohoone maa; kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa jms ("Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013");
    - 4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisalune pind ja maksimaalne kõrgus krundil määrata planeeringuga, arvestades planeeringuala naabruses asuvate hoonete vastavate näitajate analüüsi ning haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega 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. Planeeringuga määrata hoonete ehituslikud tingimused, kohustuslik ehitusjoon ja arhitektuurinõuded.
  - 4.6. Planeeringus esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist ning meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks, sh tuleb Vasara tn äärde kavandada piisava laiusega kõnniteed. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisest hoonet kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Sepa tänavalt täiendavat juurdepääsu mitte planeerida.
  - 4.7. Vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud, sh tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada võimalikult suurel määral.
  - 4.8. Planeeringu koosseisus esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.9. Planeering tuleb koostöölastada Päästeametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, Tartu linna veebilehel ja ajalehes Postimees.

6. Korraldus jõustub 1. novembril 2017. a.

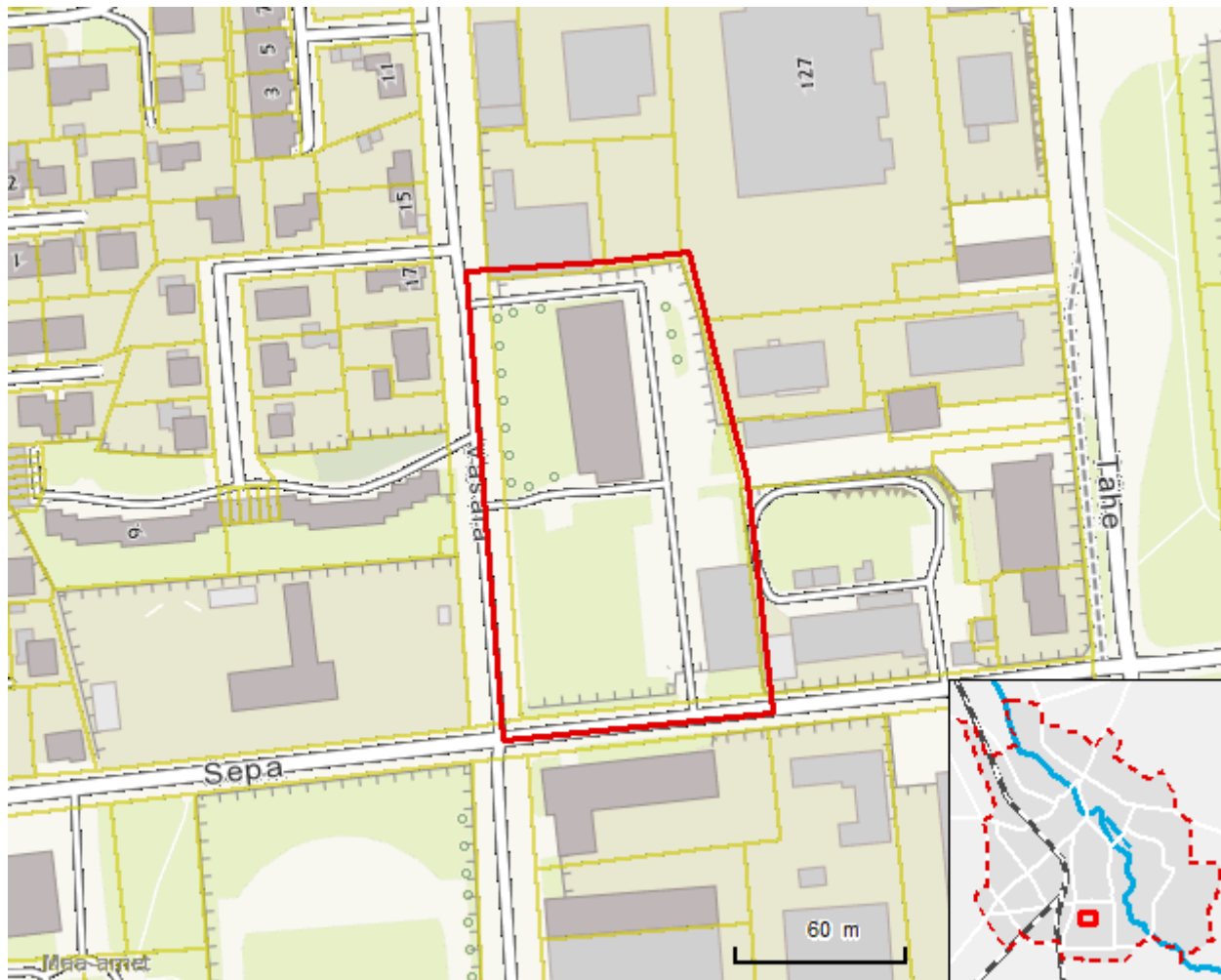
*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Klaas  
linnapea

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder  
linnasekretär

**Vasara tn 48 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder  
linnasekretär