



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21.08.2018 nr 851

#### **Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

ABC Kinnisvarateenuste Osühing on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntidele ehitusõigus kahe hoone rajamiseks. Ühe hoone otstarbeks soovitakse hostel/majutushoone (teeninduspindadega esimesel korrusel), teise otstarbeks segakasutusega ärihoone (büroo/majutus/ateljeed/teenindus). Hoonete ehitisealuseks pinnaks soovitakse kokku 1675 m<sup>2</sup> ja kõrguseks neli korrust. Juurdepääs tuleb lahendada läbi Kastani tn 48 kinnistu.

Kastani tn 48e krundil (1964 m<sup>2</sup>, tootmismaa) asuvad ehtisregistri andmetel plekist viihall ehitisealuse pinnaga 372 m<sup>2</sup> ja metallangaar 455 m<sup>2</sup>.

Kastani tn 48f krundil (2228 m<sup>2</sup>, tootmismaa) asuvad ehtisregistri andmetel juurdelõikuse tsehhihoone ehitisealuse pinnaga 242 m<sup>2</sup> ja materjalide ladu 594 m<sup>2</sup>.

Juurdepääs kruntidele on Kastani tänavalt läbi Kastani tn 48 kinnistu. Samas asukohas toimub juurdepääs ka teistele kvartalisestele kruntidele, servituudid on seatud juurdepääsuks kinnistutele Kastani tn 48a, Kastani tn 48b, Kastani tn 48c, Kastani tn 48d, Kastani tn 48e, Kastani tn 48f ja Filosoofi tn 13. Planeeringu algatamisel ja koostamisel tuleb arvestada alal kehtivate servituutidega ning olemasolevate hoonete kasutamise ja juurdepääsude tagamise vajadusega kogu kvartalis.

Planeeritavad ärihooned loovad olulise muudatuse endisel tehase territooriumil, tuues kaasa liikluskooormuse ja parkimisvajaduse kasvu ning mõjutades kogu kvartalit. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada mõjuala funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid, olemasolevaid liikumissuundi ja ala võimalikke arenguperspektiive. Oluline on tagada jätkusuutlik korrastatud ruum ja kergliiklejate turvalisus.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 4800 m<sup>2</sup> asub Vaksali linnaosas. Ala naabruses asuvad kuni viiekorruselised äri- ja tootmishooned ning kahekorruselised elamud.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsioon väikeettevõtluse ja –tootmise maa-ala, mis on väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga teenindusettevõtte ja seda teenindava lao maa-ala. Maa-ala üldiste kasutustingimuste kohaselt tuleb krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Planeeringuala asub Kastani-Filosoofi asumis, kus pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud erinevate ettevõtlusvaldkondade äri- teenindus, büroo- ja tootmise pinnad. Üldplaneering seab eesmärgiks tootmisfunktsiooni järk-järgulise asendumise avalikkusele suunatud väikeettevõtluse ja teeninduse funktsioonidega. Kruntidele kehtivad tootmis- ja laohoonete, väikeettevõtluse, büroo- ja majutushoonete, kaubandus- teenindushoonete maa-alade

funktsioonid. Krundil toimuv või kavandatud tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Tootmisfunktsiooniga hoonete oluline laiendamine või uute ehitamine pole lubatud. Hoonestuse kõrguseks on kuni neli korrust, hoonete laiendamisel tuleb arvestada naabruses asuvate miljööväärtuslike hoonetega. Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud parkimis- ja haljastusnõuetele.

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 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 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 Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide 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 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. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
    - 4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on väikeettevõtluse, büroo- ja majutushoonete, kaubandus- teenindushoonete maa-ala;
    - 4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades Tartu linna üldplaneeringus sätestatuga, linnaehituslike seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.
  - 4.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
  - 4.4. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.
  - 4.5. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsu lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Planeeringuga tuleb tagada juurdepääs avalikult tänavalt kõigile endisel tehase territooriumil asuvatele kruntidele.

5. Planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd naaberkruntide omanikega ja planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega.

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

7. Korraldus jõustub 22. augustil 2018. a.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

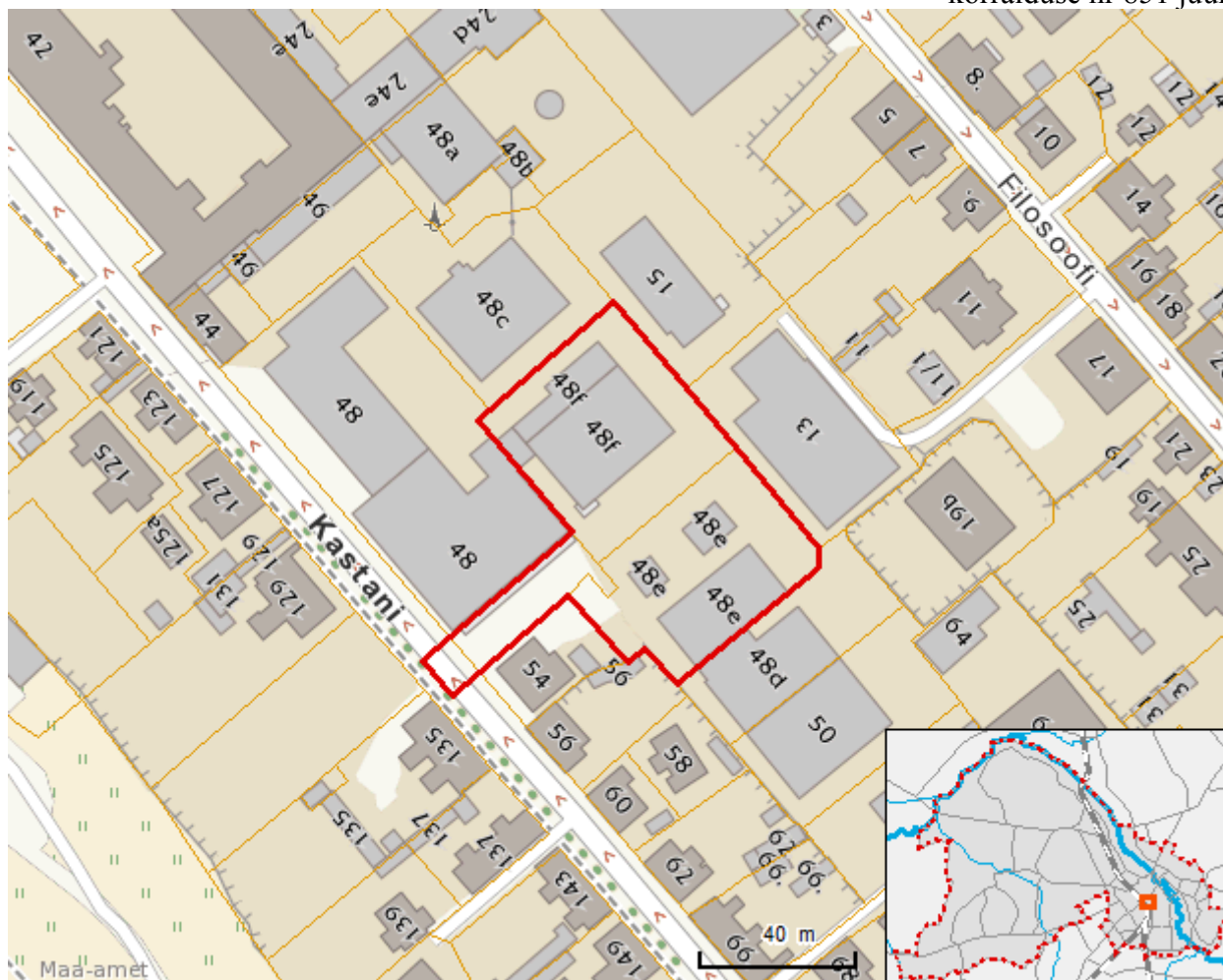
Urmas Klaas

linnapea

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes



— planeeringuala piir

/ allkirjastatud digitaalselt /

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes