



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

08.10.2019 nr 1080

Seisukoha võtmine Vasara tn 48 krundi detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatatud arvamuse kohta ning avaliku arutelu aja ja koha määramine

Vasara tn 48 krundi detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavalitsuse 31.10.2017. a korraldusega nr 1123. Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi maa-ala kruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks. Planeeringust huvitatud isik on Ekspert1 OÜ ja planeeringu koostaja on OÜ Raid Invest.

Vasara tn 48 kinnistu suurusega 12 509 m² paikneb Ropka tööstuse linnaosas. Kinnistu kasutamise sihtotstarve on 60% ulatuses ärimaa ja 40% tootmismaa. Kinnistul asub ehtisregistri andmetel kaks hoonet: garaaž ehitisealuse pinnaga 679 m² ja õppekorpus ehitisealuse pinnaga 1064 m², mida 2016. a antud ehitusloa alusel on lubatud 286 m² võrra laiendada ning ehitada ümber (kasutusotstarbed muu lühiajalise majutuse hoone ja muu tööstushoone). Planeeringuala vahetus naabruses, teisel pool Vasara tänavat, asub Tartu Lasteaed Rukkilill.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Vasara tn 48 kinnistu alal, mille juhtfunktsiooniks on büroohoone maa-ala.

Planeeringuga krundi jagamist ette ei nähta. Krundile on määratud ehitusõigus uue ärihoone ehitamiseks ning olemasolevate hoonete ümberehitamiseks ja laiendamiseks. Krundi kasutamise otstarbed on väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa, büroohoone maa, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa. Suurim lubatud hoonete arv krundil on kolm. Hoonete ehitisealused pinnad ja absoluutkõrgused on antud hoonestusalade kaupa. H1 suurim lubatud ehitisealune pind on 1350 m², suurim lubatud absoluutkõrgus 62.92 m, tänavapoolsel juurdeehitusel 56.97 m. H2 suurim lubatud ehitisealune pind on 965 m², suurim lubatud absoluutkõrgus 57.97 m. H3 suurim lubatud ehitisealune pind on 900 m², suurim lubatud absoluutkõrgus 62.92 m. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on 3215 m². Vähemalt 10% ulatuses peab krunt olema kõrghaljastatud. Parkimine on lahendatud krundil vastavalt standardile. Juurdepääsud krundile on lahendatud Vasara ja Sepa tänavatelt.

Tartu Linnavalitsuse 19.08.2019. a korraldusega nr 856 suunati planeering avalikule väljapanekule. Väljapanek toimus 11.-24.09.2019. a. Avalikustamise ajal laekus planeeringu kohta vastuväide Vasara tn 23 korteriühistult, mille sisu on järgmine: "Vasara 23 ühistu ei ole nõus Vasara 48 planeeritava lahendusega. Krundi nurgale planeeritud hoone abs kõrgus 65.62 m ei sobi antud konteksti, kuna on oluliselt kõrgem samasse piirkonda jäävatest teistest hoonetest (Vasara 23 ridaelamu, lasteaed Rukkilill Sepa 18). Vasara 23 korteriühistu näeb, et antud hoone võrdlemine Vasara 50-ga pole kohane, kuna see jääb ikkagi natuke teise piirkonda. Samas ei sobi ka Vasara 50 antud konteksti, aga kahjuks ei ole võimalik enam midagi selles suhtes ette võtta. Planeeritud ehitise aknad hakkavad asetsema Vasara tn 23 terrasside poole, seega kaob inimeste privaatsus. Antud piirkonnas on hetkel suhteliselt vähe rohelist. Antud hoone ehitamiseks on vaja maha raiuda mitmeid elujõulisi puid, mis tekitavad antud piirkonda veel rohkem tööstuslinnaku tunde. Antud plaani kohaselt planeeritava detailplaneeringuga pole Vasara 23 ühistu nõus ja palub selle üle vaadata."

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta Vasara tn 48 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud vastuväite osas seisukohad järgmiselt.

Detailplaneeringuga viiakse ellu Tartu linna üldplaneeringuga määratud põhimõtteid. Üldplaneeringu kohaselt asub Vasara tn 48 krunt alal, mille juhtfunktsioon on 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 väikeettevõtlike 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. Hoonestusala ja põhilised arhitektuursed näitajad tuleb määrata tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms detailplaneeringuga. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20%. Kõrghaljastada tuleb 10% krundi pinnast.

Vasara tn 48 krundi nurgale on planeeritud uus hoone (H3) kõrgusega 62,92 m (mitte 65,62 m nagu on vastuväite esitaja kirjas) ja suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 900 m². Hoone kohustuslik ehitusjoon on määratud Vasara ja Sepa tänavate suhtes arvestades väljakujunenud ehitusjoont.

Funktsionaalselt ja linnaehituslikult suhestub planeeritav hoonestus Vasara ja Tähe tänavate vahele jääva äri- ja tootmismaa alaga ja seetõttu on planeeritava hoonestuse kavandamisel lähtutud eelkõige nimetatud funktsiooniga hoonestuse mahtudest. Äri- ja tootmismaa kruntide hoonestus on erineva kõrguse ja ehitisealuse pinnaga. Üle Sepa tänava asuva Vasara tn 50 hoone kõrgus on 65,80 m, planeeritavast krundist teisele poole jääva Vasara tn 46a hoone kõrgus on 59,97 m. Planeeritava uue hoone H3 kõrgus 62,92 m on eelnimetatud hoonete kõrguste keskmine. Teisele poole Vasara tänavat jääb väikeelamute piirkond, Vasara ja Sepa tänavate nurgale lasteaed. Meie hinnangul ei ole asjakohane võrrelda kavandatavate ärihoonete mahtusid teise kvartalisse jäävate väikeelamumaa hoonestuse mahtudega, vaid võrdluse aluseks peavad olema sama tänavakülje sama funktsiooniga hoonete mahud. Asjakohane ei ole ka väide, et kuna planeeritava H3 hoone aknad hakkavad asetsema Vasara tn 23 ridaelamu terrasside poole, kaob inimeste privaatsus. Planeeritav hoone jääb Vasara tn 23 krundist üle Vasara tänava 23 meetri kaugusele, mis on linna keskkonnas suur vahemaa. Planeeringuga on ette nähtud krundil vähemalt 10% kõrghaljastust. Linnavalitsus on seisukohal, et kavandatav hoone sobitub mahu poolest antud piirkonda, krundil kavandatav tegevus ei häiri oluliselt naabreid ega too kaasa ülemäärast negatiivset mõju lähialadele.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega. Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Planeeringuga kavandatud hoonete maht ja konfiguratsioon alal on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda.

Linn on seisukohal, et detailplaneeringus sätestatu on piisav tagamaks antud asukohas linnaehituslikult sobiv ja ümbritsevat arvestav üldplaneeringu kohane lahendus.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Vasara tn 48 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.

3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 29.10.2019. a kell 15.00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamise ruum Raekoja plats 3.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär