



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

28.01.2020 nr 88

#### **Ringtee tn 43 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

OÜ Kaskool on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata Ringtee tn 43 krundile ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks rohkem kui 33%, sihtotstarbeks ärimaa. Kõrghaljastust kavandatakse 10% krundi pindalast, standardikohane parkimine nii jalgratastele kui ka mootorsõidukitele lahendatakse oma krundil.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 1,4 ha asub Ropka tööstuse linnaosas. Ringtee tn 43 krundil asub ehtisregistri andmetel neljakorruseline äri- ja büroohoone ehitisealuse pinnaga 2555,7 m ja viilhall ehitisealuse pinnaga 386 m<sup>2</sup>. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Naabruses asuvad ühe- ja kahekorruselised äri- ja tootmishooned.

Ringtee tn 43 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 20. juuni 2002. a otsusega nr 588 kehtestatud Ringtee 43 krundi detailplaneering, millega määrati ehitusõigus krundi kuni 40% täisehitamiseks, lubatud on kuni neli hoonet, korruseliseks määratud kolm. Krundi läänepoolsele küljele planeeriti kõrghaljastus ja jalgteed. Planeeringuga on määratud juurdepääsuservituut Ringtee tn 41 krundi kasuks. Kehtiv detailplaneering hoone laiendamist soovitud mahus ei võimalda.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Ringtee tn 43 krundi kasutamise juhtotstarve väikeettevõtluse ja -tootmise maa-ala, mis on väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga teenindusettevõtte ja seda teenindava lao maa-ala. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Üldplaneering seab eesmärgiks maa-alade hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas. Samuti on maa-alad mõeldud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. 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.

Planeeringuala asub Tartu linna reoveepuhasti kajas. Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruse nr 171 "Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded" § 3 lg 5 kohaselt võivad kuja piires asuda tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral. Ringtee tn 43 krundi omanik on sõlminud vee-ettevõtjaga kokkuleppe, mille eesmärk on anda OÜle Kaskool võimalus Ringtee tn 43 kinnistule ehitamiseks tingimusel, et on tagatud ehitamisest ja ehitise rajamise järgselt selle kasutamisega seotud otseselt või kaudselt tulenevate mistahes nõuete puudumine ASi Tartu Veevärk suhtes.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele erinevalt kehtivast detailplaneeringust. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik, lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõiked 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 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 Ringtee tn 43 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi täiendava ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ringtee tn 43 krundi 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 hooned, 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 väike-ettevõtluse ja -tootmise maa;
    - 4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades Tartu linna üldplaneeringus sätestatuga, linnaehituslike seoste analüüsiga ning nõuetekohase haljastuse, parkimis- 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, haljastus tuleb rajada ehitusõiguse realiseerimisel.
  - 4.5. Liikluskorralduse lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".
  - 4.6. Määrata servituudi seadmise vajadus Ringtee tänavalt Ringtee tn 41 krundile pääsemiseks, planeerida selleks juurdepääsutee, mille laiuse määramisel kavandada sõidukitele 7 m, jalakäijatele 2 m ja ohutusala 1 m.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästeskusega, planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

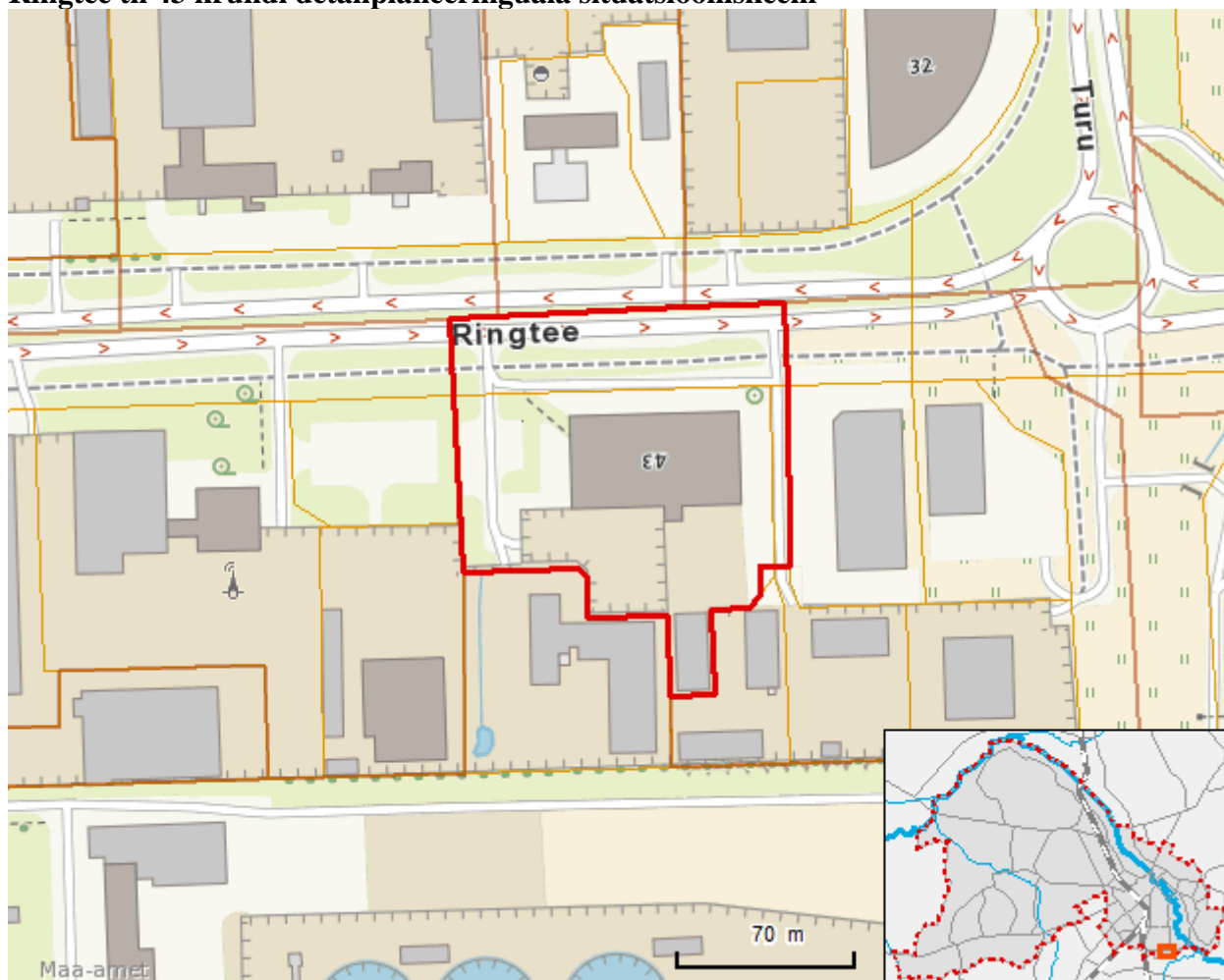
(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri

ülesannetes

**Ringtee tn 43 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes