



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

30.06.2020 nr 706

#### **Kabeli tn 1 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Kabeli tn 1 krundi detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 09.04.2019 korraldusega nr 384 eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks ärihoonele. Planeeringust huvitatud isik on Heiki Anni, planeeringu koostaja on Kobras AS.

Kabeli tn 1 krunt pindalaga 1103 m<sup>2</sup> asub Ropka linnaosas Võru tänava, Kabeli tänava ja Sadamaraudtee koridori ühenduskohas. Krunt asub riikliku ajaloomälestise Pauluse kalmistu (reg nr 4374) kaitsevööndis. Planeeringus on käsitletud muinsuskaitse eritingimusi. Planeeringu lahendusest tulenevalt ei ole ette näha negatiivset mõju mälestistele.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtfunktsioon on kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala. Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala. Üldplaneeringuga on seatud eesmärk läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega.

Planeeringuga on krundi kasutamise sihtotstarveteks määratud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, büroohoone maa. Krundile võib ehitada ühe hoone. Hoone maapealse osa suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on määratud 400 m<sup>2</sup>. Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 70 meetrit.

Parkimine on lahendatud krundil maapealsena ja maa-alusena. Maa-alusele korrusele rajatavad parkimiskohad ei tohi olla tänavalt nähtavad. Hoone maa-aluse osa suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on määratud 915 m<sup>2</sup>.

Ca 16% krundi pindalast on ette nähtud haljastada. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule peab vähemalt 10% krundi pindalast olema kõrghaljastatud.

Mootorsõidukitega juurdepääs krundile on Kabeli tänavalt. Jalakäijatele on juurdepääs ette nähtud lisaks ka Võru tänavalt. Planeeritud kõnniteed ja tänava liikluslahendus on esitatud vastavalt projektile „Ettepanekud Sadamaraudtee koridori eskiisprojekti I etapi rakendamiseks“.

Asumis, kus Kabeli tn 1 krunt paikneb, on valdavalt üksikelamud, puudub väljakujunenud ärihoonete piirkond. Arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas Kabeli ja Võru tänavate ning sadamaraudtee koridori ristumisel ja on seetõttu mitmest küljest hästi vaadeldav. Planeeringus on sätestatud, et Kabeli tn 1 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sealhulgas sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud

ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Kabeli tn 1 kinnistu igakordne omanik. Kinnistu igakordne omanik koostab ehitusprojekti ja ehitab välja planeeringukohaselt projekteeritud rajatised. Väljaehitatava osa täpne maht ja ulatus selgub projekteerimisel, arvestada tuleb vajadusega tagada tänava ohutu funktsioneerimine. Planeeringuga kavandatud hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine.

Detailplaneeringu kehtestamise eeldus on kinnistu omaniku ja Tartu linna vahel avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagava kokkuleppe sõlmimine.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti võimalus puudutatud isikutele avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Arvamusi etteantud tähtaja jooksul ei laekunud.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2 ja lg 5 Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. 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. Võtta vastu Kabeli tn 1 krundi detailplaneering vastavalt lisadele.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 21. juuli - 4. august 2020 ja kohaks Tartu linna koduleht <https://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas. Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada küsimusi e-posti teel: [lpmko@raad.tartu.ee](mailto:lpmko@raad.tartu.ee).
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes