



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

08.06.2021 nr 667

Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Linnavalitsuse 21. augusti 2018. a korraldusega nr 851 algatati Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on ABC Kinnisvarateenuste Osühing ja planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 4800 m² asub Vaksali linnaosas kvartali sees nn Samelini tehase hoovis.

Planeeringulahendus

Planeeringulahenduse elluviimisel antakse uus elu ja kvaliteet vanasse tehasehoovi uute hoonete ja hästi organiseeritud väliruumi näol, arvestades ka tänase elurütmi, hoovi ääristavate äride ja miljöoga. Planeeringualale luuakse uus arhitektuurne tervik, mis väärtustab algupärast tööstusarhitektuuri.

Tagatud on jalgsi ning rattaga liiklejate mugavus ja katkematu kulgemine, näiteks on mugavaks ja kiireks jalgsikäigu võimaldamiseks kavandatud läbi maja pääs. Kõikidele kruntidele on tagatud juurdepääs autotranspordiga, kuid põhitähelepanu on suunatud avalikule ja poolavalikule väliruumile, kus hierarhias on esimesel kohal jalakäija, järgneb jalgrattur ja siis auto.

Ehitusõiguse määramisel on arvestatud Kastani tänava miljööväärtuslikul alal asuvate hoonetega. Planeeritud hoonete kõrgus on kavandatud astmeliselt, kus suurim kõrgus arvestab kõrgemate naaberhoonetega ja madalamad hooneosad on planeeritud Kastani tänava poolsele küljele. Kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed on väikeettevõtluse, büroo-, majutus-, kaubandus- ja teenindushoonete maa. Suurim lubatud hoonete arv krundil on üks. Pos 1 (Kastani tn 48e) hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 785 m², sellest 392 m² ehitisealuse pinnaga hooneosa absoluutkõrgus on 71,50 ja 393 m² hooneosa absoluutkõrgus 76,00. Pos 2 (Kastani tn 48f) hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 890 m², sellest 120 m² ehitisealuse pinnaga hooneosa absoluutkõrgus on 65,00, 350 m² hooneosa absoluutkõrgus 74,00 ja 420 m² hooneosa absoluutkõrgus 79,40. Hoonete suurim lubatud sügavus on 52,00 m (abs).

Olemasolevad üksikud puud säilitatakse, sätestatud on, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Välialade projekteerimisse tuleb kaasata maastikuarhitekt.

Juurdepääs krundile säilib Kastani tänavalt läbi Kastani tn 48 kinnistu. Samas asukohas säilib juurdepääs ka teistele kvartalisestest kruntidele, määratud on servituudi seadmise vajadus.

Hoonetevahelisele alale on planeeritud jalgsi ja rattaga liiklejate eesõigusega segaliikluse ala, kus on ette nähtud õueala liikluskord. Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu krundi piires, väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Autode normikohane parkimine on lahendatud krundisisiselt, valdavas osas hoone mahus.

Kaasamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist planeeringulahenduse kohta arvamusi. Arvamusi esitati planeeringuala naaberkruntide omanike poolt.

1. Tähelepanu juhiti vajadusele säilitada kruntidele juurdepääs kõikide kategooriate sõidukitega, mida äritegevuses kasutatakse, samuti paluti planeeringus kajastada olemasolevad tehnovõrgud ja tagada ühendused ning määrata vastavate servituutide seadmiste vajadus. Vahetu naabri poolt taotleti, et hoone krundi piirile ehitamisel ei oleks aknad lubatud.

Detailplaneeringut on nimetatud arvamustest tulenevalt täiendatud. Näidatud on servituudialad ja -vajadused, olemasolevad tehnovõrgud ja nende ühenduste tagamine. Ehitust käsitletavas peatükis on sätestatud, et hoone krundi piirile ehitamisel ei ole aknad lubatud.

2. Tähelepanu juhiti vajadusele säilitada industriaalpärand. Toodi välja, et Kastani 48f krundil asuv punasest tellisest viilkatusega hoone, on 2018. a. kevadel kohandatud trükimuuseumi vajadustele ning meedia tähelepanuga saanud ka seinamaalingu, mille teostas Maria Trinidad Montalban. Samuti on täna kompleksis olevate hoonete kõrgused erinevad, mis on modernse linnaplaneerimise üks printsiipe (vt nt värske National Geographic Linnad number). Hooned on erineva kõrgusega, ilmestavad üldpilti, olles huvitavad ning eripalgelised. Panustatud on tänavakunstile – hoov on omandamas kõrval asuva Apraaditehase hooviga sarnaseid jooni. Krundile Kastani 48f on kavandatud kuni 4-korruseline hoone, katuse kõrgusega 79,4 meetrit. See murrab kogu täna loogilise kompleksi iseloomu, kus ehitatakse kahe kõrgema hoone vahele täpselt sama kõrge kast. Kastani tn 48g omanikud leiavad, et selline lahendus ei ole sobiv – kahe hoone vahele, Kastani tänava äärde jääva ning Kastani tn 48g vahel asuval kinnistul Kastani 48f võiks säilitada tänase olukorraga sarnase olukorra või äärmisel juhul lisada 1 korrus. Kastani 48e osas soovitatakse vaadata, et hoonete kõrgused varieeruksid. Selline lähenemine aitaks säilitada kompleksi eripära. Leitakse, et kavandatav hoone ei tohiks olla kindlasti kõrgem, kui hoovis asuv Kastani tn 48c krundil asuv hoone. Samuti leitakse, et isegi juhul kui hoone kavandatakse kõrgem tänasest, oleks otstarbekas säilitada kogu tänase trükimuuseumi viilkatusega osa, vaid lisades korruseid sissepääsutee poolsesse otsa, kuna see jääb kahe hoone, Filosoofi 15 ja Filosoofi 13 vahelisele alale ning ei hakkaks häirima nende hoonete vaateid ning ei vähendaks nende kinnistute väärtust.

Ettepaneku osas säilitada Kastani tn 48f krundil oleva hoone näol industriaalpärand tugineb linn Tartu linna üldplaneeringuga seatud eesmärkidele, tootmisfunktsiooni järk- järguline asendamine avalikkusele suunatud väikeettevõtluse ja teeninduse funktsioonidega. Hoonete laiendamisel või uute hoonete kavandamisel seatakse rõhk hoonetevahelise poolavaliku ruumi kvaliteedile. Olemasolevate tootmishoonete ümberehitamisel väikeettevõtluse-, teeninduse jm otstarbelisteks hooneteks tagatakse arhitektuurne terviklik ilme, suurim lubatud korruselisus on neli.

Detailplaneeringu lahendus vastab eeltoodud põhimõtetele ja arvestab ümbritseva keskkonnaga. Hoonete kõrguse kavandamisel on lähtutud ümbritsevate hoonete kõrgustest, planeeritud on kõrguslik liigendamine, suurim kõrgus arvestab kõrgemate naaberhoonetega ja madalamad hooneosad tagavad ülemineku Kastani tänava poolsele hoonestusele. Näiteks on planeeringuga kavandatud Pos 2 (Kastani tn 48f) kokku ehitamine Kastani tn 48 hoonega (harja abs. kõrgus 84,32). Kavandatava hoone kõrgus varieerub olles Kastani tn 48 kõrval 65,00, seejärel 74,00 ja kõige kõrgemas osas 79,40, lubatud ehitisealune pind 420m². Võrdlusena, Kastani tn 48g hoone ehitisealune pind ehtisregistri alusel on 438 m² ja absoluutkõrgus on 79,28.

Linn on seisukohal, et planeeringulahenduse elluviimisel luuakse uus arhitektuurne tervik, mis väärtustab algupärast tööstusarhitektuuri. Algselt suletud olnud tootmisterritooriumina funktsioneerinud piirkond on arenemas väikeettevõtluse ja loomingulise väiketööstuse kvartaliks.

3. KÜ Filosoofi 19b taotles insolatsioonanalüüsi koostamist ja soovis teada, kuidas mõjutab 4-korruliste hoonete rajamine naaberkrunte.

Insolatsiooni tingimuste hindamiseks on koostatud planeeringule mudel, kus planeeritava hoonestuse osas on arvestatud kavandatud suurimaid ehitusõiguse näitajaid. Mudelist nähtub, et planeeritav tegevus mõjutab ühte eluhoonet, Filosoofi tn 19b. Kavandatava mõjul väheneb Filosoofi tn 19b hoone esimese korruse aknas insolatsiooni kestus 1 h 15 min võrra, uueks insolatsiooni vältuseks on 6 h 35 min. Mudelis esitatud kuupäevi 22. aprill / 22. august kajastatakse kuna päikese asimuuti ja tõusunurka arvestades muutuvad insolatsiooni tingimused alates 22. aprillist kuni 22. juunini aina paremaks ja 22. juunist kuni 22. augustini insolatsiooni tingimused halvenevad ja on 22. aprilli tasemel. Seega hinnates ajavahemiku nn kõige halvemat olukorda võib järeldada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt heaks kiidetud "Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend", mis on ühtlasi juhendamiseks omavalitsustele planeeringute menetlemisel ning käsitletakse kui pikaajaliselt välja kujunenud ja kasutuses olnud head planeerimis- ja ehitustava Eestis, kohaselt peab insolatsiooni kestus olema samuti tagatud ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Insolatsiooni analüüsi koostamise aluseks võetakse päikese näilik liikumine, mis kirjeldab ehitise varju horisontaalpinnal sõltuvalt hoone kõrgusest ja kellaajast. Välja on toodud, et insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3-toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgselt kogukestusest vaadeldavas toas.

Eelnevale tuginedes saab kinnitada, et planeeritud hoone mõjutab 22. aprillil ja 22. augustil vähesel määral Filosoofi tn 19b hoone esimese korruse insolatsiooni, hoone esimese korruse aknas väheneb insolatsiooni kestus 1 h 15 min võrra, kuid arvestades, et uueks insolatsiooni vältuseks jääb 6 h 35 min võib kavandatavast hoonestusest tulenevat mõningast valgustingimuste muutumist pidada lubatavaks mõjutuseks.

Linn on seisukohal, et planeeringust tulenev mõju on olemas, kuid linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku ja mõningane päikesevalguse varjamine on paratamatu. Siiski ei ole antud juhul tegemist olulise mõjutusega, sest loomulik valgustus päeva jooksul säilib. Korrigeeritud detailplaneeringut tutvustati arvamuste esitajatele, täiendavaid arvamusi linnale ei esitatud.

Planeeringu avalik väljapanek ja kehtestamine

Tartu Linnavalitsuse 13. aprilli 2021. a korraldusega nr 416 suunati detailplaneering avalikule väljapanekule, mis toimus 4. kuni 18. mail 2021. Avaliku väljapaneku jooksul esitati arvamused ühe eraisiku poolt, kes leidis, et planeeringu ruumilised illustratsioonid on eksitavad ning palus kaaluda, kas antud piirkonnas on vaja suurendada tööstuse osakaalu.

Linn vastas arvamuse esitajale ja selgitas, et planeeringuga ei soodustata suuremahulise tööstuse arengut ega raskeveokite lisandumist, vaid vastupidi - soovitakse luua nn Apraaditehase laiendus. Alale rajatakse uus arhitektuurne tervik, mis väärtustab algupärast tööstusarhitektuuri, seejuures on põhitähelepanu suunatud avalikule ja poolavalikule väliruumile, kus hierarhias on esimesel kohal jalakäija, järgneb jalgrattur ja siis auto. Tegemist on väikeettevõtluse, büroo- ja majutushoonete ning kaubandus- ja teenindushoonetega.

Planeeringu mahtu illustreeriv pilt kajastab hoonete võimalikku suurimat mahtu (hoonete suurim võimalik kõrgus ja ehitisealune pind) erinevatest asukohtadest nii jalakäija kõrguselt kui ka pealtvaates. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus selgub projekteerimisel.

Linnavalitsuse hinnangul arvestab planeeringulahendus olemasoleva linnaruumiga, planeeringuala naabruse ja mõjualaga ning planeering on linnaehituslikult sobiv ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Eeldatavalt toob planeeringu realiseerimine kaasa positiivsed muudatused, asendades tänase amortiseerunud ala korrastatud kvaliteetse linnaruumiga, luues keskkonnaga arvestava, kaasaegse arhitektuurikeelega ja läbimõeldud ruumilise terviklahenduse ning kokkuvõttes lisades väärtust ka ümbritsevale piirkonnale.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 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. Kehtestada Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle korraldusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär