

LINNAVALITSUSE EELNÕU

AS Hoolekandeteenused on esitanud Kase tn 6 krundile detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse eesmärgiga määrata krundile ehitustingimused ühe kahekorruselise kortermaja ehitamiseks, suhtelise kõrgusega 10 m, brutopind *ca* 1000 m², juurdepääsu krundile soovitakse saada Riia tn T28 krundilt.

Kase tn 6 krunt pindalaga 1903 m² asub Tartu linnas Vaksali linnaosas. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa. Krunt on hoonestamata ning kaetud hooldamata kõrghaljastusega. Ala on ümbritsetud korterelamute, mõne üksikelamu, garaažikompleksi ja Riia tn T28 transpordimaa krundiga.

Krunt kuulub Eesti Vabariigile, mille riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Maa-amet. Enne planeeringu algatamist on tehtud omanikuga koostööd [/TEHAKSE ALLES/](#), tutvustatud ja seisukohad on võetud algatamise otsuse eelnõule.

Krundil kehtib 24.05.2001. a kehtestatud Kastani 183b ja lähiala detailplaneering. Planeeringu kohaselt on alale moodustatud krunt (kuhu jääb Kase tn 6 ja garaažikompleks), määratud on ehitusõigus kuni kahe 2-3 korruselise korterelamu, absoluutkõrgusega 75.00 m rajamiseks, krundi täisehitusprotsent 30% Juurdepääs krundile on ettenähtud Kase tänavalt.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal mille maakasutamise juhtfunktsioon on korterelamumaa. See on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäära negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Lisaks peab krundile mahtuma standardikohane parkimislahendus.

Arhitektuurinõuete kirjelduses on täpsustatud, et maa-alade hoonestamisel kehtivad nende kohta juhtfunktsioonikohased üldtingimused. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse planeeringuga. 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks.

Perspektiivse Vaksali tänava pikendusena on Sadamaraudtee koridori kavandatud tänav (ühinenud Arhitektid OÜ töö "Sadamaraudtee koridori projekteerimine põhitänavaks"). Eskiisprojekt on planeeritud põhimagistraaltänavana, mille funktsioon on tagada kiire, sujuv ja ohutu ühendus linna eri piirkondade vahel ning ühendus põhimaanteedega. Nimetatud eskiisprojektiga antud krundile juurdepääsu kavandatud ei ole. Suure liikluskoormuse tõttu on põhimagistraaltänavatel sageli suhteliselt kõrge müra- ja õhusaaste tase, mistõttu tuleb tänava äärde hoonete kavandamisel sellega arvestada ja näha ette vastavad meetmed.

Kase tn 6 krundile avalikult tänavamaalt väljaehitatud juurdepääs puudub. Planeeringuga anda planeeringu realiseerimiseks vajalik tänavamaa lahendus olemasolevalt tänavamaalt kuni krundini, so Kastani tn T105 pikendusena kuni Kase tn T1 krundilt planeeritavale krundile kavandatava sissesõiduni. Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Tänavamaa väljaehitamine on planeeringu

realiseerimise eelduseks, projekteerimine ja väljaehitamine peab toimuma planeeringust huvitatud isiku poolt.

Kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise ja planeeringu kehtestamise eelduste kohta on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, sest soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 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 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Kase tn 6 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamu rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kase tn 6 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ning järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3-D joonised.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve anda vastavalt üldplaneeringule.

4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsi tulemustega ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

4.4. Arhitektuurinõuete määramisel arvestada krundi asukohast tuleneva võimaliku normist suurema müraga ning vajadusel näha ette leevendavad meetmed.

4.5. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.6. Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Võimalusel kaaluda olemasolevate elujõuliste puude säilitamist.

4.7. Jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

4.8. Planeeritavale krundile kavandada juurdepääs Kastani tn T105 tänava pikendusena Kase tn T1 krundilt.

5. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästekomandoga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

Kase tn 6 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem

