



Riigi Kinnisvara Aktsiaselts
info@rkas.ee

Teie 01.04.2021 nr HAL-19/2021-298
Meie 14.04.2021 nr 9-3.2/DP-20-027

Kaupmehe tn 7 krundi detailplaneeringu koostamise tingimused

Täname koostöö eest. Olete esitanud Kaupmehe tn 7 krundi detailplaneeringule tingimused, mille osas esitame linna seisukohad.

1. Tingimus: *Hoone(te) planeeritav kõrgus ja korruselisus palume kooskõlastada täiendavalt Riigi Kinnisvara ASiga.*

Detailplaneeringuga määratud hoonete absoluutkõrguse näitaja 46.00 järgib naaberalale, Turu tn 50 krundi detailplaneeringuga, määratud absoluutkõrgust. Hoone korruselisus selgub projekteerimise staadiumis arvestades detailplaneeringuga lubatavat maksimaalset kõrgust.

2. Tingimus: *Vangla poolse hoone osal ei tohi olla klaasist avatäiteid (aknaid ja/või klaasuksi).*

Oleme seisukohal, et antud asukohas saab lähtuda naaberalale Turu tn 50 kehtestatud planeeringu lahendusest ja detailplaneeringut täiendatakse lausega: Julgeoleku huvides ei ole lubatud akende, uste ja rõdude rajamine hoone Turu tn 56 poolsesse külge.

3. Tingimus: *Vangla poolne krundi külg peab olema piiratud vähemalt 2 m kõrguse läbipaistva aiaga. Pimedal ajal peab olema krundi vanglapoolne külg valgustatud.*

Vt ka p 2 vastust, aktsepteerime piirde rajamist 15 m kaugusele krundi piirist, sarnaselt Turu tn 50 krundi detailplaneeringus sätestatule. Valgustuse osas sätestame planeeringus tingimuse, et tagada tuleb hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus. Täiendavat ressurside kasutamist detailplaneeringuga ei määrata.

4. Tingimus: *Vangla ja planeeritava hoone(te) vahelisel alal ei tohi olla mistahes esemeid, mis võiksid takistada vangla järelevalve teostamist ning haljastuse kõrgus aastaringselt ei tohi ületada 50 sentimeetrit.*

Detailplaneeringuga määratakse juurdepääsu piiranguga ala ja selle eraldamine 2 m kõrguse piirdega sarnaselt naaberalal kehtivale detailplaneeringule. Esemete paiknemise või haljastuse kõrguse sätestamine väljub detailplaneeringu reguleerimisalast.

Juhime tähelepanu asjaolule, et juurdepääsu piiranguga alale on võimalik määrata hoidumisservituudi seadmise vajadus sarnaselt Turu tn 50 krundi detailplaneeringus sätestatule: "Planeeritud hoonetusala ja vangla territooriumi vahelisele 15 m laiusele alale on puude ja põõsaste istutamine keelatud ning haljastuse kõrgus aastaringselt ei tohi ületada 0,5 m. Antud maa-ala korrashoiu ja hooldamise eest vastutab Turu tn 56 krundi igakordne omanik. Detailplaneeringu koostamise käigus on sõlmitud servituudileping Turu tn 50 krundi ja Turu tn 56 krundi omanike vahel. Seatud hoidumisservituudi kohaselt on kohustus hoiduda Turu tn 50 krundi koosseisu kuuluva 15 m laiuse maaosa kasutamisest mistahes viisil ning keelatud on seal viibimine."

5. Tingimus: *Vanglapoolsel krundi piiril ei tohi olla seadmeid, mis jälgivad või salvestavad vangla territooriumil toimuvat.*

Linn on seisukohal, et nimetatu väljub detailplaneeringu reguleerimisalast, samuti puuduks linnal sellise nõude sätestamisel kontrollmehhanism.

6. Tingimus: *Selleks, et välistada vangla piirdele varjatud lähenemist, võimalikke üleviskeid, rünnakut ametniku vastu jne on oluline, et esimene rajatis peab vangla krundi piirist jääma vähemalt 15 m ja esimene hoone peab paiknema vangla krundi piirist vähemalt 20 m kaugusel.*

Linna hinnangul ei ole selline kauguse nõue tulenevalt olemasolevast olukorrast põhjendatud. Turu tn 56 krundiga piirneval alal on välja kujunenud ehitusõigus ja ehitusjoon järgmiselt:

- Kaupmehe tn 7 krundil kehtiva ehitusõiguse kohaselt [määratud Tartu Linnavalitsuse 28.02.2017 korraldusega nr 177](#) projekteerimistingimused, lubatud hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist **7 m**. - Naaberkrundil Turu tn 54 asub olemasolev alajaam **7 m** kaugusel.

- Kaupmehe tn 1, Kaupmehe tn 3 ja Kaupmehe tn 5 kruntidel on [Tartu Linnavalitsuse 13.12.2016 korraldusega nr 1310](#) kehtestatud Turu tn 50 krundi detailplaneering, hoonestusala kaugus **15 m**. Detailplaneeringut on asutud ellu viima.

Seega on kehtivate õigusaktide kohaselt hooned osaliselt välja ehitatud/ehitamisel või võimalik ehitada kõikidele Turu tn 56 krundi põhjapiiriga piirnevatele kruntidele maksimaalselt 15 m ja minimaalselt 7 m kaugusele. Eelnevast tulenevalt on linnal õigustatud ootus samadel põhimõtetel ehitusõiguse määramiseks Kaupmehe tn 7 krundi detailplaneeringus. Esitatud nõue seab liigsed kitsendused Kaupmehe tn 7 krundile ega võimalda anda terviklikku ruumilahendust, mis arvestab mõjuala seoste ja väljakujunenud ehitusjoontega.

Jääme ootama Teie seisukohta ja loodame heale koostööle planeeringulahenduse kavandamisel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Reno Laidre
abilinnapea

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee