



ABC Kinnisvarateenuste OÜ
urmas.laur@7re.ee

Teie 04.06.2018
Meie 02.07.2018 nr 9-3.2/DP-18-023

Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntide detailplaneeringu algamise võimalused

Olete esitanud detailplaneeringu algamise ettepaneku eesmärgiga määrata Kastani tn 48e ja Kastani tn 48f kruntidele ehitusõigus kahe hoone rajamiseks. Ühe hoone otstarbeks soovite hostel /majutushoone (teeninduspindadega esimesel korrusel), teise otstarbeks segakasutusega ärihoone (büroo/majutus/ateljeed/teenindus). Hoonete ehitisealuseks pinnaks soovite kokku kuni 1800 m² ja kõrguseks kuni viis korrust. Juurdepääs alale on läbi Kastani tn 48 kinnistu.

Taotluse lisana olete esitanud ala tuleviku kontseptsiooni, kus endise Samelini tehase territooriumit on vaadeldud tervikuna, pidades silmas pigem tulevasi võimalikke kasutusi ja maaomandit. Näidatud on võimalikud hoonestusalad, väljakud ja mingil määral parkimislahendust erinevatele tehase hoovis asuvatele kruntidele.

Kastani tn 48e krundil (1964 m², tootmismaa) asuvad ehitisregistri andmetel viilhall ehitisealuse pinnaga 372 m² ja metallangaar 455 m².

Kastani tn 48f krundil (2228 m², tootmismaa) asuvad ehitisregistri andmetel juurdelõikuse tsehhihoone ehitisealuse pinnaga 242 m² ja materjalide ladu 594 m².

Kastani tänavalt toimub juurdepääs taotletud kruntidele läbi Kastani tn 48 kinnistu. Samalt teelt toimub juurdepääs ka teistele kvartalisestele kruntidele. Servituudid on seatud Kastani tn 48 kinnistule juurdepääsu tagamiseks Kastani tn 48a, Kastani tn 48b, Kastani tn 48c, Kastani tn 48d, Kastani tn 48e, Kastani tn 48f ja Filosoofi tn 13 kinnistute kasuks. Ülejäänud osas servituudi kokkulepped puuduvad. Juurdepääsud erinevatele kruntidele toimuvad vaikival kokkuleppel üle erinevate kinnisasjade.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsioon väikeettevõtluse ja –tootmise maa-ala, mis on väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga teenindusettevõtte ja seda teenindava lao maa-ala. Maa-ala üldiste kasutustingimuste kohaselt tuleb krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringuga, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Planeeringuala asub Kastani-Filosoofi asumis, kus pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud erinevate ettevõtlusvaldkondade äri- teenindus, büroo- ja tootmise pinnad. Üldplaneering seab eesmärgiks tootmisfunktsiooni järk-järgulise asendumise avalikkusele suunatud väikeettevõtluse ja teeninduse funktsioonidega. Kruntidele kehtivad tootmis- ja laohoonete, väikeettevõtluse, büroo- ja majutushoonete, kaubandus- teenindushoonete maa-alade funktsioonid. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Tootmisfunktsiooniga hoonete oluline laiendamine või uute ehitamine pole lubatud. Hoonestuse kõrguseks on kuni 4 korrust, hoonete laiendamisel tuleb arvestada naabruses asuvate miljööväärtuslike hoonetega. Hoonete laiendamisel ja uute ehitamisel tuleb projekteerimisel leida lahendused üldplaneeringuga määratud parkimis- ja haljastusnõuetele.

Planeeritav äriefunktsioon ja uued segakasutusega hooned (hostel/majutus, büroo ja teenindus) toovad kaasa kogu territooriumi olulise maakasutuse muudatuse, tuues muuhulgas kaasa täiendava liikluskoormuse kasvu ja parkimisvajaduse.

Eelnevat arvestades on osakond seisukohal, et kui planeeringu koostamisele asuda esitatud kontseptsiooni alusel, tuleb ala vaadelda laiemalt, arvestada mõjuala funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid, võimalikke perspektiive ning siduda ala terviklikuks linnaruumiks. Oluline on tagada korrastatud ruum ja kergliiklejate turvalisus. Sellisel juhul tuleb planeeringualasse kaasata ka kõik ülejäänud kvartalisisesed krundid (vt lisatud faili). Selleks on vajalik kõikide planeeringuala krundiomanike nõusolekud.

Planeeringu koostamisel kahe taotluses nimetatud krundi osas, tuleb koostamisel lähtuda väljakujunenud olukorrast ja arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms. Määrata tuleb servituudi seadmise vajadus tagumistele kinnistutele juurdepääsuks, samuti tuleb kokkulepped sõlmida Kastani tn 48 kinnistu omanikuga tee kasutuse intensiivsuse kasvu osas.

Palume eelnevat arvestades oma taotlus ja kontseptsioon üle vaadata. Kogu ala planeerimisel esitada maaomanike nõusolekud planeeringu algatamiseks ja koostamiseks (võib võtta planeeringu algatamise taotlusele digiallkirja).

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee