

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

04.02.2016 nr LVK-O-0328

**Kastani tn 43 krundi detailplaneeringu
vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule
suunamine**

Tartu Linnavolikogu [20. veebruari 2014. a otsusega nr 45](#) algatati Tiigi tn 78 // 80 ja Kastani tn 43 krundide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi Tiigi tn 78 // 80 krundi jagamiseks olemasolevate hoonete vahel ja krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ühiskondlike ehitiste maast elamu- ja ärimaaks ning Kastani tn 43 krundile ehitusõiguse määramiseks elamute rajamiseks.

Planeeringu koostaja on Artes Terrae Maastikuarhitektid OÜ, huvitatud isik on OÜ Materra ja planeeringu tellija on Tartu linn.

Planeeringu koostamise käigus on omaniku taotluse alusel planeeringualast välja jäetud Tiigi tn 78 // 80 krunt. 1. juulil 2015 jõustunud planeerimisseadus võimaldab krunte jagada detailplaneeringut koostamata. Kuna Tiigi tn 78 // 80 krundi planeerimise eesmärgiks oli ainult krundi jagamine, siis käesoleval ajal puudub vajadus ala planeerimiseks ning krunt jäetakse planeeringualast välja ja planeering nimetatakse ümber Kastani tn 43 krundi detailplaneeringuks.

Planeeringuala pindalaga 1248 m² paikneb Vaksali linnaosas. Kastani tn 43 krunt jääb Tartu linna üldplaneeringuga määratud Toometaguse miljöövärtusega hoonestusalale ja ehitismälestise Tiigi tn 78 (registri nr 7023) kaitsevööndisse. Detailplaneeringu koostamiseks on antud muinsuskaitse eritingimused, mis lubavad Kastani tn 43 krundi hoonestada 1-2 hoonega tingimusel, et hoovipoolne hoone on tänavaäärsest väiksem.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtotstarbeks on kuni kolmekorruseliste haridus- ja teadushoonete maa. Tartu linna üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja kliinikumi ruumiline areng" kohaselt on ala juhtfunktsioon äri- ja teenindusettevõtete maa, korterelamute maa.

Planeeringu eskiislahendus suunati avalikule arutelule Tartu Linnavalitsuse [18. novembri 2014. a korraldusega nr 1210](#). Arutelu toimus 4. detsembril 2014. Arutelul protokolliti järgmised ettepanekud:

1. Esitada planeeritud uushoonestuse osas valgustingimuste analüüs koos illustreeriva materjaliga.
2. Põhjendada Kastani tn 43 planeeritud hoonete suurimat lubatud kõrgust ja ehitusalust pinda. Esitada korruste lõiked koos kõrgusarvude äranäitamiseega. Anda hinnang uusehitiste mõjust naaberkrundidele. Hoonestusala anda suurem kui lubatud suurim ehitusalune pindala.
3. Põhilahenduse mahus esitada kavandatud uushoonestuse mahuline (3D) illustratsioon ja vaade Kastani tänavalt koos naaberhoonetega.

4. Planeeringu rakendamise peatükis sätestada, et enne ehitustööde alustamist on vaja koostada naaberkruntidel paiknevate elamute olemasoleva seisukorra hindamiseks eksperthinnang, et ehituse käigus võimalikke tekkivaid kahjusid oleks võimalik objektiivselt hinnata.

Planeeringu koostamise käigus on planeeringu lahendust vastavalt eskiislahenduse arutelul tehtud ettepanekutele täiendatud.

Planeeringuga on Kastani tn 43 krundi kasutamise sihtotstarbeks kavandatud korterelamumaa. Krundile on lubatud kavandada kaks elamut, millest suurem (suurim lubatud ehitusalune pindala 200 m²) peab asetsema põhimahuga Kastani tänava ehitusjoonel ja väiksem (suurim lubatud ehitusalune pindala 190 m²) piki krundi põhjapoolset piiri. Tänaväärse hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 73.80 ja hoovihoonel 72.00. Juurdepääs Kastani tn 43 krundile on ette nähtud Kastani tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil, üks koht korteri kohta.

Planeerimisettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringu, Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja kliinikumi ruumiline areng" ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega.

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 järgnevas planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6 ja Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg-d 1 ja 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Tartu Linnavolikogu 16. mai 2013. a otsusega nr 472 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringut "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng", Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Arvata Tartu Linnavolikogu 20. veebruari 2014. a otsusega nr 45 Tiigi tn 78 // 80 ja Kastani tn 43 kruntide detailplaneeringuks nimetatud detailplaneeringu alast välja Tiigi tn 78 // 80 krunt ning nimetada detailplaneering Kastani tn 43 krundi detailplaneeringuks.

2. Võtta vastu Kastani tn 43 krundi detailplaneering vastavalt lisale.

3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Kastani tn 43 krundi detailplaneeringu avalik väljapanek.

4. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 08.-22.03.2016 ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:

5.1. vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel.

5.2. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust selle kohta teate üles panemine Tartu

infokeskuses raekojas.

6. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 04.02.2016 istungi protokoll nr 9**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kastani tn 43 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek Kastani tn 43 krundi detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks. Detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 20.02.2014 otsusega nr 45 ja eskiislahendus suunati avalikule arutelule Tartu Linnavalitsuse 18.11.2014 korraldusega nr 1210.

Vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg 1 otsustab planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise planeeringu algatamise ja kehtestamise õigust omav organ.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada hiljemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust järgmise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel: "Tartu Linnavolikogu võttis vastu Kastani tn 43 krundi detailplaneeringu. Planeeringuala pindalaga 1248 m² paikneb Vaksali linnaosas. Planeering näeb ette ehitusõiguse kahe kortermaja kavandamiseks. Avalik väljapanek toimub 08.-22.03.2016 Tartu infokeskuses raekojas."



46DP13 seletuskiri Kastani 43.pdf



46DP13 j2,4-6 Kastani 43-01 Situatsiooniskeem.pdf



46DP13 j2,4-6 Kastani 43-02 Kontaktvöönd.pdf



46DP13 j2,4-6 Kastani 43-03 Olemasolev olukord.pdf



46DP13 j2,4-6 Kastani 43-04 Planeeringu põhijoonis.pdf



46DP13 j2,4-6 Kastani 43-05 Tehnovõrgud.pdf