



Indrek Varris
INV Konsult OÜ
indrek@invkonsult.ee

Teie 08.11.2018
Meie 03.12.2018 nr 9-6.2/LEN-18-136

**Turu tn 63 ja Jaama tn 203 automaattanklate
planeerimise linnaehituslikud nõuded**

Soovisite täpsustada, kas on võimalik taotleda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi automaattankla (rajatis) ehitamiseks Jaama tn 203 ja Turu tn 63 kinnistule.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 alusel võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral anda põhjendatud juhul projekteerimistingimusi olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks.

Ehitusseadustiku 3. peatüki sätete järgi antakse projekteerimistingimused rajatise ehitusprojekti koostamiseks, juhul kui tegemist on olulise rajatisega. Olulise avaliku huviga rajatise mõistet ei ole seaduses antud. Ehitusseadustiku eelnõu seletuskirja kohaselt käsitletakse olulise avaliku huviga rajatisena ruumilise mõjuga rajatist. Ruumiline mõju võib esineda rajatise suuruse, kõrguse või muu füüsilise parameetri tõttu. Oluline avalik huvi võib esineda ka rajatisest tõusetuvate mõjutuste tõttu. Näiteks on oluline mõju seostatav ka müra, lõhna või rajatisest lähtuva konkreetse ohuga. Eeltoodut arvestades tuleb asuda seisukohale, et taotletud tegevuse puhul ei ole tegemist olulise avaliku huviga rajatise kavandamisega.

Lähtudes Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" §-is 3 antud volitusest, ei pea linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond võimalikuks projekteerimistingimuste määramist taotletud tegevuse projekteerimiseks, kuna tegemist ei ole olulise rajatisega.

Jaama tn 203 kinnistul kehtib Tartu Linnavalitsuse 29.09.2009. a korraldusega nr 1086 kehtestatud [Jaama tn 203 krundi detailplaneering](#). Detailplaneeringuga on krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud ärimaa ning lubatud ehitise kasutamise otstarveteks jaekaubandushoone (12310), teenindushoone (12330) ja büroohoone (12201). Lubatud on ühe kuni 1190 m² hoone püstitamine. Hoonele on määratud kohustuslik ehitusjoon.

Detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise ajal kehtinud [ehitise kasutamise otstarvete loetelus](#) on jaekaubanduse (12310) alaliigina lubatud teiste hulgas ka bensiinijaama hoone ning teenindushoone (12330) alaliigina sõidukite teeninduse hoone (12332).

Seega on kinnistule lubatud tanklahoone kavandamine.

Iseteenindusliku tankla rajamine ei ole detailplaneeringu olemuslik muutmine, kui see püstitatakse hoonestusalale, sellest saab krundi äri- ja teenindusfunktsiooni kandja ning tankla rajamisel järgitakse kõiki teisi detailplaneeringus hoonestamisele seatud tingimusi (sh arhitektuurinõuded, kergliikluse liikumine, avaliku kasutusega parkla piirkonna elanikele, heki ja müratõkkeseina rajamine). 30 parkimiskohta peavad olema avalikult ja tasuta kasutatavad, kuid tulenevalt piirkonna suurest parkimisprobleemist on soovitatav parkla-ala välja ehitada kogu detailplaneeringus näidatud mahus.

Eelmainitust lähtuvalt saab detailplaneering olla tankla projekteerimise aluseks. Ehitusloa taotlemisel tuleb lisaks detailplaneeringule lähtuda kehtivast seadusandlusest ja normdokumentidest.

Turu tn 63 kinnistul kehtib Tartu Linnavalitsuse 01.09.2009. a korraldusega nr 958 kehtestatud [Turu tn 63 krundi detailplaneering](#). Detailplaneeringuga on krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud 80% ärimaa ja 20% tootmismaa ning lubatud ehitise kasutamise otstarveteks muu kaubandushoone või kauplus (12319), muu hulgiladu (12322) ja büroohoone (12201). Lubatud on ühe kuni 3391 m² hoone püstitamine. Planeeringuga on määratud hoonestusala ja kohustuslik ehitusjoon. Lisaks on planeeringus kavandatud krundi heakorrastamine parkla märkimise ja haljastuse rajamisega.

Üldplaneeringus on ala määratud väikeettevõtluse ja -tootmise maa-alaks (ÄV - väikese külastajate arvuga teenindusettevõtte ja seda teenindava lao maa-ala, 10% krundist peab olema kõrghaljastatud) ning kuulub arhitektuursesse üksusesse RT5, milles on ette nähtud hoonestuse ja maakasutuse tihendamine ning magistraaltänavate lähedusest tingitud äripotentsiaali realiseerimise. Samuti on seatud nõue, et tänava-äärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont, krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Teie taotletu ei ole vastuolus üldplaneeringus kavandatud.

Detailplaneeringus on ehitise kasutamise otstarbed kajastatud ainult nendele ehitistele viitavalt ning seetõttu võib järeldada, et soovitud ei ole planeerida mõne muu koodiga jaekaubandushooneid ning seetõttu ei ole bensiinijaama lubamine kehtiva detailplaneeringu mõttega kooskõlas ja võimalik.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Liisa Unt
736 1157 liisa.unt@raad.tartu.ee