



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Marek Kaljula
TERASTEENUS OÜ
marek@terasteenus.ee

Teie 04.04.2019
Meie 12.04.2019 nr 9-3.2/DP-19-006

**Tähe tn 135b krundile detailplaneeringu
koostamise tingimused**

Olete esitanud Tähe tn 135b krundile detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga muuta krundil hetkel kehtivat ehitusõigust. Tänavaaärse olemasoleva hoone soovite ehitada kahekorruseliseks ja hoovi püstitada uue kahekorruselise hoone ehitusaluse pindalaga 1250 m². Krundi ehitusõigus kokku koos olemasolevate hoonetega oleks 2508,9 m². Hoonete kõrguseks soovite 10 m; katastriüksuse sihtotstarbeks äri- ja tootmismaa; ehitise kasutamise otstarbeks väikeärid, laod, teenindus.

Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 13.02.2007 a korraldusega nr. 208 kehtestatud Tähe 135b ja Ringtee 31 kruntide detailplaneering. Kehtiva planeeringuga on Tähe tn 135b krundile määratud ehitusõigus ühe kuni 1264m² ehitusaluse pindalaga kolmekorruselise hoone ehitamiseks. Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% ärimaa. Planeeringuga on ette nähtud parkimisala 50 sõidukile. Krundile on planeeritud kõrghaljastus ja haljasala suuruseks määratud 22% krundist.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist väikeettevõtluse ja -tootmise maa-alaga, mis asub Ropka tööstuse linnaosas. Krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud ning et tagatud oleks normikohane parkimine krundil. Hoonete suurim lubatud kõrgus tuleb määrata ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms arvestades. Üldplaneeringuga on seatud ka nõue, et tänavaaärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Väikeettevõtluse maa-alad on lubatud piiretega piirata.

Tähe tn 135b krundi pindala on 4879 m². Ehitisregistri andmetel asub krundil üks ühekorruseline 1258,9 m² ehitisealuse pindalaga hoone, mille peamiseks kasutamise otstarbeks on määratud sõidukite teeninduse hoone. Haljastus krundil puudub.

Planeeringu taotluses esitatud soovitud ehitisealune pindala teeb krundi täisehituseks ca 51%. Lisaks hoonetele peavad krundile ära mahtuma vastavalt kasutusotstarbele standardikohane parkimislahendus ja 10% kõrghaljastust. Meile esitatud eskiislahendusest ei ilmne, kuidas lisaks ehitusõigusele mahub krundile ära ettenähtud kõrghaljastus ja võimalik parkimise lahendus. Pigem tundub, et nii suure ehitusaluse pindala realiseerimine ei ole võimalik.

Linnale teadaolevalt soovitakse ka Ringtee tn 31 krundil olevat ehitusõigust muuta ning kaalutakse planeeringu koostamise algatamist. Kuna mõlema krundi kohta kehtib üks ühine planeering, tuleb uue lahenduse koostamisel teha koostööd ja kogu planeeringuga kaetud ala kohta koostada uus ühine planeering. Ühine planeering võimaldab taristu - tehnovõrkude, juurdepääsude ja muu võimaliku osas leida optimaalsemad lahendused. Arvestama peab asjaoluga, et mõlema kinnistu osas kehtib detailplaneering, mis võimaldab krunte arvestatavalt hoonestada.

Tulenevalt eelnevast palume teha koostööd Ringtee tn 31 kinnistu omanikega. Linnale palume esitada ühine taotlus ja planeeringu algatamise kaalumiseks eskiislahendus, mis tugineb planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsetele ja linnaehituslikele seostele. Eskiislahenduse koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest ja õigusaktidest, sh Tartu linna üldplaneeringust. Eskiislahendust illustreeriv kaart peab lisaks eelnevale sisaldama hoonestusala, krundi

ehitusõigust ning põhimõttelist haljastuse lahendust (10% kõrghaljastuse tagamise nõue) ja standardikohast parkimise lahendus ning liikluslahenduse skeemi.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Janne Schasmin
736 1261 Janne.Schasmin@raad.tartu.ee