



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.10.2008 nr 1103

Anne tn 46, Anne tn 48, Anne tn 48a kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine

Kinnisvaravalduse AS on 13.08.2008 teinud ettepaneku Anne tn 46, Anne tn 48, Anne ja tn 48a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga korrigeerida kruntidevahelisi piire ning määrata krundile ehitustingimused uue kaubanduskeskuse rajamiseks.

Planeeritav ala asub Annelinnas, Anne ja Lõhmuse tänava vahelisel alal. Planeeritava ala suurus on ca 2 ha, olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Anne tn 48a krunt on hoonestamata, Anne tn 48 krundil asuvad likvideeritav autoremonditöökoja hoone ja kasutatud autode müügiplats, Anne tn 46 krundil säilib ASile Hydro Texaco Eesti kuuluv tankla; likvideerida soovitakse Säästumarketi hoone. Detailplaneeringualasse kaasatakse piirnevad tänavamaa-alad eesmärgiga täpsustada kaubanduskeskusele vajalike juurdepääsude asukohad ja liikluskorralduse põhimõtted ning Anne tn 50 krunt, kus asub ASile Eesti Gaas kuuluv gaasiregulaatorpunkt.

Tartu linna üldplaneering näeb piirkonda ette väike- ja äriettevõtete maa sihtotstarbe ning hooned korruselisusega 2-5 korrust.

Tartu linn on seisukohal, et detailplaneeringu koostamisele tuleb asuda eesmärgiga kaaluda võimalusi kaubanduskeskuse rajamiseks. Selleks on vajalik planeeringu mahus teostada lähteseisukohtades nimetatud liiklusuuring, et välja selgitada kaubanduskeskuse rajamisega kaasnev liikluskoormus. Liikluskoormuse väljaselgitamise järel on vaja täpsustada võimalike tööde ulatus liikluse ümberkorraldamisel ning piiritleda krundile lubatav parkimiskohtade arv ning sellest tulenev hoone võimalik suurim ehitusalane pindala.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg-d 5 ja 6, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg-d 5 ja 6, § 8 lg 2 ning Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu ning Kinnisvaravalduse AS poolt 13.08.2008 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Anne tn 46, Anne tn 48, Anne tn 48a kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda moodustatavale krundile uue kaubanduskeskuse rajamise võimalusi.
2. Kinnitada planeeritava ala piir vastavalt korralduse lisale "Anne tn 46, Anne tn 48, Anne tn 48a

173
kruntide ja lähiala detailplaneeringuala ning olemasolev situatsioon". Juhul, kui planeeringu koostamise käigus selgub, et kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust.

3. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - koostada mõõtkavas M 1:500. Detailplaneeringu koostamisel arvestada muuhulgas järgmisi materjale:

3.1. Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";

3.2. Tartu Linnavalikogu 10. mai 2001. a otsus nr 349 Anne 46 krundi detailplaneeringu kehtestamine;

3.3 Tartu Linnavalitsuse 16. märtsi 2004. a.korraldus nr 539 "Krundi Anne 44a ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine".

4. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

4.1 Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: kruntide kasutamise sihtotstarbed - ärimaa ja transpordimaa.

Hoonete suurimaks lubatud arvuks krundil on üks. Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga arvestusega, et parkimine tuleb lahendada krundisiselt ning säilitada krundipiiril Lõhmuse tänava ääres olev haljastus. Hoone suurima lubatud ehitusaluse pinna (ja sellest tuleneva parkimiskohtade arvu) määramisel lähtuda punktis 4.5 nimetatud liiklusuuringust. Anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Kui planeeritav hoone on suurema ehitusaluse pindalaga kui 1200 m², tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt 3 maineka osalejaga arhitektuurikonkurss. Planeeringuga sätestada arhitektuurikonkursi läbiviimise nõue.

4.2 Planeeringuga määrata (vajadusel) hoone kohustuslik ehitusjoon Lõhmuse tänava suhtes.

4.3 Uushoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Välisviimistlusmaterjalidest näha ette kvaliteetsete, kestvate ja atraktiivsete materjalide kasutamine.

4.4 Kõrghaljastuse osakaal planeeritava ala pindalast peab moodustama vähemalt 10%. Parkimisalad tuleb muust keskkonnast eraldada 3-5 m laiuste põõsaste- ja puuderiviga. Planeeringus sätestada, et hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on vastavalt projektile realiseeritud haljastuse lahendus.

4.5 Parkimine tuleb lahendada krundil lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Planeeringu koostamisel tuleb viia läbi liiklusuuring, millega tuleb analüüsida kaubanduskeskuse tegutsemisega kaasneva liiklusmõju muutust Sõpruse pst, Kalda tee, Kaunase pst ja Jaama tänavatega piiratud alal ning selle ristmikel, välja tuua ristmike läbitavust iseloomustavad andmed ning ettepanekud ristmike ja tänavate rekonstrueerimise osas. Tuua välja linnaliikluse tipptundide ja kaubanduskeskuse külastamise tipptundide omavaheline suhe ning selle seosed linna liikluspildis.

Liiklusuuringust tulenevalt määrata lubatav suurim parkimiskohtade arv krundil. Sõidukite parkimine lahendada krundisiselt arvestusega vähemalt iga 60 m² hoone suletud brutopinna

104

kohta 1 parkimiskoht ning lisaks planeerida kohalike elanike vajaduste rahuldamiseks 100 parkimiskohta, sh. soovitatavalt hoone mahus või maa-alusena. Planeeringuga sätestada parkimisalade avalikku kasutamist reguleeriv kord. Parkimiskohtade planeerimisel liigendada parkimiskohad kõrghaljastusega. Jalakäijatele ja jalgratturitele kavandada katkematu ja ohutu liikumisala põhilistes liikumissuundades. Planeeringuga täpsustada tänavate ja ristmike ümberehitamise finantseerija, kui see liiklusuuringust tuleneb. Kruntidele juurdepääsud planeerida Anne tänavalt. Peamiseks (ka kaubanduskeskust teenindavale transpordile) juurdepääsuteeks planeerida planeeringuala ja Anne saunaga külgnev juurdepääsutee. Juurdepääsutee ristumisel Anne tänavaga planeerida vasakpöördega ristumisala. Ristumisala planeerimisel leida lahendus, mis rahuldab Anne tänava pikisuunalise liikluse vajadusi tiptundidel. Teine juurdepääs planeerida olemasoleva tankla Lõhmuse tänava poolisel küljel. Sellel juurdepääsul ristumisel Anne tänavaga on lubatud ainult parempöörded. Planeeringu koosseisus esitada ümbritsevate tänavate ristlõiked ning Anne tänavalt planeeritavale alale kavandatava juurdepääsude lahendused.

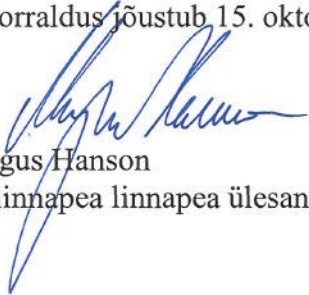
4.6 Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja võtta seisukoht planeeringulahenduse kohta planeeritava ala naaberkinnistute omanikelt.


5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Eskiislahendusele lisada liikluskorralduse analüüs, kus on kajastatud mõjud, mis kaasnevad kaubanduskeskuse külüstusest tuleneva liikluskoormuse kasvuga ning antud hinnang planeerimislahenduse liikluskorralduslikule lahendusele.

6. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima lepingut Kinnisvaravalduse ASiga detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise kohta.

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

8. Korraldus jõustub 15. oktoobril 2008. a.


Margus Hanson
Abilinnapea linnapea ülesannetes


Jüri Mölder
Linnasekretär

125

LISA
Tartu Linnavalitsuse 14.10.2008
korralduse nr 1103 juurde

**Anne tn 46, Anne tn 48, Anne tn 48A kruntide ja lähiala
detailplaneeringuala ning olemasolev situatsioon**



— Planeeritava ala piir


Jüri Mölder
Linnasekretär