



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

31.10.2017 nr 1122

Kalda tee 32 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Kalda tee 32 OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga määrata Kalda tee 32 krundile ehitusõigus viiekorruselise hoone rajamiseks. Olemasolev hoone soovitakse lammutada.

Kalda tee 32 krunt suurusega 6432 m² asub Annelinna linnaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Krundil asub ehitisregistri andmetel 2135,1 m² ehitisealuse pinnaga kahekorruseline kaubanduskeskus. Kalda tee 32 krundile ulatub osaliselt avalik parkla. Planeeritav ala piirneb jalakäijate kiirega, naabruses asuvad viiekorruselised korterelamud.

Tulenevalt vajadusest lahendada alale juurdepääs ja siduda kavandatav ehitusõigus piirnevaga on planeeringuala sisse kaasatud planeeritava krundiga piirnevas lõigus Kalda tee tänavamaa krunt Kalda tee 32b // Kalda tee T29 ja Kalda tee T34.

Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 6. juuli 1999. a korraldusega nr 1928 kehtestatud Kalda tee, jalakäijate kiire, Nõlvaku ja Mõisavahe tänavatega määratud ala detailplaneering, mis näeb Kalda tee 32 krundile ette kuni 2150 m² ehitisealuse pinnaga kahekorruselise ärihoone rajamise.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist äri- ja teenindusettevõtete maa-alaga, juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa.

Üldplaneering seab eesmärgiks Kalda tee 32 krundile nii ruumilises kui arhitektuurses lahenduses dominandi loomise, mille linnaehituslik ja arhitektuurne või funktsionaalne lahendus eristub asumi muust hoonestuslaadist. Lubatud on kavandada kuni viiekorruseline hoonestus. Arvestades krundile kavandatavat suurt täisehitust, tuleb haljastusele ja heakorrale tellida eraldi projekt. Krundi ei tohi piirata ega paigaldada tõkkepuid. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem kui kõvakattega ala. Kortrite arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Krundile tuleb kavandada laste mänguväljak.

Üldplaneeringuga on kavandatud kergliikluse põhivõrgu kulgemine Kalda tee ääres Kalda tee 32 krundi piiril.

Kalda tee 32 krundile on lubatud kavandada ümbritsevast eristuv domineeriv hoone, tegemist on hästi vaadeldava asukohaga olulise kergliiklustee otsas. Üldplaneeringust tulenevalt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise vajadust muu hulgas siis, kui hoone eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast ja arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas.

Eelnevale tuginedes tuleb Kalda tee 32 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Planeeritavale alale juurdepääs, Kalda tee 32b//Kalda tee T29 krundile rajatav kergliiklustee ja avalikus kasutuses olev parkla vajavad planeeringuga lahendust, mis eeldavad nimetatud rajatiste planeerimist ja väljaehitamist. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ja püstitada ehitusloa kohustuslik hoone.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Kalda tee 32 krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata krundile ehitusõigus kuni viiekorruselise elamu-ärihoone rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kalda tee 32 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada järgnevate lähteseisukohtadega arvestades:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate elamute ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamumaa kuni 40%, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse ja väiketootmise hoone maa, majutushoone maa, kontori- ja büroohoone maa;

4.2.2. Hoonete suurim lubatud arv on 1;

4.2.3. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja kõrgus määrata planeeringuga. Lubatud suurim korruselisus on 5.

4.3. Hoonestusala määramisel tuleb arvestada olemasoleva jalakäijate kiire ja sellega seotud rajatiste ruumivajadusega, et ei halvendataks kiire funktsioneerimist. Hoonestusala tuleb määrata jalakäijate kiire poolsest krundipiirist minimaalselt 5 m kaugusele.

4.4. Määrata kohustuslik ehitusjoon Kalda tee äärde, lähtudes naabruses väljakujunenud ehitusjoonest.

4.5. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.6. Korteri kavandamisel tuleb arvestada, et korterelamumaa osas peab olema tagatud ühe korteri kohta 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala.

4.7. Krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala, sealhulgas tuleb haljastus planeerida jalkäijate kiire äärde. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Krundile tuleb kavandada laste mänguväljak. Sätestada, et haljastusele ja heakorrale tuleb hoone kavandamisel tellida eraldi projekt.

4.8. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

Alale on lubatud rajada üks juurdepääsutee, juurdepääs tuleb lahendada kohakuti Kalda tee 43 krundi juurdepääsuteega. Kalda tee 32b//Kalda tee T29 krundile tuleb planeerida kergliiklustee ja anda lahendus parkla ümberkorraldamiseks.

4.9. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

4.10. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.

6. Korraldus jõustub 1. novembril 2017. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär

Kalda tee 32 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär