



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

17.04.2018 nr 391

Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Kaarsilla Kinnisvara OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata Väike-Turu tn 7 krundile ehitusõigus kuni nelja hoone rajamiseks. Hoonete kõrguseks soovitakse 4-6 korrust ja otstarveteks kolme ja enama korteriga elamud, majutus- ja toitlustushooned, büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, garaažid, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooned. Kogu krundi ehitisealuseks pinnaks soovitakse määrata 5300 m² ja korterite arvuks kuni 120. Parkimine soovitakse lahendada hoone mahus.

Väike-Turu tn 7 krunt suurusega 5663 m² asub Kesklinna linnaosas, krundile ulatuvad Emajõe kalda piiranguvöönd (100 m) ja Emajõe kalda ehituskeeluvöönd (50 m).

Väike-Turu tn 7 krundil asuvad ehtisregistri andmetel ajutine rannaspordiväljak, ajutised tribüünid ja soojak ehitisealuse pinnaga kokku 1770,4 m². Naabruses asuvad teaduskeskus Ahhaa, Aura veekeskus, äri- ja kortermaja Tigutorn, kaubanduskeskus ja spordikool.

Väike-Turu tn 7 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 20. novembri 2003. a otsusega nr 230 kehtestatud Sadama, Turu, Väike-Turu tänavate ja Emajõe vahelise ala detailplaneering, millega määrati krundile (pos 6 suurusega 5663 m²) ehitusõigus ühe ärihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga 5290 m² ja kõrgusega 6-12 m. Krundile planeeriti teeservituut.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Väike-Turu tn 7 krunt asumis, mis kannab endas keskusele omaseid funktsioone: vabaaja- ja spordihooned, bürood ning kaubanduskeskus. Uushoonestuseks ettenähtud alad Väike-Turu tänava äärses frondina ja mõne hoone laiendusena peavad tagama vaatekoridore Emajõeale. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu. Hoonete lubatud korruselisus on 4-6.

Väike-Turu tn 7 krundi kasutamise juhtfunktsioon on äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, st kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide, tankla sh sõiduki laadimisseadmete, turu, näitusehalli maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav ala olema suurem kui kõvakattega ala, kavandada tuleb ala mänguväljaku rajamiseks. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust muu hulgas suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum), samuti kui arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas. Väike-Turu tn 7 krundile planeeritakse kuni nelja

hoonet, ala asub linnaruumiliselt olulises kohas, tegemist on hästi vaadeldava asukohaga. Lähtudes eelnevast, tuleb Väike-Turu tn 7 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. 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 § 124 lg 8, § 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 Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega 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 arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.
 - 4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, toetava sihtotstarbena kuni 40% ulatuses korterelamumaa;
 - 4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades Tartu linna üldplaneeringus sätestatuga, linnaehituslike seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.
 - 4.3. Määrata kohustuslik ehitusjoon tänavate äärde, arvestada tuleb Emajõe kalda ehituskeeluvööndi ja väljakujunenud ehitusjoontega.
 - 4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 4.5. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.
 - 4.6. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem kui kõvakattega ala, kavandada tuleb ala mänguväljaku rajamiseks.

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

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästekomandoga ja Keskkonnaametiga.

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

7. Korraldus jõustub 18. aprillil 2018. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas

linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär



/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär