



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.04.2019 nr 384

Kabeli tn 1 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Heiki Anni on esitanud Kabeli tn 1 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse eesmärgiga määrata krundile ehitusõigus kolme maapealse korrusega (pluss maa-alune parkimiskorrus) ärihoone kavandamiseks. Taotletav maapealne ehitisealune pindala on ca 450 m², hoone brutopind 1350 m². Hoone esimesele korrusele on kavandatud kaubandus- ja teeninduspinnad. Olemasolevad hooned lammutatakse. Juurdepääs krundile lahendatakse Kabeli tänavalt.

Kabeli tn 1 krunt pindalaga 1103 m² asub Ropka linnaosas Võru tänava, Kabeli tänava ja Sadamaraudtee koridori ühenduskohas. Krunt asub riikliku ajaloomälestise Pauluse kalmistu (reg nr 4374) kaitsevööndis.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtfunktsioon on kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala, mis on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide ja seda teenindavate rajatiste, tankla sh sõidukite laadimiseadmete alune maa-ala. Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala. Üldplaneeringuga on seatud eesmärk läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega.

Planeeritaval alal kehtivad kaubandus- ja teenindusettevõtte maa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasala tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad. Juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest.

Asumis, kus Kabeli tn 1 krunt paikneb, on valdavalt üksikelamud, puudub väljakujunenud ärihoonete piirkond. Üldplaneeringust tulenevalt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise vajadust muu hulgas siis, kui arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas. Kabeli tn 1 krunt asub Kabeli ja Võru tänavate ning sadamaraudtee koridori ristumisel ja on seetõttu mitmest küljest äärmiselt vaadeldavas asukohas. Eelnevale tuginedes tuleb Kabeli tn 1 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Kabeli tänav on planeeritava ala ulatuses tervikuna välja ehitamata. Tulenevalt ala arendamise soovist tuleb planeeringuala ulatuses anda lahendus jalakäijate ohutuks liikluseks ja ohutuks, kiireks ning sujuvaks jalgrattaliikluseks ning autoliikluseks. Planeeringulahenduse väljatöötamisel võtta arvesse töö "[Sadamaraudtee koridori projekteerimine põhitänavaks](#)" lahendus. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Eelnevat arvestades on planeeringuala ulatuses Kabeli tänava väljaehitamine arendaja kohustus. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ning arvestades korralduse punktis 4 toodud lähtetingimusi.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, 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 Kabeli tn 1 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks ärihoone ehitamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kabeli tn 1 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut, muinsuskaitse eritingimusi ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooned ning hoonete harjakõrgusi. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
 - 4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.2.1. Krundi kasutamise sihtotstarbed: kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, toetava otstarbena on lubatud kontori- ja büroohoone maa.
 - 4.2.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades piirkonna välja kujunenud ehituslaadi ning normikohase haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega.
 - 4.3. Kohustuslik ehitusjoon määrata Kabeli ja Võru tänavate suhtes.
 - 4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 4.5. Hoone esimesele korrusele tuleb kavandada avalikkusele suunatud kaubandus-teeninduspinnad. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.
 - 4.6. Haljastuse rajamisel tuleb arvestada, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.

4.7. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad" hoonestusalast vabal maa-alal või maa-alusena. Hoone mahus on parkimise kavandamine võimalik eeldusel, et parkimine ei ole tänavalt nähtav ning tänavapoolsele osale jäävad kasutatavad kaubanduspinnad. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Liiklusanalüüsist tulenevalt planeerida tehtavad tööd Kabeli ja Võru tänava koridoris. Kaaluda ristmiku rekonstrueerimist foorreguleeritavaks ristmikuks.

4.8 Juurdepääs krundile tuleb lahendada Kabeli tänavalt.

4.9. Planeeringu koosseisus esitada muinsuskaitse eritingimusi käsitlev peatükk.

4.10. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

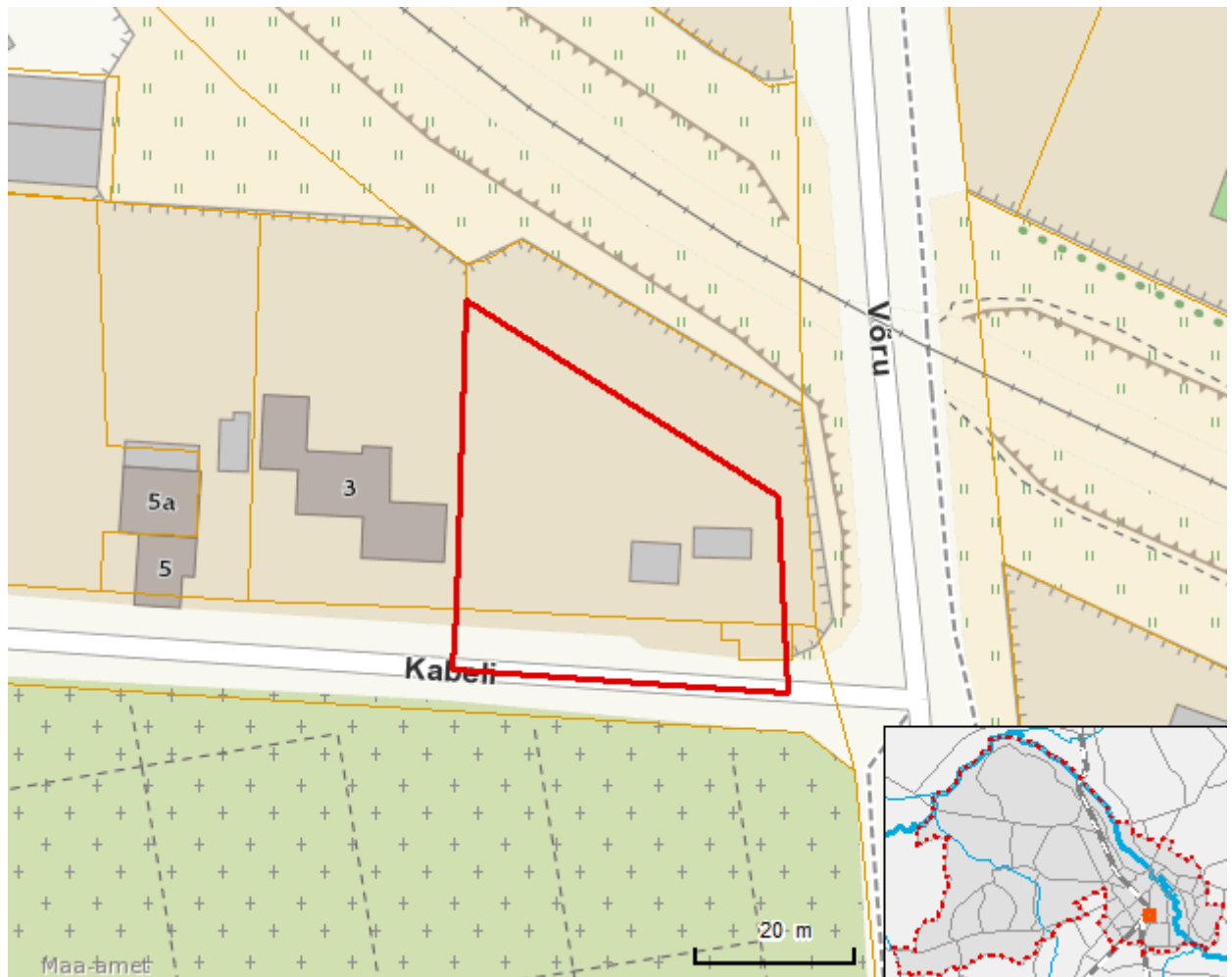
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär



/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär