



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

24.09.2019 nr 1005

Kalda tee 32 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2017. a korraldusega nr 1122 algatati Kalda tee 32 krundi detailplaneering ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata krundile ehitusõigus kuni viiekorruselise elamu-ärihoone rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Kalda tee 32 OÜ ja planeeringu koostaja OÜ Raid Invest.

Kalda tee 32 krunt suurusega 6440 m² asub Annelinna linnaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Krunt piirneb jalakäijate kiirega, Kalda teega (Kalda tee 32b // Kalda tee T29), Kalda tee T34 transpordimaaga ning Kalda tee 32a alajaama krundiga. Tulenevalt vajadusest lahendada alale juurdepääs ja siduda kavandatav ehitusõigus piirnevaga, on planeeringualasse kaasatud Kalda tee 32 krundiga piirnevas lõigus tänavamaa krunt Kalda tee 32b // Kalda tee T29 ja Kalda tee T34. Planeeringuala suurus on ligikaudu 10200 m².

Kalda tee 32 krundil asub ehitisregistri andmetel 2135,1 m² ehitisealuse pinnaga kahekorruseline kaubanduskeskus, mis on amortiseerunud ja kavas lammutada. Krundil asuv konteiner - taara vastuvõtupunkt on kavas likvideerida.

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. 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. Korterite 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. 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 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. Nimetatud detailplaneering muutub Kalda tee 32 krundi detailplaneeringu kehtestamisel planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Kalda tee 32 krundi detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus ühe ärihoone-korterelamu ehitamiseks. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, büroohoone maa, majutushoone maa ning korterelamumaa (kuni 40%). Suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind on 4460 m², maa-pealne esimese korruse maht on 3352 m³ ja alates teisest korrusest 960 m³. Suurim lubatud absoluutkõrgus on 56.7 m, -sügavus 33.9 m. Kohustuslik ehitusjoon on määratud esimese korruse osas Kalda tee poole.

Kavandatava hoone kõrgem maht peab arvestama piirkonna hoonestuslaadi, arvestama ümbritsevate hoonete parameetritega ja olema liigendatud. Sõltuvalt hoone sissepääsude asukohtadest, tuleb hoone projekteerimisel ette näha mugavas kohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks kaupluse külastajatele. Hoone mahus on vaja täiendavalt lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks. Lähtudes planeeringuala idaküljel asuvast kergliiklusteede ristumiskohast, tuleb planeeritud hoone idapoolne juurdepääs kohustuslikult projekteerida ja ehitada avalikult kasutatavaks sissepääsuks hoone kaubanduspindadele.

Korterite kavandamisel tuleb arvestada, et korterelamumaa osas peab olema tagatud ühe korteri kohta vähemalt 70 m² krundi pinda, kui parkimine on lahendatud hoone mahus.

Kuna planeeringuga kavandatav hoone paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas, siis tuleb Kalda tee 32 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv.

Krundile kavandatav haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala, 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastus on kavandatud kergliiklustee ja jalakäijate kiire äärde, samuti mänguväljak. Arvestades krundile kavandatavat suurt täisehitust, tuleb haljastusele ja heakorrale tellida eraldi kujundusprojekt, millega tuleb muu hulgas määrata puude jms täpne liigiline koosseis.

Krundile on üks juurdepääs Kalda teelt. Standardikohane parkimine on lahendatud krundisisiselt - maapealsena avaparklas ja maa-alusena.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud (Liikluslahenduse OÜ, töö nr 1117/31) tööd Kalda tee 32 detailplaneeringu liiklusuuring ja koostatud ettepanekud liiklusskeemi täiendamiseks. Nimetatud tööst lähtuvalt on läbilaskvuse ja liiklusohutuse parandamiseks planeeringuga Kalda teele kavandatud: 1) bussipeatuse viimine Mõisavahe tänavale poole; 2) lõikumisala juurde fooriga reguleeritud ülekäiguraja rajamine.

Tänavamaa ja Kalda tee 32 krundi vahele jääva avalikult kasutatava parkla asemele kujundatakse haljasala. Kalda tee äärde on ette nähtud kergliiklustee. Kogu planeeringuala hõlmav haljastusprojekt esitatakse koos hoone projektiga ning tuleb realiseerida hiljemalt hoone valmimise ajaks.

Detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste ümberehituse projekti koostamise, väljaehitamise ja finantseerimise kohustus, sh Kalda teel planeeringuga kavandatud liikluskorralduslike muudatuste teostamine ning avalikult kasutatava parkla ümberkujundamine (haljastusprojekti koostamine ja realiseerimine) on Kalda tee 32 krundi igakordsel omanikul. Kalda tee 32 krundile kavandatud hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringu kohaste rajatiste väljaehitamine või rajatiste väljaehitamise garanteerimine hiljemalt kavandatud hoone valmimise ajaks. Vastava kokkuleppe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 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. Võtta vastu detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 14.-28. oktoober 2019. a ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär