



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

26.07.2022 nr 799

Kalda tee 35 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsus algatas 06.11.2018 korraldusega nr 1238 Kalda tee 35 krundi detailplaneeringu eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone, büroohoone rajamiseks.

Kalda tee 35 hoonestamata krunt suurusega 1581 m² asub Annelinnas. Vahetus naabruses asuvad Annelinna keskuse hooned ja Lidli uus kaupluse hoone, krunt piirneb jalakäijate kiirega.

Planeeringuga on kavandatud Annelinnas jõudsalt arenevasse ärihoonete piirkonda uus hoonemaht, mille eesmärgiks on funktsioonilt ja proportsioonilt olemasolevaga hästi haakuda. Kalda tänaval puudub hetkel linnatänavale omane klassikaline tänavaruum, kus hoonete fassaadid avanevad otse jalgteele, sest senine hoonestus on eraldatud ulatuslike parkimisaladega. Seega on inimhõõtmelise tänavaruumi loomise vajadus üks lähtekohtadest uue hoonestuse planeerimisel. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Kalda tee pool Kalda tee 29 hoone järgi. Kontaktvööndis asuv jalakäijate kiir on oluline tuiksoon, seetõttu on jalgteel suunas kavandatud avalikuks kasutuseks haljasala ja määratud ka kohustuslik ehitusjoon.

Planeeringuga on krundi kasutamise sihtotstarveteks määratud kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone, büroohoone maa. Lubatud on ehitada üks hoone. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 600 m², suurim lubatud kõrgus on 50 meetrit (abs), suurim lubatud sügavus 34,7 meetrit (abs).

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

Vähemalt 10% krundist on ette nähtud kõrghaljastada, selleks vajaminev ruum on valdavalt olemas krundi jalakäijate kiire poolses osas. Haljastuslahendus esitatakse koos hoone projektiga. Haljastuslahendus tuleb realiseerida koos hoonega, hiljemalt hoone valmimise ajaks.

Mootorsõidukite juurdepääs on kavandatud Kalda tee 41 // 43 maaüksuselt. Jalakäijate juurdepääs hoonele on planeeritud Kalda teelt ja jalakäijate kiirelt. Parkimine on lahendatud krundisiselt ning osaliselt on parkimine võimalik lahendada hoone mahus kasutades ära hoone taha planeeritud parkimisplatsi tasapinna ja Kalda tänava reljeefi kõrguste erinevust. Hoone esimese korruse mahus on parkimise kavandamine võimalik eeldusel, et jalakäijate kiire ja Kalda tee poole jäävad kasutatavad kaubanduspinnad. Planeeritud lahenduses on arvestatud Eesti Standardi (EVS 843:2016 "Linnatänavad") kohaseid autode ja jalgrataste parkimismorme ning täpsustatud autode parkimismormi protsent lähtudes Tartu ligipääsetavuse uuringust. Jalgrattaparkla täpne asukoht ja lahendus määratakse arhitektuurivõistluse käigus. Lubatud on jalgrataste parkimine lahendada ka hoone mahus.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) või vastavate kulude kandmiseks. Planeeringu elluviimine eeldab detailplaneeringukohaste tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanalisatsiooni väljaehitamist ja vastavate kulude kandmist. Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ning sellega seotud kulude kandmise tagab krundi igakordne omanik. Pärast tehnorajatiste rajamist tuleb taastada töödele eelnev olukord tänava maal. Planeeritud sademeveekanalisatsioon tuleb ehitada planeeringualast kuni Mõisavahe tn ja Kalda tee ristmikul asuvasse sademeveekollektorisse. Leping avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise kohta on sõlmitud enne planeeringu vastuvõtmist.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti huvitatud isikutele võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Arvamusi ei laekunud.

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 ja lg 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Kalda tee 35 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 16. - 31.08.2022. a ja kohaks Tartu linna koduleht <https://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Mihkel Lees
abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes