

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

30.08.2016 nr LVK-O-0408

**Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavolikogu [13. septembri 2012. a otsusega nr 397](#) algatati Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kaubanduskeskuse laiendamiseks ning parkimis- ja liikluskorralduse lahendamiseks. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Tartu Tarbijate Kooperatiiv TÜ ning planeeringu koostaja on Artes Terrae OÜ.

Planeeringuala suurusega 3,7 hektarit asub Annelinna linnaosas. Kalda tee 1c krundi maakasutuse sihtotstarve on ärimaa, Ihaste tee 3 krundi maakasutuse sihtotstarve on 60% ärimaa, 40% elamumaa. Kalda tee 1c krundil asub kahekorruline kaubanduskeskus ja seda teenindav parkimisehitist. Ihaste tee 3 krunt on hoonestamata.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 20.06.2002 otsusega nr 586 kehtestatud [Kalda tee 1A, 1C, 1D ja Ihaste tee 3, 5 ning lähiala detailplaneering](#), mis ei võimalda rajada huvitatud isiku poolt soovitud ehitisi.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Kalda tee 1c krunt alal, mille juhtfunktsioon on ärimaa, lubatud korruselisus 2-3, Ihaste tee 3 krunt asub segahoonestusalal, lubatud korruselisus kuni 7. Planeering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeering näeb ette krundipiiride korrigeerimise Kalda tee 1c (Pos 1), Ihaste tee 3 (Pos 2) ning Tartu linnale kuuluva avaliku tänavamaa Pikk tn 65 kruntide osas. Pikk tn 65 krundist eraldatakse Pos 1 koosseisu 854 m² ja Pos 2 koosseisu 896 m². Ihaste tee 3 krundist eraldatakse Pikk tn 65 koosseisu 78 m². Kokku eraldatakse Pikk tn 65 krundist 1674 m². Võimalik on Pos 1 ja Pos 2 kruntide liitmine üheks krundiks.

Krundile Pos 1 on planeeritud olemasoleva kaubanduskeskuse juurdeehitus, suurim lubatud ehitisealune pind on 14 018 m², lubatud krundi kasutamise otstarbed on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, 10% ulatuses tervishoiuasutuste maa.

Krundile Pos 2 on planeeritud seitsmekorruselise hoone ehitamine, suurim lubatud ehitisealune pind on 4472 m². Esimesest kuni neljanda korruseni on kavandatud parkimismaja. Büroopinnad ja/või korterelamu on kavandatud kuni kolme korruse mahus (5.-7. korrus). Suurim lubatud elamu ja/või äriotstarbelise hoonemahu ehitisealune pind on 3122 m². Pos 2 hoone mahus tuleb rajada pealt avatud ning haljastusega puhkeala näiteks katuseterrassina.

Juurdepääsud planeeritavale krundile on Kalda teelt, Sõpruse puiesteelt ning Sõpruse puiestee ja Ihaste tee ühendusteelt. Planeeringu koostamise käigus on OÜ Liikluslahendus teinud Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kinnistute detailplaneeringu liiklusanalüüsi (töö nr: 0912/17), mille tulemustega on planeeringulahenduses arvestatud.

Parkimine on lahendatud Pos 2 krundile kavandatud parkimismajas ja osaliselt Pos 1 krundil. Pos 1 Kalda tee poolses osas on olemasolev parkla kavas ümber kujundada 48-kohaliseks parklaks. Sõpruse puiestee poolses osas on võimalus 12-kohalise parkla rajamiseks. Parkimiskohtade arv planeeringualal tuleb tagada vastavalt kehtivale normatiivile - 1 parkimiskoht 80 m² suletud äriotstarbelise brutopinna kohta, 1 parkimiskoht 150 m² kino suletud brutopinna kohta, 1 parkimiskoht 150 m² tervisekeskuse suletud brutopinna kohta ja 1 parkimiskoht korteri kohta. Puuetega inimeste parkimiskohad tuleb projekteerida hoone sissepääsude juurde arvestusega 1 puuetega inimeste parkimiskoht 50 parkimiskoha kohta. Iga väliparklas oleva 10 parkimiskoha kohta peab olema väliparklas või sellega piirneval krundiosal vähemalt üks puu. Parkimiskohti võib rajada ka planeeritud hoonestusalale. Projekteerimisel tuleb ette näha normidekohased parkimiskohad jalgratastele, soovitatavalt katuse all.

Jalakäijate alale tuleb projekteerimise käigus kavandada terviklikult lahendatud väliala, kuhu muuhulgas tuleb ette näha ka haljastuse rajamine. Planeeringuala piires tuleb tagada kõrghaljastus vähemalt 10% ulatuses.

Planeeringu eskiislahendus suunati avalikule arutelule Tartu Linnavalitsuse [5. aprilli 2016. a korraldusega nr 306](#). Avalik arutelu toimus 18. aprillil 2016.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärk 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 järgnevas planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6 ja Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg-d 1 ja 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 04.-18.10.2016 ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:
 - 4.1. vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel;
 - 4.2. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust selle kohta teate üles panemine Tartu

infokeskuses raekojas.

5. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 30.08.2016 istungi protokoll nr 66**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend
Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule
suunamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks.

Planeeringualale ulatub Emajõe kalda piiranguvöönd. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ja kuni 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ p 4 järgi on looduskaitseaduse tähenduses kalda piiranguvööndis koostatava detailplaneeringu kehtestamine volikogu pädevuses. Eeltoodud sätetest lähtuval esitab linnavalitsus detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõu linnavolikogule.

Planeeringuga tehakse lisaks ehitusõiguse määramisele ka ettepanek kinnistute piiride muutmiseks selliselt, et kokku oleks vaja liita Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kinnistutele ca 1672 m² linnale kuuluvat maad. Sarnase ehitusõiguse ja sihtotstarvetega maa väärtus piirkonnas jääb vahemikku 50-71 eur/m².

Planeeringuettepaneku realiseerimiseks peab huvitatud isik seega omandama linnale kuuluvat maad, mille väärtus kokku on ca 101 992 eurot (61eur/m²).

Ehitusmääruse § 8 lg 3 alusel sõlmitakse Tartu linna ja kinnistute omanike vahel kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust järgmise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel: "Tartu Linnavolikogu võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide detailplaneeringu. Planeeringuga kavandatakse kaubanduskeskuse juurdeehitus ja kuni seitsmekorruselise hoone, millest 4 korrust on parkimismaja ja 3 korrust büroo ja/või kortermaja. Avalik väljapanek toimub 04.-18.10.2016 Tartu infokeskuses raekojas."

Liis Randmets
planeerija