

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

26.10.2016 nr LVK-O-0419

**Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide
detailplaneeringu kehtestamine**

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 kahekorruseline kaubanduskeskus ja seda teenindav parkimisehitist. Ihaste tee 3 krunt on hoonestamata.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 20. juuni 2002. a otsusega nr 586 kehtestatud kruntide [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 ja lubatud korruselisus 2-3, Ihaste tee 3 krunt asub segahoonestusalal ning lubatud korruselisus on 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, krundi kasutamise lubatud otstarbed on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, 10% ulatuses tervishoiuasutuste maa.

Krundile Pos 2 on kavandatud 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 ehitisealune pind on 3122 m². Planeeringuga on sätestatud, et hoone mahus tuleb rajada pealt avatud ning haljastusega puhkeala, näiteks katuseterrass.

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. Juurdepääsud planeeringualale on Kalda teelt, Sõpruse puiesteelt ning Sõpruse puiestee ja Ihaste tee ühendusteelt.

Parkimine on lahendatud Pos 2 krundile kavandatud parkimismajas, osaliselt Pos 1 krundil. Pos 1 Kalda tee poolses osas on ette nähtud olemasoleva parkla ümberkujundamine 48-kohaliseks parklaks, Sõpruse puiestee poolses osas on antud 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. a. Planeering suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu [15. septembri 2016. a otsusega nr 374](#). Avalik väljapanek toimus 4.-18. oktoober 2016. a. Ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud.

Kalda tee 1c (Pos 1) ja Ihaste tee 3 (Pos 2) kinnistute igakordsed omanikud kohustuvad enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist projekteerima ja välja ehitama Sõpruse puiestee ja Ihaste tee ühendustee Sõpruse puiesteest kuni Ihaste tee ristmikuni, Pos 1 ja 2 ning Ihaste tee 1 vahelise tänavamaa, Kalda tee ja Pos 1 vahelise tänavamaa (parkla likvideerimine, haljasala ja kõnniteede rajamine jm), Sõpruse puiestee poolse jalakäijate ala koos haljastusega ja kõnniteed ning nendega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatised, sealhulgas sademeveekanaliseerimise. Tartu linna ja kinnistute omanike vahel on sõlmitud avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks kokkulepe nr 21.3-5/4567.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Esimees

Esitab: **linnaalitsus , 25.10.2016 istungi protokoll nr 79**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend
**Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide
detailplaneeringu kehtestamine" juurde**

Planeeringuga tehakse lisaks ehitusõiguse määramisele ka ettepanek kinnistute piiride muutmiseks selliselt, et kokku on 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 (61 eur/m²).

Ehitusmääruse § 8 lg 3 alusel on sõlmitud Tartu linna ja kinnistute omanike vahel kokkulepe nr 21.3-5/4567 avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks.

Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 järgi otsustab linnavolikogu poolt vastu võetud planeeringu kehtestamise linnavolikogu.

Osakonnal tuleb korraldada kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees.

Liis Randmets
planeerija