

Eelnõu tekst:

OÜ Rosenkranz on esitanud Kalda tee 35 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse. Taotluse esitaja soovib alale koostatud projekti lahenduse üle vaadata ja tänapäevastada ning ehitada nimetatud krundile samaväärse mahuga hoone. Krundi kasutamise otstarvetena on loetletud majutus, büroo, kaubandus, teenindus, toitlustus. Planeeritava hoone ehitisealuseks pinnaks soovitakse määrata vähemalt 1231 m² ja korruselisuseks kolm. Parkimine soovitakse lahendada vähemalt osaliselt hoone mahus.

Kalda tee 35 krunt suurusega 1581 m² asub Annelinnas, krunt on hoonestamata. Vahetus naabruses asub Annelinna keskus, krunt piirneb jalakäijate kiirega.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala maakasutuse juhtotstarve kaubandus- ja teenindusettevõtte maa, mis on on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide ja seda teenindavate rajatiste, tankla sh. sõidukite laadimisseadmete 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 asub Kalda tee 35 krunt on üldplaneeringuga määratud järgmised üldised ehitustingimused: Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht ja põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist ja asukohast detailplaneeringuga. Uute hoonete korruselisuseks on kolm korrust.

Üldplaneeringuga on sätestatud, et krundi ehitusõiguse määramisel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist, krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud ning et autode ja jalgrattaste parkimine tuleb lahendada krundisiselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Planeeringu algatamisel on taotleja soovinud krundi täisehitusprotsendiks saada ca 80%. Piirkonna väljakujunenud täisehituseprotsent on vastavalt kehtestatud detailplaneeringutele keskmiselt 36%. Linn on seisukohal, et planeeringu algatamisel ei määrata Kalda tee 35 krundi täisehituse protsenti, see selgub planeeringu koostamise käigus arvestades korralduses toodud tingimusi.

Planeeringu koostamisel sh ehitusõiguse määramisel tuleb vastavalt Tartu linna üldplaneeringule arvestada piirkonna välja kujunenud ehituslaadi ning normikohase haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega. Tulenevalt krundi kasutamise otstarbest ja planeeritava krundi asukohast, Kalda tee 35 krunt asub hästi vaadeldavas asukohas põhimagistraali ja kergliikluse põhivõrgu ääres, tuleb uue hoone kavandamisel arvestada tingimusega, et maapealsed korrused on kasutusel kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone kasutusotstarbele vastavalt. Parkimine lahendatakse vastavalt normidele hoonestusala vabal maa-alal või maa-alusena. Maja mahus on

võimalik parkimine kavandada eeldusel, et parkimine ei ole tänavalt nähtav ning tänavapoolsele osale jäävad kasutatavad kaubanduspinnad.

Üldplaneeringuga on sätestatud, et kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Eelnevat arvestades peab planeeringulahendus tagama kõigi liiklejate gruppide, sh jalakäijate ja kergliiklejate mugava ning ohutu liikumise. Muu hulgas tuleb planeeringu koostamise käigus arvestada, et planeeritava ala piiril, Kalda tee 29 krundil on jalakäijate kiir, millest lähtuvalt kavandada peamised sissepääsud hoonesse Kalda tee või jalakäijate kiire poolse küljel. Hoonestusala määramisel tuleb arvestada jalakäijate kiire ja sellega seotud rajatiste ruumivajadusega, et oleks võimalik rajada haljastust, paigaldada pinke ja vaba aja veetmise rajatisi, rakendada suhtlevat tänavaruumi ega halvendata kiire funktsioneerimist. Eelnevat arvestades on linn sätestanud jalakäijate kiire kõrvale kavandatava hoonestuse osas nõude, hoonestusala tuleb määrata jalakäijate kiire poolsest krundipiirist minimaalselt 5 m kaugusele. Samast nõudest lähtuvalt on Tartu Linnavalitus 31.10.2017 korraldusega nr 1122 Kalda tee 32 krundi detailplaneeringu koostamisel sätestanud jalakäijate kiire kõrvale kavandatava hoonestuse osas nõude, et hoonestusala tuleb määrata jalakäijate kiire poolsest krundipiirist minimaalselt 5 m kaugusele.

Üldplaneeringu kohaselt on Kalda tee põhimagistraaltänav, mis on mõeldud liikluseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks. Kinnistutele ligipääs mootorsõidukitega sellelt tänavalt on suurel määral piiratud, alati tuleb kaaluda põhimagistraaltänavatele suubuva krundi väljasõidu vajalikkust ja alternatiivseid võimalusi.

Kalda tee 35 krundil puudub otsene juurdepääs Kalda teelt, Tartu Linnavalitsuse 29.07.2008 korraldusega nr 871 kehtestatud Kalda tee 39 ja 43 kruntide ning lähiala detailplaneeringuga on määratud servituudi seadmise vajadus Kalda tee 35 krundile juurdepääsuks Kalda tee 41 // 43 krundile väljaehitatud juurdepääsutee kaudu. Kalda tee 35 krundi planeeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega lahendada juurdepääs ja sõlmida kokkulepped vastavalt kehtivale detailplaneeringule Kalda tee 41 // 43 krundi kaudu.

Üldplaneeringust tulenevalt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise vajadust muu hulgas siis, kui arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas. Eelnevale tuginedes tuleb Kalda tee 35 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

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

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg 1, 5, 6, 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. Algatada Kalda tee 35 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise kaubandus-, teenindus- ja toidlustushoone, büroohoone rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kalda tee 35 krundi detailplaneeringuala

situatsiooniskeem".

3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoajajate (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. 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. Hoonestusala määramisel tuleb arvestada jalakäijate kiire ja sellega seotud rajatiste ruumivajadusega, et ei halvendataks kiire funktsioneerimist. Hoonestusala tuleb määrata jalakäijate kiire poolsest krundipiirist minimaalselt 5 m kaugusele. Kohustuslik ehitusjoon määrata nii Kalda tee kui ka jalakäijate kiire poolsele küljele. Kalda tee poolse ehitusjoone määramisel tuleb lähtuda Kalda tee 29 krundil kehtivast ehitusjoonest.

4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Arhitektuurinõuete määramisel tuleb arvestada, et peamised sissepääsud hoonesse tuleb kavandada Kalda tee või jalakäijate kiire poolt. Planeeritud hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik, Kalda tee ja jalakäijate kiire poolse hoone osal tuleb kaaluda suhtleva tänavaruumi rakendamist.

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. Kalda tee 35 krundile juurdepääs tuleb lahendada vastavalt naaberkinnistul kehtivale detailplaneeringule Kalda tee 41 // 43 krundi kaudu, sh tuleb sõlmida vajalikud kokkulepped planeeringu koostamise käigus.

4.8. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, Tartu linna veebilehel ja ajalehes Postimees.

6. Korraldus jõustub 2018. a.

Kalda tee 35 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Õiend Tartu Linnavalitsuse Korralduse "Kalda tee 35 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

OÜ Rosenkranz on vaidlustanud kohtus Tartu linna üldplaneeringu kehtestamise otsuse Kalda tee 35 krundi osas. OÜ Rosenkranz esitas planeerimismenetluse jooksul ettepanekuid lubada Kalda tee 35 kinnistule 5-8 korruselise ärihoonet. Linnavalitsus jättis ettepanekud arvestamata.

Detailplaneeringu algatamise taotlust esitades on OÜ Rosenkranz nõustunud planeerima 3-korruselise hoone nagu lubab Tartu linna üldplaneering.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavalitsus algatas Kalda tee 35 krundi detailplaneeringu eesmärgiga kaaluda võimalusi kuni 3-korruselise ärihoone ehitusõiguse määramiseks. Planeeritav ala suurusega ca 1800 m² asub Annelinnas. Planeeringu koostamine on vajalik krundile sobiva täisehituse väljaselgitamiseks.

Koostaja:
Ingrid Voolaid
planeerija