



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

03.03.2009 nr 236

Kalda tee 13 krundi detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine

AS Vallikraavi Kinnisvara esindaja Indrek Rentel on 08.01.2009 teinud ettepaneku Kalda tee 13 krundile detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga määrata krundile ehitustingimused 3-korruselise ärihoone püstitamiseks.

Planeeritav ala asub Annelinna linnaosas. Kalda tee krundi suurus on 6975 m² ning maakasutuse sihtotstarve ärimaa. Krunt on hoonestamata. Planeeritava ala suurus koos piirneva tänavamaa-alaga on ca 9000m².

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks ärimaa. Hoone korruselisuseks on lubatud kuni 3 korrust.

Piirkonna kohta kehtib Tartu Linnavolikogu 07.02.2002 otsusega nr 501 kehtestatud "Kalda tee ja Emajõe vahelise ala detailplaneering", mis määrab krundile kuni kahekorruselise ärihoone püstitamise võimaluse.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et taotletav krundi ehitusõiguse muutmise ettepanek käsitletavas piirkonnas on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas linna üldplaneeringuga.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg-d 5 ja 6, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg-d 5 ja 6, § 8 lg 2 ning Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu ning AS Vallikraavi Kinnisvara poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Kalda tee 13 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundile kolmekorruselise ärihoone püstitamise võimalusi.
2. Kinnitada planeeritava ala piir vastavalt korralduse lisale "Kalda tee 13 krundi detailplaneeringuala ja olemasolev situatsioon". Juhul, kui planeeringu koostamise käigus selgub, et kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust.

3. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - koostada mõõtkavas M 1:500. Detailplaneeringu koostamisel arvestada muuhulgas järgmisi materjale:

3.1. Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";

3.2. Tartu Linnavolikogu 7. veebruari 2002 otsus nr 501 "Kalda tee ja Emajõe vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine".

3.3. AB Tahukas OÜ töö nr 0308/2008 "Maxima kaubanduskeskuse hoone Kalda tee 15".

4. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded" arvestades järgnevate seisukohtadega:

4.1 Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: krundi kasutamise sihtotstarve - ärimaa. Hoone suurima lubatud ehitusaluse pindala määramisel lähtuda Kalda tee äärsest kujunevast hoonefrondist ning põhimõttest, kus kõrghaljastusega liigendatud hoonele vajalik normidekohane parkimine oleks lahendatud krundil. Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga, kuid mitte suurem kui 15 m (51,60 m). Anda lubatud ehitise kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.2 Kavandatava hoone kohustuslik ehitusjoon määrata Kalda tee suhtes arvestades punktis 3.3. toodud projektlahendusega. Uushoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Välisviimistlusmaterjalidest näha ette kvaliteetsete, kestvate ja atraktiivsete materjalide kasutamine. Määrata krundi piirete tüüp ja paiknemine. Kui planeeritav hoone on suurema ehitusaluse pindalaga kui 1200 m², tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt kolme maineka osalejaga arhitektuurikonkurss. Vajadusel sätestada planeeringuga arhitektuurikonkursi läbiviimise nõue.

4.3 Parkimine tuleb lahendada krundil lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Krundile juurdepääs kavandada kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga v.a vasakpöörded. Krundilt väljapääs lahendada Kalda tee 15 krundi kaudu arvestades punktis 3.2 ja 3.3 sätestatud koostöös selle omanikuga.

4.4 Planeeringus esitada sademevee ärajuhtimise lahendus koos eesvooluga, vastavalt Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2006. a määrusega nr 37 kinnitatud Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjale tuleb üle 10 kohalistele autoparklatele ette näha õli-liivapüüdurid.

4.5 Kõrghaljastuse osakaal planeeritava ala pindalast peab moodustama vähemalt 10%. Parkimisalad tuleb kõrghaljastusega liigendada ja tuleb muust keskkonnast eraldada 3-5 m laiuste põõsaste- ja puuderiviga. Planeeringus sätestada, et hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on vastavalt projektile realiseeritud haljastuse lahendus.

4.6 Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja võtta seisukoht planeeringulahenduse kohta planeeritava ala naaberkiinnistute omanikelt.

5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Eskiislahendusele lisada liikluskorralduse analüüs, kus on kajastatud mõjud, mis kaasnevad kaubanduskeskuse külästusest tuleneva liikluskoormuse kasvuga ning antud hinnang planeerimislahenduse liikluskorralduslikule lahendusele.

6. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima lepingut ASiga Vallikraavi Kinnisvara detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise kohta.

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu

algatamise otsuse tegemist.

8. Korraldus jõustub 4. märtsil 2009. a.

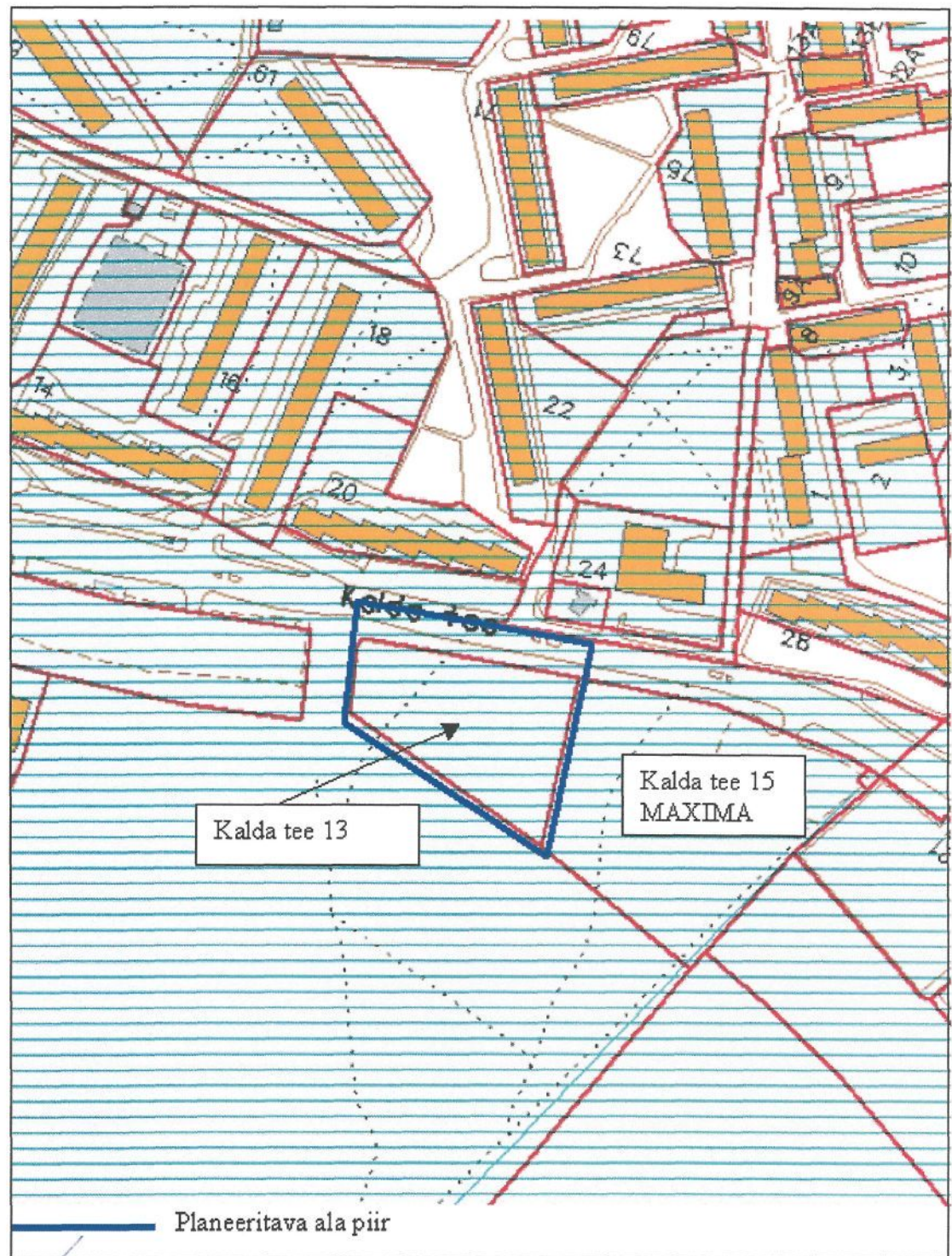


Urmas Kruise
Linnapea



Jüri Mölder
Linnasekretär

Kalda tee 13 krundi detailplaneeringuala ja olemasolev situatsioon




Jüri Mölder
Linnasekretär