



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

26.02.2019 nr 209

**Seisukohtade võtmine Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud arvamuste osas ning avaliku arutelu aja ja koha määramine**

Tartu Linnavalitsuse 10. aprilli 2018. a korraldusega nr 351 algatati Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks ning liikluskorralduse lahendamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Lidl Eesti OÜ ja planeeringu koostaja Kobras AS.

Tartu Linnavalitsuse 18. detsembri 2018. a korraldusega nr 1448 suunati detailplaneering avalikule väljapanekule, mis toimus 15.-29. jaanuaril 2019. a. Avaliku väljapaneku jooksul esitasid arvamused Kaarsilla Kinnisvara OÜ, Sõiduõppe OÜ ja Kalda tee 30 KÜ. Arvamused käsitlesid ettepanekuid kavandatava ehitusõiguse ja sellest tuleneda võivate negatiivsete mõjude kohta.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lg 1, 3, ja 4 ning Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste osas seisukohad vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.
3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 13. märts 2019. a kell 15:00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Klaas  
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder  
linnasekretär

Esitatud arvamused	Linna seisukohad
<p><b>1. Sõiduõppe OÜ, 14. jaanuar:</b></p> <p>1.1. Detailplaneeringu pealkiri on eksitav ja hõlmab tegelikult ka Kalda tee 27 planeeringut.</p> <p>1.2. On oluline, et sellesse linnaossa jääks ka tulevikus noortele ja tulevastele juhtidele (kes osalevad ju enamuses linna liikluses) harjutuseks kujunenud ala.</p> <p>Planeeritud tegevus läheb vastuollu Tartu linna arengukava ja üldplaneeringuga, millest on näha Annelinna elanike arvu vähenemine tulevikus ja 10-nda kaubanduskeskuse loomine piirkonda ei ole tegelikult põhjendatud.</p> <p>Kohalik omavalitsus peab tasakaalustatult arvestama kõigi osapoolte huvidega. Ei ole lubatav eelistada vaid rahakate ärihuve (lisaks olemasolevale 9-le kaubanduskeskusele Annelinnas) vaid peab ja on kohustatud arvestama ka elanike muude (mitte ainult kaubanduskeskuste külastamise) vajadustega.</p> <p>Autokoolidel on üha suurem probleem leida platsi (kohta), kus alustada sõiduõpet. Nimelt esimesed tunnid tulebki läbi viia territooriumil, mitte linnaliikluses. Kiire elutempo juures ei saa alustada õppesõitudega tänaval, vaid alles siis, kui on saavutatud teatud sõiduki juhtimiskogemus platsil. Üha rohkem on neid kellel on seda harjumust vaja tekitada pikemalt. Selleks hariduslikuks vajaduseks on kohustatud panustama ka kohalik omavalitsus meie ühises linnaruumis.</p>	<p><b>Arvestatud ja teadmiseks võetud</b></p> <p>1.1. Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneering algatati Kalda tee 29 krundi omaniku poolt eesmärgiga määrata Kalda tee 29 krundile ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoone rajamiseks ning liikluskorralduse lahendamiseks.</p> <p>Linn asus detailplaneeringu algatamisel seisukohale, et ohutu ja sujuva liikluse tagamiseks tuleb Kalda tee 29 krundile sõidukitega juurdepääs lahendada Kalda tee - Kaunase pst ristmikult Kaunase puistee pikendusest. Eelnevast tulenevalt kaasati planeeringualasse Kalda tee 27 krunt, mis on Kalda tee 29 krundiga piirnev ala ehk lähiala. Õigusakti lisa "Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem" kajastab planeeritavat ala.</p> <p>1.2. Tartu linna üldplaneeringuga on Kalda tee 27 krunt reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Eesmärk on seatud läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega.</p> <p>Kalda tee 27 krunt asub alal, mille kasutamise juhtfunktsioon on äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, mis on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide, tankla sh. sõiduki laadimisseadmete, turu, näitusehalli maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa.</p> <p>Planeeringuga kavandatakse Kalda tee 27 krundile Kaunase puistee pikendusele tee- ja tänavamaa krunt Pos 2, millega tagatakse turvaline ja sujuv liiklusskeem. Ülejäänud Kalda tee 27 krundile/Pos-le 1 on määratud ehitusõigus äri- ja teenindusettevõtetele, suurim lubatud hoonete arv krundil kolm, suurim lubatud ehitisealune pind 1679 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus 49.90. Planeeringuga ei ole</p>

	<p>piiritletud Kalda tee 27 krundile kavandatavate ehitise kasutamise otstarbeid ega sätestatud kohustust kaubanduskeskuse rajamiseks.</p> <p>Planeering võimaldab kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide, tankla sh. sõiduki laadimisseadmete, turu, näitusehalli maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa.</p> <p>Planeeritav tegevus ei ole vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga ega arengukavadega. <b>Tartu linn on avatud läbirääkimisteks õppesõiduks vajalike tingimuste osas lahenduste otsimisel.</b></p>
<p><b>2. Kaarsilla Kinnisvara OÜ, 22. jaanuar:</b></p> <p>Kalda tee 27 krundi ehitusõigus tuleks planeeringus detailsemalt lahendada.</p> <p>Kalda tee 27 ja 29 kruntide ehitusõigus, hoonete paiknemine kruntidel ja kuju (hoone lühem külg Kalda tee poole) võiksid olla lahendatud samade põhimõtete järgi. Kalda tee 27 krundi hoonestus võiks paikneda krundi Kalda tee 15 poolses küljes ristkülikukujulise hoonena, mille pikem külg on paralleelne Kalda tee 15 krundiga ja lühem külg piirneb Kalda teega, selline planeering on sobivaim ning parim võimalik viis maatüki hoonestamiseks.</p> <p>Kalda tee 39 kinnistu sihtotstarve on 100% ärimaa ning välistatud ei ole tulevikus sellele krundile hoone püstitamine ning seda arvestades ei tohiks Kalda tee 27 maatükile kavandatav hoone varjata Kalda tee 39 võimaliku tulevikus püstitatava hoone fassaadi ega selle vaadeldavust.</p>	<p><b>Osaliselt arvestatud</b></p> <p>Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Tartu Linnavalitsuse 29. juuli 2008. a korraldusega nr 871 kehtestatud Kalda tee 39 ja 43 kruntide ning lähiala detailplaneeringu lahendusega, mis Kalda tee 27 krundiga piirnevas osas hoonestusala ega ehitusõigust ette ei näe. Võimalikud perspektiivsed lahendused leiavad käsitlemist tulevikus vastavalt kehtivatele õigusaktidele.</p> <p>Planeeringuga on antud lahendus, mille koostamisel on lähtutud seadusega detailplaneeringule määratud ülesannetest.</p> <p>Kalda tee 27 / Pos 1 krundile on määratud hoonestusala, kuhu peavad ehitusõigusega ette nähtud kuni kolm hoonet paigutama, st et hoonete kavandamisel peavad hooned paiknema hoonestusala sees naaberkrundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel.</p> <p>Planeeringuga ei ole määratud kohustuslikku ehitusjoont mis Kalda teega piirneval krundipiiril sätestaks kohustuse hoone rajada põhimahuga Kalda tee äärde. Samas on käesoleva planeeringulahendusega tagatud Kalda tee 39 krundile vaba vaatekoridor Kalda tee - Kaunase pst ristmikult Kaunase puiestee pikenduselt.</p> <p>Linn on seisukohal, et Kalda tee 27 krundile määratud ehitusõigus arvestab kehtivate õigusaktidega ja on kooskõlas linna ruumilise arengu eesmärkidega. Krundile kavandatavad täpsed ehituslahendused sõltuvad arendaja soovidest ja selguvad edaspidi. Täiendavate kitsenduste ja piirangute seadmine krundile ei ole antud juhul põhjendatud.</p>
<p><b>3. Kalda tee 30 KÜ, 29. jaanuar:</b></p>	<p><b>3.1. Arvestada.</b></p>

<p>3.1. Lisanduv võimalik valgusreostus. Planeeritavasse parklasse paigaldatavad valgustid, poe seinte valgusreklaamid - see kõik tõstab öise valguse hulka. Kas planeerimisel on arvestatud lisanduva valguse võimaliku mõjuga kortermaja elanikele?</p> <p>3.2. Mära. Kuna tegemist on kaubandusettevõttega, siis ilmselgelt toimub kaupade maha- ja pealelaadimine (seda ka varahommikul ja õhtusel ajal), lisaks suureneb raskeveokite liiklustihedus. Kas planeeringuga väljapakutud olukord, kus laadimisala jääb Kalda tee 41/43 krundi poolsesse külge on ajas püsiv või see võib veel muutuda?</p> <p>3.3. Haljastus. Leida võimalus kõrghaljastusega puhvertsooni loomiseks Kalda tee tänava ja Kalda tee 29 krundil paikneva parkla vahele (sarnaselt krundi POS 2 ja Kalda tee 29 vahelisele alale), vajadusel planeeritava parkla arvelt. See aitaks vähendada kahe eelneva punkti mõju naaberkinnistule, ühtlasi ilmestaks lisanduv roheline olemasolevat elukeskkonda.</p>	<p>Kalda tee 30 krundi ja planeeritavale ala vahel on täna olemasolevalt tänavavalgustus, millest planeeritavad valgustid jäävad kaugemale ega lisa eeldatavalt ülemäärast valgusreostust Kalda tee 30 krundile.</p> <p><b>Sätetada seletuskirjas täiendavalt, et planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ega tekita piirkonda häirivat valgusreostust.</b></p> <p><b>3.2. Arvestatud.</b> Kaubandushoone laadimisala on planeeritud Kalda tee 41//43 kinnistu poolsesse serva.</p> <p><b>3.3. Arvestada.</b> <b>Kalda tee äärde kavandada täiendav haljasala, mis loob puhvri tänavamaa ja parkimisala vahele.</b> Haljasala maht kavandada vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle.</p>
---	--

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder  
linnasekretär