



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

08.09.2020 nr 957

Kabeli tn 1 krundi detailplaneeringu kehtestamine

Kabeli tn 1 krundi detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 09.04.2019 korraldusega nr 384 eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks ärihoonele. Planeeringust huvitatud isik on Heiki Anni, planeeringu koostaja on Kobras AS.

Tartu Linnavalitsuse 30.06.2020 korraldusega nr 706 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 21. juuli - 4. august 2020. Väljapaneku ajal ei esitatud planeeringu lahenduse kohta arvamusi.

Kabeli tn 1 krunt pindalaga 1103 m² asub Ropka linnaosas Võru tänava, Kabeli tänava ja Sadamaraudtee koridori ühenduskohas. Krunt asub riikliku ajaloomälestise Pauluse kalmistu (rg-nr 4374) kaitsevööndis. Planeering on koostatud arvestades muinsuskaitse eritingimusi, lahendusest tulenevalt ei ole ette näha negatiivset mõju mälestistele.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtfunktsioon on kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala. Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala. Üldplaneeringuga on seatud eesmärk läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega. Planeeringulahendus on koostatud vastavuses Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa, büroohoone maa. Krundile võib ehitada ühe hoone. Hoone maapealse osa suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m². Hoone lubatud maksimaalne absoluutkõrgus on 70 meetrit. Parkimine on lahendatud krundil maapealsena ja maa-alusena. Maa-alusele korrusele rajatavad parkimiskohad ei tohi olla tänavalt nähtavad. Hoone maa-aluse osa suurim lubatud ehitisealune pind on 915 m², suurim lubatud absoluutsügavus 54 meetrit. Ca 16% krundi pindalast on ette nähtud haljastada, vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.

Asumis, kus Kabeli tn 1 krunt paikneb, on valdavalt üksikelanud, puudub väljakujunenud ärihoonete piirkond. Arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas Kabeli ja Võru tänavate ning sadamaraudtee koridori ristumisel ja on seetõttu mitmest küljest hästi vaadeldav. Planeeringus on sätestatud, et Kabeli tn 1 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Mootorsõidukitega juurdepääs krundile on ette nähtud Kabeli tänavalt, jalakäijatele lisaks ka Võru tänavalt. Planeeritud kõnniteed ja tänava liikluslahendus on lahendatud vastavalt projektile „Ettepanekud Sadamaraudtee koridori eskiisprojekti I etapi rakendamiseks“. Planeeringuga on kavandatud Kabeli tänavale Võru tänava poolsesse otsa täiendava mootorsõidukite ärapöörderaja ning jalakäijate ülekäigukoha rajamine. Planeeringuala ulatuses rajatakse Kabeli tänavalt kergliiklustee uues asukohas ja viiakse see kokku olemasoleva kõnniteega nii Kabeli kui ka Võru tänavalt. Väljaehitatava osa täpne maht ja ulatus selgub projekteerimisel, arvestada tuleb vajadusega tagada tänava ohutu funktsioneerimine.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sealhulgas sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Kabeli tn 1 kinnistu igakordne omanik. Planeeringuga kavandatud hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Kinnistu omaniku ja Tartu linna vahel on sõlmitud avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagav kokkulepe nr 21.3-5/20-2949.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneering on kooskõlas linna ruumilise arengu põhimõtetega ja on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 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. Kehtestada Kabeli tn 1 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et korraldus on vastuolus avaliku huviga või otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär