



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

01.12.2020 nr 1400

Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Kaarsilla Kinnisvara OÜ on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku Kalda tee 39 krundil, eesmärgiga rajada krundile äri- ja teenindusettevõtete hooned. Ettepaneku esitaja soovib ehitada kuni kolm hoonet, suhtelise kõrgusega kuni 13 meetrit. Krundi soovitud täisehituse protsent on 30 (s.o ca 1800 m² ehitisealust pinda). Juurdepääsu soovitakse Kalda teelt läbi Kalda tee T25 krundi. Lisaks luuakse ühendused Kalda tee 41 // 43 krundi parklatega. Algatamise ettepanekule on lisatud illustreeriv skeem ning Keskkonnaameti seisukoht, et Kalda tee 39 krundile ei kavandata enam kaitsealuste taimede püsielupaika.

Planeeringuala asub Annelinnas Kalda tee 15 Maxima ja Kalda tee 41 Annelinna keskuse uue korpuse vahelisel alal. Kalda tee 39 krundi suurus on 6003 m². Krunt on hoonestamata.

Kalda tee 39 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 29.07.2008 korraldusega nr 871 kehtestatud Kalda tee 39 ja 43 kruntide ning lähiala detailplaneering. Planeeringuga on Kalda tee 39 krundile ette nähtud parkla rajamine, krundi planeeritud sihtotstarve on ärimaa. Kehtivat detailplaneeringut soovitakse muuta.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Kalda tee 39 krundi juhtfunktsioon roheala, mis määrati kaitsealuste taimeliikide püsielupaiga loomise eesmärgil (Tartu linna üldplaneeringu seletuskiri ptk 15). Vastavalt Keskkonnaministeeriumi 27.02.2015 kirjale nr 7-2.3/15/147-7 arvestati üldplaneeringus maakasutuse planeerimisel Tartu linna territooriumile kavandatavate kaitstavate objektidega (sh kavandatavate kaitsealuste taimeliikide püsielupaikadega). Tänapäevaks on Keskkonnaamet teada andnud, et loodava püsielupaiga piiriettepanekut on muudetud ning Kalda tee 39 krundile enam püsielupika moodustada ei kavatseta. Kuna Keskkonnaministeerium ei ole püsielupaikade kaitse alla võtmise määrust kinnitanud, küsis linnavalitsus Keskkonnaametilt, milliste tingimustega on vajalik arvestada detailplaneeringu koostamisel. Keskkonnaamet vastas 21.09.2020 kirjaga nr 6-2/20/15712-2, et Kalda tee 39 maaüksusele koostatavas detailplaneeringus tuleb arvestada, et maaüksusele kavandatud tegevus ei tohi mõjutada negatiivselt kõrvalasuva projekteeritava püsielupaiga seisundit (nt niiskusrežiimi). Sellest tulenevalt on vajalik esitada Kalda tee 39 maaüksusele koostatav detailplaneering ka Keskkonnaametile seisukoha saamiseks.

Koostatavas Tartu linna üldplaneeringu eelnõus on samuti arvestatud Keskkonnaameti seisukohaga püsielupaikade piiride muutmise osas ning ala on muudetud rohealast ärihoone maaalaks.

Kuigi Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Kalda tee 39 krundi juhtfunktsioon roheala, ei ole Tartu Linnavalitsuse hinnangul tegemist PlanS § 142 lõike 1 punkt 1 kohaselt üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, kuna ülejäänud üldplaneeringuga ette nähtud roheala suurusega ca 12 ha säilib kaitsealuste loodusobjektide kaitse tagamise eesmärgil ning otstarbe muutus ca 5% ei ole ulatuslik. Lisaks on kõrvalkruntidele samuti üldplaneeringuga kavandatud kaubandus- ja teenindusettevõtete maa nagu detailplaneeringu ettepanekus. Ka kehtiva detailplaneeringu kohaselt on maa-alale ette nähtud ärimaa otstarve.

Planeeritava ala üldised maakasutuse tingimused tuleb määrata sarnaselt naaberkruntidele, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala. Arhitektuurinõuded määratakse üldplaneeringus toodud arhitektuurilise üksuse KA7 põhjal.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide ja seda teenindavate rajatiste, tankla sh sõidukite laadimisseadmete alune maa-ala. Toetav otsatarve on büroohoone maa-ala. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks.

Arhitektuurilises üksuses KA7 on maa-alad reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega. Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms. Uute hoonete korruselisuseks on kolm korrust. Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad. Kaubandus- ja teenindushoone ning selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest. Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise vajadust muu hulgas suuremate ühiskondlike hoonete (spordihooned, kirikud, koolid jm) puhul. Kuna planeeritakse avalikult kasutatavaid äri- ja teenindushooneid intensiivse liiklusega Kalda tee piirkonnas, asub linn seisukohale, et detailplaneeringuga määratava ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse korraldamise nõue on põhjendatud tulenevalt eesmärgist leida alale parim võimalik linnaehituslik lahendus ning atraktiivne ja meeldiv keskkond teenuse tarbijale, sh hea ja mugav ligipääsetavus erinevate liikumisviiside kasutajatele.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb kaitsealade ja püsielupaikade piirkonnas arenduste elluviimisel konkreetsete tehniliste lahenduste väljatöötamisel selgitada võimaliku olulise negatiivse mõju esinemine ja vajaduse korral ette näha täiendavad leevendusmeetmed veerežiimi säilimiseks. Kuna planeeringuala paikneb projekteeritava püsielupaiga piirkonnas, tuleb vastavalt KeHJS § 33 lõike 2 punktile 4 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamist. Eelnevat arvestades on planeeringu algatamise eelselt koostatud eelhindang lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil". Eelhindang on toodud korralduse lisas.

Arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse ja edasise arengusuuna kohta ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa mõju ilmnemist kavandatavate tegevuste ellu viimisel ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on seisukohal, et KSH algatamine ei ole käesoleva informatsiooni alusel vajalik. Keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus. Planeeringulahendusega tuleb tagada, et ei muudetaks naaberala niiskuserežiimi.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringu lahendust ning määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punkti 10, § 33 lõike 2 punkti 4, lõike 3 punkti 3 ning planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Keskkonnaameti 21.09.2020 kirjas nr 6-2/20/15712-2 ja 10.11.2020 kirjas nr 6-2/20/15712-4 esitatud seisukohti, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoonetele ehitusõiguse määramiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".

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

4. Planeering tuleb koostada arvestades Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, korralduse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti.

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud - anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naaberkruntidel asuvat vähemalt 5 m ulatuses ning lähinaabruses asuvate hoonete asukohta, ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Krundipiiride muutmist planeeringuga ette ei nähta.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone maa, büroohoone maa;

4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades linnaehituslike seoste analüüsiga ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Planeeringuga tuleb krundile kavandada vähemalt 10% kõrghaljastust.

4.6. Uute hoonete korruselisuseks on kolm korrust. Ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

4.7. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb muu hulgas koostada liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Tähelepanu tuleb pöörata jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Planeeringuga tuleb kaaluda kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms).

4.7.1. Parkimine tuleb liigendada haljastusega põhimõttel, kus üks 10 parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt üks haljassaarega puu, suured avaparklad tuleb liigendada haljastusega väiksemateks üksusteks;

4.7.2. planeeringuga tuleb kavandada ja tagada hooldustehnikaga juurdepääs Ihaste põik 40 krundile.

4.8. Keskkonnakaitse peatükis tuleb määrata tingimused piirkonnas projekteeritava püsielupaiga seisundi (nt niiskusežiimi) tagamiseks.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega ja Keskkonnaametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud.

6. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär

Kalda tee 39 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär