



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

16.05.2023 nr 533

Kalda tee 49 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Kaarsilla Kinnisvara OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga määrata Kalda tee 49 krundile ehitusõigus äri ja korterelamu funktsiooniga hoonetele. Krundile soovitakse määrata 40% ulatuses korterelamumaa ja 60% ulatuses ärimaa otstarve. Rajada soovitakse 6-9 kolmekorruselist lamekatusesga hoonet. Ehitisealuseks pinnaks soovitakse määrata ligikaudu 6060 m².

Olemasolev olukord ja mõjuala seosed

Kalda tee 49 hoonestamata krunt suurusega 20190 m² asub Annelinnas Lammi tänava ääres. Juurdepääs alale on tagatud nii Lammi kui Ihaste põik tänavalt.

Kalda tee 49 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 29.01.2007 korraldusega nr 144 kehtestatud [Kalda tee 45, 49 ja 51 kruntide detailplaneering](#). Kehtiva detailplaneeringuga on krundile määratud ehitusõigus kuni kahekorruselise ärihoone ehitisealuse pinnaga 6000 m² ja absoluutkõrgusega kuni 44,60 rajamiseks. Detailplaneeringuga on määratud ala läbiv juurdepääsuservituudi ala Ihaste põik tänavast kuni Lammi tänavani.

Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama ala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Alaga piirneval Ihaste põik 40 krundil asuvad EELISE andmetel kaitsealused taimed ja püsielupaiga sihtkaitsevöönd.

Ehitisregistri andmetel asuvad asuvad naaberkruntidel Ihaste põik 30 // 32 // 34 // 36 kuni kuuekorruselised korterelamud ehitisealuse pinnaga kokku 1650 m², Kalda tee 41 // 43 kaks kahekorruselist kaubandushoonet ehitisealuse pinnaga kokku 8370,6 m². Kalda tee 53 hoonestamata krundil kehtib [Kalda tee 43 ja 51 kruntide detailplaneering](#), määratud on ehitusõigus kahekorruselise ärihoone rajamiseks, krundi lubatud täisehitusprotsent on 20.

Tartu linna üldplaneeringu tingimused

[Tartu linna üldplaneeringu](#) kohaselt asub detailplaneeringuala osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-alal. Maa-alale on lubatud kuni 40% ulatuses hoonestuse brutopinnast planeerida korterelamu otstarve, mis võib paikneda nii eraldi hoonetena kui ärihoonete mahus. Maa-alale ei ole lubatud kavandada majutushooneid. Muus osas kehtivad ärihoone maa-ala kohta toodud üldtingimused.

Maa-ala on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubanduskeskustele, kaubandus- ja teenindusettevõtetele jt ärihoonetele. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms. sõltuvalt asukohast. Suurim lubatud korruselisus on kolm. Ehitusõiguse määramisel tuleb analüüsida lähiala hoonestustihedust.

Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul ja büroopinnal on 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5-4 m. Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed tuleb paigaldada selliselt, et need ei tekitaks kolmandatele isikutele ülemääraseid negatiivseid mõjutusi, üldjuhul avalikust tänavaruumist mittevaadeldavas asukohta ja integreerida hoone arhitektuursesse lahendusse. Elamute kavandamisel tuleb hoone mahus lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

Ärihoonete maal peab kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast olema vähemalt 10%. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb rajada krundisisestele haljasaladele puhkeala. Arvestada tuleb, et välialad peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused).

Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem, kui kõvakattega ala. Haljastatud ala peab üldjuhul olema vähemalt 40% krundi pindalast, millest kõrghaljastus vähemalt 25%.

Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak.

Üldplaneeringuga seatakse esmaseks prioriteediks jalakäijate, jalgrattaga liiklejate ja ühistranspordikasutajate liikumisvõimaluste parandamine.

Parkimine tuleb üldjuhul tagada kooskõlas Standardiga EVS 843. Standardikohast parkimiskohtade normatiivi võib muuta, kui on koostatud liicluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Parkimine tuleb liigendada haljastusega, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust ja arvestades, et 10 parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt üks haljassaarega puu. Parklas tuleb luua ohutu ja mugav liikumisruum, sidudes parkla hoone sissepääsuga. Tähelepanu tuleb pöörata erivajadustega liiklejatele. Hoonevälised jalgrattaparklad tuleb lahendada turvaliselt ja ilmastikukindlalt.

Parkimiskohtade vajadus ligipääsetavuse uuringu kohaselt

Tartu linnas on läbi viidud uuring "Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas", mille kohaselt EVS 843 parkimismnormi rakendamisel saab Tartu linnas kasutada kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtust (teenustase), arvestades järgnevaid põhimõtteid:

1. krundi ligipääsetavuse väärtus leitakse vastavalt sellele, kui hästi on jalgsi või ühistranspordiga kättesaadavad erinevad linnas paiknevad teenused, sh piirkondlik kool, lasteaed, toidupood, töökohad (kogumina krundi teenustase);
2. rakenduses väljatoodud parkimiskohtade arvu soovitusel lähtumisel tuleb otsuses välja tuua kaalutlused ja põhjendused, kuidas on punktis 1 nimetatud parameetreid arvestades konkreetsel krundil vastav väärtus kujunenud.

Uuringu kohaselt on soovitatav detailplaneeringualal parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 82%. Parkimiskohtade täpne arv sõltub hoonete arhitektuursest ja funktsionaalsest lahendusest.

Arhitektuurivõistluse vajadus

Üldplaneeringuga on määratud võistluse kaalumise kohustusega alad ja juhud. Arhitektuuri- ja planeeringuvõistluse korraldamise vajadust tuleb kaaluda mh suuremate arenduste (enam kui kolm hoonet) puhul ja kui arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas.

Planeeringuala asub Lammi tänava ääres linnaruumiliselt hästi vaadeldavas asukohas, rajada soovitakse enam kui kolmest hoonest koosnevat arendust. Eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel parim võimalik arhitektuurilahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, tuleb parima arhitektuurilahenduse leidmiseks enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurikonkurss.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik Tartu linna üldplaneeringust lähtudes ning arvestades otsuses toodut.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Kalda tee 49 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja eluhoonete rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kalda tee 49 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sadameveekanalisisatsioon) 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, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala ja planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses (sh naaberalal kasvavat kõrghaljastust) ning planeeritava ala naabruses asuvaid hooned ja kasvavat kõrghaljastust, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon;

4.2. krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, 40% ulatuses korterelamumaa;

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonnaga ja mõjuala analüüsiga ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamiseks krundil;

4.3. planeeringus sätestada, et tagada parim võimalik arhitektuurilahendus, tuleb detailplaneeringu elluviimise eelselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurikonkurss, mille tingimused ja žüriiliikmed määratakse koostöös linnaarhitektiga;

4.4. haljastuspõhimõtted määrata järgmiselt:

4.4.1. ärikrundil peab kõrghaljastatud ala moodustama vähemalt 10% krundi pindalast, korterelamukrundil peab haljasala moodustama vähemalt 40% krundi pindalast, millest 25% kõrghaljastus;

4.4.2. parklad tuleb liigendada haljastusega, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust, arvestades vähemalt üks puu 10 parkimiskoha kohta;

4.4.3. haljastuslahendus peab arvestama standardikohaseid nõudeid kasvutingimuste tagamiseks. Joonisel tuleb näidata säilitatavad puud koos juurestiku kaitsealaga, võimalikud haljastatavad ja kõrghaljastatavad alad;

4.5. liikluskorralduspõhimõtted määrata järgmiselt:

4.5.1. analüüsida planeeringuala ja selle mõjuala erinevate liikumisviiside teket ja jaotumist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust ning tuginedes Tartu linna energia- ja kliimakavas [Tartu energia 2030](#) toodud modaaljaotuse eesmärkidele;

4.5.2. lahendus peab kõrgeima prioriteedina tagama jalakäijate ja ratturite ohutuse, liikumismugavuse ja lühimad teekonnad;

4.5.3. jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad" ja analüüsist;

4.5.4. vastavalt kehtivale detailplaneeringule määrata ala läbiv juurdepääsuservituudi vajadus Ihaste põik tänavast kuni Lammi tänavani;

4.6. keskkonnatingimused määrata järgmiselt:

4.6.1. näha ette meetmed ja tingimused keskkonna kliimamuutustega kohanemiseks;

4.6.2. jäätmete liigiti kogumiseks näha ette piisav ruum krundil, kavandada ka avalikkusele suunatud pakendite kogumispunkti asukoht;

4.6.3. sätestada, et hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada võimalikult vaikne keskkond ja et müratase ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kehtestatud piirväärtusi;

4.6.4. tagada, et naabruses asuval elamualadel ei tekiks ehitistest tulenevaid valguse häiringuid;

4.7. planeeringu koostamisel tuleb käsitleda planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid;

4.8. planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

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

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

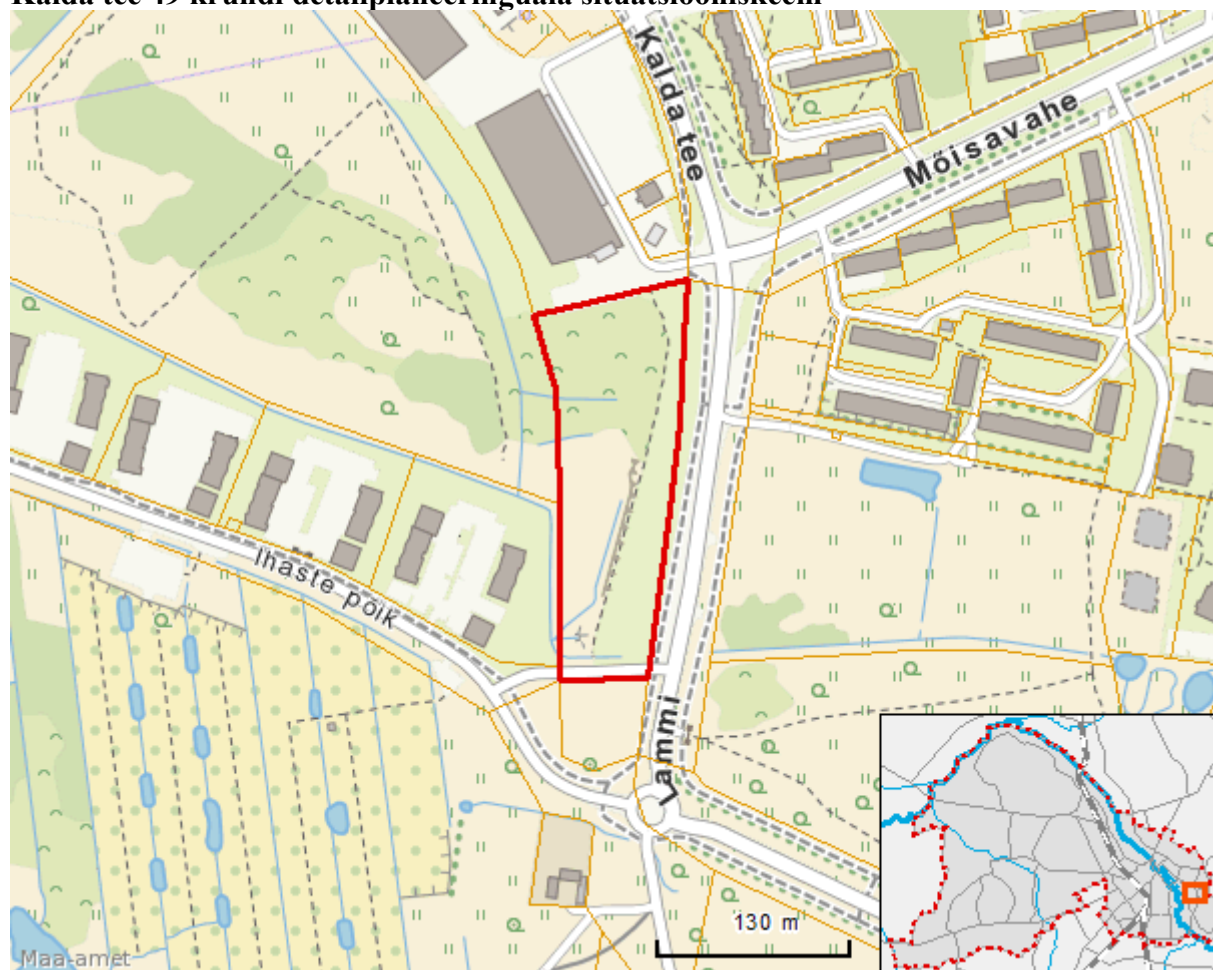
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär

Kalda tee 49 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär