



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

13.09.2012 nr 397

Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Tulundusühistu Tartu Tarbijate Kooperatiiv on teinud ettepaneku Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntidele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on määrata ehitusõigus kaubanduskeskuse laiendamiseks ning parkimis- ja liikluskorralduse lahendamiseks.

Ala kohta kehtib Tartu Linnavolikogu 20.06.2002 otsusega nr 586 kehtestatud Kalda tee 1a, 1c, 1d ja Ihaste tee 3,5 ning lähiala detailplaneering. Planeeringuala asub Annelinna linnaosas. Kalda tee 1c krundi omanik on Tulundusühistu Tartu Tarbijate Kooperatiiv, maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Ihaste tee 3 krundi omanik on Eedeni Keskus AS, maakasutuse sihtotstarve on 60% ärimaa, 40% elamumaa.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Kalda tee 1c krunt alal, mille juhtfunktsiooniks on ärimaa, lubatud korruselisus on 2-3, Ihaste tee 3 krunt asub alal, mille juhtfunktsiooniks on segahoonestusala ja lubatud korruselisus kuni 7. Seega on planeeringu algatamise ettepanek kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on suurema ehitusaluse pindalaga kui 1200 m² hoone projekteerimisel parima lahenduse saamiseks vaja korraldada arhitektuurivõistlus. Tartu linn on seisukohal, et käesoleval juhul tuleb läbi viia vähemalt kolme osalejaga arhitektuurivõistlus. Käsitletav planeeringuala paikneb Tartu ühe olulisema tänava ääres. Ümberkaudsetes hoonetes asuvad mitmed avalikkusele suunatud ettevõtted ja asutused ning ala läbib igapäevaselt suur hulk inimesi. Arvestades planeeringualale kavandatud ehitise mahtu ja paiknemist, on arhitektuurivõistlus parim vahend väärilise lahenduse leidmiseks.

Tulundusühistu Tartu Tarbijate Kooperatiiv on kinnitanud, et Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannavad kinnistute Kalda tee 1C ja Ihaste tee 3 omanik.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda käesolevas otsuses toodud tingimustel.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6¹ p 4, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

otsustab:

1. Algatada Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi kruntide liitmiseks ja ehitusõiguse määramiseks kaubanduskeskuse laiendamiseks ning parkimis- ja liikluskorralduse lahendamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

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

3.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: krundi kasutamise otstarve on kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoonete maa, parkimisehitiste maa. Hoonete suurim lubatud arv, suurim lubatud kõrgus ja ehitusalune pindala määrata planeeringuga Tartu linna üldplaneeringust ja käesoleva otsuse punktis 4.5. sätestatust lähtuvalt. Kruntide moodustamisel näha ette kinnistute liitmine.

3.3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.4. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kaubandushoone põhimaht kavandada Sõpruse pst poole. Detailplaneeringuga sätestada, et suurema ehitusaluse pindalaga kui 1200 m² hoone projekteerimisel parima lahenduse saamiseks on vaja korraldada vähemalt kolme osalejaga arhitektuurivõistlus. Käsitlev planeeringuala paikneb Tartu ühe olulisema tänava ääres. Ümberkaudsetes hoonetes asuvad mitmed avalikkusele suunatud ettevõtted ja asutused ning ala läbib igapäevaselt suur hulk inimesi. Arvestades planeeringualale kavandatud ehitise mahtu ja paiknemist, on arhitektuurivõistlus parim vahend väärilise lahenduse leidmiseks.

3.5. Planeeringuga anda lähipiirkonna liikluskoormuse muutuste analüüs ja kavandatavast tegevusest tulenev liikluskorralduse lahendus. Määrata mõjualas rajamist ja rekonstrueerimist vajavad ristmikud ning teed, koostada eskiiskavandid optimaalsete ristmikutüüpide lahendustega. Esitada ristmike läbilaskvuse arvutused.

3.5.1. Lahendada krundisisene liiklusskeem ja juurdepääsud hoonetesse. Esitada avalikelt teedelt krundile juurdepääsude asukohad jalakäijatele ja sõidukitele. Joonistele kanda lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust sisse- või väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs seletuskirjas) ning sidumine üldise liiklusskeemiga.

3.5.2. Parklate asukoht, suurus ja kuju anda vastavalt krundi planeeritava kasutusotstarbele, tagada hoonestusele vastav parkimiskohtade arv vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Esitada parkimiskohtade arvutus. Hoonesiseste parkimiskohtade planeerimisel arvestada tugikonstruktsioonide paigaldamise vajadusega. Parkimiskohtade planeerimisel avaparklas liigendada parkimiskohad kõrghaljastusega põhimõttel üks puu kümne parkimiskoha kohta.

3.5.3. Jalakäijatele ja jalgratturitele kavandada katkematu ja ohutu liikumisala põhilistes liikumissuundades, planeerida jalgrattaparkla. Planeeringuga seada tingimus, et rattahoidlad tuleb lahendada konstruktsioonis, mis võimaldab jalgratta lukustamist ka raamist, mitte ainult esi- või tagarattast.

3.6. Planeeringuga määrata hoonestusala ning hoone ±0.00 lubatavad minimaalsed kõrgusmärgid.

Hoone kavandamisel tuleb arvestada kõrgveepiiriga abs 34 m.

3.7. Planeeritava alal näha ette kõrghaljastust vähemalt 10%.

3.8. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

4. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vajaduse korral määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

5. Planeeringuga käsitleda lume ladustamise võimalusi krundil.

6. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

7. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.

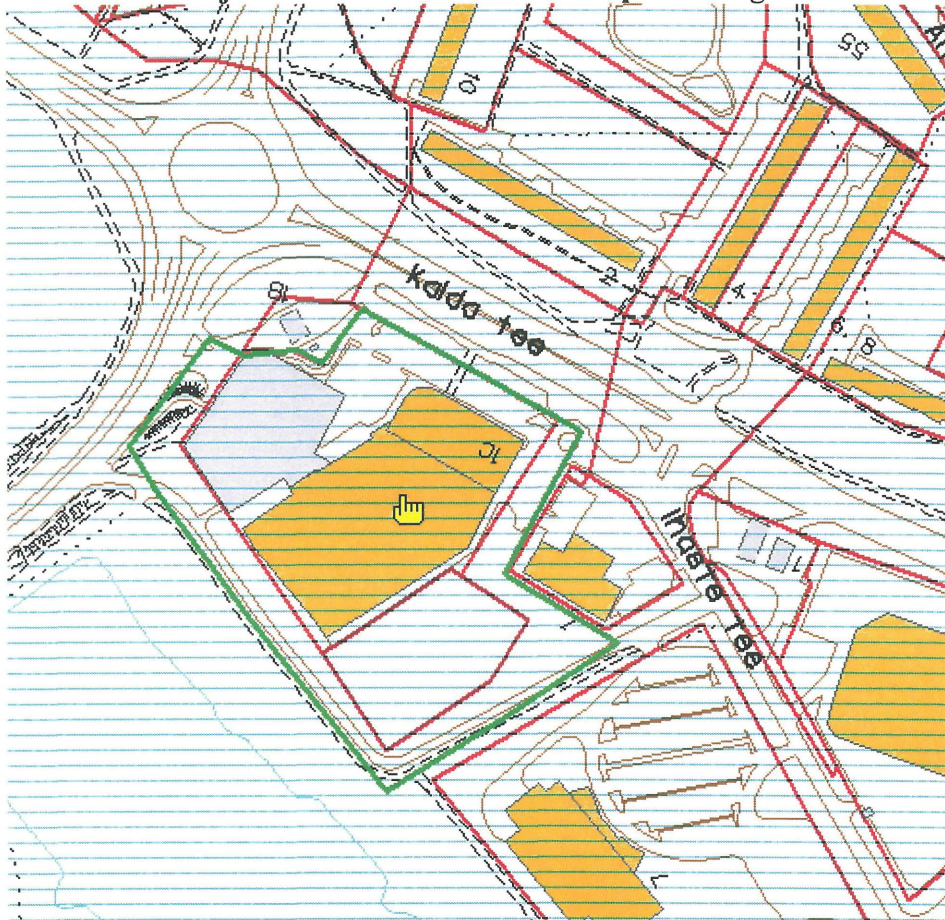
8. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

9. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.



Mihhail Lotman
Esimees

Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir
— krundipiirid