

OÜ Giga Investeeringud on esitanud Turu tn 18 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada krundile büroo- ja elukondlikud hooned, majutusasutus, spaa jms. Olemasolev hoonestus (va korsten ja raudtee estakaad) soovitakse lammutada. Lähtuda soovitakse 2018. aasta mais toimunud Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst "Lõpused".

Planeeringuvõistluse võidutöös "Lõpused" pakuti Turu tn 18 krundi kesklinnapoolsele osale välja 6-korruseline elu- ja ärilinnak, krundi keskosale 6-korruseline hotell ja spaa, krundi kaguosale 1-korruseline kaubandushoone ning Emajõe äärde nn Katla tänav (ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga) ja kaldapromenaad. Turu tn 16 krundile nägi võidutöö ette ehitusõiguse ärihoone püstitamiseks (asutused, bürood, kaubandus) ning Turu tn 16a kaugjahutusjaam säilitati olemasoleval kujul.

Kuna käsitletavasse kvartalisse on kavandamisel uus tänav ja kaldapromenaad, mis mõjutavad kõiki kvartali krunte, on linnaehituslikult tervikliku ja läbimõeldud planeerimislahenduse saamise eesmärgil otstarbekaks algatada detailplaneering kogu kvartali kohta, kaasates lisaks Turu 18 katastriüksusele ka Turu tn 20, Turu tn 18a, Turu tn 20a, Turu tn 16a ja Turu tn 16 katastriüksused.

Planeeritav ala pindalaga 33 737 m<sup>2</sup> paikneb Karlova linnaosas. Planeeringuala piirneb kesklinna poolt Väike-Turu tänavaga ja kaubanduskeskusega, kirde poolt Emajõega, kagu poolt Sõpruse sillaga ja edela poolt Turu tänavaga ja selle äärse segahoonestusega (korterelamud, autokauplus jm).

Turu tn 20 ja Turu tn 20a katastriüksused kasutamise sihtotstarbega "üldkasutatav maa" kuuluvad Tartu linnale ja on hoonestuseta. Turu tn 18a katastriüksus kasutamise sihtotstarbega "üldkasutatav maa" ning Turu tn 16, Turu tn 16a ja Turu tn 18 katastriüksused kasutamise sihtotstarbega "tootmismaa" on eraomandis. Turu tn 16 krundil asub elektrialajaam, Turu tn 16a krundil asub kaugjahutusjaam, Turu tn 18 krundil katlamaja kompleksi hooned ja autotöökoda ning Turu tn 18a krundil paadisadama valvemaja.

Planeeritavale alale ulatuvad Emajõe kalda veekaitsevöönd (10 m veepiirist), ehituskeeluvöönd (50 m; Turu tn 18 krundi osas vähem) ja piiranguvöönd (100 m).

Turu tn 18a ja Turu tn 20 katastriüksused ning Turu tn 18 katastriüksuse Emajõe poolne serv paiknevad Tartu arheoloogilise miljöopiirkonna alal.

Emajões on Keskkonnaregistri andmetel registreeritud II ja III kategooria liikide elupaigad.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi on Turu tn 18 ja Turu tn 16 kruntide peamine juhtfunktsioon äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, Turu tn 16a tehnoehitiste maa-ala, Turu tn 20 ja Turu tn 20a roheala ning Turu tn 18a sadama maa-ala.

Võidu sillast Sõpruse sillani on ette nähtud rajada esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala on juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt on krundisiselele haljasaladele soovitatav rajada puhkeala. Krundi piiretega üldjuhul ei piirata. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus tuleb määrata arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Planeeritava ala asumis on üldplaneeringuga määratud järgmised üldised ehitustingimused: Olemasolev katlamaja likvideeritakse. Asum tuleb kujundada atraktiivseks ja mitmekesise avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud. Detailplaneeringuga on tarvis reserveerida maa-ala kergliiklusteele Turu tänava äärde. Tagada tuleb vaatekoridorid Emajõe hoonestusalade vahel ja hoonestuse liigendatus nii mahult kui ka fassaadilt.

Suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum) tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist.

Tulenevalt ala arendamise soovist tuleb planeeringuala ulatuses anda lahendus juurdepääsutänavale ja Turu tänava äärsele kergliiklusteele, mille väljaehitamine on planeeringuala ulatuses Turu tn 18 katastriüksuse igakordse omaniku kohustus. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks, **välja arvatud Tartu Linnavalitsuse 05.06.2015 korraldusega nr 638 Turu tn 18 kinnistule Tartu linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine võetud kohustused.** Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ning planeeritava tee- ja tänava maa linnale tasuta üle andmise kohta **on sõlmitud** enne detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning planeeringu koostamisele võib asuda korralduse punktis 4 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Katlamaja kvartali detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Katlamaja kvartali detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".

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

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut, planeeringuvõistluse võidutööd "Lõpused" ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid ning nende räästa- ja harjakõrgusi. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Ala krundimine anda planeeringuga tingimusel, et jalakäijate liikumist üle kruntide ei piirata.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Krundi kasutamise sihtotstarbed: kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, majutushoone maa, kultuuri- ja spordiasutuse maa, toetava otstarbena on lubatud korterelamumaa.

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv, suurim lubatud ehitisealune pind ja lubatud maksimaalne kõrgus määrata planeeringuga arvestades üldplaneeringut ning võiduõõd.

4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Planeeringu koostamisel tuleb analüüsida piirkonnas kehtiva detailplaneeringuga kavandatud liikluslahendust, kavandatava hoonestusmahuga kaasnevat liikluskorrumust ja meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks. Kruntidele juurdepääsuks tuleb kavandada juurdepääsutänav ja Turu tänav aärde tuleb kavandada kergliiklustee.

4.6. Krundi piirid ei ole lubatud. Tagada tuleb ligipääs Emajõe.

4.7. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem kui kõvakattega ala, kavandada tuleb ala mänguväljaku rajamiseks.

4.8. Projekteerimisel tuleb lahendada lastekärude jms hoiuruumid.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmutamine Ametlikes Teadaannetes, Tartu linna veebilehel ja ajalehes Postimees.

7. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.