



Giga Investeeringud OÜ
Indrek@giga.ee

Teie 15.08.2018
Meie 18.09.2018 nr 9-3.2/DP-18-026

Katlamaja kvartali detailplaneeringu algatamise lähteseisukohad

OÜ Giga Investeeringud on esitanud Katlamaja kvartali detailplaneeringu algatamise tingimuste osas ettepanekud, millega palutakse detailplaneeringu koostamisel arvestada.

1. Planeeringust huvitatud isikuna annate teada, et ei ole nõus planeeringualas käsitlema Turu tn 16, Turu tn 16a, Turu tn 18a ega ka Turu tn 20 ja Turu tn 20a krunte. Samas olete kinnitanud planeeringu algatamise taotluse esitamisel, et lahenduse koostamisel soovite lähtuda 2018. aasta mais toimunud Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst "Lõpused".

Võidutöö on kvartalile andnud terviklahenduse. Võistlustöö eesmärk oli muuhulgas avada linn maksimaalselt jõeni nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt, elavdada jõeäär uue Katla tänavaga jagatud ruumi põhimõttel ning tagada 24/7 toimiv mitmekülgne segahoonestusega ala.

Vastavalt planeerimisseadusele on planeerimisalase tegevuse korraldaja kohalik omavalitsus. Planeerimisseaduse §124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Arvestades eelnevat nõustub linn esitaja seisukohtadega tingimusel, et planeeringualast arvatakse välja Turu tn 16, Turu tn 16a ja Turu tn 18a krundid, kuid planeeringu koostamisel ja liikluslahenduse koostamisel tuleb arvestada vajadusega anda nimetatud kruntidele juurdepääsud, sh tuleb arvestada Tartu Linnavolikogu 25.06.2015. a otsusega nr 235 kehtestatud Turu tn 18 krundi osa detailplaneeringuga. Tartu linnale kuuluvad kinnistud Turu tn 20 ja Turu tn 20a tuleb terviklahenduse koostamise eesmärgil arvestada planeeringuala sisse.

2.-3. Avaldate, et planeeritava juurdepääsutäna ja Turu täna äärse kergliiklustee väljaehitamise kohustuse olete nõus endale võtma üksnes Turu tn 18 maaüksusega piirnevas osas (Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutöös "Lõpused" väljapakutud planeeringulahenduse korral seega juurdepääsutäna rajamisega seotud kulud Turu täna ja Turu tn 16a kinnistu vahelise lõigu osas ning kergliiklustee rajamisega seotud kulud Turu tn 18 kinnistuga piirneva lõigu osas). Leiate, et õigusselguse huvides tuleb detailplaneeringu algatamise otsust täpsustada kaldapromenaadi väljaehitamist ja sellega seotud kulude kandmist puudutavas osas, kuna eelnõu on selles osas ebaselge ja mitmeti mõistetav.

Turu tn 18 krunt on tootmismaa krunt. Tänapäevase krundi kasutamise otstarve, sh kogu kvartali kasutus, ei eelda alale avaliku tänavamaa väljaehitamist, välja arvatud Tartu Linnavalitsuse 05.06.2015. a korraldusega nr 638 "Turu tn 18 kinnistule Tartu linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine" võetud kohustuse ulatuses.

Planeeringuvõistluse võidutöös "Lõpused" on Turu tn 18 krundi kesklinnapoolsele osale kavandatud kuni 6-korruselise elu- ja ärilinnak, krundi keskosale 6-korruselise hotell ja spaa, krundi kaguosale 1-korruselise kaubandushoone. Kavandatav hoonestus on pandud suhestuma Emajõe, lahendus on seotud ümbritseva linnaruumiga, juurdepääsud on avatud nii Turu kui ka Väike-Turu tänavalt, sh autodega juurdepääs.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb ala kujundada atraktiivseks ja mitmekesise avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad, vajalik on reserveerida maa-ala kergliiklusteele Turu tänava äärde.

Planeerimisseadusest tulenevalt tuleb planeerimise kaudu luua eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Kohalik omavalitsus peab tagama planeeringute realiseeritavuse, vastasel juhul võimaldab planeerimisseadus detailplaneeringu koostamise lõpetada, seda muuhulgas ka juhul, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest.

Arvestades planeeringu algatamise taotlust, Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööd "Lõpused" ning tuginedes eelnevale jääb linn seisukohale, et taristu väljaehitamise vajadus tuleneb planeeritavast ehitismahust ja kavandatavast kasutajaskonnast. Planeeringuga tuleb anda juurdepääsutäna ja Turu tänava äärse kergliiklustee lahendus, planeeritud lahenduse realiseerimine ja väljaehitamine on planeeringuala ulatuses Turu tn 18 krundi 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. a korraldusega nr 638 "Turu tn 18 kinnistule Tartu linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine" võetud kohustuste ulatuses. Kokkuleppe sõlmimine planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ning planeeritava tee- ja tänavamaa linnale tasuta üle andmise kohta on detailplaneeringu algatamise eelduseks.

Siinkohal peame vajalikuks täpsustada, et detailplaneeringu koostamise käigus sätestatakse täpsemad detailplaneeringu elluviimise võimalused.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Lisa: Tartu Linnavolikogu otsuse eelnõu

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee