



Made Vares
Kaarsilla Kinnisvara OÜ
made@kaarsilla.ee

Teie 08.03.2023
Meie 19.04.2023 nr 9-3.2/DP-23-007

Kalda tee 49 krundi detailplaneeringu algatamise tingimused

Olete esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga määrata Kalda tee 49 krundile ehitusõigus äri ja korterelamu funktsiooniga hoonetele. Krundile soovite määrata 40% ulatuses korterelamumaa ja 60% ärimaa sihtotstarbe. Rajada soovite 6-9 kolmekorruselist lamekatusesega hoonet, ehitisealuseks pinnaks ligikaudu 6060 m².

Olemasolev olukord ja mõjuala seosed

Kalda tee 49 hoonestamata krunt suurusega 20 190 m² asub Annelinnas Lammi tänava ääres. Juurdepääs krundile on nii Lammi kui Ihaste põik tänavalt.

Kalda tee 49 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 29.01.2007. a 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 juurdepääsuservituudi vajadus Ihaste põik tänavast kuni Lammi tänavani Kalda tee 53 kasuks. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks, mistõttu tuleb uue detailplaneeringu koostamisel servituudi seadmise vajadusega arvestada.

Naaberkrundil Ihaste põik 40 asuvad EELISE andmetel kaitsealused taimed ja püsielupaiga sihtkaitsevöönd.

Ehitisregistri andmetel 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 krundile suurusega 3108 m² on [Kalda tee 43 ja 51 kruntide detailplaneeringuga](#) määratud 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 mittevaadeldavasse asukohta ja integreerida hoone arhitektuursesse lahendusse.

Elamute kavandamisel tuleb hoone mahus lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks.

Eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, on määratud üldplaneeringuga võistluse kaalumise kohustusega alad ja juhud. Arhitektuuri- ja planeeringuvõistluse korraldamise vajadust tuleb kaaluda muu hulgas suuremate arenduste (enam kui kolm hoonet) puhul ja kui arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas.

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 liikluse 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 vajaduse uuring

Tartu Linnavalitsuse 19.04.2022. a protokollilise otsusega nr 24.1 otsustati võtta detailplaneeringute koostamisel EVS 843 parkimismisnormi rakendamisel parkimiskohtade arvu täpsustamiseks kasutusele kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtus (teenustase) vastavalt Tartu ligipääsetavuse uuringule, arvestades järgnevaid põhimõtteid: 24.1.1 krundi ligipääsetavuse väärtus leitakse vastavalt sellele, kui hästi on jalgsi või ühistranspordiga kättesaadavad erinevad linnas paiknevad teenused, sealhulgas piirkondlik kool, lasteaed, toidupood, tökohad (kogumina krundi teenustase); 24.1.3 rakenduses väljatoodud parkimiskohtade arvu soovitusel lähtumisel tuleb otsuses välja tuua kaalutlused ja põhjendused, kuidas on punktis 1 nimetatud parameetreid arvestades konkreetset krundil vastav väärtus kujunenud.

Uuringukohaselt on soovitatav detailplaneeringualal parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 82%. Parkimiskohtade täpne arv sõltub hoonete funktsionaalsest lahendusest.

Arhitektuurivõistluse vajadus

Kuna planeeringuala asub linnaruumiliselt hästivaadeldavas kohas Lammi tänava ääres ja kavandatakse kuni 9 hoonest koosnevat arendust eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurikonkurss, mille tingimused ja žüriiliikmed tuleb kooskõlastada linnavalitsusega.

Arvestades asjaolu, et Kalda tee 53 krundil kehtiv detailplaneering kehtestati aastal 2002 ja juurdepääsud mõlemale krundile tuleb lahendada ühiselt ning eesmärgist leida ruumiline terviklahendus, palume Teie seisukohta planeeringuala laiendamiseks, kaasates ka Kalda tee 53 krunt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets

736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee