



Kadri Kattai
KOBRAAS AS
kadri@kobras.ee

Teie 07.12.2017
Meie 08.01.2018 nr 9-3.2/DP-17-028

Kalda tee 29 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise tingimused

MMS PROPERTY SOLUTIONS OÜ volitatud esindaja AS Kobras on esitanud Kalda tee 29 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga määrata Kalda tee 29 krundile ehitusõigus kuni 3000 m² ehitisealuse pinnaga ühekorruselise (suhtelise kõrgusega 10 m) kaubandus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete püstitamiseks. Alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused hooned soovitakse rajada väljapoole hoonestusala. Kaubandushoone soovitakse rajada Kalda tee tänava suhtes risti. Krundile sisse- ja väljasõit soovitakse lahendada Kalda teelt, võimaldades igas suunas liikumist.

Kalda tee 29 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 29. detsembri 2015. a korraldusega nr 1384 kehtestatud Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneering. Planeeringuga on määratud Kalda tee 29 krundile ehitusõigus kuni 4000 m² ehitusaluse pindalaga ärihoone rajamiseks, kohustuslik ehitusjoon on määratud Kalda tee poole. Suurim lubatud absoluutkõrgus on 46,5 m. Lubatud katusekalle on 0-15 kraadi. Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa, kontori- ja büroohoone maa.

Kalda tee 29 krundi läbib jalakäijate kiir, millest lähtuvalt tuleb peamised sissepääsud hoonesse kavandada jalakäijate kiirega piirneval Kalda tee poolsel küljel. Planeeringuga tuleb tagada jalakäijate kiire jätkumine kuni Kalda tee 39 krundini. Planeeritud hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik, Kalda tee ja jalakäijate kiire poolsel hoone osal tuleb kaaluda suhtleva tänavaruumi rakendamist. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt kolme maineka arhitektuuribüroo kaasamisega arhitektuurikonkurss.

Parkimine on lahendatud krundisisesele vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist arvestusega, et 30 m² suletud brutopinna kohta on krundil üks parkimiskoht. Parkla tuleb haljastusega jagada väiksemateks aladeks, iga 10 parkimiskoha kohta peab olema vähemalt üks puu. Krundi haljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pindalast.

Liikluskorralduse planeerimisel on lähtutud Liikluslahendus OÜ aastal 2015 koostatud tööst "Hinnang Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu juurdepääsu liikluskorralduse kohta". Autodega juurdepääs Kalda tee 29 krundile on lahendatud Kalda teelt arvestusega, et Kalda teele tuleb ehitada täiendav mahapöördetada kesklinna suunast ning täiendav kiirendusrada Ihaste suunal. Väljasõit Kalda teele on lubatud vaid parempöördega. Planeeringust lähtuvad Kalda tee ümberehitamise kulud (lisarajad, valgustus, sademevesi, jalgratta- ja jalgte) tuleb kanda Kalda tee 29 krundi igakordsel omanikul.

Kalda tee 29 krundi detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud kaks aastat. MMS PROPERTY SOLUTIONS OÜ taotletud ehitusõigus mahub kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse raamesse. Muuta soovitakse hoonestusala asukohta, ei soovita arvestada Kalda tee äärse kohustusliku ehitusjoonega. Esitatud eskiislahendusest nähtub, et soovitakse muuta ka Kalda tee olemasolevat ja kehtivat liikluskorraldust.

Möödunud kahe aasta jooksul piirkonnas linnaehituslikke muudatusi toimunud ei ole.

Linn peab oluliseks asjaolu, et vahepealsel perioodil, 2017. aasta sügisel kehtestati uus Tartu linna üldplaneering.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-alaga. Kalda tee 29 krunt asub Annelinna linnaosas Kesk-Annelinna asumis KA7. Üldplaneeringuga on seatud eesmärk läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega. Kaubanduskeskuse krundile soositakse toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. Uute hoonete korruselisuseks on kolm korrust. Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele, sh tuleb kajastada jalakäijate põhisuundade kavandamist. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Üldplaneeringuga on kavandatud kergliikluse põhivõrgu kulgemine Kalda tee ääres. Kalda tee on põhimagistraaltänav, mis on mõeldud liikluseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks. Kinnistutele ligipääs mootorsõidukitega sellelt tänavalt on suurel määral piiratud, alati tuleb kaaluda põhimagistraaltänavatele suubuva krundi väljasõidu vajalikkust ja alternatiivseid võimalusi.

Arvestades esitatud taotlust ja tuginedes eelnevale, ei pea linn põhjendatuks ettepanekut muuta ühe krundi piires kehtestatud detailplaneeringu lahendust ega ka Kalda tee liikluskorraldust, st ei ole aktsepteeritav lahendus, kus Kalda tee 29 krundilt on lubatud autodega väljasõit vasakpöördega. Juurdepääsutee foorjuhitavaks muutmine toob endaga kaasa Kalda tee - Kaunase pst foorjuhitava ristmikuala ebamõistliku laienemise. See omakorda vähendab ristmiku ja magistraaltänavala läbilaskvust.

Jätkuvalt Kalda tee 29 krundile uue detailplaneeringu koostamise soovi korral tuleb ehitusõiguse määramisel arvestada alal kehtiva detailplaneeringuga määratud põhimõtetega (v.a hoonestusala asukoht) ja Tartu linna üldplaneeringus sätestatuga. Samuti tuleb arvestada asjaoluga, et uus lahendus peab tagama kõigi liiklejate gruppide, sh jalakäijate ja kergliiklejate mugava ning ohutu liikumise. Muu hulgas tuleb planeeringu koostamise käigus arvestada, et Kalda tee 29 krundi läbib jalakäijate kiir, millest lähtuvalt tuleb peamised sissepääsud hoonesse kavandada jalakäijate kiirega piirneval Kalda tee poolisel küljel. Planeeringuga tuleb tagada jalakäijate kiire jätkumine kuni Kalda tee 39 krundini.

Sõidukitega juurdepääsu lahendamiseks tuleb kaaluda Kalda tee 29 krundile juurdepääsu kavandamist Kalda tee - Kaunase pst ristmikult Kaunase puiestee pikendusena, sh tuleb vajaduse korral näha ette krundi piiride korrigeerimine ja arvestada vajadusega hüvitada Kalda tee 27 krundi omanikule maa kasutamisega/võõrandamisega seonduvad kulud. Planeeringust lähtuvad Kalda tee ümberehitamise ja liikluskorralduse muudatustega seonduvad kulud tuleb kanda ehitusõigust realiseeriva krundi igakordsel omanikul. Nimetatud kokkulepped tuleb sõlmida enne detailplaneeringu algatamist.

Seega planeeringu algatamise korral peab planeeritav ala hõlmama nii Kalda tee 29 krundi, Kalda tee 27 krundi kui ka Kalda tee ja Kaunase pst tänavamaad planeeritavate muudatuste ulatuses.

Peame vajalikuks täiendavalt informeerida, et planeeringu algatamise eelselt on vajalik sõlmida planeerimisseaduse §-de 130 ja 131 kohased halduslepingud detailplaneeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks ning avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks. Rajatiste väljaehitamise leping tuleb allkirjastada kinnistu omanikul, detailplaneeringu koostamise või detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmise leping sõlmitakse huvitatud isikuga.

Jääme ootama Teie tagasisidet planeeringu algatamise tingimuste osas.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Aire Priks
736 1252 aire.priks@raad.tartu.ee

