

Eelnõu tekst:

Kalda tee 29 krundi omaniku MMS Property Solutions OÜ volitatud esindaja AS Kobras on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga määrata Kalda tee 29 krundile ehitusõigus ühekorruselise kaubandus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete püstitamiseks. Hoone soovitakse paigutada Kalda tee tänava suhtes risti.

Kalda tee 29 krunt suurusega 11008 m² asub Annelinna linnaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Krundil asub ehtisregistri andmetel 38 m² ehitisealuse pinnaga ühekorruseline hoone. Ala piirneb Kalda teega, Kalda tee 27 krundiga ja Kalda tee 43 krundiga, millel asub kahekorruseline ärihoone - Annelinna Keskus. Planeeringualasse jääb ka 41 m² suurune Kalda tee 33 tootmismaa krunt, millel asub alajaam.

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, suurim lubatud absoluutkõrgus on 46,5 m. Lubatud katusekalle on 0-15 kraadi. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Kalda tee poole. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt kolme maineka arhitektuuribüroo kaasamisega arhitektuurikonkurss. Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa, kontori- ja büroohoone maa.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-alaga, mis on kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide ja seda teenindavate rajatiste, tankla sh. sõidukite laadimisseadmete alune maa-ala. Juhtotstarvet toetav sihtotstarve on büroohoone maa-ala. Üldplaneeringuga on seatud eesmärk läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega. Kaubanduskeskuse krundile soositakse toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (parkimisala riskasutus jms). Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. Uute hoonete korruselisuseks on kolm korrust, 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele, sh tuleb kajastada jalakäijate põhisuundade kavandamist. Üldplaneeringu kohaselt on Kalda tee 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.

Eelnevat arvestades peab planeeringulahendus 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 Kalda tee või jalakäijate kiire poolisel küljel. Planeeringuga tuleb tagada jalakäijate kiire jätkumine kuni Kalda tee 43 krundini ja kavandada kergliikluse põhivõrgu kulgemine Kalda tee ääres.

Kalda tee 29 krundile sõidukitega juurdepääs tuleb lahendada Kalda tee - Kaunase pst ristmikult Kaunase puiestee pikendusena Kalda tee 27 krundi kaudu, mistõttu on planeeringualasse kaasatud linnale kuuluvad Kalda tee 27 ärimaa krunt, pindalaga 7034 ning Kalda tee 32b // Kalda tee T29 tänavamaa krunt planeeritava alaga piirnevas lõigus. Vajaduse korral tuleb ette näha krundi piiride korrigeerimine, moodustada tuleb eraldi tänavamaa krunt. Arvestades asjaolu, et tänavamaa krunt moodustatakse Kalda tee 27 krundist on planeeringust huvitatud isikuga sõlmitud planeeringu algatamise eelselt põhimõtteline kokkulepe linnale kuuluva Kalda tee 27 kinnistu väärtuse vähenemise hüvitamiseks.

Planeeringust lähtuvad Kalda tee ümberehitamise ja liikluskorralduse muudatustega seonduvad kulud tuleb kanda ehitusõigust esimesena realiseeriva krundi igakordsel omanikul. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ja tänavamaa hüvitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Kalda tee 29 krunt asub hästi vaadeldavas asukohas põhimagistraali ja kergliikluse põhivõrgu ääres. Üldplaneeringust tulenevalt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise vajadust muu hulgas siis, kui arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas. Eelnevale tuginedes tuleb Kalda tee 29 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ja püstitada ehitusloakohustuslik hoone.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

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 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata kruntidele ehitusõiguse kaubandus- ja teenindushoone rajamiseks ning liikluskorralduse lahendamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sadameveekanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada järgnevate lähteseisukohtadega arvestades:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naaberkruntidel asuvaid hooneid, hoonete harjakõrgusi ja maapinna kõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

4.2. Kruntide moodustamisel tuleb arvestada vajadusega moodustada avaliku tänavamaa krunt.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa.

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja kõrgus määrata planeeringuga. Lubatud suurim korruselisus on 3.

4.4. Hoonetusala määramisel tuleb arvestada jalakäijate kiire ja sellega seotud rajatiste ruumivajadusega. Hoonete kavandamine väljapoole hoonetusala ei ole lubatud.

4.5 Kohustuslik ehitusjoon määrata nii Kalda tee kui ka jalakäijate kiire poolsele küljele. Kalda tee poolse ehitusjoone määramisel tuleb lähtuda kõrvalkruntidel kehtivast ehitusjoonest.

4.6. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.7. Arhitektuurinõuete määramisel tuleb arvestada, et peamised sissepääsud hoonesse tuleb kavandada Kalda tee või jalakäijate kiire poolt. 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 enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

4.8 Haljastuse rajamisel tuleb arvestada, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud, sealhulgas tuleb haljastus planeerida jalakäijate kiire äärde.

4.9. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Liikluskorralduse lahendamiseks tuleb kaasata vastava eriala spetsialist, lahenduse osas koostada eksperthinnang. Juurdepääs Kalda tee- Kaunase pst ristmikult. Planeerida sobiva geomeetriaga ristmikulahendus.

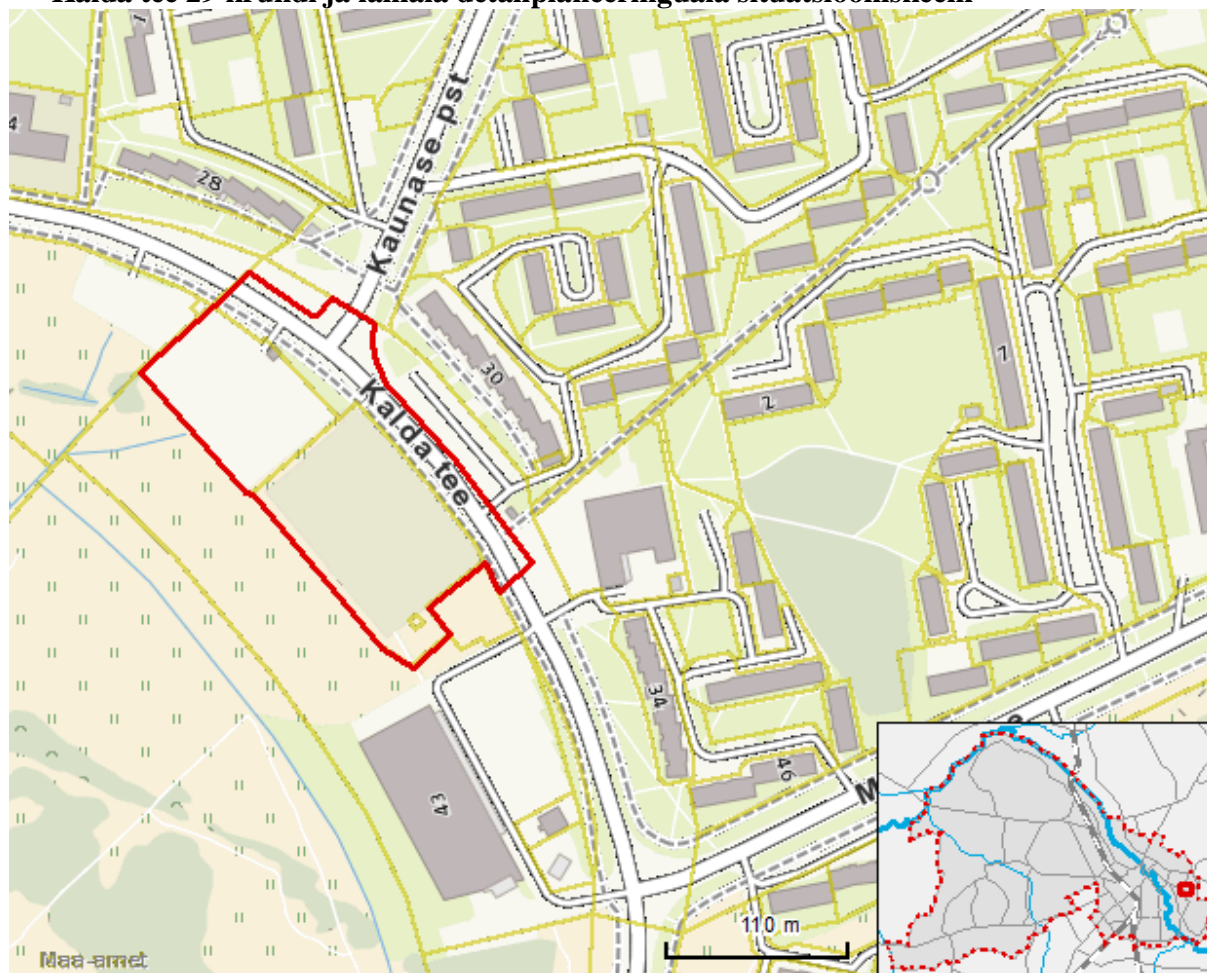
4.10. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmunine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.

6. Korraldus jõustub ...

Lisa Tartu Linnavalitsuse Korralduse nr LV-K-1401 juurde

Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir