



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

18.04.2017 nr 383

**Seisukoha võtmine Ravila tn 14a // 14b // 14c
krundi detailplaneeringu avalikul väljapanekul
laekunud ettepanekutele ning detailplaneeringu
avaliku arutelu aja ja koha määramine**

Tartu Linnavolikogu 15. oktoobri 2015. a otsusega nr 260 algatati Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi detailplaneeringu koostamine, eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Tartu Ülikoolile vajalike hoonete rajamiseks. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Tartu Ülikool ning planeeringu koostaja on Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ.

Tartu Linnavalitsuse 12. aprilli 2016. a korraldusega nr 338 suunati planeeringu eskiislahendus avalikule arutelule, mis toimus 26. aprillil 2016. a. Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 16. veebruari 2017. a otsusega nr 423. Avalik väljapanek toimus 7.-21. märtsil 2017, arvamused esitati kahe eraisiku poolt. Arvamused käsitlesid planeeringuga määratud krundi kasutamise sihtotstarbeid, planeeritud hoonestusest tulenevaid võimalikke insolatsiooniprobleeme, planeeritud tehnovõrke ja liikluskorraldust.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 135 lg 11, § 136 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 13 lg 1 ning arvestades laekunud arvamusi, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste osas seisukohad vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.
3. Määrata avaliku arutelu ajaks 2. mai 2017. a kell 15.00 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3 III korrus.
4. Korraldus jõustub 19. aprillil 2017. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas
linnapea

Jüri Mölder
linnasekretär

Arvamuse tegija ja kuupäev	Arvamused	Tartu Linnavalitsuse seisukohad
Mart Hiob, 10.03.2017	<p>Palun detailplaneeringu lahenduses välja jätta Pos 1 ja Pos 2 kasutusotstarvetest kõrgharidusasutuste maa ning säilitada teised loetletud kasutusotstarbed, mille osakaalu tõsta 100%ni.</p> <p>Vaidlustuse põhjuseks on asjaolu, et Tartu ülikooli asutuste viimine väljapoole kesklinna piirkonda kahjustab nii ülikooli ennast kui ka Tartu linna nõrgestades mõlema konkurentsivõimet nii riigisisese rahvusvahelises kui ka rahvusvahelises aspektis. Ülikooli asutuste kesklinnast ära kolimise tulemusel halvenevad võimalused interdistsiplinaarsete uurimismeeskondade loomiseks ning kaob teadusloomeks hädavajalik sotsiaalne toetusvõrgustik. Tartu linn nõrgeneb, sest kesklinnast kaovad olulised töökohad. Maarjamõisa väli on ka majanduslikult ebaõnnestunud valik ülikooli asutustele, sest seal puuduvad korralik ligipääs ja teenused, mis suurendab autokasutust ja sellega seotud kulusid.</p> <p>Täpsemalt on nimetatud põhjuste üle arutletud kahel Tartu ülikoolis viimasel poolaastal korraldatud teadusüritusel: konverents „Ülikoolimaastik valgustusajastu valguses” oktoobris 2016 ja Live Baltic Campus foorum märtsis 2017. Eelduslikult on Tartu ülikooli juhtkond oma korraldatud teadusürituste materjalidega tuttav ja teaduspõhise ülikoolina püüab materjalides väljendatud eesmäärke järgida.</p>	<p>Mitte arvestada.</p> <p>Detailplaneering on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsioon haridus- ja teadushoonete maa, mis lubab kavandada koolieelseid lasteasutusi, põhikooli või gümnaasiumi õppehooneid, kutseõppeasutuse õppehooneid; ülikoolide, rakenduskõrgkooli õppehooneid, teadus- ja metoodikaasutuse hooneid, huvialakooli õppehooneid, täiendus- või ümberõppeasutuse hooneid, muid haridus- või teadushooneid (näiteks labor, õppetöökoda, ilmajaam ja observatoorium), haiglaid (üld-, eri- või ülikooli juures asuvaid).</p> <p>Tartu linna üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja kliinikumi ruumiline areng" kohaselt on tegemist õppe- ja teadushoonete maa-alaga.</p> <p>Tartu Linnavolikogu 9. märtsi 2017. a otsusega nr 436 avalikule väljapanekule suunatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon kõrgharidusasutuste maa.</p> <p>Planeeritaval alal kehtib Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a otsusega nr 433 kehtestatud Ravila, Nooruse ja Sanatooriumi tänava ning Viljandi maantee piirneva alal detailplaneering, mille kohaselt on krundi lubatud sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa (osaliselt ka korruselamumaa), mis võimaldab rajada alale muu hulgas kõrgharidusasutusi.</p> <p>Planeeringuala tänane sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Alale on rajatud Tartu Ülikooli Keemia Instituudi, Siirdemeditsiini Instituudi ja Füüsika Instituudi hooned.</p> <p>Ravila 14a // Ravila 14b // Ravila 14c krundi detailplaneeringu koostamisel on eelnevaga</p>

Palun minu ettepanekuga arvestada ning vastavad muudatused detailplaneeringu lahendusse sisse viia.

arvestatud, kavandatud maakasutuse sihtotstarbed on määratud selliselt, et ala saaks arendada võimalikult mitmekesiselt. Planeeringuala on hästi ligipääsetav olemasolevatelt kaheasuunalise liiklusega tänavatelt. Planeeringu lahendusega tagatakse jalakäijate ja kergliiklejate põhisuundade sidumine koostamisel oleva linna üldplaneeringu põhimõtetega - Lembitu tänava sihilt piki Nooruse tänavat.

Tartu Ülikooli sihiks on luua võimalused arendustegevusele, mis kaasavad ülikooli teadlasi, teadusuuringuid ja ka materiaalselt baasi (laboreid, seadmeid). Kasutusotstarve kuni 50% kõrgharidusasutuste maa-ala on mõeldud ennekõike selleks, et ka ülikoolivälised huvilised (ettevõtted, asutused) saaksid ehitada hooneid, kus toimuks ülikooliga seotud arendustegevus. Lisaks on detailplaneeringuga kavandatud ka teisi toetavaid funktsioone nagu spordiasutuste maa, spordirajatiste maa, kaubandus- ja teenindushoonete maa, toitlustushoonete maa, väikeettevõtluse ja väiketootmise maa, koolieelsete lasteasutuste maa, korterelamute maa, parkimisehitiste ja parklate maa, kuid soov on, et need jääksid kõrvalfunktsioonideks ega saaks domineerivaks.

Tartu Ülikool on andnud teada, et tal ei ole kavas kesklinnast välja kolida, vaid kujundada ülikooli jaoks vajalikke teenuseid vastavalt keskkonna poolt pakutavatele võimalustele. Kesklinna valdavalt muinsuskaitse all olevaid hooneid ei ole võimalik kasutusele võtta kõrgtehnoloogiliste hoonetena, mis on vajalik tänapäevase tippteaduse tegemiseks. Ennekõike loodus- ja täppisteaduste ning meditsiiniteaduste hooned vajavad tehnilisi võimalusi, mida kesklinna piirkonnas ei ole võimalik luua. Seetõttu on kõrgtehnoloogilised hooned rajatud valdavalt Maarjamõisa väljale. Samas erialad, mis ei sea hoonetele selliseid tingimusi, on koondatud kesklinna.

Linn peab põhjendatuks detailplaneeringus kinnisaja omaniku soovi kohaste, linna kõrgema tasemega planeeringutega kooskõlas

		<p>olevate krundi kasutamise otstarvete määramist. Üldplaneeringus/teemaplaneeringus on kujundatud linna ruumilise arengu põhimõtted ning määratud maa-alade üldised kasutamistingimused., hinnatud on ka planeeringuga kaasnevaid mõjusid.</p>
<p>Triin Raudsepp, 21.03.2017</p>	<p>Erinevalt Viljandi maanteel senisest väikeelamumaa funktsionaalsusega hoonestusest on üle tee detailplaneeringu alale kavandatud suuregabriidilised ehitised, mis tekitavad meile elanikena ebamugavusi nii senise rahuliku ja valgusküllase miljöö rikkumise kui ka avalike teenuste (eelkõige vesi ja kanalisatsioon) kättesaadavuse osas. Seepärast teen ettepanekud detailplaneeringule:</p> <p>1) Palume Viljandi mnt ääres ehitusjoont nihutada tänavast kaugemale ja kavandada madalam hoonestus</p> <p>Erinevalt varasemast eskiislahendusest on küll detailplaneeringus ette nähtud kaherealine puude allee ning ehitusjoont on mõnevõrra edasi lükatud, kuid arvestades Viljandi mnt äärde kavandatava hoonestuse suuri gabariite (kolm-neli korda kõrgem hoonestus võrreldes teisel pool teed olevate väikeelamutega) ning ehitise pikkust piki tänavat (ulatudes üle 5 väikeelamumaa krundi), häirib selline suuremahuline hoonestus meie elu oluliselt. Siinkohal tuleb märkida, et erinevalt Ravila tänavast, kus lähtuvalt juba olemasolevast hoonestusest (Chemicum) ei kulge ehitusjoon kohe puude allee juurest, on Viljandi mnt-l ehitusjoon põhjendamatult lähedal (Ravila tn-l aga 22,5m kaugusel, samas Viljandi mnt-l positsioon 11 juures 12,8m kaugusel). Selliselt mõjub hoonestus väikeelamumaale sobimatult ja vajub justkui meie tänava väikeelamute peale.</p>	<p>Mitte arvestada.</p> <p>Käesoleval ajal kehtib planeeritaval alal Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001 otsusega nr 433 kehtestatud Ravila, Nooruse ja Sanatooriumi tänava ning Viljandi maanteega piirneva ala detailplaneering, mis võimaldab alale kavandada ravi- ja biomeditsiinikompleksi.</p> <p>Viljandi mnt äärde kavandatud hoonestuse lubatud suhteline kõrgus on 30 m. Planeeringuga määratud maapinna absoluutkõrguste vahemik on 65-73m, st et Viljandi mnt äärde kavandatud hoonete absoluutkõrgus on 103.00. Uushoonestuse kaugus olemasolevatest elamutest on 38m.</p> <p>Võrreldes kehtiva detailplaneeringu lahendusega arvestab koostamisel olev detailplaneering olemasoleva situatsiooni seotust ümbritsevate tänavatega ja olemasoleva hoonestusega. Viljandi mnt äärne hoonestus on kavandatud madalam, hoonetevaheline kaugus on suurem.</p> <p>Planeeritava hoonestuse kohustuslik ehitusjoon on määratud arvestades olemasolevat väljakujunenud ehitusjoont. Sellest tulenevalt on Ravila tänava ääres kohustuslik ehitusjoon määratud tänavamaast 22,5 m kaugusele, Viljandi mnt poolisel küljele, ala keskel, 12,8 m kaugusele. Teisel pool tänavat asuvatest väikeelamutest jääb uushoonestus 48 m kaugusele. Lisaks on Viljandi mnt äärde kavandatud jalg- ja jalgrattatee kaherealise kõrghaljastusega.</p> <p>Planeeritud hoonete kõrguse määramisel on lähtutud alal olevate hoonete absoluutkõrgustest, kõrgeim hoone on Ravila tn 14a absoluutkõrgusega 95.00 m. Ravila tn äärde planeeritud uute hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on 92.00 m ja Viljandi mnt</p>

<p>Lisaks ei arvesta detailplaneering Viljandi mnt ehitusjoone osas ka seda, et Viljandi mnt väikeelamud on mitte paari meetri kaugusel oma kinnistu piirist (nagu Ravila tänaval), vaid ligi 10m kaugusel. Seepärast tuleb arvestada, et kavandatav hoonestus varjutab juba meie krunte alates krundipiirist ja õuealast, ning mitte mõõta vahemaid hoonest hooneni.</p> <p>Kahetsusväärset ei ole tehtud insolatsioonimõõdistust Viljandi mnt elamute suhtes ning alusetult on leitud insolatsiooninõuete rikkumist ei too hoonestus kaasa. Viljandi mnt väikeelamute suhtes ongi just päikese liikumissuund kavandatava hoonestuse suunast ning arvestades, kui kõrge ja pikk hoonestus on kavandatud planeeringualale, siis see häirib oluliselt meie elutingimusi. Õige ei ole ka detailplaneeringus toodud märkused, et päikest varjutavad kõrged puud, mitte kavandatav hoonestus. Viljandi ja Ravila tänavate ääres on tegemist lehtpuudega, mis sügisest kevadeni on siiski raagus ja lehtedeta ja päikesevalgus jõuab meie elamuteni.</p>	<p>äärde planeeritud hoonetel 86.00 m (Viljandi mnt 43 krundi vastas, üle Viljandi mnt on kavandatava uushoone absoluutkõrguseks määratud 84.00, st lubatud suhteline kõrgus on 17,8 m. Absoluutkõrgustest tulenevalt on Ravila tn äärsetel hoonetel pikem vari kui Viljandi mnt äärsetel hoonetel.</p> <p>Planeeringu koostaja on planeeringu koosseisu esitanud insolatsioonianalüüsi, mille alusel saab väita, et Viljandi mnt 43 krundi vastas, üle tänava planeeritud hoone ei varjuta Viljandi mnt 43 hoonete langevat päikesevalgust kevad-, suve- ja sügiskuudel. Otsene päikesevalgus ei lange Viljandi mnt poolsetesse akendesse vaid talvekuude hommikul. Sellest järelduvalt võib lugeda Viljandi mnt 43 hoones loomuliku valguse piisavaks. Samuti ei pea linn põhjendatuks planeeritud kohustusliku ehitusjoone täiendavat nihutamist.</p> <p>Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabruse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Paratamatult tõuseb ka käesoleval juhul piirkonna kasutusaktiivsus. Käesoleval juhul ei ilmne ülemääraseid mõjutusi naaberkinnisasja omanikule, millised oleks käsitletavad omaniku subjektiivsete õiguste rikkumisena.</p> <p>Planeeringut tuleb täiendada koostatud analüüsiga.</p>
<p>2) Juba praegu küsitav tehnovõrkude ja -rajatiste koormus suureneb lubamatult</p> <p>Detailplaneeringus on ette nähtud, et joogiveega varustamine on lahendatud kinnistutega piirnevate tänavatelt. Samas jooniselt 6 on näha, et joogivee osas kasutatakse nt Viljandi mnt juba olemasolevat trassi. Kahetsusväärset ei ole aga arvestatud seejuures detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul arutelul minu poolt tõstatatud küsimust sellest, et juba praegu on veesurve meie tänaval äärmiselt nõrk. Hea näide on see, kui 2015. a suvel oli piirkonnas veevarii ja veesurvet remondi ajaks alandati</p>	<p>Arvestada osaliselt.</p> <p>Planeeritud veevarustus ei tohi halvendada olemasolevate elamute veevarustust.</p> <p>Planeeringut tuleb täiendada ASi Tartu Veevärk tehnilistes tingimustes tooduga.</p> <p>Planeeringuga on antud tehnovõrkude, muu hulgas veevarustuse lahendus vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele. AS Tartu Veevärk detailplaneeringu koostamiseks väljastatud tehnilistes tingimustes on veevarustuse osas öeldud, et planeeringu rakendamiseks tuleb kruntide tarbimismahud ja -graafikud eelnevalt täpsustada ning vajadusel tuleb soovitud vooluhulkade tagamiseks teostada veevõrgus ümberehitustöid. Ebatavaliselt kõrge maksimumtunnitarbimise korral tuleb</p>

<p>ning eeldati, et meil on võimalik sellise survega osaliselt vett tarbida, kuid meie tänaval kadus kraanidest vesi üldse. Ka planeeritava ala koormuse lisandumisel peaksime ilmselt jääma üldse joogiveeta, kui veetrasse ei rekonstrueerita. Samas olen nõus sellega, et detailplaneeringuga lahendatakse eeldatavasti ka meie jaoks olmekanalisatsiooni probleem ning senine Viljandi tänava torustik jääb vaid sademevee torustikuks. Nagu ka eskiislahenduse arutelul märkisin, siis ilmastikutingimuste kõikumisel (arvatavasti just sademevee hulga suurenemisel) on Viljandi mnt elamutes arvatavasti linnakanalisatsiooni tagasivoolu tõttu eramutesse hulganisti ummistusi.</p>	<p>tarvidusel kruntidele ette näha vooluhulga reguleerimissüsteem. Seega on planeeringuga antud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mille detailid täpsustuvad projekteerimisel. Täna olemasoleva veesurve probleemi või olmekanalisatsioonis tekkivate ummistuste korral tuleb pöörduda ASi Tartu Veevärk poole, et tagada operatiivne probleemide lahendamine.</p>
<p>3) Liikluskoormus Viljandi mnt vajab reguleerimist Eskiislahenduse arutelul juhtisin tähelepanu, et liiklusanalüüs on aegunud (tugineb 2012.-2013. a andmetele). Nii Riia tänava Lõunakeskuse ringi kui ka arvatavasti linnalähedase asustustiheduse kasvuga ja seoses pendelrändega on Viljandi mnt mööda liikluskoormus oluliselt suurenenud. Viljandi maantee ja Ravila tänava ristmikul ületavad ummikud tiipitudidel Viljandi suunal isegi Kannikese tänavat. Viljandi maantee ja Ravila tänava ristmikul on igapäevased liiklusavariid. Hea on see, et detailplaneeringuga kavandatakse liiklust korraldada ristmikul, kuid liiklus vajab ohjamist ka Viljandi mnt, kus sageli sõidetakse maantee kiirusega. Kokkuvõtteks märgin, et igati tervitatav on seni haljasalana kasutusel olnud alale uue planeeringu kaudu lahenduse loomine ja Tartu Ülikooli kampuse arendamise mõtted. Samas ma väga loodan, et minu</p>	<p>Detailplaneeringuga nähakse ette liikluse reguleerimine selliselt, et Viljandi maantee ja Ravila tänava võrdne ristmik tuleb ümber ehitada foorilahendusega või ringristmikuks. Ristmiku läbilaskvusvõime tagamiseks tuleb ehitada vasakpöörderajad ning bussitasku Ravila tänavale. Viljandi mnt ja Kannikese tn nurgale on planeeritud ülekäigurajad. Lisaks on detailplaneeringuga ette nähtud planeeringualasse jäävate tänavakruntide (muu hulgas Viljandi mnt) laiendamine, et võimaldada tänavakoridoris haljastuse ja jalg- ning rattateede väljaehitamist ning olemasolevate kõnniteede, rattateede ja alleede viimist teemaale. Linn ei pea vajalikuks detailplaneeringuga liikluskoormuse täiendavat reguleerimist Viljandi maanteel. Liikluskorralduse edaspidine reguleerimine on võimalik ka ilma detailplaneeringuta.</p>

esitatud ettepanekutega arvestatakse, sest tegemist on meie jaoks selle detailplaneeringu juures eluliselt kõige olulisemate teemadega.
--

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär