



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

28.08.2018 nr 879

Raatuse tn 23, Tartu linn ehitusloa kehtetuks tunnistamine ja ehitusloa andmine

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusloa taotlus ja eelprojekt koos eriosade projektidega Raatuse tn 23 hosteli püstitamiseks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 08.06.2017. a otsusega nr 467 kehtestatud Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneering.

Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on hoone korruselisuseks lubatud 5-6 ning absoluutkõrguseks maksimaalselt 56,18 m (kõrgused antud EH2000 kõrgussüsteemis). Käesolevaga on projekteeritud 6-korruseline, U-kujulise põhiplaaniga, keldrita hostelihoone, mille 1. korruse põranda nullkõrguseks on valitud 33,70 m ja hoone absoluutkõrguseks 56,00 m. Eelnimetatud kõrgused on vajalikud kuue korruse mahutamiseks lubatud absoluutkõrgusesse. Detailplaneeringuga ei ole konkreetset määratud hoone põranda nullkõrgust kuid seletuskirja p 2.2 sätestab, et hoonete projekteerimisel tuleb arvestada kõrgvee piiriga 34,18 m ning p 2.7 on toodud nõue hoone sissepääsuavade absoluutkõrgusele 33,21 m. Sissepääsuavade kõrgused vastavad detailplaneeringule. Vältimaks kõrgveest tulenevat võimalikku ohtu hoonele, on projekteeritud keldrita hoone ning et vältida ebamugavate astmete ja panduste projekteerimist hoonesse sisenemisel või üldist pinnase tõstmist, mis võimendaks juba niigi problemaatilist kõrguste vahet Raatuse tn 23 krundi ja sellega piirneva Põik tänava vahel, on hoone 1. korruse nullkõrguseks valitud just 33,70 m. Nimetatud kõrgusmärk on 18 cm kõrgemal Emajõe absoluutse veepinna kunagisest rekordtasemest (33,52 m). Lisa ettevaatusabinõudena antakse vertikaalplaneeringuga hoone perimeetrist ja hoone sissepääsudest kõrguslikud vastukalded tänavate suunas, vältimaks hoonega piirnevate tänavatelt sademete tulvavee tungimist hoonesse. Esimese korruse pistikuid ja elektriühendusi ei paigaldata põranda tasapinda ega allapoole absoluutkõrgust 34,18 m ning põrandakatted esimesel korrusel on veekindlad – keraamiline plaat või värvitud betoonpind. Hoone omanik on võimalikest üleujutustega kaasnevatest riskidest teadlik ning nendega arvestanud. Tellija on teadlikult võtnud riski, et juhul kui Tartu Linnavalitsuse tellimisel valminud uurimistöö „Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna ü leujutusriskiga aladel“ andmetel tõuseb vesi maksimum prognoosini (absoluutkõrgus +34,18 m EH 2000), siis võib saada kahjustada esimese korruse põranda ja seina viimistlus.

Vastavalt detailplaneeringu p 2.11 on Raatuse tn 23 (pos 5) ehitusloa väljastamise eelduseks avalikult kasutatava juurdepääsutee ja jalgteede väljaehitamine planeeringuga määratud ulatuses. Hoone ehitusprojektis on esitatud orienteeruv teedelahendus, kuid kuna Tartu linnal on soov Põik tänavat lähiajal oluliselt tõsta, kuid veel ei ole teada selle võimalikkus ja prognoositav aeg, siis ei saa olla tee projektlahendus hoone projektis täielikult lõplik. Praegu projekteeritud trepistik kõrguste erinevuse tõttu Raatuse tänava ääres ning tugimüür kvartalisese tulevase sõidutee ääres muutuksid oluliselt madalamaks ja linnaehituslikult vastuvõetavamaks just Põik tänava tõstmisega. Täna puuduvad kindlad lähteandmed teeprojekti koostamiseks ning seetõttu ei ole mõistlik keelduda ehitusloa väljastamisest hoone püstitamiseks ja nõuda praegu teeprojekti

koostamist. Nimetatud asjaolu ei takista hoonet vastavalt ehitusprojektile ehitamast. Avalikult kasutatavatele teedele tuleb koostada eraldi tee-ehitusprojekt ja taotleda tee-ehitusluba, kui on selge Põik tänava lahendus. Sellekohane kinnitus on ehitusprojektis fikseeritud ning teed tuleb valmis ehitada hiljemalt Raatuse tn 23 hostelile kasutusloa taotlemise ajaks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2 ja ehitusseadustiku § 39 lg 1 ning § 46 lg 1 p 1 ja lg 2 ja Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 10 lg 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 05.05.2005. a korralduse nr 691 "Ehituslubade väljastamine" p 1.8 ning arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt 05.05.2005. a välja antud ehitusluba nr 964/05 Raatuse tn 27 hoone püstitamiseks (tänapäev aadress Raatuse tn 23), seoses ehitusloa kehtetuks tunnistamise ja uue ehitusloa taotluse esitamisega.

2. Arhitektuuri ja ehituse osakonnale anda välja ehitusluba Raatuse tn 23 hosteli püstitamiseks.

3. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavastegemisest.

4. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär