



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

08.10.2009 nr 562

Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Linnavolikogu 02.12.2004 otsusega nr 366 algatati Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu koostamine ning kinnitati lähteülesanne. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on OÜ Piibeleht Arendus, koostajaks on Osühing Urban Mark.

Planeeringu koostamise eesmärk on määrata kruntidele ehitusõigus, võttes aluseks antud kvartali hoonestuskava arhitektuurivõistluse võidutöö "Õnneloomus".

Detailplaneering teeb Tartu linna üldplaneeringu muutmissetepaneku hoonete korruselisuse osas. Üldplaneeringuga nähakse antud kvartalis ette kuni viiekorruline hoonestus. Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus ka kuuekorruselistele hoonetele Raatuse tänaval ning Raatuse ja Pika tänava nurgal. Hoonemahud on antud põhimõttel, kus tänavafrendis on planeeritud kõrgemad hooned ja edasi mahud vähenevad.

Linnavolikogu leiab, et arhitektuurivõistluse võidutöö kohane hoonestamine tagab kvartali funktsionaalselt ja ruumiliselt tervikliku arengu, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Seega ei pea linn otstarbekaks planeeringulahenduse kohandamist vastavalt üldplaneeringuga antud hoonemahtudele.

Tartu Linnavolikogu 13.03.2008 otsusega nr 327 võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek kestis 09.04–06.05.2008. Avaliku väljapaneku jooksul esitatud ettepanekud ja vastuväited käsitlesid peamiselt planeeritavate kruntide ehitusõigust hoonemahtude osas, haljastuse lahendust ja liikluskorraldust planeeritaval alal. Linnavalitsus võttis esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad 27.05.2008 korraldusega nr 629. Avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks toimus arutelu 11.06.2008.

Planeeringu koostamise protsessi jooksul on toimunud mitmed arutelud planeeringualal olevate kruntide omanikega, samuti arvestamata jäetud vastuväidete osas osapoolte ärakuulamised Tartu Maavalitsuses.

Pärast avalikku väljapanekut jäid üles vaidlused kahe krundiomanikuga. Margus Lentsius ei nõustunud kruntidele määratud ehitusõigusega ja soovis suurendada täisehitusprotsenti ja hoonete

korruselisust kuni üheksani. Linnavalitsus ei arvestanud seda vastuväidet, sest olemasolevate kruntide pindalad ei võimalda kruntide täisehituse ja korruselisuse suurendamist.

Rove Digital OÜ ei nõustunud samuti oma kruntidel väljapakutud ehitusõigusega ja tegi ettepaneku korruselisuse suurendamiseks. Linnavalitsus ei arvestanud seda vastuväidet, kuna kruntide pindalad varieeruvad ning tegemist on arhitektuurse terviklahendusega.

Kalle Kulbok tegi ettepaneku piirduda üldplaneeringus määratletud hoonemahtudega ja vähendada ehitusõigusega antavaid hoonekõrgusi. Linnavalitsus ei arvestanud ettepanekut, põhjendades et hoonemahud on antud põhimõttel, kus tänavafrendis on planeeritud kõrgemad hooned ja edasi mahud vähenevad. Selline arhitektuurivõistluse võidutöö kohane hoonestamine tagab kvartali funktsionaalselt ja ruumiliselt tervikliku arengu, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Kalle Kulbok vaidlustas ka Pika tänava perspektiivse laiendamise näitamise planeeringus. Seda ettepanekut on linnavalitsus edasise planeerimismenetluse käigus arvestanud ja 07.04.2009 korraldusega nr 394 asunud seisukohale, et Pika tänava laiendust ega pikendust ei käsitleta antud planeeringus ja vajadusel lahendatakse see edaspidi eraldi detailplaneeringuga.

Kuna pärast avalikku väljapanekut jäid vaidlused üles eelpool nimetatud Fortuuna tänava äärsete kruntide omanikega kavandatud ehitusõiguse osas, siis on planeeringulahendust muudetud võrreldes avalikul väljapanekul olnud lahendusega Fortuuna tänava poolsete kruntide juurdepääsude osas. Planeering näeb ette täiendavad juurdepääsud kruntidele Fortuuna tänavalt, et mitte takistada teistel kinnistuomanikel oma ehitussoove realiseerimast.

Planeeringualast on vastavalt maavanema ettepanekule jäetud välja krundid aadressidega Pikk tn 49, Pikk tn 51 ja Pikk tn 53, kuna ühe kinnistu omanik ei soovinud oma krundi osas muudatusi planeerida.

Planeeringu koostamise käigus on huvitatud isikute vahel parima võimaliku lahenduse leidmiseks tehtud piisavalt koostööd. Planeerimisseaduse § 1 sätestab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavate tingimuste tagamise eesmärgi säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. Planeerimisseaduse § 4 lõige 2 punkt 2 kohaselt tagab kohalik omavalitsus planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Tartu Linnavolikogu leiab, et planeeritud lahendus tagab antud piirkonna säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ p-d 2 ja 4, § 24 lg 3 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering vastavalt lisale.*
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.

3. Otsus jõustub 12. oktoobril 2009. a.

4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas



Olev Raju
Esimees