



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

12.11.2015 nr 268

Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu kehtestamine

Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 27. juuni 2013. a otsusega nr 493 eesmärgiga kaaluda planeeringualale ehitusõiguse määramist meelelahutus-, kaubandus- ja teenindushoonete rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Lõunakeskus OÜ, planeeringu koostaja Plaan OÜ. Planeeringu tellija on Tartu linn.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 66 700 m² asub Tartus Ränilinna linnaosas.

Planeeringulahendus näeb ette krundi (Pos 1) moodustamise, mille kasutamise sihtotstarveteks on määratud kaubandus- ja teenindushoone maa, meelelahutus- ja tervishoiuhoone maa, büroo- ja administratiivhoone maa, majutushoone maa, parkimisehitise maa ja tänavate maa.

Hoonestusalale 1 on kavandatud teenindus- ja kaubanduspinnad ja hoonestusalale 2 hotell. Hoonestusalal 3 paikneb praegune Lõunakeskuse hoone, mille peale on planeeritud rajada teine korrus. Hoonestusalale 4 on planeeritud kioskite ala hooajalise talukauba müümiseks. Parkimismajad on planeeritud hoonestusaladele 5 ja 6.

Krundi Pos 1 suurim lubatud ehitusalune pindala on 33 422 m² (sealhulgas 16 805 m² on olemasolev hoonestus). Hoonestuse suurim lubatud absoluutkõrgus on 97,00 m, hotellil 105 m.

Pos 2 on moodustatud eesmärgiga korrigeerida krundipiire, ala on planeeritud liita Riia tn 181a hoone põhiosaga. Planeeringuga on täpsustatud, et Pos 2 ehitusõigus on realiseeritav ainult positsiooni liitmisel Riia tn 181a krundiga. Määratud ehitusõigus iseseisva krundina või Riia tn 181 koosseisu jäädes ei laiene.

Planeeringuga tehakse ettepanek Ringtee tn 75b ja Riia tn 179a kruntide vahele jääva Riia tn T 179 tupiktäna piiri muutmiseks, enne planeeringu kehtestamist on Lõunakeskus OÜ ja Tartu linna vahel sõlmitud kokkulepe maa võõrandamiseks ja liitmiseks Pos 1.

Planeeringu liikluslahenduse (teede, ristmike, parklate ala) planeerimise aluseks on Liikluslahendus OÜ koostatud töö „Tartu linnas Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu liiklusuuring“ (töö nr 0214/6). Parkimine on lahendatud vastavalt standardile krundil, kavandatud parkimismajades ja olemasolevas parklas.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Riia tn 181 krundi maakasutuse juhtotstarve väike- ja äriettevõtete maa / kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa, kus hoonete lubatud korruselisus on 3-5, ning Ringtee tn 75, Ringtee tn 75h ja Riia tn 179 kruntidel teenindusettevõtete maa, kus hoonete lubatud korruselisus on kuni 3. Planeeringuga muudetakse Tartu linna üldplaneeringut alale kavandatud hoonestuse korruselisuse osas kuni kaheksakorruselise hoone (hotell) rajamiseks.

Kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamise ja ettepanekute aruande (OÜ Cumulus Consulting, Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut 2013) kohaselt on Lõunakeskuse piirkonnas eelistatud selliste meelelahutus- ja vaba aja ehitiste rajamine, mis vajavad suuri pindu ning mida on keeruline sobitada kesklinna piirkonda. Lisaks on ekspertrühm välja toonud aspekti, et suurt kaubanduspinda külastavate erihuvidega inimestele on vaja pakkuda kõrvaltegevusi (laste mänguväljakud, kohvikud, kino, majutus jne). Sellest tulenevalt on kavandatud rajada hotell, mille kompleksi kuulub konverentsikeskus. Kuna naabrusesse Tartu Teaduspargi territooriumile on varasemalt planeeritud kaks kuni kaheksakorruselist hoonet, siis käesoleva detailplaneeringuga kavandatud kaheksakorruseline hotell moodustab nendega ühtse grupi ning ei jää piirkonda domineerima. Eelnevast tulenevalt peab linn üldplaneeringu muutmist antud krundi osas põhjendatuks.

Tartu Linnavolikogu 21.05.2015 otsusega nr 218 vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal ajavahemikus 08.06.-08.07.2015 laekusid kirjalikud vastuväited ja ettepanekud, mis käsitlesid Lõunakeskuse suuremat ala ja varem planeeritud liikluslahendust ning piirkonna võimalikku liikluskoormuse kasvu. Tartu linn kaasas vastuväidete osas seisukoha kujundamiseks Ülenurme valla ja Lõunakeskus OÜ.

Tartu Linnavalitsus võttis 15.09.2015 korraldusega nr 993 Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad ja määras avaliku arutelu ajaks 07.10.2015. Avaliku arutelu toimumise ajaks olid mõlemad vaidlustajad oma vastuväited kirjalikult tagasi võtnud ja kinnitanud, et nõustuvad planeeringu lahendusega.

Planeeringu osas vastuväiteid ja vaidlusküsimusi üleval ei ole.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringu elluviimiseks on kinnistu omaniku ja Tartu linna vahel sõlmitud kokkulepe, mis sätestab, et planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa, Optika tänavaga ühendustänav väljaehitaja on Pos 1 krundi igakordne omanik.

Tartu maavanem on pärast järelevalve teostamist andud planeeringule heakskiidu ja teinud ettepaneku detailplaneering kehtestada.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse §1 lg 1, kuni 30. juunini 2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneering vastavalt lisale.*
2. Linnavalitsusel korraldada Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.
4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama 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 asub linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas

/ allkirjastatud digitaalselt /
Vladimir Šokman
Esimees