

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

02.02.2017 nr LVK-O-0455

**Ravila tn 14 a // 14 b // 14 c krundi
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavolikogu [15. oktoobri 2015. a otsusega nr 260](#) algatati Ravila tn 14 a // 14 b // 14 c 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.

Planeeringuala suurusega ligi 20 hektarit asub Maarjamõisa linnaosas. Krundil asuvad õppe- ja teadushooned, maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Ala juhtotstarve Tartu linna üldplaneeringus on haridus- ja teadushoonete maa, suurim lubatud korruselisus on üheksa. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 16. mai 2013. a otsusega nr 472 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu [teemaplaneering](#) "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng" ja Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a otsusega nr 433 kehtestatud Ravila, Nooruse ja Sanatooriumi tänava ning Viljandi maanteega piirneva ala [detailplaneering](#). Planeeringuala naabruses asuvad väikeelamud ning õppe- ja teadushooned.

Detailplaneeringu lahendusega jäetakse võimalus arendada ala etapiviisiliselt. Kavandatud hoonestusalad ja kohustuslik ehitusjoon järgivad hoonestuse perimetraalset printsiipi ning kujunenud situatsiooni piki Ravila tänavat Viljandi maantee suunal ning Füüsika Instituudist Sanatooriumi tänava suunal.

Detailplaneeringuga nähakse ette krundi jagamine. Moodustatakse viis transpordimaa krunti, millest neli on ette nähtud olemasoleva tänavamaa laiendamiseks. Moodustatakse ka üks haljasala ja spordirajatiste maa otstarbega krunt. Planeeritavatele kruntidele Pos 1 ja Pos 2 on kavandatud kokku kuus hoonestusala, määratud on vähim (13) ja suurim (19) lubatud põhihoonete arv. Hoonete suurim ehitisealune pind jääb vahemikku 1700-4500 m² ja suurim lubatud absoluutkõrgus vahemikku 83.00-95.00. Hoonete mahud on planeeritud sarnaselt olemasolevatega kuni kuuekorruselistena. Viljandi maantee ja Ravila tänava nurgale on planeeritud hoonestusõigus ühe- kuni kahekorruselise kaubandus- ja teenindushoone rajamiseks. Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb enne hoonete ehitusprojekti koostamist korraldada arhitektuurivõistlused.

Hoonestatavate kruntide kasutamise juhtiv sihtotstarve on kõrgharidusasutuste maa (üle 50%), täiendavalt on lubatud toetava sihtotstarbena spordiasutuste maa, spordirajatiste maa, kaubandus- ja teenindushoonete maa, toitlustushoonete maa, väikeettevõtluse ja -tootmise maa, koolieelse

lasteasutuste maa, korterelamute maa otstarve.

Olemasolev kõrghaljastus tuleb võimalusel säilitada, pärnarida ning paplid Viljandi maantee ääres likvideeritakse. Sanatooriumi tänava äärde on kavas istutada allee ja laiendada tänavakoridori, et tagada üldplaneeringuga ette nähtud rohekoridor. Üldkasutatav haljasala tuleb kujundada kaasaegseks pargialaks, kuhu rajatakse rekreatsiooni-, spordi- ja puhkerajatisi ning teenindavaid ehitisi. Selleks tuleb läbi viia maastikuarhitektuuri võistlus, mis hõlmab kogu planeeringuala.

Liikluslahendus OÜ on teinud detailplaneeringule liiklusanalüüsi (töö nr 1215/28). Vastavalt liiklusanalüüsile on detailplaneeringus ette nähtud olemasoleva Viljandi maantee ja Ravila tänava võrdse ristmiku ümberehitamine fooriga ristmikuks. Ristmiku läbilaskvusvõime tagamiseks tuleb ehitada vasakpöörderajad ning bussitasku Ravila tänavale. Nimetatud rajatiste väljaehitaja on planeeringust huvitatud isik. Rajatiste väljaehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagava kokkuleppe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Parklate planeerimisel on arvestatud kampuse erinevate objektide riskasutusega. Parkimiskohtade kavandamisel tuleb tagada minimaalselt üks parkimiskoht 90 m² projekteeritava ehitise suletud brutopinna kohta.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 on teavitatud isikuid ja asutusi võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Vastavalt § 135 lõikele 3 avalikustatakse koos detailplaneeringuga ka arvamused. Kullerkupu tn 17 krundi omanik andis arvamuse, et planeeritavad hooned varjavad krundile langeva päikesevalguse. Planeeringu seletuskirja on täiendatud selgitustega, esitatud on skeem. Arvestades kavandatavate hoone mahte, sealhulgas absoluutkõrgust ja planeeritavate hoonete kaugust Kullerkupu tn 17 krundist, ei too planeeringulahendus kaasa insolatsiooninõuete rikkumist.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas linna üldplaneeringuga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevas planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse §-d 134 ja 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 7, Tartu linna ehitismääruse § 12 lg-d 1 ja 2 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. Võtta vastu Ravila tn 14 a // 14 b // 14 c krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Ravila tn 14 a // 14 b // 14 c krundi detailplaneeringu avalik väljapanek.

3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 07.03-21.03.2017 ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 135 lõike 7 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel.
5. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 02.02.2017 istungi protokoll nr 8**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend
Tartu Linnavolikogu Otsuse "Ravila tn 14 a // 14 b // 14 c krundi
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule
suunamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks.

Planeeringuga võtab Tartu linn kohustuse avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada vähemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust järgmise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel: "Tartu Linnavolikogu võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Ravila tn 14 a // 14 b // 14 c krundi detailplaneeringu. Detailplaneeringuga moodustatakse viis transpordimaa krunti, üks haljasala ja spordirajatiste maa otstarbega krunt ja kaks hoonestatavat krunti. Ehitusõigus on määratud kuni kuuekorruseliste hoonete rajamiseks. Planeering on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas. Avalik väljapanek toimub 07.03-21.03.2017 Tartu infokeskuses raekojas."

Koostaja:
Liis Randmets
planeerija