



**Tartu Maavalitsus
Riia 15
51010 TARTU**

26.06.2017 nr 9-3.2/DP-15-014

**Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi
detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks**

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 Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ.

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 puhkerajatise ning teenindavaid ehitise. 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.

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. a, arvamused esitati kahe eraisiku poolt. Arvamused käsitlesid planeeringuga määratud krundi kasutamise sihtotstarbeid, planeeritud hoonestusest tulenevaid võimalikke insolatsiooniprobleeme, planeeritud tehnovõrke ja liikluskorraldust.

Linn võttis laekunud arvamuste osas seisukohad 18. aprilli 2017. a korraldusega nr 383. Detailplaneeringu avalik arutelu linnavalitsuse seisukohtade tutvustamiseks toimus 2. mail 2017. Planeeringut otsustati täiendada valguse ja varju analüüsiga Ravila tn ja Viljandi mnt olemasolevate elamute suhtes. Arvamuste esitajatele anti täiendavalt aega kirjalikult teatada oma seisukohast. Arvamuste esitajad teatasid kirjalikult, et jäävad planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste juurde.

Arutelul osalenud Kullerkupu tn 18 kinnisasja omanik, kes avaldas arutelul arvamust, et planeeritavad hooned hakkavad varjama päikesevalgust tema hoonele, kirjalikku arvamust ei esitanud. Arutelu järgselt saadetud täiendava valguse ja varju mudeli osas ta oma seisukohta ei teatanud.

Planeerimisseaduse § 138 lg 1 kohaselt esitame detailplaneeringu maavanemale heakskiitmiseks.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /
Valvo Semilarski
abilinnapea

Lisa: 2 kausta

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee

