



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

20.12.2016 nr 1335

Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

OÜ Piibeleht Arendus on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse kinnistute Raatuse tn 33, Raatuse tn 33a, Raatuse tn 37, Raatuse tn 37a, Raatuse tn 37b, Raatuse tn 37c, Raatuse tn 41, Raatuse tn 45, Põik tn 4, Põik tn 4a, Põik tn 6, Pikk tn 33, Pikk tn 33a, Pikk tn 33b ja Pikk tn 35a alal maa-ala kruntimiseks ning ehitusõiguse määramiseks ja valdavalt elamumaa sihtotstarbe (Raatuse tänava ääres esimese korruse tasapinnas ärimaa) kavandamiseks. Põik tn 4, Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 hooned soovitakse lammutada.

Planeeritav ala pindalaga u 12 300 m² paikneb Ülejõe linnaosas. Ala on suures osas hoonestamata. Planeeringuala kinnisasjade Raatuse tn 33, Raatuse tn 33a ja Pikk tn 33b omanik on Tartu linn, ülejäänud kinnisasjad on eraomandis.

Planeeritaval alal kehtib Tartu Linnavolikogu 8. oktoobri 2009. a otsusega nr 562 kehtestatud "Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering", millega on määratud ala kruntide maakasutuse sihtotstarbeks valdavalt ärimaa, hoonete lubatud korruselisus 2-6 korrust.

Tartu linna üldplaneeringut täpsustava Tartu kesklinna üldplaneeringuga, mis kehtestati Tartu Linnavolikogu 30. juuni 2016. a otsusega nr 366, on planeeritav ala määratud uushoonestusalaks, lubatud korruselisus 1-6 korrust. Maakasutuse otstarbeks on määratud osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala, mille 1. korruse mahus on nõutud kaubandus- ja teenindusfunktsiooni kavandamine. Raatuse tänav on määratud aktiivsuse järgi I klassi tänavaks, kus peab tunduvalt rohkem olema panustatud haljastusele, taskuparkidesse või muude puhkekohtade lahendustesse. Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 põhihooned on määratud väärtuslikeks hooneteks, säilitada tuleb hoone põhimaht ja arhitektuurne üldilme. Pikk tänava ja Raatuse tänava ristmikule on ette nähtud fooristmik ning Pikk ja Raatuse tänavatele jalgrattarajad. Sätestatud on, et Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelises kvartalis tuleb tagada jalakäijate ja jalgratturite läbipääs, lähtudes planeeringuga antud põhisuundadest.

Tänavate vahelise planeeritava ala terviklahenduse saamise eesmärgil tuleb kaasata planeeringualasse Raatuse tänav T45, Raatuse 45a ja Pikk tänav T33 katastriüksused.

Kinnistusraamatu registriosa nr 3762003 (katastriüksused Raatuse tn 45a, Raatuse tn 45, Raatuse tänav T45), III jakku on kantud eelmärge isikliku kasutusõiguse sissekandmise tagamiseks Tartu linna kasuks. Kinnistusraamatu registriosa nr 1357903 (katastriüksused Pikk tn 33a, Pikk tn 33 ja

Pikk tänav T33) III jakku on kantud eelmärga isikliku kasutusõiguse sissekandmise tagamiseks Tartu linna kasuks. Kinnistud on kaaskoormatud kinnistuteks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid ning kuna ehitusõiguse osas soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust.

Kokkulepe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7 ja Tartu linna ehitismääruse § 4 lg-d 5 ja 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja 30. juuni 2016. a otsusega nr 366 kehtestatud Tartu kesklinna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneeringu koostamine, eesmärgiga kaaluda võimalusi maa-ala kruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamute püstitamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada, arvestades Tartu kesklinna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised: olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused, anda mõõtkavas M 1:500;

4.1.1. planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

4.2. Määrata planeeritavate kruntide hoonestusalad. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: korterelamu maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa, kontori- ja büroohoone maa, tee ja tänava maa; Raatuse tänaval tuleb kavandada 1. korrusel kaubandus- ja teenindusfunktsioon;

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisalune pind ja lubatud maksimaalne kõrgus määrata planeeringuga, arvestades haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil.

4.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4. Planeeringuga määrata hoonete arhitektuurinõuded, sh määrata kohustuslik ehitusjoon (Raatuse tn puhul arvestades koostatavat Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise

kvartali detailplaneeringut; Pika tänava puhul arvestades Pikk tn 43 // 45 // 47 krundile kavandatud hoonestust). Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 hoonete, kui Tartu kesklinna üldplaneeringu kohaselt väärtuslike hoonete, puhul tuleb säilitada arhitektuurne üldilme, haljastuse kavandamiseks on lubatud hoonete fassaadide rekonstrueerimine planeeritavale ehitusjoonele.

4.5. Planeeringus esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Vastavalt Tartu kesklinna üldplaneeringule tuleb tagada jalakäijate ja jalgratturite läbipääs kvartalist, läbipääsutee asukoha kavandamisel arvestada koostatavat Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu lahendust ning Pikk tn 43 // 45 // 47 krundile kavandatud. Lisaks tuleb planeeringu koostamisel arvestada Raatuse ja Pikk tänavate perspektiivsete jalgrattaradadega.

4.6. Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Vähemalt 10% krundi haljasalast peab olema kõrghaljastatud. Raatuse tänava äärde kavandada puuderida, arvestades koostatavat Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringut.

4.7. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, Tartu linna veebilehel ja ajalehes Postimees.

7. Korraldus jõustub 21. detsembril 2016. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär

Raatus, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär