



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

24.10.2017 nr 1086

Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsuse 20. detsembri 2016. a korraldusega nr 1335 algatati Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi maa-ala kruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamute püstitamiseks.

Planeeringust huvitatud isik on OÜ Piibeht Arendus, planeeringu koostaja on OÜ Hendrikson & Ko.

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 on 2-6 korrust.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala, kus vähemalt hoone esimesel korrusel on kohustuslik kavandada kaubandus-teenindusettevõtte ruumid. Juhtotstarvet toetavate otstarvetena on lubatud piirkonda teenindav kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala lubatud korruselisus 1-6 korrust. Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 põhihooned on määratud väärtuslikeks hooneteks, säilitada tuleb hoone põhihaht ja arhitektuurne üldilme. Raatuse tänav on üldplaneeringuga määratud aktiivsuse järgi I klassi tänavaks, kus peab tunduvalt rohkem olema panustatud istumisvõimalustesse jms ning esimese korruse tasandile peab olema kujundatud kõnniteedele avanevad ruumid. Pikk ja Raatuse tänavatele on üldplaneeringuga nähtud ette jalgrattarajad. Lisaks tuleb tagada jalakäijate ja jalgratturite läbipääs kvartalist, lähtudes üldplaneeringuga antud põhisuundadest. Üldplaneeringu kohaselt tuleb kesklinnas ruumiliselt ja arhitektuurselt parima lahenduse saamiseks kas kogu planeeringuala või krundi ulatuses iga kord kaaluda avaliku arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise või muu võistluse- või ühistegevuse vormi kasutamise (nt kutsutud võistlus, töötoad vms) vajadust.

Planeeringu eskiislahendus suunati avalikule arutelule Tartu Linnavalitsuse 13. juuni 2017. a korraldusega nr 608. Arutelu toimus 27. juunil 2017. a. Arvestades avaliku arutelu tulemusi on planeeringulahendust planeeringu koostamise käigus täiendatud.

Detailplaneeringuga on planeeringualale kavandatud kolm hoonestatavat krunti, mille kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamu maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ning kontori- ja büroohoone maa. Ehitusõigus on määratud kuni 8 korterelamu-ärihoone püstitamiseks. Täiendavalt on sätestatud, et Raatuse tänava äärde rajatavatel hoonetel tuleb 1. korrusele kavandada kaubandus- ja teenindusfunktsiooniga ruumid.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on krundil nr 1 - 470 m², krundil nr 2 - 460 m² ja krundil nr 3 - 2915 m². Maa-aluse parkla rajamise võimalus on antud kogu hoonestusala ulatuses. Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on antud vahemikus 49.00 kuni 56.00 m (kõige kõrgem maht tuleb kavandada Raatuse ja Pikk tänavate äärde, kõrgus peab langema korruse haaval hoovi suunas).

Raatuse tn 37 ja 41 hoonete puhul on lubatud kaks alternatiivi: kas säilitada hoonete põhimahd ja arhitektuurne üldilme olemasolevas mahus ja asukohas või rekonstrueerida hoonete fassaadid planeeritud ehitusjoonele. Arvestades krundile nr 3 tekkivat suuremat linnaehituslikku tervikut, tuleb parima lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Juurdepääs kruntidele on lahendatud Põik tänavalt ja maa-alusesse parklasse Pikk tänavalt. Parkimine tuleb tagada vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad", kus asutuste parkimismormatiiv on 1/90 ja korruselamutel keskmiselt 1 koht korteri kohta.

Planeeringulahenduse elluviimise eelduseks on sademevee eesvoolu rajamine kuni Emajõeni. Sademeetorustiku väljaehitamise kohustuse täitmise kohta sõlmitakse Tartu linna ja planeeringu koostamisest huvitatud isiku vahel vastav kokkulepe, mis on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringulahendus on Tartu üldplaneeringuga kooskõlas ja vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele.

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 järgnevates 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 Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 14.-28. november 2017. a 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 veebilehel.

5. Korraldus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär