



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

19.12.2017 nr 1320

**Seisukoha võtmine Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud arvamuste osas ning detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja koha määramine.**

Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavalitsuse 20. detsembri 2016. a korraldusega nr 1335 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 m<sup>2</sup> 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-, toitlustus-, 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 põhimäht 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.

Detailplaneeringuga on alale kavandatud kolm hoonestatavat krunti, mille kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamu maa, kaubandus-, toitlustus- 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 I korrusele kavandada kaubandus- ja teenindusfunktsiooniga ruumid.

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on krundil nr 1 - 470 m<sup>2</sup>, krundil nr 2 - 460 m<sup>2</sup> ja krundil nr 3 - 2915 m<sup>2</sup>. 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 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 parkimismäär on 1/90 ja korruselamutel keskmiselt üks koht korteri kohta.

Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavalitsuse 24. oktoobri 2017. a korraldusega nr 1086. Planeeringu avalik väljapanek toimus 14.-28. november 2017. a.

Avaliku väljapaneku ajal esitati ühe isiku poolt planeeringu kohta arvamused Raatuse tänava äärsete hoonete säilimistingimuste ja kohustusliku ehitusjoone asukoha osas.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 127 lg 5, § 135 lg 11, § 136 lg 1, § 137 lg 2 ning Tartu Linn avalikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1 ning arvestades laekunud arvamusi, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste osas seisukohad vastavalt lisale.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.

3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 11. jaanuar 2018. a kell 15.00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.

4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:

4.1. Tartu linna veebilehel detailplaneeringu avaliku arutelu aja ning koha kohta teate ilmumine;

4.2. Tartu linna veebilehel ja 30 päeva jooksul avaliku arutelu toimumise päevast arvates ajalehes Postimees avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta informatsiooni avaldamine.

5. Korraldus jõustub 20. detsember 2017. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas  
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder  
linnasekretär

Arvamuste esitaja ja kuupäev	Arvamused	Tartu Linnavalitsuse seisukohad
A. Rehema, 28.11.2017	<p>1. <u>Eemaldada planeeringust punkt, mis lubab rekonstrueerida Raatuse tn 37 ja 41 hoonete fassaadid planeeritud ehitusjoonele.</u> Näha ette üldplaneeringu nõuetele vastavalt hoonete põhimahu ja arhitektuurse üldilme säilitamine.</p> <p>Fassaadide teise kohta rekonstrueerimine tähendaks sisuliselt hoonete lammutamist ja see pole kooskõlas kesklinna üldplaneeringu ja Tartu üldplaneeringu mõttega, kus need hooned on märgitud väärtuslikuks. Detailplaneeringu seletuskiri ei too mingeid sisulisi põhjendusi, miks üldplaneeringu nõudest nende hoonete puhul peaks loobuma.</p> <p>Tartu vanalinnavälise kesklinna ajaloolisest hoonestusest on Teise maailmasõja purustuste tõttu säilinud väga vähe. Eriti haruldased on toonaste äritänavate ääres paiknenud kapitaalsed kivist linnamajad nagu Raatuse 37 ja 41. Ülejõe kesklinna piirkonna arhitektuuriajaloolise mitmekesisuse ja linnaruumi järjepidevuse säilimiseks on vajalik nende hoonete allesjäämine oma ajaloolises asukohas ja ilmel.</p>	<p><b>Mitte arvestada</b></p> <p>Tartu linna üldplaneeringuga (kehtestatud 2017) on väärtuslikeks hooneteks määratud hooned, mis omavad arhitektuurset ja/või linnaehituslikku väärtust. Väärtuslike hoonete puhul on vaja säilitada hoone põhimahut ja arhitektuurne üldilme, kuid samas on jätetud võimalus kaaluda hoonete laiendamist.</p> <p>Lisaks Raatuse tn 37 (valminud 1905. a) ja Raatuse tn 41 (valminud 1898. a) ajaloolistele tellishoonetele on lähiümbruses väärtuslikeks hooneteks määratud ka võrdlemisi hilise ehitusaja ja uue arhitektuuriga hooneid. Väärtusliku hoone staatust omavad nt planeeringualast üle tee asuv Raatuse tn 22 ühiselamu (valminud 2002. a), Fortuuna tn 35 korterelamu-ärihoone (valminud 2012. a), Soola tn 8 ärikeskus "Tasku" (valminud 2003. a) jne.</p> <p>Kuivõrd väärtuslike hoonete puhul on lubatud kaaluda hoonete laiendamist, siis ei saa eelnimetatud põhimahu säilitamise nõuet tõlgendada absoluutsena. Linn on seisukohal, et üldplaneeringu järgimine on tagatud kui säilitatakse hoonete põhimahut ja arhitektuurne üldilme olemasolevas asukohas (planeeritud ehitusjoonest Raatuse tänava pool) või rekonstrueeritakse hoonete fassaadid kavandatud (tänavajoonest 6 meetrit tagasi astuvale) ehitusjoonele.</p> <p>Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 hoonete säilimist toetab ka detailplaneeringus krundi nr 3 osas sätestatud nõue, et parima lahenduse leidmiseks tuleb viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Lisaks võib ajalooliste hoonete kombineerimine uue arhitektuuriga rikastada tänava arhitektuurset ilmet.</p> <p>Linn nõustub, et Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 ajalooliste tellismajade puhul on tegemist arhitektuuriajaloolist väärtust omavate hoonetega ning näeb ette, et Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 hoonete põhimahu ja arhitektuurse üldilme säilimise tagamiseks või hoonete fassaadide rekonstrueerimiseks <b>tuleb</b></p>

		<p><b>planeeringu seletuskirjas</b>  <b>arhitektuurinõuete peatükis sätestada, et</b>  <b>Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 ajalooliste</b>  <b>tellishoonete kohta tuleb enne</b>  <b>ehitusprojekti koostamist teha hoonete</b>  <b>detailsed mõõdistusjoonised.</b></p>
	<p><u>2. Näha ette kohustuslik ehitusjoon praeguses, ajaloolises asukohas Raatuse tn 37 ja 41 fassaadijoonel.</u></p> <p>Ei saa nõustuda seletuskirja hinnanguga, et „selgelt välja kujunenud hoonestusjoon, /.../ antud piirkonnas puudub“.</p> <p>Hoonestusjoon on Raatuse tänava paaritute numbritega kruntide pooltel küljel püsinud ühes kohas XIX sajandist peale. Seda märgivad tänapäeval Raatuse tn 37 ja 41 hooned ja kõik hooned alates Pikast tänavast kuni Raatuse tänava lõpuni välja. Ajaloolise hoonestusjoone järgimine hoiab alles tänavaruumi osade omavahelised väljakujunenud suhted ja säilitab linna ajaloolise kujunemislöö loetavuse ka uute ehitiste püstitamisel. Tänavala laiendamine võib anda küll lihtsamad võimalused liiklemisruumi planeerimiseks, kuid vähendab inim mõõtmelise kesklinnaliku linnaruumi tekkimise võimalusi, mis on sobilik Raatuse tänavale, kui üldplaneeringuga I klassi äritänavaks määratud tänavale. Halb näide on võtta kohe planeeringualast üle tee, kus suure tagasiastega ehitatud ühiselamu esine on selgelt loetava tänavaruumi asemel laialivalgus läbikäiguala.</p> <p>Raatuse tänav on osa Tartu ühest suurejoonelisemast linnaehituslikust ansamblist, mis moodustab sirge telje alates raekojast ja Raekoja platsist üle Emajõe kuni Raatuse tänava lõpuni välja. Kunagine tervikmulje on Teise maailmasõja purustuste tõttu tohutult kannatanud, muuseas ka Kivisilla puudumise tõttu, kuid planeeringuline terviklikkus on siiski alles. Raatuse tänava äärsel ehitusjoonel on selle</p>	<p><b>Mitte arvestada</b></p> <p>Raatuse tänava tänavaruumi laiendamine Narva maantee ja Pika tänava lõigus on olnud linna eesmärk ja perspektiiv juba pikemat aega.</p> <p>Planeeringualal hetkel kehtiv Tartu Linnavolikogu 8. oktoobri 2009. a otsusega nr 562 kehtestatud "Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering" lahenduses on samuti kohustuslik ehitusjoon kavandatud tagasiastega ning Raatuse tänava äärde on kavandatud kõrghaljastuse rajamise.</p> <p>Tartu linna üldplaneeringuga (kehtestatud 2017) on Raatuse tänav Narva maantee ja Pika tänava vahelises lõigus määratud aktiivsuse järgi I klassi tänavaks. Sätestatud on, et I klassi tänaval peab tunduvalt rohkem olema panustatud istumisvõimalustesse, taskuparkide või muude puhkekohtade lahendustesse. Samuti on sätestatud, et I klassi tänava kujundamine kõiki kaasavaks avalikuks ruumiks on esmatähtis. Uute äriotstarbega hoonete ehitamisel või olemasolevate laiendamisel tuleb esimese korruse tasandil kujundada kõnniteede avanevad ruumid. Raatuse ja Pikk tänava äärde on üldplaneeringuga kavandatud jalgrattarajad.</p> <p>Planeeringuala naaberkvartalis, üle Põik tänava, kehtib Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneering (kehtestati Tartu Linnavolikogu 08.06.2017. a otsusega nr 467), millega on määratud Raatuse tänava ehitusjoon 6 meetrise tagasiastega ja tänava äärde kavandatud puuderida.</p> <p>Kuivõrd nimetatud detailplaneering jääb samuti I klassi tänava määratlusega alale, siis tuleb Raatuse tänava ehitusjoont kavandades linnaehitusliku terviku ja üldplaneeringu mõtte elluviimise huvides Narva maantee ja Pika tänava lõigus arvestada just eelnimetatud detailplaneeringut ning planeerida ehitusjoon tänavast 6 meetrise tagasiastega.</p>

planeeringumõtte esiletõusmises ja selge loetavuses oluline roll. Kui ehitusjoon ei ole ühtlane, ei saa kunagist tervikmuljet saavutada. Eriti arusaamatu on ehitusjoone nihutamine olukorras, kus seda selgelt näitavad ajaloolised hooned on säilinud. Kehva näidet ei pea jälle kaugelt otsima: Pika tänava kesklinnapoolne külg on hoolimata mitmest hiljuti ehitatud hoonest jäänud segaseks ega moodusta kesklinnalähedusele omast selget pidevat linnaruumi. Põhjus peitub suures osas ajalooliselt väljakujunenud hoonestusjoonega mittearvestamises.

Ajaloolised hoonestusjooned on osa linnaehituslikust kultuuriväärtusest ja nendest mõjuva põhjuseta loobumine ja sellega kaasnev linna mastaapide suur muutmine ei aita kaasa tänapäevase inimhõõtmelise, ajalooliselt mitmekihilise ja järjepideva linnaruumi tekkele.

Lisaks tuleb ehitusjoon kavandada tänavast tagasiastega, et mahutada ära üldplaneeringuga ette nähtud uus ühistranspordi peatus ja sellega seonduv bussiooteala, mis kavandatud asukohas muudab liikluskorraldust nii autoga liiklejatele, jalgratturitele kui ka jalakäijatele ja ühistranspordi kasutajatele mugavamaks ja turvalisemaks.

Arvestades eelnevat sätestas linn planeeringu algatamisel, et:

- Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 hoonete puhul tuleb säilitada arhitektuurne üldilme ning et haljastuse kavandamiseks on lubatud hoonete fassaadide rekonstrueerimine planeeritavale ehitusjoonele.

- kohustuslik ehitusjoon tuleb Raatuse tänava puhul määrata arvestades Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringut;

- Raatuse tänava äärde tuleb kavandada puuderida, arvestades Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringut;

- planeeringu koostamisel tuleb arvestada Raatuse ja Pikk tänavate perspektiivsete jalgrattaradadega;

Planeeringu koostamisel on

lähteseisukohtadega arvestatud:

- Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 hoonete puhul on antud võimalus kahele alternatiivsele lahendusele:

kas säilitatakse hoonete põhimaht ja arhitektuurne üldilme olemasolevas asukohas (planeeritud ehitusjoonest Raatuse tänava pool) või rekonstrueeritakse hoonete fassaadid kavandatud (tänavajoonest 6 meetrit tagasi astuvale) ehitusjoonele.

- Raatuse tänava äärde on ette nähtud puud ja jalakäijate ala (Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 hoonete säilimisel olemasolevas asukohas nende vahel, hoonete tahapoole rekonstrueerimise korral kogu planeeringuala ulatuses).

Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna üldplaneeringus sätestatud ruumilise arengu põhimõtetega. Leitud on lahendus Raatuse tänava äärde bussitasku, kõrghaljastuse, jalakäijate ala ja jalgrattaraja kavandamiseks ning Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 47 hoonete tänavapoolsete fassaadide säilimiseks.

		<p>Planeeringu lahendus arvestab naaberkvartalis kehtiva Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu lahendusega ning Raatuse tänava Narva maantee ja Pika tänava lõigus on tagatud linnaehituslik tervik.</p> <p>Lisaks loob planeering eeldused linnaruumi täiendamiseks kõrghaljastuse ja kergliiklusvõimaluste poolest.</p> <p>Arvestades eelnevat asub linn seisukohale, et Raatuse tänava Narva mnt ja Pika tänava vahelises lõigus on mõistlik kohustuslik ehitusjoon kavandada tänavast 6 meetrise tagasiastega ja et planeeringulahenduse muutmine selles osas ei ole põhjendatud.</p>
--	--	---

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
 Jüri Mölder  
 linnasekretär