



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.03.2018 nr 238

#### **Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine**

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 m<sup>2</sup> paikneb Ülejõe linnaosas. Ala on suures osas hoonestamata. Planeeringuala kinnistute Raatuse tn 33 ja Raatuse tn 33a omanik on Tartu linn, teised planeeringuala kinnistud on eraomandis.

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. Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala lubatud korruselisus 1-6 korrust. Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 põhihooned on määratud väärtuslikeks hooneteks, säilitada tuleb hoone põhimahd 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.

Detailplaneeringuga on alale kavandatud kolm hoonestatavat krunti, mille kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamu maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ning büroohoone maa. Ehitusõigus on määratud kuni 8 korterelamu-ärihoone püstitamiseks. Täiendavalt on sätestatud, et Raatuse tänaval 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 (kõrgeim maht on lubatud kavandada Raatuse ja Pikk tänavate äärde).

Raatuse tn 37 ja Raatuse tn 41 ajalooliste tellishoonete puhul tuleb säilitada hoonete põhimahd ja arhitektuurne üldilme olemasolevas asukohas.

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 üks koht korteri kohta.

Planeering sätestab, et selle elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks. Kruunide ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on planeeritud sademevee lahenduse olemasolu või väljaehitamine. Tartu linn on 27.02.2018. a sõlminud OÜga Piibeleht Arendus kokkuleppe nr 21.3-5/18-1136 detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste väljaehitamiseks.

Planeeringu elluviimine loob juurde elamupindasid ja toetab Raatuse tänava kujunemist äritänavaks. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on koostatud vastavuses linna ruumilise arengu eesmärkidega ning et planeering tagab avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise.

PlanS § 140 lg 8 kohaselt muutub detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks planeeringualal seni kehtinud "Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering".

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 139 lg 1, 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. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna veebilehel.
3. Korraldus jõustub 14. märtsil 2018. a.
4. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või oleks pidanud teada saama detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et korraldus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on riikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Klaas  
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder  
linnasekretär