



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

15.08.2022 nr 847

#### **Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavalitsuse 16.02.2021 korraldusega nr 191 algatati Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi kruntide liitmiseks ja kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone(te)le ehitusõiguse määramiseks.

#### Planeeringu lühitutvustus

Planeeringuga on ette nähtud kruntide liitmise teel kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa krundi Pos 1 moodustamine. Pos-le 1 on lubatud ehitada kuni kolm hoonet - üks põhihoone ja kaks abihoonet - suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 2600 m<sup>2</sup>, hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus on 47 meetrit.

Parima arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb ehitusõiguse realiseerimise eelselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav arhitektuurivõistlus. Muu hulgas tuleb võistlusega lahendada nii hoone mahtu jäävate kui ka väliparklas asuvate parkimiskohtade varjamine tänava suunas, samuti hoonemahu liigendamine, et tagada piirkonda väärtustav arhitektuurne lahendus. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Lina tänava poolses küljes. Planeeritud hoone Lina ja Turu tänava poole avanevale esimesele korrusele tuleb kavandada avalikkusele suunatud kaubandus-teeninduspiind. Pinna maht ja paiknemine lahendatakse arhitektuurivõistluse raames. Lina ja Turu tänava äärde jäävatele hoone külgedele tuleb kavandada sissepääsud kaubanduskeskusesse. Turu ja Lina tänava ristmiku piirkonda ja Lina tn poole on kavandatud jalakäijate ala, kuhu saab kavandada näiteks väliletid ja istumiskohad.

Kaubanduskeskuse krundile on planeeritud vähemalt 10% kõrghaljastust. Mitmeastmeline haljastus on kavandatud planeeritud parkla Lina tänava poolsesse külge ja elamukruntide poolsetele piiridele. Turu tänava äärsed II väärtusklassi puud on ette nähtud säilitada võimalikult suures ulatuses.

Pos 2 tee ja tänava maa krunt on planeeritud Lina tänava laiendamiseks. Krundile juurdepääsud on kavandatud Turu ja Lina tänavalt. Turu-Lina tänava ristmikule on planeeritud valgusfoorid, ristmiku lahendus on seotud Turu tänava olemasoleva olukorraga. Lina tänava lahendus on koostatud vastavalt Roadplan OÜ tööle nr 21074.

Parkimine on lahendatud krundil, osaliselt hoone mahus. Parkimise planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2016. Planeeringus on välja toodud, et lähipiirkonna avaliku parkimisevajaduse leevendamiseks on võimalik ristkasutusse anda suurusjärgus 10 planeeritud parkimiskohta avaparklas.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) või vastavate kulude kandmiseks. Planeeringu elluviimine eeldab Lina tn ja Lina tn - Turu tn foorreguleeritava ristmiku väljaehitamist. Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ning sellega seotud kulude kandmise tagab krundi igakordne omanik. Lina tn antakse peale väljaehitamist tasuta üle linnale. Enne planeeringu kehtestamist sõlmitakse rajatiste väljaehitamist tagav kokkulepe.

### Kaasamine ja koostöö

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti huvitatud isikutele võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Laekunud arvamused puudutasid peamiselt kaupluse rajamisega kaasneva liikluse mõju ümbruskonna tänavatele.

Linn analüüsis esitatud ettepanekuid. Täna kehtiva Tartu linna üldplaneeringu (kehtestatud 2021) kohaselt asub planeeritav ala linnakeskuse parkimisvööndis, kus parkimismormatiive tuleb rakendada suurima lubatud väärtusena. Planeeringu algatamisel kehtinud Tartu linna üldplaneeringu (2017) kohaselt planeeringuala ei asunud linnakeskuse parkimisvööndis, mistõttu parkimiskohtade arvestamisel lähtuti planeeringu algatamisel kehtinud nõuetest ja lahenduse koostamise aluseks võeti standardis toodud korruselamute ja väikeelamute ala normid.

Sooviga saada teada planeeritava arendusega lisanduva liikluse mõju piirkonnale, tellis linn planeeritavale lahendusele eksperthinnangu.

Experthinnangu koostas Inseneribüroo Stratum (töö nr 2022-T068 "Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntide ja lähiala planeeringu liiklusemõju"), mille kohaselt ei ole planeeritud kaupluse poolt lisanduva liikluse tõttu ette näha olulisi liikluse läbilaskvuse probleeme. Lina tänava läbimurde rajamisel muutub küll olukord täna Lina tupiktänaval, mis mõjutab ka Aleksandri tänava liiklust, kuid planeeritud arenduse mõju on liikluskooormuse kasvule suhteliselt tagasihoidlik, liikluse korraldamiseks ja rahustamiseks on võimalik rakendada liikluskorralduslike meetmeid. Planeeringus on leevendava meetmena ette nähtud kasutada liikluse rahustamise võtteid läbiva liikluse piiramiseks.

Kehtiva üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Kavandatavatel kaubanduskeskustel on soovitatav tagada parklates riskasutus st parkimisteenuse osutamine. Planeeringuga on kavandatud parkimine nii hoone mahus kui ka avaparklas.

Planeeringukohase parkla kavandamine kesklinna vahetusse lähedusse (parkimisvööndi piirialale) aitab täita üldplaneeringu eesmärgi, kus olemasolevatel ja kavandatavatel kaubanduskeskustel on lubatud ja soovitatav parklates parkimisteenuse osutamine öisel ajal ning pargi ja kõnni süsteemi arendamiseks kesklinna vahetus läheduses. Parkla asukoht on pargi ja kõnni süsteemi arendamiseks hea, võimaldades kesklinna suunas ohutut jalgsi liikumist nii piki Aleksandri tänavat kui Turu tänavat (seal asuvad ka sobilikus jalakäigukauguses bussipeatused). Eeltoodule tuginedes asub linn seisukohale, et planeeringukohast parkimist on võimalik kavandada juhul kui avaparklas olevatest kohtades minimaalselt 50 parkimiskohta kavandatakse piirkonna elanikele avalikuks kasutamiseks.

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 planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2 ja lg 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneering märkusega:
  - 1.1. avaparklasse kavandatavatest parkimiskohtadest kavandada 50 parkimiskohta piirkonna elanikele avalikuks kasutamiseks.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 02. - 16.09.2022 ja kohaks Tartu linna koduleht <https://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär