



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

22.11.2022 nr 1268

Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Asjaolud

Tartu Linnavalitsuse 09.07.2019. a korraldusega nr 734 algatati Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Karbiid OÜ ja planeeringu koostaja Tartu Arhitektuuribüroo OÜ.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 22 ha asub Ränilinna linnaosas. Planeeringualal kehtivad [Tartu Linnavolikogu 01.03.2001 otsusega nr 302](#) kehtestatud [Raudtee 102 detailplaneering](#) ja [Tartu Linnavalitsuse 19.01.2006 korraldusega nr 110](#) kehtestatud [Raudtee 114 detailplaneering](#), mis muutuvad uue planeeringu kehtestamisel kehtetuks.

Tulenevalt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ehitusest on planeeringu koostamise käigus planeeritav ala täpsustunud. Alast on välja jäetud täna ehitamisel olev maantee koos kogujateega 1 (Tammetõru tänav). Välja on jäetud ka Raudtee tänav T98 ja Laseri tänav T31, vastavalt 14.04.2021. a sõlmitud kokkuleppele ei ole nende tänavamaade väljaehitamine planeeringu realiseerimise eelduseks. Planeeringualaga on liidetud Kristalli tn 6, Kristalli tn 8 ja Laseri tn 8 krundid eesmärgiga määrata piirkonna hoonestuslaadiga sobituv ehitusõigus.

Planeeringulahendus

Planeeringualale on kokku kavandatud 43 krunti - 8 korterelamumaa krunti, 4 üksikelamumaa krunti, 1 ridaelamu- või korterelamumaa krunt, 16 ärihoonete või segahoonestuse maa krunti, 1 haridus- ja lasteasutuse maa krunt, 1 tankla ja teenindushoone maa krunt, 4 haljasala ja linnaväljaku maa krunti ning 8 transpordimaa krunti.

Hoonete suurim lubatud kõrgus võimaldab rajada valdavalt kolmekorruselise hoonestuse, planeeritud väljaku ääres neljakorruselise ja väikeelamud arvestades olemasolevate üksikelamute kõrgustega.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus detailplaneeringukohaste kvartalite kaupa. Lubatud on arhitektuurivõistluse ala laiendada ja liita kvartaleid, et lahendada terviklikult suuremat ala. Võistlusalad ja –tingimused tuleb täpsustada ja koostada koostöös linnaarhitektiga.

Detailplaneeringuga on kavandatud avalik haljasala ja linnaväljaku maa (POS 31 ja POS 36), mis läbib planeeringuala. Kogu haljasala ning keskväljaku piirkond on soovituslik lahendada ühe projektiga, et tekiks ühtne ning seotud avalik ruum.

Kruntide haljastuslahendus tuleb esitada koos hoone projektiga, haljastuslahendus peab valmima ehitistega samaaegselt. Ärihoonete maal peab kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast olema 10%. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindustevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). Korterelemumaadel peab rohevõrgu toimimiseks haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala, mängu- ja puhkealad tuleb kavandada krundi päikeselisele alale. Ühiskondlike hoonete maal peab haljastuse osakaal olema 20% krundi pindalast.

Juurdepääs alale on planeeritud Ringtee ja Laseri tänavatelt. Põhijoonisel on näidatud põhimõttelised juurdepääsud kruntidele ja tänavate ristlõiked, mis täpsustatakse projektiga. Väljasõitude ületused tuleb rajada jalakäija- ja ratturisõbralikud. Nii autode kui jalgrataste parkimine tuleb kavandada krundisiseselt. Parkimine on lubatud lahendada ka hoone mahus, katusel või maa-aluse parkla näol. Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 "Linnatänavad" toodud normatiividele. Kruntide täpne parkimislahendus ja kohtade arv selgub projekteerimisel, sõltudes realiseeritavast ehitusõigusest ja hoone(te) kasutusotstarvetest.

Detailplaneering vastab Tartu linna üldplaneeringule.

Planeeringu elluviimise tingimused ja rajatiste väljaehitamine

Detailplaneeringuga on ette nähtud Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntidest maa-ala eraldamine avalikult kasutatava tänavamaa (POS 12, 33, 35, 38-42), haridus- ja lasteasutuste maa (POS 28), linnaväljaku maa ja haljasala maa (POS 31, 32, 36, 37) kruntide moodustamiseks ja väljaehitamiseks ning pärast väljaehitamist (va POS 28) Tartu linnale tasuta üleandmiseks.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks ja ega sellega seonduvate kulude kandmiseks.

Planeeritud kruntide igakordne omanik tagab planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulude kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Vastava kokkulepe sõlmimine on planeeringu kehtestamise eelduseks.

Kaasamine ja planeeringu avalikule väljapanekule suunamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 anti võimalus avaldada planeeringulahenduse kohta arvamusi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Arvamusi esitasid Raudtee tn 102 ja Kristalli tn 5 // 7 kruntide omanikud ning Kambja Vallavalitsus.

Arvamustest tulenevalt planeeringut täiendati, planeeringuga kavandatakse tänava (Pos 40) väljaehitamine kuni Raudtee tänavani ja määratakse servituudi vajadus Kristalli tn 5 // 7 krundilt jalakäijatele otsetee tagamiseks kuni olemasoleva poeni Aardla tn 114 krundil.

Planeering on kooskõlastatud Transpordiametiga, Eesti Raudteega ja Päästeameti Lõuna päästkeskusega.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 09.12.2022. a - 23.12.2022. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas. Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada küsimusi e-posti teel: lpmko@tartu.ee.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär