



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

02.05.2023 nr 471

Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine

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 Ränlinna 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. Väikeelamute kõrgus on määratud olemasolevate üksikelamute kõrgusi arvestades.

Parima arhitektuurilahenduse 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 ning koostada koostöös linnaarhitektiga.

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. Alale on kavandatud uus tänavavõrgustik, näidatud põhimõttelised juurdepääsud kruntidele ja tänavate ristlõiked. Nii autode kui jalgrataste parkimine on lahendatud krundisisest vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Detailplaneering vastab Tartu linna üldplaneeringule.

Planeeringu elluviimise tingimused ja rajatiste väljaehitamine

Planeeringu vastu võtmisel määrati planeeringuala arendamiseks vajalik teedevõrk, mis on vaja rekonstrueerida või välja ehitada planeeritava ehitusõiguse realiseerimise eelselt. Planeeringu koostamise käigus on juba välja ehitatud kogujatee 3 lõigus Aardla tänav T116 kuni Raudtee tänav, sh ringristmikud ja ühendus kogujateega 1 kokku viimiseks (Raudtee tänav), Laseri tänav alates Pos 38 ristumisest kuni Raudtee tänavani ning Raudtee tänav alates Laseri tänavast kuni kogujateeni 3 on pinnatud freesasfaltiga, mistõttu neid lõike elluviimise eeldustena rohkem ei käsitleta.

Planeeringuga on kavandatud Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntidest:

- avalikult kasutatava tänavamaa (Pos 12, 33, 35,38-42), linnaväljaku maa ja haljasala maa (Pos 31, 32, 36, 37) kruntide moodustamine ning pärast avalike rajatiste väljaehitamist Tartu linnale tasuta üleandmine;
- Pos 3 ja Pos 27 moodustamine, kruntidele kõnnitee väljaehitamine ning Tartu linna kasuks servituudi seadmine kõnnitee avalikuks kasutamiseks;
- haridus- ja lasteasutuse maa Pos 28 moodustamine ja Tartu linnale tasuta üleandmine.

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. Vastav kokkulepe on sõlmitud enne planeeringu kehtestamist.

Kaasamine ja planeeringu avalik väljapanek

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 anti võimalus avaldada planeeringulahenduse kohta arvamusi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Arvamusi esitasid kaks planeeringuala naabrit ja Kambja Vallavalitsus. Arvamustest tulenevalt planeeringut täiendati: loodi ühendus Laseri ja Ringtee tänavaga, alates Kristalli tänav T5 krundist kuni Pos 33 krundini kavandati jalgte ühendus. Selgitati planeeringuga kavandatavat ehitusõigust, haljastus- ja liikluslahendust.

Tartu Linnavalitsuse 22.11.2022. a korraldusega nr 1268 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 09.12.-23.12.2022. a. Arvamusi ei esitatud.

Linnavalitsuse hinnangul arvestab detailplaneering ümbritseva keskkonnaga ja on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, 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. Kehtestada Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneering vastavalt lisale.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle korraldusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär