



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

27.06.2023 nr 703

Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsuse 09.01.2018 korraldusega nr 31 algatati Jõe tn 13 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata krundile üldplaneeringukohane ehitusõigus kuni 7-korruselise hoone rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Aqua Marina AS ja planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ.

Jõe tn 13 krunt suurusega 1348 m² asub Karlova linnaosas Sõpruse silla, Aleksandri ja Jõe tänavate vahelisel alal.

Detailplaneeringu koostamise ajal on kehtestatud uus [Tartu linna üldplaneering](#) mille kohaselt asub Jõe tn 13 krunt ärihoone maa-alal, arhitektuuriüksuses EK6, kus maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, lubatud on ka büroohooned. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. detailplaneeringuga. Üldplaneeringu menetluses leiti, et Jõe tn 13 krundil on hoone lubatud korruselisuseks 2-4.

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringu lühitutvustus

Planeeringuga määratakse Jõe tn 13 krundi kasutamise sihtotstarveteks tankla- ja teenindushoone maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa. Hoonete suurim lubatud arv on üks, suurim lubatud ehitisealune pind 539 m², -absoluutkõrgus 51,00 ja -sügavus 31,00 m.

Arhitektuurinõuete osas on sätestatud, et kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone esimesele korrusele ei ole lubatud rajada parkimiskohti, äripinnad peavad avanema tänavale. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Võistluse tingimused tuleb kooskõlastada Tartu Linnavalitsusega.

Haljastuse osas on seatud tingimus, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastuse ala mõõdetakse täiskasvanud puu võra projektsioonist maapinnale. Kõrghaljastusega haljasala on planeeritud krundi läänepoolsesse külge. Krundi idapoolse piiriäärde tänavamaale on planeeritud kõnnitee ja tankla vahele madalhaljastusega (põõsad) eraldusriba. Istikute liigid, täpne istikute arv, nende parameetrid ja asukohad täpsustatakse ehitusprojekti.

Krundile juurdepääs on lahendatud Turu ja Aleksandri tänava ristmikult, jalakäijatele on lisaks loodud ühendus ka Sõpruse silla poolt.

Nõuetekohane parkimine on lahendatud oma krundil. Tartu linnas läbi viidud uuringu „[Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas](#)“ järgi saab EVS 843 parkimisnormi rakendamisel Tartu linnas kasutada kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtust (teenustase), arvestades järgnevaid põhimõtteid:

1) krundi ligipääsetavuse väärtus leitakse vastavalt sellele, kui hästi on jalgsi või ühistranspordiga kättesaadavad erinevad linnas paiknevad teenused, sh piirkondlik kool, lasteaed, toidupood, töökohad (kogumina krundi teenustase);

2) [rakenduses](#) väljatoodud parkimiskohtade arvu soovitusel lähtumisel tuleb otsuses välja tuua kaalutlused ja põhjendused, kuidas on punktis 1 nimetatud parameetreid arvestades konkreetsel krundil vastav väärtus kujunenud.

Uuringu kohaselt on soovitatav detailplaneeringualal parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 69%. Arvestades, et detailplaneeringuga kavandatakse piirkonda täiendavaid teenuseid ja töökohti ning alale on kerge jõuda autot kasutamata jalgsi, rattaga või ühistranspordiga, bussipeatused on ala vahetus läheduses, on uuringus toodud soovitus kasutamine põhjendatud. Kesklinna on kauguse poolest kõige sobilikum liikuda jalgrattaga, kuid madala autoliikluse tiheduse tõttu Aleksandri tänaval, on mugav ka kõndida – Riia-Aleksandri ristmik asub u 1 km kaugusel. Detailplaneering arvestab eeltooduga, kavandades parkimiskohti 69% standardikohasest.

Detailplaneeringuga on kavandatud avalikke rajatise - Turu ja Aleksandri tänava ristmiku ümberehitamine juurdepääsu rajamiseks ning jalakäijate ala laiendamine ja ümberehitamine koos haljastuse rajamisega.

Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringukohaste avalike rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine ning vastavate kulude kandmine on Jõe tn 13 krundi igakordse omaniku kohustus. Väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks halduslepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eeldus.

Kaasamine ja koostöö

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 anti võimalus avaldada detailplaneeringu kohta arvamusi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Arvamusi esitasid naaberkruntide omanikud, kes leidsid, et planeeritud lahendus ja hoone maht ei sobitu soovitud kujul ümbritsevasse keskkonda.

23.09.2019. a toimunud arutelul väljendasid naabrid seisukohta, et Jõe tn 13 krundile on sobilik täisehitus 40% ja korruselisus 3-4. Lahendus on planeeringu koostamise ajal oluliselt muutunud, planeeritud ehitusõigus vähenenud - krundi täisehitus kahanenud 90%-lt 40%-le, korruselisus 7-lt 4-le, seejuures kavandatakse osaliselt konsoolne hoone ja viiakse läbi arhitektuurivõistlus parima lahenduse leidmiseks. Hoone on planeeritud krundi idapoolsesse külge, nagu arvamuste esitajad on soovinud, lähimast hoonest (Aleksandri tn 53) ca 37 m kaugusele üle tänavamaa. Planeeritud kõrghaljastuse ala arvestab täna olemasoleva haljasalaga, mis on ka eelistatuim kasvukeskkond. Lisaks on kavandatud põõsad kõnnitee äärde. Naabrid ei olnud sellele vaatamata lahendusega nõus. Arvamuse esitajatele on selgitatud, et detailplaneering on koostatud vastavuses üldplaneeringuga ning lahendus tugineb linnaehituslike seoste analüüsile.

Linn on seisukohal, et detailplaneering on koostatud kaalutletult, üldplaneeringuga kooskõlas, ümbritsevat keskkonda ja erinevaid huve arvestades. Eeldatavalt pakub planeeritav ärihoone pigem positiivseid arenguid arhitektuuriliselt kõrge kvaliteediga linnaruumilise täiendusena,

parandab teenuste kättesaadavust ja loob piirkonda uusi töökohti. Kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest parema ruumilise ettekujutuse saamiseks on esitatud planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid.

Planeering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna päästeskusega.

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, 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 Jõe tn 13 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 24.07-13.08.2023. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes