



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.11.2023 nr 1156

#### **Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu kehtestamine**

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

Jõe tn 13 krunt suurusega 1348 m<sup>2</sup> asub Karlova linnaosas Sõpruse silla, Aleksandri ja Jõe tänavate vahelisel alal.

#### **Planeeringu lahendus**

Planeeringuga määratakse Jõe tn 13 krundi kasutamise sihtotstarveteks tankla- ja teenindushoone maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, büroohoone maa. Hoonete suurim lubatud arv on üks, suurim lubatud ehitisealune pind 539 m<sup>2</sup> ja absoluutkõrgus 51.00 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. 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 teenuste kättesaadavuse väärtust (teenustase). Uuringu järgi 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.

Krundile juurdepääs on lahendatud Turu ja Aleksandri tänava ristmikult Turu tänav T25 transpordimaalt, jalakäijatele on lisaks loodud ühendus ka Sõpruse silla poolt.

Detailplaneeringuga on kavandatud avalikke rajatisi - Turu ja Aleksandri tänava ristmiku ümberehitamine juurdepääsu rajamiseks Turu tänav T25 transpordimaalt 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 on sõlmitud haldusleping.

### **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 toimunud arutelul väljendasid naabrid seisukohta, et Jõe tn 13 krundile on sobilik täisehitus 40% ja korruselisus 3-4.

Arvamuse esitajatele on selgitatud, et detailplaneering on koostatud vastavuses üldplaneeringuga ning lahendus tugineb linnaehituslike seoste analüüsile. Oluline on kinnistu lähiala planeeritud linnaehituslik tervik. Lähipiirkonnas (Aleksandri ja Jõe tänaväärsed) kinnistud on hoonestatud 2-4 kordsete hoonetega. Alast edeles paiknevatel Jõe tn 11 ja Jõe tn 9 kinnistutel kehtib detailplaneering ehitusõigusega kahekorsetele ärihoonetele. Kinnistul Aleksandri tn 53 // Jõe tn 4 // Jõe tn 6 kehtiva detailplaneeringu kohaselt on kinnistule lubatud 2-3 kordsed korterelamud täiendavate äripindadega.

Linna hinnangul ei kaasne muudatusega lähiala kinnistute omanikele ülemääraseid negatiivseid mõjusid. Lahendus on menetluse 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.

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.

Tartu Linnavalitsuse 27.06.2023 korraldusega nr 703 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 24.07-13.08.2023. Arvamusi ei esitatud.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, 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. Kehtestada Jõe tn 13 krundi 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)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri

ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes