



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

12.10.2017 nr 501

Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Linnavolikogu 15. oktoobri 2015. a otsusega nr 260 algatati Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus Tartu Ülikoolile vajalike hoonete rajamiseks. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Tartu Ülikool ning planeeringu koostaja on Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ.

Planeeringuala suurusega ligi 20 hektarit asub Maarjamõisa linnaosas. Krundil asuvad õppe- ja teadushooned, maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Planeeringuala naabruses asuvad väikeelamud ning õppe- ja teadushooned. Ala juhtotstarve Tartu linna üldplaneeringus on kõrgharidusasutuse maa-ala, see on kõrgharidusasutuse õppe-, teadus- ja haldushoone või rajatise maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on puhke- ja spordirajatise, kaubandus- ja teenindusasutuse maa ning haljasmaa. Krundile Ravila tn 14a // 14b // W. Ostvaldi tn 1 on muid funktsioone lubatud kuni 50%. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeringu lahendus

Detailplaneeringu lahendus jätab võimaluse arendada ala etapiviisiliselt. Kavandatud hoonestusala ja kohustuslik ehitusjoon järgivad hoonestuse perimeetralset printsiipi ning kujunenud situatsiooni piki Ravila tänavat Viljandi maantee suunal ning Füüsika Instituudist Sanatooriumi tänava suunal.

Detailplaneering näeb ette krundi jagamise. Moodustatakse viis transpordimaa krunti, millest neli on ette nähtud olemasoleva tänavamaa laiendamiseks. Moodustatakse ka üks haljasala ja spordirajatiste maa otstarbega krunt. Planeeritavatele kruntidele Pos 1 ja Pos 2 on kavandatud kokku kuus hoonestusala, määratud on vähim (13) ja suurim (19) põhihoonete lubatud arv. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind jääb vahemikku 1700-4500 m² ja absoluutkõrgus 83.00-95.00. Viljandi maantee ja Ravila tänava nurgale on planeeritud hoonestusõigus ühe- kuni kahekorruselise kaubandus- ja teenindushoone rajamiseks. Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb enne hoonete ehitusprojekti koostamist korraldada arhitektuurivõistlused.

Hoonestatavate kruntide kasutamise juhtiv sihtotstarve on kõrgharidusasutuste maa (üle 50%), täiendavalt on lubatud toetava sihtotstarbena spordiasutuste maa, spordirajatiste maa, kaubandus- ja teenindushoonete maa, toitlustushoonete maa, väikeettevõtluse ja -tootmise maa, koolieelsete lasteasutuste maa, korterelamute maa otstarve.

Olemasolev kõrghaljastus tuleb võimalusel säilitada, pärnarida ning paplid Viljandi maantee ääres likvideeritakse. Sanatooriumi tänava äärde on kavas istutada allee ja laiendada tänavakoridori, et

tagada üldplaneeringus ette nähtud rohekoridor. Üldkasutatav haljasala tuleb kujundada kaasaegseks pargialaks, kuhu rajatakse rekreatsiooni-, spordi- ja puhkerajatisi ning teenindavaid ehitisi. Selleks tuleb korraldada kogu planeeringuala hõlmav maastikuarhitektuuri võistlus.

Liikluslahendus OÜ on teinud detailplaneeringule liiklusanalüüsi (töö nr 1215/28). Vastavalt liiklusanalüüsile on detailplaneeringus ette nähtud Viljandi maantee ja Ravila tänava võrdse ristmiku ümberehitamine foorilahendusega ristmikuks või ringristmikuks. Ristmiku läbilaskvusvõime tagamiseks tuleb ehitada vasakpöörderajad ning bussitasku Ravila tänavale. Nimetatud rajatiste väljaehitaja on planeeringust huvitatud isik. Rajatiste väljaehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagav kokkulepe on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

Parklate planeerimisel on arvestatud kampuse erinevate objektide riskasutusega. Parkimiskohtade kavandamisel tuleb tagada minimaalselt üks parkimiskoht projekteeritava ehitise 90 m² suletud brutopinna kohta.

Planeeringualal mistahes planeeringukohase ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on konkreetse alaga piirneva tänavamaa kruntide moodustamine. Avalikku kasutusse määratud tänavamaa krundid (Pos 5, 6, 7 ja 8) antakse Tartu linna kasutusse tasuta.

Planeeringu koostamise jooksul on planeeritud krundi aadressi muudetud ja määratud aadressiks Ravila tn 14a // 14b // W. Ostwaldi tn 1.

Planeeringu menetlus

Tartu Linnavalitsuse 12. aprilli 2016. a korraldusega nr 338 suunati planeeringu eskiislahendus avalikule arutelule, mis toimus 26. aprillil 2016. a. Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 16. veebruari 2017. a otsusega nr 423. Avalik väljapanek toimus 7.-21. märtsil 2017, arvamusi esitasid kaks eraisikut, sealhulgas planeeringualast teisele poole Viljandi maanteed jääva Viljandi mnt 43 kinnisasja omanik. Arvamused käsitlesid planeeringuga määratud krundi kasutamise sihtotstarbeid, planeeritud hoonestusest tulenevaid võimalikke insolatsiooniprobleeme, planeeritud tehnovõrke ja liikluskorraldust.

Tartu linnavalitsus võttis laekunud arvamuste osas seisukohad 18. aprilli 2017 korraldusega nr 383. Detailplaneeringu avalik arutelu linnavalitsuse seisukohtade tutvustamiseks toimus 2. mail 2017. Planeeringut otsustati täiendada valguse ja varju analüüsiga Ravila tänava ja Viljandi maantee olemasolevate elamute suhtes. Arvamuste esitajatele anti täiendavalt aega kirjalikult teatada oma seisukohast. Arvamuste esitajad teatasid, et jäävad planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste juurde.

Tartu Linnavalitsuse 13. juuni 2017. a korraldusega nr 611 võeti informatsioon detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teadmiseks ning esitati korrigeeritud detailplaneering koos teabega arvestamata jäänud arvamuste kohta maavanemale heakskiitmiseks.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 138 lg 1 kohaselt esitati detailplaneering koos teabega arvestamata jäänud arvamuste kohta Tartu maavanemale heakskiitmiseks. PlanS § 138 lg 4 p 2 kohaselt kuulas maavanem detailplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel ära avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja. Tuginedes 4. augustil 2017. a toimunud ärakuulamisele ning Tartu Linnavalitsuse poolt esitatud selgitustele, toetas maavanem planeeringuvaidluses Tartu Linnavalitsuse poolt 18. aprilli 2017. a korralduse nr 383 lisas ettepanekute osas võetud mitteamvestavaid ja osaliselt amvestavaid seisukohti. PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Maavanem leidis, et antud juhul on linnavalitsus kaalunud

avalikke huve planeeringulahenduse kujundamise ja elluviimise seisukohast ning selgitanud planeeringu elluviimise käigus projekteerimisfaasis tehtavate üldiste lahenduste täpsustamist. Tuginedes PlanS § 138 lg 4 andis maavanem detailplaneeringule heakskiidu.

Arvestamata jäänud arvamused

1. Detailplaneeringu lahenduses tuleb välja jätta Pos 1 ja Pos 2 kasutusotstarvetest kõrgharidusasutuste maa ning säilitada teised loetletud kasutusotstarbed, mille osakaalu tõsta 100 %ni. Kompromissina pakkus arvamuse esitaja maavanema juures toimunud kohtumisel kehtestada lahendus, kus on realiseerimiseks võimalikud kaks alternatiivi: 1) antud lahendus ja 2) lubatud sihtotstarbed on määratud vahemikena, kus on võimalik ka kõrgharidusasutuse maa osakaal 0%.
2. Viljandi mnt ääres tuleb ehitusjoont nihutada tänavast kaugemale ja kavandada madalam hoonestus.
3. Juba praegu küsitav tehnovõrkude ja -rajatiste koormus suureneb lubamatult.
4. Liikluskoormus Viljandi maanteel vajab reguleerimist.

Detailplaneeringu kehtestamine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt on ruumilise planeerimise korraldamine omavalitsusüksuse ülesanne. Planeerimisseaduse järgi peab kohaliku omavalitsuse üksus planeerimisalase tegevuse korraldajana tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Detailplaneeringu menetluse käigus on linn planeeringu koostamise eesmärgist lähtuvalt käsitletud huvitatud isikute arvamusi, hinnates avalike huvide ja hüvede kõrval isikute õigusi ja huvide kaalukust ning püüdnud leida kõiki osalisi võimalikult rahuldavat planeeringulahendust. Lahenduse leidmisel on linnal tulnud arvestada omaniku õigusega asja vallata, kasutada ja käsutada ning asjaoluga, et omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Ehitamisele piirangute seadmine avalikes huvides eeldab, et need avalikud huvid tugineksid seaduses fikseeritud legitiimsetele eesmärkidele ning oleksid põhjendatud. Elu- ja miljöökeskonna piirangud ning nende kohaldamise alused ei saa asuda väljaspool õiguslikku regulatsiooni. Isiku õigus ehitada ei või olla avaliku võimu poolt enam riivatud, kui seda nõuavad ilmselgelt domineerivad legitiimsed avalikud ja kolmandate isikute huvid.

Detailplaneeringu kehtestamise kaalutlemisel lähtub linnavolikogu planeeringudokumentide kõrval lahendamata jäänud planeeringuvaidluste osas Tartu Linnavalitsuse 18. aprilli 2017 korraldusega nr 383 "Seisukoha võtmine Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud ettepanekutele ning detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja koha määramine" esitatud arvamuste osas võetud seisukohtadest, Tartu maavanema 16. augusti 2017. a kirjas nr 7-5/1502-3 detailplaneeringu heakskiitmisel esitatud põhjendustest ning alljärgnevatest asjaoludest.

Planeeringu vastuvõtmisega on linnavolikogu kinnitanud, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele ja ta on kontrollinud, et planeering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele. Detailplaneering on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega.

Planeeringus on krundi kasutamise otstarvete ning arhitektuursete nõuetena esitatud ehitise kasutamise lubatud otstarvete kaudu krundi planeeringujärgne kasutamine määratletud täpsusega, mis jätab võimaluse projekteerimisel otstarbeid täpsustada. Kohustuslikuna on detailplaneeringus määratud nõue kavandada krundile üle 50% ulatuses kõrgharidusasutuste maa sihtotstarve. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks, mistõttu planeeringulahendus peaks olema võimalikult täpne. Vastavate krundi kasutamise tingimuste sätestamine võimaldab paindlikkust planeeringu elluviimisel, määratledes sealjuures piisavalt täpselt otstarbed, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutada. Linn arvestab Tartu Ülikooli poolt esitatud

selgitustega, et tal ei ole kavas kesklinnast välja kolida, vaid kujundada ülikooli jaoks vajalikke teenuseid vastavalt keskkonna poolt pakutavatele võimalustele. Kesklinna valdavalt muinsuskaitse all olevaid hooned ei ole võimalik kasutusele võtta kõrgtehnoloogiliste hoonetena, mis on vajalik tänapäevase tippteaduse tegemiseks. Ennekõike loodus- ja täppisteaduste ning meditsiiniteaduste hooned vajavad tehnilisi võimalusi, mida kesklinna piirkonnas ei ole võimalik luua. Seetõttu on kõrgtehnoloogilised hooned rajatud valdavalt Maarjamõisa väljale. Samas erialad, mis ei sea hoonetele selliseid tingimusi, on koondatud kesklinna. Tartu Ülikooli siht on luua võimalused arendustegevusele, mis kaasavad ülikooli teadlasi, teadusuuringuid ja ka materiaalselt baasi (laboreid, seadmeid). Kasutusotstarve kuni 50% kõrgharidusasutuste maa-ala on mõeldud ennekõike selleks, et ka ülikoolivälised huvilised (ettevõtted, asutused) saaksid ehitada hooned, kus toimuks ülikooliga seotud arendustegevus.

Planeeringuga kavandatud hoonete maht ja konfiguratsioon alal on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda. Eesmärgiks on krundile linnaehituslikult sobivate, arhitektuurselt esinduslike hoonete püstitamine. Planeeringu kohaselt peab ehitiste arhitektuur olema linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav. Projekteeritavate hoonete sissepääsufassaadid peavad olema linnatänavate poole. Hooned tuleb arhitektuursete võtetega nii horisontaalselt kui vertikaalselt liigendada (erinevad kõrgused ja korruselisus), et vältida suuremahuliste massiivsete hooneplokkide moodustumist. Tulenevalt ala asukohast linnaehituslikult olulisel, hea vaadeldavusega õppe- ja teaduslinnakus, tuleb planeeringuala hoonestamiseks parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saamiseks korraldada avalikud arhitektuurivõistlused. Arhitektuurivõistluse nõue riivab omaniku õigust vabalt ise pärast detailplaneeringu kehtestamist projekteeritava lahenduse üle otsustada, kuid riive on põhjendatud, arvestades ala planeerimisel esinevat avalikku huvi tagada hoonete kõrgetasemeline arhitektuur.

Majandus- ja taristuministri 2. juuli 2015. a määruse nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded" § 1 lg 2 märgib, et eluruumile esitatavate nõuete kehtestamise eesmärk on inimesele ohutu ja tervisliku elukeskkonna tagamine. Sama paragrahvi lõige 4 sätestab, et eeldatakse, et käesolevas paragrahvis sätestatud nõuded eluruumile on täidetud, kui eluruum vastab Eesti, Euroopa või rahvusvahelise standardiorganisatsiooni vastavale kehtivale standardile.

Lähtudes Eesti Standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peab eluruumides olema tagatud vähemalt 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestusega insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Planeerimisel koostatud analüüs näitab, et otsene päikesevalgus ei ulatu Viljandi mnt 43 hoonetele vaid talvekuudel, mil päike on väga madalal. Linn on seisukohal, et kavandatud hoonetest tulenevat mõningast valgustingimuste muutumist võib pidada lubatavaks mõjutuseks. Linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku. Planeeritud hoonete ja Viljandi maanteel olevate elamute vaheline kaugus 48 m on mõistlik. Olemasolevate elamutega alal tuleb paratamatult arvestada naabruses kavandatud muudatustega ning väljavaate muutusega.

Riigikohus on leidnud, et piirkondades, näiteks linnakeskustes, kus ehitised paiknevad valdavalt lähestikku, võib uute hoonete ehitamisel lugeda piisavaks ka valgustust, mida iseloomustab varasemast normatiivist väiksem insolatsioonikestus. Käesoleval juhul on 48 m kaugus piisav vahemaa loomuliku valgustuse tagamiseks. Kui isik valib elukohaks linnakeskuse või muu kõrge ja tiheda hoonestusega piirkonna, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema loomuliku valguse hulga ja sellisele elukeskkonnale vastava vaatega. Seega on piisava loomuliku valgustuse tagamisel oluline ka ehitise ümbruskonnas valitsev elamute tavaline valgustus ([RKHKo 13.06.2003, 3-3-1-42-03](#), p 25).

Detailplaneeringu ülesanne on detailplaneeringukohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalik ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Planeeringuga on antud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus,

mille detailid täpsustuvad projekteerimisel. Planeeringuga on sätestatud, et planeeritud veevarustus ei tohi halvendada olemasolevate elamute veevarustust.

Detailplaneering näeb ette liikluse reguleerimise nii, et Viljandi maantee ja Ravila tänava võrdne ristmik tuleb ümber ehitada foorilahendusega ristmikuks või ringristmikuks. Ristmiku läbilaskvusvõime tagamiseks tuleb ehitada vasakpöörderajad ning bussitasku Ravila tänavale. Viljandi maantee ja Kannikese tänava nurgale on planeeritud ülekäigurajad. Lisaks on detailplaneeringus ette nähtud planeeringualale jäävate tänavakruntide (muu hulgas Viljandi maantee) laiendamine, et võimaldada tänavakoridoris haljastuse ning jalg- ja rattateede väljaehitamist ning olemasolevate kõnniteede, rattateede ja alleede viimist teemaale.

Linnavolikogu hinnangul ei kahjustata detailplaneeringuga naaberkinnisasjade omanike õigusi ega huve.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 139 lg 1, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Ravila tn 14a // 14b // 14c krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees 30 päeva jooksul ning Tartu linna koduleheküljel ja Ametlikes Teadaannetes 14 päeva jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.
4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Vladimir Šokman
Esimees