

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

04.10.2010 nr LVK-O-0136

**Fortuuna tn 3 krundi detailplaneeringu
vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule
suunamine**

Tartu Linnavalitsuse [10.07.2009 korraldusega nr 822](#) on OÜ Mataaria esindaja ettepanekul algatatud Fortuuna tn 3 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda tootlustusasutuse ehitamise võimalusi. Detailplaneeringu koostamise algataja ja korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, Tartu 50089), kehtestaja Tartu Linnavolikogu (Raekoda, Tartu 51003), koostaja OÜ Arhitektuuribüroo (Ülikooli 4-10, Tartu 51003).

Planeeritav ala asub kesklinna piirkonnas Ülejõe linnaosas Fortuuna tänava ja Emajõe vahelisel alal. Planeeringuala suurus on 500 m², krundi maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Krundil asub pumbajaama amortiseerunud hoone. Tartu linna üldplaneering näeb piirkonda ette puhke- ja virgestusrajatiste maa juhtfunktsiooni. Detailplaneeringu eesmärgid ei ole vastuolus üldplaneeringuga määratud kasutamistingimustega.

Detailplaneering näeb ette krundil oleva hoone lammutamise ja ehitustingimuste määramise uue tootlustusasutuse (restorani) rajamiseks. Lähtudes krundi väiksusest ja sellest, et naaberkruntidel ei asu hooneid, on hoonestusala planeeritud krundipiirist minimaalselt 1 meetri kaugusele. Suurimaks lubatud ehitusalaseks pinnaks on määratud 248 m², millele lisandub 209 m² terrassi pinda. Fortuuna tänava poolses osas on hoone teine korrus planeeritud konsoolsena. Planeeritud hoone lõuna- ning idaküljele on teise korruse tasandil planeeritud terrassi rajamise võimalus. Teise korruse tasandil asuva terrassi ja Emajõe kaldal asuva kõnnitee kõrguste erinevus on ligi 1,9 m. Hoone Emajõe-poolne terrass tuleb rajada astmetega selliselt, et hoone ja terrass oleks seotud jõe kaldal asuva kõnniteega. Planeerimislahenduse puhul säilib senine liikluskorraldus, kus Fortuuna tn 3a krundi parklast väljapääs Fortuuna tänavale on läbi Fortuuna tn 3 krundi. Planeerimislahenduse rakendumisel kaotab Fortuuna tn 3a parkla umbes 2 parkimiskohta.

Hoone katusele ei ole terrassi rajamine lubatud. Hoone esimesele korrusele on kavandatud kiirtootlustus (autoga juurdepääsu ja autost tellimise võimalusega). Teisele korrusele on kavandatud kohvik või restoran.

Terrass tuleb kergliiklusteega sidumiseks osaliselt rajada Fortuuna tn 3b krundile (katastritunnus 79514:029:0010; sihtotstarve - üldkasutatav maa). Antud osa ehitamiseks on ette nähtud kinnisasja piiriülest ehitamist lubava asjaõiguse seadmise vajadus, mille tingimustes tuleb kokku leppida enne detailplaneeringu kehtestamist.

Fortuuna tn 3 krundile ulatub Emajõe kalda ehituskeeluvöönd, mis on 50 meetrit. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Emajõe kalda ehituskeeluvööndit Fortuuna tn 3 krundi hoone ulatuses 29 meetrini Emajõe kaldast. Jõe suunas langev terrass koos kohviku või restoraniga loob Emajõe kaldale koos olemasoleva kõnniteega linnaelanike poolt aktiivsemalt kasutatava ala. Ilma ehituskeeluvööndit vähendamata ei ole võimalik hoonet kaldapromenaadiga

siduda.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeerimisettepanek on linnaehituslikult vastuvõetav ja lahendus looks Emajõe kaldaala kasutamise osas linnaelanikele täiendavaid võimalusi.

Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tõttu tuleb detailplaneeringut vastavalt looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 menetleda üldplaneeringut muutvana.

Linnavolikogu märgib, et 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 linnavalitsuse kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ p-d 2 ja 4, § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6, looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2, Tartu linna ehitismääruse § 12 lg-d 1 ja 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Fortuuna tn 3 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Fortuuna tn 3 krundi detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 1. november kuni 29. november 2010. a ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajee, Raekoja plats 3.
4. Esitada planeering koos kalda ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega Keskkonnaametile seisukohavõtuks.
5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:
 - 5.1 vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust teate üles panemine avaliku väljapaneku toimumise kohta Raekoja infopunktis;
 - 5.2 vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel.
6. Otsus jõustub 18. oktoobril 2010. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 04.10.2010 istungi protokoll nr 60**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Fortuuna tn 3 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku võtta vastu eelnõus käsitletud detailplaneering ning suunata see avalikule väljapanekule, olles seisukohal, et planeerimisettepanek on linnaehituslikult vastuvõetav ja lahendus looks Emajõe kaldaala kasutamise osas linnaelanikele täiendavaid võimalusi.

Kuna planeeringuga kavandatakse olemasoleva hoone lammutamist ja uue hoone rajamist suuremas mahus kui 33%, ei ole võimalik tegevust käsitleda looduskaitse seaduse § 38 lg 4 p 5 erisusena hoone rekonstrueerimisel, millele ehituskeeld ei laiene. Planeeritaval alal kehtib 50 m Emajõe kalda ehituskeeluvöönd, mistõttu on planeeringu rakendamiseks vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine looduskaitse seaduse § 40 sätestatud tingimustel.

Detailplaneering on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt kontrollitud. Planeering on koostatud vastavalt planeeringu lähteseisukohtadele ning on kooskõlas linnavalitsuse 31.10.2006. a määruse nr 27 lisaga 5. Detailplaneering on nõuetekohaselt kooskõlastatud.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada detailplaneeringu tutvustamise kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel:

"Tartu Linnavalikogu võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Tartu linna üldplaneeringut muutva Fortuuna tn 3 krundi detailplaneeringu. Planeeritav ala asub kesklinna piirkonnas, Ülejõe linnaosas, Fortuuna tänava ja Emajõe vahelisel alal. Planeeringuala suurus on 500 m². Detailplaneering näeb ette krundil oleva hoone lammutamise ja ehitustingimuste määramise uue tootlustusasutuse rajamiseks. Planeeringu elluviimine looks Emajõe kaldaala kasutamise osas linnaelanikele täiendavaid võimalusi. Planeeringu elluviimiseks taotletakse Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamist.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 2009. a linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajees Raekoja plats 3, III korrus."

 Fortuuna 3 DP pohikaart9.pdf  Fortuuna 3 DP seletuskiri8.pdf  kaart 6 Fortuuna 3 DP tehnovorgud.pdf
 kaart 5 Fortuuna 3 DP kitsendused.pdf  kaart 3 Fortuuna 3 DP kontaktvoond.pdf  kaart 8 Fortuuna 3 DP illustreeriv joonis.pdf
 kaart 7 Fortuuna 3 DP loiked.pdf  kaart 1 Fortuuna 3 DP sskeem.pdf

Ruth Kurss
planeerija