

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

02.05.2011 nr LVK-O-0240

**Fortuuna tn 3 krundi detailplaneeringu  
kehtestamine**

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

Planeeritav ala asub kesklinna piirkonnas Ülejõe linnaosas Fortuuna tänava ja Emajõe vahelisel alal. Planeeringuala suurus on 500 m<sup>2</sup>, 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 toitlustusasutuse (restorani) rajamiseks. Lähtudes krundi väiksusest ja sellest, et naaberkrundidel ei asu hooneid, on hoonestusala planeeritud krundipiirist minimaalselt 1 meetri kaugusele. Suurimaks lubatud ehitusalaseks pinnaks on määratud 248 m<sup>2</sup>, millele lisandub 209 m<sup>2</sup> 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 Emajõepoolne 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.

Hoone katusele ei ole terrassi rajamine lubatud. Hoone esimesele korrusele on kavandatud kiirtoitlustus (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).

Fortuuna tn 3 krundile ulatub Emajõe kalda ehituskeeluvöönd, mis on 50 meetrit. Detailplaneeringuga tehti 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. Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tõttu menetleti detailplaneeringut üldplaneeringut muutvana.

Vastavalt looduskaitse seaduse § 40 lg 3 võib ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Keskkonnaamet on 22.12.2010 kirjaga nr JT 14-9/42947-3 andnud

loa Emajõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks Fortuuna tn 3 krundi ulatuses 34 meetrini Emajõe tavalisest veepiirist arvates ehk põhikaardil (kaart 4) näidatud jooneni (joonisel 29 m).

Vastavalt planeerimisseaduse § 23 lg 1 ja 2 on Tartu maavanem teinud planeeringu üle järelevalvet ning andnud 09.02.2011 kirjaga nr 2.1-6/371 planeeringule heakskiidu ja teinud ettepaneku planeeringu kehtestamiseks.

Detailplaneering on nõuetekohaselt kooskõlastatud. Planeeringu suhtes vaidlusi üleval ei ole. Tartu Linnavalitsuse [05.04.2011 korralduse nr 448](#) kohaselt on sõlmitud notariaalne leping Fortuuna tn 3 kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmiseks Fortuuna tn 3a krundi parklast väljapääsu tagamiseks Fortuuna tänavale läbi Fortuuna tn 3 kinnistu ning linnale kuuluva Fortuuna tn 3b kinnistu koormamiseks Fortuuna tn 3 kinnistu kasuks üle kinnistu piiri ehitamist lubava servituudiga.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 6<sup>1</sup> p-d 2 ja 4, § 24 lg 3, Tartu linna ehitismääruse § 19 lg 1, arvestades looduskaitse seaduse § 40 ja Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tartu linna üldplaneeringut muutev Fortuuna tn 3 krundi detailplaneering, millega vähendatakse Emajõe ehituskeeluvööndit Fortuuna tn 3 krundi ulatuses 34 meetrini arvates Emajõe tavalisest veepiirist, vastavalt lisale.

2. Linnavalitsusel korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.

3. Otsus jõustub 16. mail 2011. a.

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

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 02.05.2011 istungi protokoll nr 33**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

## Õiend

### Tartu Linnavolikogu Otsuse "Fortuuna tn 3 krundi detailplaneeringu kehtestamine" juurde






Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tõttu menetletakse detailplaneeringut vastavalt looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 üldplaneeringut muutvana. Planeeringu kehtestamine on linnavolikogu pädevuses.

Detailplaneeringuga vähendatakse Emajõe ehituskeeluvööndit Fortuuna tn 3 krundi ulatuses 34 meetrini arvates Emajõe tavalisest veepiirist ehk põhikaardil (kaart 4) näidatud jooneni (joonisel 29 m)

Detailplaneering on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas kontrollitud. Planeering vastab lähteseisukohtadele ja on nõuetekohaselt kooskõlastatud. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on vastu võtnud 4 identset planeeringu eksemplari.

Linnavalitsus teeb ettepaneku kehtestada detailplaneering vastavalt otsuse eelnõule.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada planeeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes "Postimees" kuu aja jooksul pärast otsuse jõustumist.

 Fortuuna 3 DP pohikaart9.pdf  18\_kaldaalade\_ehituskv\_muutmise\_fortuuna\_3.pdf  kaart 2 Fortuuna 3 DP olemasolev.pdf  
 kaart 3 Fortuuna 3 DP kontaktvoond.pdf  kaart 5 Fortuuna 3 DP kitsendused.pdf  kaart 6 Fortuuna 3 DP tehnovorgud.pdf  
 kaart 7 Fortuuna 3 DP loiked.pdf  kaart 8 Fortuuna 3 DP illustreeriv joonis.pdf  Fortuuna 3 DP seletuskiri10.pdf

Koostas:R. Kurss  
Lpmko planeerija