

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

11.06.2013 nr LVK-O-0541

**Riia tn 130, Riia tn 132 ja Riia tn 134 kruntide
detailplaneeringu koostamise algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine**

Aktsiaselts Tartu KEK on esitanud ettepaneku Riia tn 130, Riia tn 132 ja Riia tn 134 kruntidele detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga kavandada planeeringualale 8 uut ärihoonet. Hoonete korruselisuseks soovitakse 3-10 korrust. Riia tn 132 krundil olev 5-korruseline Politsei- ja Piirivalveameti Lõuna prefektuuri büroohoone säilib ning selle hoone kasutusotstarve jääb samaks. Lisaks säilitatakse Riia tn 130 lao- ja büroohoone, ülejäänud hooned soovitakse lammutada. Kavandatav uus brutopind on ligi 28 000 m² (säilivatel hoonetel 12 000 m², kokku 40 000 m²). Parkimiskohti on kavandatud kokku ligi 480.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 39 462 m² asub Tammelinna linnaosas. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Riia tn 132 krundi juhtfunktsioon riigikaitsemaa, Riia tn 130 ja Riia tn 134 kruntidel kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa. Tartu linna üldplaneeringu järgi on asumi piires kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete juhtfunktsiooniga maa-alal lubatud tootmismaad 20-80% ja ärimaad 20-80%. Maakorralduslikel andmetel on antud ala täna kasutuses 75% ärimaana ja 25% tootmismaana.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavalitsuse 08.12.1998 korraldusega nr 3538 kehtestatud [Riia 132 \(endise KEK-i territooriumi\) detailplaneering](#), mis näeb ette kuni kahekorruseliste ärihoonete rajamise.

Linnavolikogu leiab, et detailplaneeringu koostamise algatamisel planeeritav äriotstarbelise hoonestuse brutopind võib äärelinna vööndisse kavandamisel oluliselt mõjutada äripindade arengut kesklinnas ja seega mõjutada üldplaneeringuga kehtestatud linna ruumilise arengu üldpõhimõtteid.

Eeltoodud küsimusi arvestades on linnavolikogu seisukohal, et detailplaneeringu eskiislahenduse faasis tuleb koostada sotsiaalmajanduslike mõjude uuring. Uuring koostatakse koostöös avalik-õiguslike ülikoolidega. Uuringus analüüsitakse detailplaneeringu realiseerumise mõjusid Tartu linna arengule, arvestades järgnevaid aspekte: mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöördumus, toime ja kumulatiivsus ning mõju ilmumise tõenäosus. Uuringu tulemusel otsustatakse planeeringuala hoonete suurim lubatud ehitusalune pind ja määratakse hoonete täpsem kasutusotstarve.

Planeeringuala asub suure liikluskoormusega Riia ja Ringtee tänava ristmiku piirkonnas ning taotletud ehitusmahtude realiseerimisel suureneb oluliselt piirkonna liikluskoormus. Eelnevalt tulenevalt on vaja liiklusuuringute alusel prognoosida planeeringu realiseerimisega kaasnevat liikluses toimuvaid muutusi, arvestades erinevate liikumismõudlust mõjutavate faktorite muutumisega.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on saatnud 06.02.2013 kirjaga detailplaneeringu koostamise algatamise lähteseisukohad huvitatud isikule ja planeeringuala kinnisasjade omanikele

tutvumiseks ja seisukoha saamiseks ning küsinud kõikide kruntide omanike nõusolekut detailplaneeringu algatamiseks. Huvitatud isik on 07.02.2013 vastuses teatanud, et lähteseisukohtades nõutav arhitektuurivõistlus on ebaotstarbekas ja ebamõistlik.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on alates 7-korruselise või suurema ehitusaluse pindalaga kui 1200 m² hoone projekteerimisel parima lahenduse saamiseks vaja korraldada arhitektuurivõistlus. Planeeringuala paikneb Tartu peatänavaa ääres ja tihedalt kasutatava terviseraja vahetus läheduses. Ühtlasi kujuneb planeeringualast Tartu suurim büroode kompleks, mis vajab terviklikku lähenemist. Arvestades planeeringualale kavandatud ehitiste mahtu ja paiknemist, on arhitektuurivõistlus vajalik ning ühtlasi parim vahend väärilise lahenduse leidmiseks. Võistluse objektiks on kogu planeeringuala hoonestus ja eesmärgiks on tagada kõrgetasemeline töökeskkond.

Kuna algatava detailplaneeringu koostamisel kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi, otsustab planeeringu algatamise üle linnavolikogu.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6¹ p 5, § 12 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Riia tn 130, Riia tn 132 ja Riia tn 134 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda kruntidele uute ärihoonete rajamise võimalusi.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Riia tn 130, Riia tn 132 ja Riia tn 134 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

3.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2. Krundi ehitusõiguse määramisel võtta aluseks sotsiaalmajanduslike mõjude uuringu tulemused. Hoonete arv, suurim lubatud ehitusalune pindala ja kõrgus määrata planeeringuga.

3.3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.4. Kavandatav hoonestuse lahendus ja hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Parima lahenduse saamiseks tuleb korraldada kogu planeeringuala ja esimese ehitusetaapi avalik arhitektuurivõistlus, mille tulemuseks on ala arhitektuurne kontseptsioon ja esimese hoone täpsem lahendus. Võistluse eesmärgiks on tagada meeldiv, kõrgetasemeline töökeskkond. Võistlus tuleb läbi viia pärast detailplaneeringu avalikku väljapanekut ja enne planeeringu kehtestamist.

3.5. Juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamiseks tuleb planeeringu koostamise käigus liiklusuuringute alusel prognoosida planeeringu realiseerimisega kaasnevat liikluses toimuvaid muutusi. Koostada ja esitada erinevate liikumisviiside võrdlev analüüs koos liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuringuga ning sellest tulenev tänavatevõrgu rekonstrueerimise vajadus. Esitada ristmike läbilaskvuse arvutused. Töö koostamisel tuleb arvestada liikumisnõudlust mõjutavate faktorite muutumisega. Arvestada tuleb nii maakasutuse muutusega kui ka planeerimisprotsessist sõltumatult toimuva autostumise kasvuga. Prognoosi koostamisel tuleb arvestada lähialadel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringute realiseerimisjärgsete liikluse mõjudega. Määrata tuleb olulise mõju piirkond linna tänavatevõrgus, ristmike ja tänavate rekonstrueerimise vajadus linna liikluskorralduse funktsioneerimise tagamiseks, välja tuleb tuua

rekonstrueerimise mõju tänavavõrgu liiklust iseloomustavatele põhinäitajatele — läbitavus, ühenduskiirus ja -tegur, ajakulu, liiklussagedus, teenindustase jm.

3.6. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt tulenevalt hoonete kasutusotstarbest, lähtudes Eesti Vabariigi Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

3.7. Detailplaneeringus sätestada, et planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

3.8. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast.

3.9. Planeeringuga täpsustada lume ladustamise alad kruntidel.

3.10. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

4. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vajaduse korral määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja korraldada keskkonnamõju hindamine.

5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

6. Linnavalitsusel korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 11.06.2013 istungi protokoll nr 44**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Riia tn 130, Riia tn 132 ja Riia tn 134 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Riia tn 130, Riia tn 132 ja Riia tn 134 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Linnavalitsus on seisukohal, et soovitud äriotstarbeline hoonestuse brutopind võib äärelinna vööndisse kavandamisel oluliselt mõjutada büroopindade arengut kesklinnas. Linna prioriteediks on regionaalse ja ülelinnalise keskuse, mille hulka kuuluvad ka büroopinnad, arendamine kesklinnas. Üldplaneeringu p 2.2 kohaselt on linna prioriteediks maa-alade planeerimine äri- ja büroohonete tarvis kesklinnas.

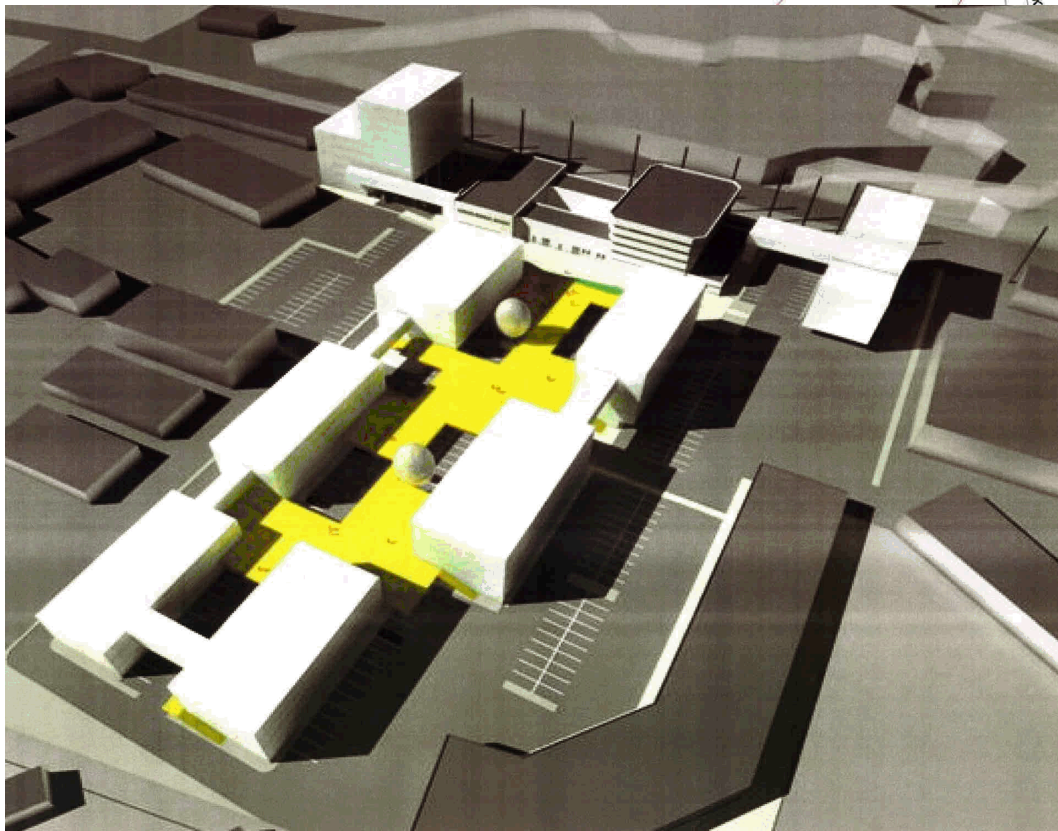
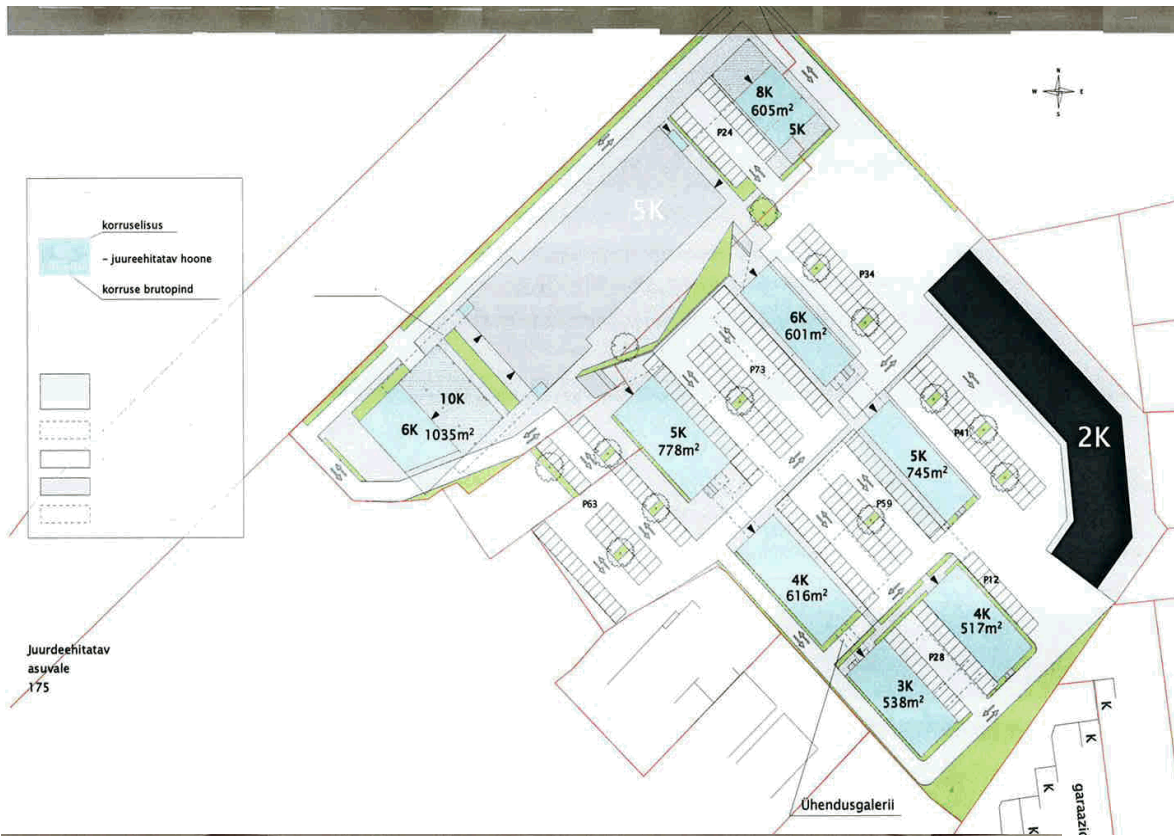
Detailplaneeringu eskiislahenduse faasis tuleb koostada sotsiaalmajanduslike mõjude uuring. Uuring koostatakse koostöös avalik-õiguslike ülikoolidega. Uuringus analüüsitakse Riia tn 130, Riia tn 132 ja Riia tn 134 kruntide detailplaneeringu realiseerumise mõjusid Tartu linna arengule, arvestades järgnevaid aspekte: mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöördumus, toime ja kumulatiivsus ning mõju ilmnemise tõenäosus. Uuringu tulemusel otsustatakse planeeringuala hoonete lubatud suurim ehitusalune pind ja määratakse hoonete täpsem kasutusotstarve.

Osakond on pöördunud planeeringust huvitatud isiku poole järelepärimisega planeeringuga kavandatavate hoonete otstarvete ning planeeringu elluviimise ajakava kohta. Vastusena teatas huvitatud isik 10.01.2012 kirjaga, et kavandatavate hoonete kasutusotstarbed on büroohoone, kaubandushoone, teenindushoone, muu tööstushoone, muu laohoone, arhiiv. Pärast planeeringu kehtestamist alustatakse arendustegevust etapiviisiliselt, alustades Riia tänava äärsest ja Riia tn 130 lähialalt. Kuna hooned on iseseisvad üksikhooned, siis on lihtne arendada hoonete kaupa vastavalt turunõudlusele.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 järgi on planeerimisseaduse § 10 lg-s 6¹ nimetatud detailplaneeringu kehtestamine volikogu ainupädevuses. Vastavalt planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ p 5 on tegemist planeeringuga, millega kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi. Kuna algatatava detailplaneeringu koostamisel kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi, peab lähtuvalt eelnimetatud sätetest käesoleva detailplaneeringu algatamise üle otsustama linnavolikogu.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumise ajalehes Postimees: "Tartu Linnavolikogu algatas Riia tn 130, Riia tn 132 ja Riia tn 134 kruntide detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda kruntidele uute ärihoonete rajamise võimalusi. Planeeringuala suurusega ligikaudu 39 462 m² asub Tammelinna linnaosas."

Esitatud joonised:



kehtiv DP



APSMAP Print.pdf

Liis Randmets
planeerija



taotlus eskiisiga.pdf