

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

18.11.2014 nr LVK-O-0161

**Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a
kruntide ning lähiala detailplaneeringu
kehtestamine**

Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu [14. veebruari 2013 otsusega nr 449](#) eesmärgiga kaaluda Turu tn 2 krundil asuva hoone laiendamise võimalusi ning täpsustada kruntide piire. Planeeringust huvitatud isikuks on aktsiaselts Emajõe Ärikeskus. Planeeringu koostaja on OÜ ARTES TERRAE.

Ala suurusega ligikaudu 3,2 hektarit asub Kesklinna linnaosas. Tartu linna üldplaneeringu järgi on maakasutuse juhtfunktsioon teenidusettevõtete maa, lubatud korruselisus on 4-6 korrust. Planeering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeringu lahendus

Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ja lähiala detailplaneering teeb ettepaneku krundipiiride muutmiseks. Turu tn 2 krundist arvatakse välja Soola tn 6 asuv hotell. Soola tn 4 krunt liidetakse Turu tn 2 krundiga. Soola tn 8 ja Soola tn 4a krundipiire ei muudeta.

Planeeringuga lubatud kruntide kasutamise otstarbed on kaubandus- ja teenindushoone maa, meelelahutushoonete maa, büroo- ja administratiivhoone maa, meelelahutus- ja tervishoiuhoonete maa, tänavate maa, bussijaama maa, parkimisehitiste maa.

Täiendav ehitusõigus on määratud Turu tn 2 krundile, bussijaama ja Tasku keskuse vahelise ala täisehitamiseks koos bussijaama paigutamise ja hoone sisemusse. Reisijate teenindamiseks mõeldud ala (otsest bussiliiklusest eraldatud ala) ehk bussiterminali siseruumi suuruseks on ette nähtud minimaalselt 850 m². Samuti võimaldatakse planeeringuga Dorpati hotelli ja Tasku keskuse ühendamine galeriidega.

Turu tn 2 hoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 58,50 m, suurim lubatud ehitusalune pindala 13 530 m² millest juurdeehitatav osa on 4030 m².

Planeeringu liikluskorralduse lahenduse aluseks on võetud ettepanekud, mis tulenevad Liikluslahendus OÜ koostatud erinevate liikumisviiside võrdlevast analüüsist koos liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuringuga. Võrreldes olemasoleva olukorraga muudetakse liikluskorraldust Soola tänaval, Kaluri tänaval, bussijaama osas, Turusilda ühendaval tänaval ja Väike-Turu tn 1 kinnistul. Liiklusohutuse suurendamiseks on planeeritud ristmike sõidutee osa tõsta kõnniteega samasse tasapinda ning tähistada see asfaldist erineva pinnakattematerjaliga. Jalakäijatele ja jalgratturitele on juurdepääs tulevasele bussiterminali siseruumile lisaks Tasku keskuse suunale antud ka Kaluri tänava, Turusilla ning Väike-Turu tänava suundadest.

Bussiterminal viiakse Turu tn 2 hoone sisse ning seotakse kaubanduskeskusega. Bussijaam on reisijate teenindamiseks mõeldud siseruum (otsest bussiliiklusest eraldatud ala), kuhu kuuluvad

reisijate ooteala koos istumiskohtadega, piletikassad ja/või -automaadid, kohvik, WC-d ning pakihoold. Bussijaama ala vähim suurus 850 m² tagatakse vajadusel osaliselt olemasoleva hoone mahus. Bussidele on kavandatud 12 kohta hoonesse, kus busside manööverdusalal peab olema tagatud minimaalne puhaskõrgus 5,0 m. Soola tänava äärde on ette nähtud 3-4 kohta saabuvatele bussidele. Soola tn 3a krundile on planeeritud kohad taksodele ja sõiduautodele.

Bussijaama territooriumi ja lähiumbruse funktsioneerimise ja hästi toimiva kujundusliku terviku parima võimaliku lahenduse tagamiseks korraldati Emajõe Ärikeskuse ja bussijaama ümbruse linnakujunduse ideevõistlus. Võistluse eesmärgiks oli leida bussijaamale ja selle esisele alale selgelt tajutav linnakujunduslikult terviklik visioon. Võistluse objektiks oli bussijaama territoorium Tasku esimese korruse ulatuses ning sellega funktsionaalselt seotud lähialad. Kuna esimese koha võidutööd võistluse tulemusel ei selgunud, siis tuleb planeeringus tähistatud alal avaliku ruumi kujunduse täpne lahendus leida projekteerimise etapis, kus tänavaruumi lahenduse aluseks võetakse võimalusel arhitektuurivõistluse auhinnatud töodes väljapakutud ettepanekuid.

Turu tn 2 krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Turu tn 2 arendaja finantseerib ja ehitab väljaspool krundipiire välja Soola tänava ja Kaluri tänava ristmiku, Soola ja Väike-Turu tänava ristmiku ning Soola tänava bussijaama poolse ääre lõigus Turu tänav kuni Väike-Turu tänav. Turu tn 2 hoone juurdeehituse kasutusloa eelduseks on eelnimetatud tänava ääre ja ristmike väljaehitamine. Soola tänava lõik Väike-Turu ja Kaluri tänava vahel tuleb lahendada terviklikult ja ehitada üheaegselt. Kaluri tänava ehitaja on Tartu linn pärast ajutise bussijaama likvideerimist.

Planeeringu realiseerimise korral (planeeringuga jalakäijate silla suunas kavandatud kergliiklejate ala, sealhulgas väljaku rajamisel) tagab Tartu linn Soola tn 5 krundile olemasolevate hoonete teenindamiseks juurdepääsu Sadama tänava pikenduselt jalakäijate silla alt, suuremõotmelisele teenindustranspordile võimaldatakse juurdepääs ajutisena üle jalakäijate tee. Soola tn 5 krundi hoonestamise korral lahendatakse krundi ehitusõiguse ja juurdepääsu küsimused iseseisva detailplaneeringuga, sellisel juhul ei ole antud lahendus siduv.

Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd Tartu Maavalitsusega, Lõuna-Eesti maakondade ning transpordifirmade esindajatega, Lõuna-Eesti Päästkeskusega, Keskkonnaametiga ja planeeritava ala naaberkruntide omanikega. Planeeringu koostamise käigus on kaalutud bussijaama asukoha lahenduse variante. Võetud on täiendavad eksperthinnangud planeeritud liikluslahendusele ja kavandatava bussijaama osas õhu liigse saastatuse vältimise põhimõtetele ning korraldatud testsõitmised busside planeeritud manööverdusala vajaduste kontrollimiseks.

Planeeringu menetlus

Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ning lähiala detailplaneeringu eskiislahendus kiideti heaks ja suunati avalikule arutelule Tartu Linnavalitsuse [09.07.2013 korraldusega nr 733](#). Arutelu toimus 14.08.2013.

Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ning lähiala detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule [Tartu Linnavolikogu 20. veebruari 2014. a otsusega nr 47](#). Avalik väljapanek toimus 18. märtsist kuni 9. aprillini 2014, selle ajal laekusid 22 isikult kirjalikud ettepanekud ja vastuväited, mis käsitlesid põhiliselt piirkonna liiklusalaseid probleeme ning bussijaama sobitumist aktiivsesse linnaruumi.

Linnavalitsus võttis laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad [15. mai 2014. a korraldusega nr 498](#). Detailplaneeringu avalikud arutelud toimusid 2. juunil 2014 linnavalitsuse seisukohtade tutvustamiseks ja 20. juunil 2014 linnavalitsuse seisukohtade kohaselt korrigeeritud

planeerimislahenduse tutvustamiseks.

Tartu Linnavalitsuse [12.08.2014 korraldusega nr 811](#) võeti informatsioon Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avalike arutelude tulemustest teadmiseks. Lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks loeti korralduse lisas toodud arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited. Planeering esitati koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks.

Tartu Maavalitsuses toimusid 19.–26. septembril 2014 kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikute ära kuulamised. Vastavalt ära kuulamiste tulemustele edastas maavanem oma 14.10.2014 kirjaga 7-5/2505-24 arvamused järelevalve käigus kokkuleppeta jäänud vastuväidete kohta. Lahendamata jäänud vastuväited jagunesid nelja valdkonda:

- 1) kergliikluse ja muu liikluse osakaal;
- 2) busside manööverduksala ja perroonide parameetrite piisavus;
- 3) bussijaama ruumide, sealhulgas ootesaali suuruse piisavus;
- 4) juurdepääsude lahendus.

Tartu Linnavalitsus võttis [23.10.2014 korraldusega nr 1108](#) maavanema poolt järelevalve teostamise käigus tehtud ettepanekute osas seisukohad. Korrigeeritud Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ja lähiala detailplaneering esitati 29.10.2014 kirjaga nr 9-3.2/DP-12-035 planeerimisseaduse § 23 lg 6 kohaselt järelevalve teostajale planeeringu heakskiitmiseks.

Maavanem, tuginedes planeerimisseaduse § 23 lõikes 3 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele, andis 10.11.2014 kirjaga nr 7-5/2505-42 Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ja lähiala detailplaneeringule heakskiidu ja tegi ettepaneku planeering kehtestada.

Detailplaneeringu kehtestamine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt on ruumilise planeerimise korraldamine kohaliku omavalitsusüksuse ülesanne. Kohalik omavalitsus peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus.

Linnavolikogu lähtub Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise otsuse kaalutlemisel lahendamata jäänud planeeringuvaidluste osas Tartu Linnavalitsuse 15. mai 2014 korraldusest nr 498 "Seisukoha võtmine "Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ning lähiala detailplaneeringu" avalikul väljapanekul laekunud ettepanekutele ning detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja koha määramine" ja Tartu Linnavalitsuse 23.10.2014 korraldusest nr 1108 "Maavanema poolt detailplaneeringu üle järelevalve teostamise käigus tehtud ettepanekutega arvestamine ja "Turu tn 2, Soola tn 8, 4 ja 4a kruntide ning lähiala detailplaneeringu" korrigeerimine".

Detailplaneeringu menetluse käigus on linn planeeringu koostamise eesmärgist lähtuvalt käsitletud huvitatud isikute ettepanekuid ja vastuväiteid, hinnates avalike huvide ja hüvede kõrval isikute õigusi ja huvide kaalukust ning püüdnud leida korduva korrigeerimise tulemusena kõiki osalisi võimalikult rahuldavat planeeringu lahendust.

Eelnevast lähtudes ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tartu linna ehitismääruse § 19 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Tartu maavanema 10.11.2014 kirja nr 7-5/2505-42, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ning lähiala detailplaneering 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 viiendal päeval pärast vastuvõtmist.
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 , 18.11.2014 istungi protokoll nr 64**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku kehtestada eelnõus käsitletud detailplaneering. Linnavalitsus on seisukohal, et planeerimisettepanek on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Maavanem on andnud järelevalve käigus (10.11.2014 kirjas nr 7-5/2505-42) planeeringule heakskiidu ja teinud ettepaneku planeeringu kehtestada (vt allolevad lisad). Osakond esitab linnavalitsusele detailplaneeringu kehtestamise otsuse eelnõu linnavalikogule esitamiseks.

Detailplaneering on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt kontrollitud ning nõuetekohaselt kooskõlastatud.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada detailplaneeringu kehtestamise kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel.



13DP13 põhijoonis Tasku dp.pdf



13DP13 seletuskiri Tasku dp.pdf



13DP13 olemasolev olukord Tasku dp.pdf



13DP13 maakasutus Tasku dp.pdf



13DP13 tehnovorgud Tasku dp.pdf



13DP13_kontaktvõõndi seosed Tasku dp.pdf



Maavanema seisukohad: 7-52505-24 14.10.2014 Väljaminev kiri.ddoc



Lisa 1_jv_teostaja seisukohad 5_2. veerus.pdf



Maavanema heakskiidu kiri :Tartu linn Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn _2....pdf