

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

07.05.2015 nr LVK-O-0232

Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine, avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavolikogu [27.06.2013 otsusega nr 492](#) algatati Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneering ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu on koostanud aktsiaselts KOBRAS, huvitatud isik on Incorpore Invest OÜ.

Riia tn 193 hoonestamata krunt suurusega 21 659 m² asub Riia tänava ääres linna piiril. Krunt piirneb põhjasuunas SA Tartu Teaduspark maadega, kus on lubatud kuni 5-korruselise hoonestus. Krundi ida- ja lõunaküljel asuvad väikeelamud (hoonestuse kõrgus kuni 2 korrust).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Riia tn 193 krundi maakasutuse sihtotstarbeks määratud korruselamute maa ning suurimaks lubatud korruselisuseks on kuni 3 korrust. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks hoonete kõrguse ja maakasutuse sihtotstarbe osas.

Tartu Linnavolikogu on oma [12.06.2014 otsusega nr 83](#) "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" sätestanud põhimõtte, et lähtudes Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa põhimaantee (Ringtee tn) ja Tartu-Valga mnt liikluskoormuse tõusust ja sellega kaasnevast kahjulikust mõjust inimese tervisele, eelistada nimetatud teede äärsetel aladel elamufunktsioonile kaubandus- ja teenindusfunktsiooni ning viia vastavad muudatused üldplaneeringusse. Nimetatud põhimõttest tulenevalt on üldplaneeringu muutmise antud krundi osas põhjendatud. Rajataval uushoonestusel ning täiendavalt uutest ärihoonetest läände kavandatud kõrghaljastuse võõndil on ööpäevaringne summutav toime Riia tänavalt lähtuva müra ja muu saaste suhtes ida ja loode suunda jäävate elamute jaoks.

Planeering näeb ette positsiooni 1 ja positsiooni 3 osas krundi piiride muutmise (vastavalt 4548 m² ja 1601 m² avalikku kasutusse määratav tänavamaa), ülejäänud Riia tn 193 krundi (15 508 m²) kasutusotstarbe määramise kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete jaoks ja krundile kuni nelja 3-5-korruselise ärihoone püstitamise võimaluse suurima lubatud ehitusaluse pindalaga kuni 5330 m² tingimusel, et teise etapi hoonestuse puhul alates neljandast korrusest ei või korruse pindala ületada 1600 m² maksimaalselt kokku kolmes osas.

Kuna Riia tn 193 krundi detailplaneeringuga planeeritav äriotstarbelise hoonestuse brutopind võib äärelinna võõndisse kavandamisel oluliselt mõjutada äripindade arengut kesklinnas ja seega mõjutada üldplaneeringuga kehtestatud linna ruumilise arengu üldpõhimõtteid, on planeeringus arvestatud OÜ Cumulus Consulting poolt koostatud piirkonna [sotsiaalmajanduslike mõjude hinnangu tulemuste](#) ning soovitustega arendada linna servas äri ning teenindusfunktsioone kandvat

ettevõtlust, mis oma olemuselt ei sobi või ei mahu kesklinna (mööbli-pood, autoteenindus, ehitustarvete pood jms). Maksimaalsete hoonemahtude määramisel on planeeringus aluseks võetud lähedal paiknevate keskmise suuruse ja sarnase funktsiooniga äripindade mahud.

Planeeritud hoonestusalad on seotud kohustusliku ehitusjoonega Riia ja Optika tänava suhtes. Hoonestus on kavandatud realiseerida kahes etapis. Esimese etapis realiseeritakse Riia tänava äärde kavandatud kuni 3-korruselise hoonestus, teise etappi on kavandatud Optika tänava poolne hoonestusala. Planeeringuga on sätestatud, et normatiivne parkimiskohtade arv peab olema tagatud ja realiseeritud igas etapis.

Arvestades ümberkaudsete teede suurt kasutatavust, planeeritud hoone(te) suurt kasutajate arvu ja hoone linnaruumilist paiknemist, on parim meetod sobiva lahenduse leidmiseks arhitektuurivõistlus, sest Tartusse sõitjale on need hooned esmaseks kontaktiks linnaga. Hoonestuse arhitektuuriliselt kõrge kvaliteedi tagamiseks on planeeringus sätestatud kolme kutsutud osalejaga või avatud arhitektuurivõistluse korraldamise nõue. Arhitektuurikonkursi nõudest tulenevalt määratleb planeering laiemalt hoonestusala ja hoonemahtude paiknemise põhinõuded, jättes suurema vabaduse arhitektuurselt ja linnaruumiliselt parima lahenduse väljatöötamiseks hilisema projekteerimise staadiumis. Planeeringu algatamise järel on Tartu linn üle vaadanud linna üldplaneeringu, sealhulgas arhitektuurivõistlustega seonduva. Vastavalt kujundatud seisukohtadele ei ole antud planeeringu juures otstarbekas korraldada arhitektuurivõistlus planeeringu menetlemise raames. Arhitektuurivõistlus tuleb korraldada peale planeeringu kehtestamist, kui on selgunud hoonete tegelik funktsioon, mis teeb võimalikuks ruumilise lahenduse eesmärgipärase välja töötamise.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisisatsiooni väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringu eskiisahendust tutvustav avalik arutelu toimus 27. augustil 2014. Riia tn 203 esindajad soovisid elutsooni ja planeeritud parkimisala vahele kaherealise mitmerindelise (puuderida ja põõsarinne) haljasriba kavandamist või variandina kaheerindelise haljasriba mõlemale poole teed ja tegid ettepaneku jätta ära elurajoonipoolne kõnnitee. Tartu linn pidas linnatänavatele kõnniteede rajamist vajalikuks ja ei nõustunud esitatud ettepanekuga. Arutelul otsustati, et planeeringu koostaja ja Riia tn 203 esindajad kohtuvad planeeringualal, kus leitakse lahendus krundile mahasõidu kavandamise asukoha ja parameetrite osas. Arutelul tehtud ettepanekud on planeeringus kajastatud. Kohtumise tulemuste kohta koostati lühiprotokoll. Koostöö materjalid on esitatud planeeringu lisades.

Planeering on kooskõlastatud Maanteeametiga (08.04.15 kiri nr 15-2/15-00028/222). Tartu linna ja lähivaldade vahel 12.06.2007 sõlmitud koostöökokkuleppes lähtuvalt on planeeringut tutvustatud Ülenurme vallale. Maavanem oma 11.03.2015 kirjas ei määranud planeeringule täiendavate kooskõlastamiste vajadust.

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

Eelnevast tulenevalt ja vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg-d 1 ja 2 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. Võtta vastu Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajaks 08.06.-08.07.2015 ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:
 - 4.1. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust selle kohta teate üles panemine Tartu infokeskuses raekojas;
 - 4.2. vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel.
5. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 07.05.2015 istungi protokoll nr 34**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Õiend

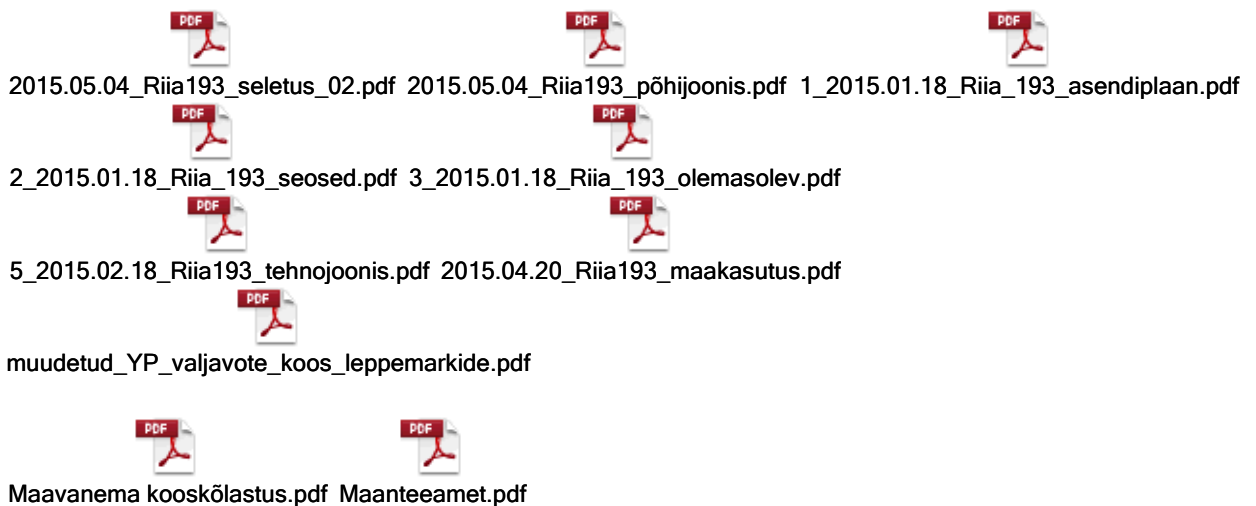
Tartu Linnavolikogu Otsuse "Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine, avalikule väljapanekule suunamine" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku võtta vastu eelnõus käsitletud detailplaneering ning suunata see avalikule väljapanekule. Detailplaneering on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt kontrollitud ning see on koostatud vastavalt planeeringu lähteseisukohtadele.

Kuna detailplaneeringuga taotletakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmist krundi maakasutuse sihtotstarbe ja hoonestuse kõrgusosas, on detailplaneeringu menetlemine linnavolikogu pädevuses.

Detailplaneering on nõuetekohaselt kooskõlastatud. Maavanem ei ole määranud planeeringule täiendava kooskõlastamise vajadust.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada detailplaneeringu tutvustamise kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel: "Tartu Linnavolikogu võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu. Planeeritav ala suurusega ligi 3 hektarit paikneb Ráni linnaosas Riia tn ääres linna piiril. Planeering näeb ette krundipiiride muutmise planeeritava tänavamaa osas, Riia tn 193 krundi kasutusotstarbe määramise kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maaks ja krundile kuni nelja 3-5-korruselise ärihoone püstitamise võimaluse. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 08.06.-08.07.2015 Tartu linna infokeskuses raekojas."



Illustratsioonid:

