

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

19.11.2015 nr LVK-O-0302

**Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

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 KOBAS, huvitatud isik on Incorporate Invest OÜ, planeeringu tellija Tartu linn.

Riia tn 193 hoonestamata krunt suurusega 21 659 m<sup>2</sup> asub Riia tänava ääres linna piiril. Krunt piirneb põhjasuunas SA Tartu Teaduspark maadega, kus on lubatud kuni viiekorruselise hoonestuse. Krundi ida- ja lõunaküljel asuvad väikeelamud (hoonestuse kõrgus kuni kaks korrust).

Tartu linna üldplaneeringus on Riia tn 193 krundi maakasutuse sihtotstarbeks määratud korruselamute maa ning suurimaks lubatud korruselisuseks on kuni kolm korrust. Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu põhilahendust 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 uutest ärihoonetest läände kavandatud kõrghaljastuse võõndil on ida ja loode suunda jäävate elamute jaoks ööpäevaringne summutav toime Riia tänavalt lähtuva müra ja muu saaste suhtes.

Kuna Riia tn 193 krundi detailplaneeringuga planeeritava 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 (mööblipood, autoteenindus, ehitustarvete pood jms).

Planeering näeb ette positsiooni 1 ja positsiooni 3 osas krundi piiride muutmise (vastavalt 4549 m<sup>2</sup> ja 1601 m<sup>2</sup> avalikku kasutusse määratav tänavamaa), ülejäänud Riia tn 193 krundi (15 509 m<sup>2</sup>) kasutusotstarbe määramise kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete jaoks ning krundile kuni nelja ärihoone püstitamise võimaluse suurima lubatud ehitusaluse pindalaga kuni 5330 m<sup>2</sup>. Planeeringu elluviimine toimub kahes etapis. Esimeses etapis ehitatakse välja Riia tänava poolsele

kohustuslikule ehitusjoonele kuni kolmekorruseline hoonestus. Teises etapis ehitatakse välja Optika tänava poolsele ehitusjoonele kavandatud hoonestus lubatud korruselisusega kolm kuni viis korrust, kusjuures alates neljandast korrusest ei või korruse pindala ületada 1600 m<sup>2</sup>.

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed on toitlustushoone, büroohoone, kaubandushoone, teenindushoone ja garaažid. Ei ole lubatud kavandada rohke külastajate arvuga ettevõtet.

Liikluslahendus on koostatud vastavalt eelprojektile „T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2“. Kergliiklusteed on planeeritud olemasolevaid jalakäijate liikumissuundi ning planeeritud hoonestuse asukohti arvestades. Parkimine on lahendatud vastavalt standardile krundisisesele, sealhulgas vajadusel hoone mahus.

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. Arhitektuurivõistlus tuleb korraldada peale planeeringu kehtestamist, kui on selgunud hoonete tegelik funktsioon, mis teeb võimalikuks ruumilise lahenduse eesmärgipärase välja töötamise.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul, mis toimus 08.06.-08.07.2015, planeeringu kohta vastuväiteid ja ettepanekuid ei esitatud. Planeeringu suhtes vaidlusküsimusi üleval ei ole.

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.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Incorpore Invest OÜ ja Tartu linna vahel on sõlmitud 17.11.2015 Tartu notar Anne Kuill'i büroos ehituskohustuse täitmise kokkulepped, kinnistu Riia tn 193 koormamine Tartu linna kasuks isikliku kasutusõigusega ning eelmärkega kinnistu jagamiseks ning jagamisel eralduvate kinnistute omandiõiguste üleandmise nõude tagamiseks, omandiõiguse üleandmise võlaõiguslikud kokkulepped, asjaõigusleping, kandeavaldused kinnistusosakonnale.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 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. Kehtestada Riia tn 193 krundi ja 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 saada 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 , 19. novembri 2015 istungi protokoll nr 82**

Ettekandja: **Jarno Laur**

## Õiend

### Tartu Linnavolikogu Otsuse "Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku kehtestada eelnõus käsitletud detailplaneering. Planeering 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 kõrguse osas, on detailplaneeringu kehtestamine linnavolikogu pädevuses.

Detailplaneering on nõuetekohaselt kooskõlastatud. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisisatsiooni väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu elluviimiseks on kinnistu omaniku ja Tartu linna vahel sõlmitud kokkulepe omaniku poolt ehituskohustuse täitmiseks.

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

