

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

23.03.2017 nr LVK-O-0472

**Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt  
vahelise kvartali detailplaneeringu vastuvõtmine  
ja avalikule väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavolikogu [14. aprilli 2016. a otsusega nr 327](#) algatati Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda alale ehitusõiguse määramise võimalusi tervisekeskuse rajamiseks. Planeeringu tellija on Tartu Linnavalitsus ja planeeringu koostaja Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ.

Planeeritav ala suurusega 1,4 hektarit asub Ülejõe linnaosas. Tervisekeskuse ruumilise arengu soovidega arvestamiseks on planeeringualasse kaasatud Tartu linnale kuuluvad krundid Raatuse tn 21, Narva mnt 7, Narva mnt 5b, Narva mnt 1, Põik tn 5, Fortuuna tänav T5 ja T7 ja Fortuuna tn 5a. Lisaks on planeeringualasse kaasatud Raatuse tn 19, Raatuse tn 23, Raatuse tn 25 ja Raatuse tn 27 krundid. Krundid on hoonestamata.

Antud ala osas on Tartu Linnavalitsuse 29. jaanuari 1998. a korraldusega nr 215 kehtestatud Narva mnt, Kivi, Pikk, Raatuse, Põik tänavatega ning Emajõeiga piirneva ala [detailplaneering](#). Planeering annab võimaluse linna krundid hoonestada kolme- kuni viiekorruselise parkimishoonega, Raatuse tänava nurga kruntidele on määratud ehitusõigus nelja- kuni viiekorruselise hoone püstitamiseks, millest 60% on korterelamu ja 40% äri- ja teenindushoone.

Tartu Linnavolikogu 30. juuni 2016. a otsusega nr 366 kehtestatud [Tartu kesklinna üldplaneeringu](#) kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioon äri- ja teenindusettevõtete maa-ala. Detailplaneering on kooskõlas Tartu kesklinna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga on antud võimalus rajada Raatuse tänava äärde kaasaegne tervisekeskus koos parkimishoonega, ehitada Raatuse tänava ja Põik tänava nurgale majutushoone ning Raatuse tn 19 krundile ärihoone. Kohustuslik ehitusjoon on Raatuse tänava ääres. Ehitusõiguse kavandamisel tagatakse avalikult kasutatav katkematu kergliikluse ühendus Narva maanteest kuni Põik tänavani ning Fortuuna tänavalt kuni planeeritud kergliiklusteeni.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt olemasolevaid krundipiire. Planeeringuala 12 krundist moodustatakse 7 krunti.

Pos 1 ja pos 2 on määratud transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Pos 3 on olemasolev alajaam, ehitisealune pind 13 m<sup>2</sup>, krundi kasutamise sihtotstarve tootmismaa.

Pos 4 on parkimisrajatiste maa, hoone suurim lubatud ehitisealune pind 1750 m<sup>2</sup> ja lubatud maksimaalne absoluutkõrgus 45.00.

Pos 5 krundi kasutamise sihtotstarve on majutushoone maa, toitlustus- ja teenindushoonete maa, suurim lubatud ehitisealune pind on 1000 m<sup>2</sup>, absoluutkõrgus 56.00.

Pos 6 krundi kasutamise sihtotstarve on haiglavälise arstiabi osutamise hoone maa, büroohoonete maa, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete maa. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 1250 m<sup>2</sup>, absoluutkõrgus 56.00.

Pos 7 krundi kasutamise sihtotstarve on büroohoonete maa, kaubandushoonete maa, teenindushoonete maa. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 800 m<sup>2</sup> ja absoluutkõrgus 56.00.

Pos 6 ja Pos 4 kruntide puhul on tegemist oluliste avalikuks kasutuseks kavandatud hoonetega, hoonestamisel on parima lahenduse saamiseks kohustuslik arhitektuurivõistluse korraldamine. Arhitektuurivõistlus on parim meetod sobiva lahenduse leidmiseks ning vajalik tulenevalt hoone(te) asukohast, vaadeldavusest ja avalikust huvist.

Juurdepääsud alale on ette nähtud Raatuse tänavalt, Põik tänavalt ja Narva maanteelt. Parkimiskohtade projekteerimisel tuleb lähtuda normist "EVS 843:2016 Linnatänavad" vastavalt krundi kasutamise sihtotstarvetele sellises mahus, et tagatud oleks normikohane parkimine.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus kõrghaljastuse ja rohealade paiknemiseks moodustatavatel kruntidel. Olemasolev kõrghaljastus tuleb võimaluse korral säilitada. Täiendavalt tuleb kavandada kõrg- ning madalhaljastus koos pargiinventariga, täpne lahendus antakse projekteerimisel. Piirete paigaldamine alale ei ole lubatud.

Tartu Linnavalitsuse [8. novembri 2016. a korraldusega nr 1181](#) suunati detailplaneeringu eskiislahendus avalikule arutelule, mis toimus 22. novembril 2016. a.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 on antud võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Esitati arvamus rajada ülekäigurada Raatuse tänavale Raatuse ärikeskuse ette, kuna sellest kohast minnakse väga sageli üle tee. Antud asukohta planeeringus ülekäigurada kantud ei ole. Planeeringus on sätestatud, et liikluskorraldus võib täpsustuda projekteerimisel.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu kesklinna üldplaneeringuga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärk 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.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse §-d 134 ja 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 7, Tartu linna ehitismääruse § 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 Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneering vastavalt lisale.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 9.-22. mai 2017. a ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 135 lõike 7 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel.
5. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 28.02.2017 istungi protokoll nr 14**

Ettekandja: **Jarno Laur**

## **Õiend**

### **Tartu Linnavolikogu Otsuse "Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" juurde**

Eelnõuga tehakse ettepanek detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks.

Detailplaneeringu koostaja on teinud koostööd võrguettevõtetega, Tartu Veevärk on teatanud, et soovib anda sademeevee kanalisatsiooni osas veel täiendavad arvamused.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada vähemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust järgmise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel: "Tartu Linnavolikogu võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu. Detailplaneeringuga moodustatakse seitse krunti. Ehitusõigus on määratud kuni kuuekorruseliste hoonete - tervisekeskuse, parkimishoone ja kahe ärihoone - rajamiseks. Planeering on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas. Avalik väljapanek toimub 9.-22. mai 2017. a Tartu infokeskuses raekojas."

Koostaja:  
Liis Randmets  
planeerija