



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

02.10.2018 nr 1040

#### **Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

OÜ Avaare kinnisvara on esitanud linnale taotluse detailplaneeringu algatamiseks Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntidel, eesmärgiga rajada moodustatavale krundile kolmekorruseline korterelamu. Taotleja soovib planeeritava hoone suurimaks lubatud absoluutkõrguseks määrata 45.00, suurimaks lubatud ehitisealuseks pindalaks 440 m<sup>2</sup>, korterite arvuks 12.

Krundid Lubja tn 1a pindalaga 997 m<sup>2</sup> ja Lubja tn 1e pindalaga 1082 m<sup>2</sup> asuvad Ülejõe linnaosas. Kruntide sihtotstarve on elamumaa. Planeeritava ala kontaktvööndis asuvad põhja pool Ujula tänava äärsed kahekorruselised üksikelamud, idast ja lõunast piiravad planeeringuala kolmekorruselised korterelamud ja läänest garaažiboksid ja Lubja tänav.

Kruntidel kehtib Tartu Linnavolikogu 19.09.2002. a otsusega nr 609 kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering. Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud kuni kahekorruselised väikeelamud, sama ehitusõigus on planeeringuala naaberkrundil Lubja tn 1f.

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi asub planeeringuala maa-alal, mille juhtfunktsioon on korterelamu maa-ala, s.o kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäära negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi.

Korterite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate hoonete korterelamuks ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul (v.a miljööväärtusliku hoonestusega aladel ja kesklinnas) peab korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda; vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil.

Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Olemasolevate korterelamute ja korterelamugruppide hoovialade rekonstrueerimisel ning uute ehitamisel on võimalik ka ühise mänguväljaku kavandamine (nt Fortuuna kvartal).

Planeeritava ala asumis on üldplaneeringuga määratud järgmised üldised ehitustingimused: maa-alad on hoonestatud või hoonestatavad korterelamutega. Planeering seab eesmärgiks elamugruppide arendamise energiasäästu ja sademevete korduvkasutuse põhimõtete alusel. Olemasolevate hoonete laiendamine ei ole lubatud. Uute hoonete lubatud korruselisus on Ujula tn äärsetel kruntidel 3 ja Aruküla tee äärsetel kruntidel 4, mujal 2. Krundi täisehitusprotsent ei tohi ületada 23%. Kõik hoonegrupid peavad olema arhitektuursed terviklahendused. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

Planeeritav ala asub Tartu linna üldplaneeringuga määratud arhitektuurilises üksuses, kus naaberalal on kolmekorruselised korterelamud ning on naaberkrundile (Lubja tn 1f) kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud kahekorruseline hoone. Et aga tagada sujuv üleminek üksikelamutelt korterelamutele ja vältida linnaehituslikke hoonestuse üleminekukonflikte, on mõistlik lubada kavandada planeeritav hoone kolmanda korruse osas tagasiastega.

Planeeritavale alale jalakäijate ja sõidukite juurdepääs tuleb planeerida Lubja tn T1 transpordimaa krundilt (jalgtee ja sõidutee on haaratud detailplaneeringuala sisse). Planeeringu realiseerimise eelduseks on avalikult kasutatava tänavamaa väljaehitamine planeeringu ala ulatuses. Tartu linn ei võta kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Eelnimetatud rajatiste väljaehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Kokkulepe rajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud planeeringu algatamise eelselt.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ning arvestades otsuse punktis 4 toodud lähtetingimusi.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Algatada Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale " Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut, naaberkinnistutel kehtivat Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:
  - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid ning nende räästa- ja harjakõrgusi. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
  - 4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
    - 4.2.1. krundi kasutamise sihtotstarve: korterelamu maa;
    - 4.2.2. hoonete suurim lubatud arv 1;

4.2.3. suurim lubatud ehitisealune pind ja maksimaalne kõrgus määrata planeeringuga arvestades planeeringuala naabruses asuvate hoonete vastavate näitajate analüüsi ning haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil.

4.3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4. Planeeringuga määrata hoonestusala, hoone ehituslikud tingimused ja arhitektuurinõuded. Planeeritav hoone kavandada kolmanda korruse tagasiastega.

4.5. Krundi haljastatud osa peab olema suurem kui kõvakattega ala.

4.6. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt standardile EVS 843: 2016 "Linnatänavad".

4.7. Jalakäijate ja sõidukite juurdepääs tuleb planeerida Lubja tn T1 transpordimaa krundilt, Ujula tn poolne tänav lõik määrata ja lahendada jalakäijate liikumise ja juurdepääsu tänavana.

4.8. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, Tartu linna veebilehel ja ajalehes Postimees.

6. Korraldus jõustub 03.10.2018. a.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Urmas Klaas  
linnapea

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Jüri Mölder  
linnasekretär



/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder  
linnasekretär