



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

12.11.2019 nr 1253

#### **Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018 korraldusega nr 1040 algatati Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks. Planeeringust huvitatud isikuks on OÜ Avaare Kinnisvara, koostajaks on AB Artes Terrae OÜ.

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.

Planeeringuga on ette nähtud kruntide liitmine ning moodustatavale krundile kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamine, ehitisealne pind on 440 m<sup>2</sup>. Et tagada sujuv üleminek olemasolevatelt (ja planeeritavatelt) üksikelamutelt korterelamutele, on planeeritav hoone kavandatud kolmanda korruse osas tagasiastega, sarnaselt Ranna tee 1 krundil asuvatele elamutele, kolmanda korruse suurim lubatud ehitisealne pind on 320 m<sup>2</sup>. Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 45 meetrit. Kavandatava hoone lubatud katusekalle on 0-15 kraadi.

Sõidukite juurdepääs alale on lahendatud Lubja tänavalt garaažide ja Ranna tee 3 krundi vahelise tänavakoridori kaudu. Jalakäijatele on sõidutee äärde kavandatud 2 meetri laiune kõnnitee, lisaks on planeeritud 2 meetri laiune kõnnitee garaažide ja Lubja tn 1, Lubja tn 1f kruntide vahelisele transpordimaa alale. Parkimine on lahendatud krundil vastavalt kehtivale standardile.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti võimalus puudutatud isikutele avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Linnale laekus kokku neli pöördumist Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f korteriühistult, Ujula tn 70a ja Ujula tn 72, Lubja tn 1f ja Lubja tn 1d/4 kruntide omanikelt. Arvamused/ettepanekud/vastuväited käsitlevad peamiselt kavandatava hoone sobitumist ümbruskonna hoonetega, elanike õigustatud ootust kehtiva detailplaneeringu kohaseks krundi hoonestamiseks väikeelamutega, juurdepääsutee laiuse piisavust, piirkonna liikluskoormuse kasvu, haljastuse osakaalu vähenemist, liigvee ärajuhtimist, päikesevalguse varjamist. Pöördumiste esitajatele selgitati kirja teel planeeringuga kavandatud lahendust ja planeeringu koostajat teavitati korregerimist/täiendamist vajavatest punktidest (drenaaž, päikesevalguse analüüs jm). Järgnevalt on esitatud kokkuvõtvalt selgitused naabrite poolt tõstatatud probleemidele.

Maa- ja veealade üldised kasutustingimused on määratud Tartu linna üldplaneeringuga. Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntidel näeb üldplaneering ette korterelamu maa-ala juhtfunktsiooni. Detailplaneeringu lahendus järgib üldplaneeringut.

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntidel kehtib Tartu Linnavolikogu 19.09.2002 otsusega nr 609 kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering. Kruntidele on määratud ehitusõigus kuni kahekorruseliste elamute rajamiseks. Kruntide täisehitusprotsent on kuni 20, mis võimaldab krundile rajada ca 200 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga elamu. Hoonete suurimaks lubatud absoluutkõrguseks on määratud 45 meetrit. Kehtiva detailplaneeringuga ei ole täpsemalt piiritletud ehitise kasutamise otstarbeid, seega on tulenevalt üldplaneeringust võimalik ala hoonestada nii üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamutega.

Võrreldes kehtivat detailplaneeringu lahendust koostamisel olevaga, on alale kavandatud kahe hoone asemele üks hoone, ehitisealune pind on suurenenud ca 20 m<sup>2</sup> võrra (kehtiv ehitisealune pind kokkuliidetuna 416 m<sup>2</sup>, kavandatud hoonel 440 m<sup>2</sup>), hoone absoluutkõrgus ja kasutusfunktsioon on jäänud samaks.

Lubja tänava juurdepääsutee laiuseks on planeeritud 4,5 meetrit, mis vastab standardi (EVS 843:2016 „Linnavalikogud“) kohaselt tasemel "hea" kvartalisisesel tänava sõidutee laiusele projektkiirusel 20 km/h. Uue hoone teenindamiseks vajalik parkimine on lahendatud krundisiseselt.

Seletuskirjas on sätestatud, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt. Planeeritud krundil tuleb tagada liigvee ärajuhtimine selliselt, et seda ei lasta valguda naaberkruntidele. Planeeritava krundi Ujula tänava poolsele piirile on kavandatud drenaaž, mis töötab ka Ujula tn 72 ja Ujula tn 70a kruntide maapinda drenivana ning sinna on lubatud juhtida ka Ujula tn 72 ja Ujula tn 70a kinnistute drenaaži- ja pinnaseveed.

Päikese valguse varjamise hindamiseks on osakond koostanud päikese liikumist arvestava ja valguse-varju näitajaid kajastava 3D mudeli. Standardi EVS 894:2008/A2:2015 kohaselt hinnatakse valguse mõju ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Vahemiku mõiste ja mõte on järgmine: päikese asimuuti ja tõusnurka arvestades muutuvad insolatsioonitingimused alates 22. aprillist kuni 22. juunini aina paremaks ja 22. juunist kuni 22. augustini insolatsioonitingimused halvenevad ja on 22. aprilli tasemel.

Mudelist nähtub, et 22. aprillil liigub planeeritava hoone vari õhtul, ca kella 17 alates Ranna tee 1f majale, ülejäänud päev jääb mõjutusteta. Hinnates päikese liikumist arvestava ja valguse-varju näitajaid kajastava 3D mudeli näitajaid ajavahemiku nn kõige halvemat olukorda võib kinnitada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad.

Tartu linn lähtub muuhulgas valgustuse piisavuse hindamisel asjaolust, et planeeritaval alal kehtib Tartu Linnavolikogu 19.09.2002 otsusega nr 609 kehtestatud "Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering", mille alusel on võimalik täna ehitusõigust realiseerida. Seega pidid Ranna tee 1f praegused elanikud arvestama, et kehtiv detailplaneering võimaldab planeeritavat ala hoonestada selliselt, et lähiümbruse majade valgustingimused vähenevad.

Linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku ja mõningane päikesevalguse varjamine on paratamatu. Siiski ei ole antud juhul tegemist olulise mõjutusega, sest loomulik valgustus päeva jooksul säilib.

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

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

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 02.-16.12.2019 ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Urmas Klaas  
linnapea

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes