



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

17.07.2020 nr 795

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu kehtestamine

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringuga on ette nähtud kruntide liitmine ning moodustatavale krundile kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamine, suurim lubatud ehitisealune pind on 440 m². 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 ehitisealune pind on 320 m². Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 45 meetrit. Kavandatava hoone lubatud katusekalle on 0-15 kraadi. Hoonesse on planeeritud maksimaalselt 11 korterit.

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.

Planeeringu menetlus

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018 korraldusega nr 1040 eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 anti võimalus puudutatud isikutele avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Linnale laekus kokku neli pöördumist, mis käsitlesid 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 korrigeerimist/täiendamist vajavatest punktidest (drenaaž, päikesevalguse analüüs jm).

Tartu Linnavalitsuse 12.11.2019. a korraldusega nr 1253 võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Planeeringu avalik väljapanek toimus 02.-16.12.2019. a. Väljapaneku ajal laekus planeeringu kohta seisukoht naaberkinnistu korteriomanikult, mille kohaselt nii suur ja nii paljude korteritega maja naaberkinnistule ei sobi. Kortereid soetades tutvuti eelnevalt kehtestatud planeeringutega ning kortereid valides oli argumendiks, et lähimad majad ei tule otse akna alla. Naaberkinnistu korteriomanik eeldas, et praegustele Lubja tn 1a ja 1e kruntidele ehitatakse ühepere-elamud (2 peret). Kuna vahepealsel ajal on kehtestatud uus Tartu linna üldplaneering, kus eesmärgiks on hoonestuse tihendamine, siis saadakse aru, et linna soov on liita krundid ja rajada krundile korterelamu. 3 kordne maja varjab ära õhtupäikese minu korteris. Aktsepteeritav oleks 6-8 korteriga maja, mille puhul saaks krundile rajada piisava arvu parkimiskohti ning haljastust. Planeeritud parkimiskohtade arv (15) korterite suhtes (14) on

ilmselgelt liiga vähe ja hakkab eeldatavalt koormama meie kinnistu külaliste kohti, mis juba niigi on hõivatud.

Tartu Linnavalitsuse 14.01.2020. a korraldusega nr 39 võeti Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud pöördumise osas seisukohad. Linnavalitsus otsustas esitatud arvamust mitte arvestada. Avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 30.01.2020. a Avalikul arutelul ei osalenud väljapaneku ajal vastuväite esitanud isik, vastuväited/ettepanekud jäid vaidena üles.

Täiendavalt avaldati arutelu ajal arvamust naabermaja Ranna tee 1f insolatsioonivähendamise osas, samuti kavandatava hoone teenindamiseks planeeritud parkimiskohtade ebapiisavuse osas, mistõttu hakatakse parkima naaberkinnistul. Arutelu tulemusel protokolliti järgmised ettepanekud lahenduse täiendamiseks:

1. Lisada planeeringusse kokkuvõtte planeeritava hoone poolt enim mõjutatud naabermaja korterite insolatsioonianalüüsist. Sätestada planeeringu keskkonnatingimuste peatükis, et hoone ehitusprojektiga tuleb tagada naaberhoone Ranna tee 1f korterites 3 tunnine katkematu insolatsioon. Ehitusprojektis tuleb esitada vastav insolatsioonianalüüs.
2. Planeeringus sätestada, et Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f kinnistule Lubja tänava poolt juurdepääsu võib nimetatud kinnistu omanik tõkestada, kuna tegemist on eraomandiga. Planeeringu joonistelt tuleb eemaldada Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f kinnistule juurdepääsu tähistavad nooled ja piirduda kahesuunalist teed tähistavate nooltega.
3. Planeeringus tuua üheselt välja märguväljaku rajamise kohustus.
4. Sätestada planeeringus lubatud suurim korterite arv.
5. Garaažide ja Ujula tn 70a kinnistu puhul toodi välja liigvee probleem. Planeeringus on märgitud likvideeritavaks sadeveekaev tänavamaal Lubja tn 1c/8 krundi kõrval. Planeeringus sätestada, et tänava ehitusel tuleb see kaev säilitada. Joonist tuleb vastavalt korrigeerida.
6. Liigvee probleemi leevendamiseks alal näha planeeringuga ette drenaaž kavandatud jalakäijate tee alla garaažide ning Lubja tn 1 ja Lubja tn 1f kruntide vahelisel alal.

Tulenevalt arutelu tulemustest korrigeeriti planeeringut vastavalt arutelul protokollitud ettepanekutele. Korrigeeritud detailplaneeringu lahendust tutvustati arvamusi esitanud ja arutelul osalenud kodanikele, täiendavaid arvamusi ei esitatud.

Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemusena jäid ülesse järgmised vaidlused:

1. kavandatava hoone poolt päikesevalguse varjamine Ranna tee 1f korterelamu mõjutatavates korterites;
2. planeeritud korterite arvule vastavate parkimiskohtade ebapiisavus.

Järelevalve teostamine

Tartu Linnavalitsuse 14.04.2020 korraldusega nr 410 esitati detailplaneering koos avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Osapoolte ärakuulamine toimus Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talituses 03.06.2020. Ärakuulamisel ei saavutatud vaidlusküsimustes kokkulepet.

Rahandusministeerium andis 16.06.2020 kirjaga nr 14-11/3053-2 planeeringule heakskiidu. Heakskiidu andja hinnangul on Lubja tn 1a ja 1e kruntide detailplaneeringu koostamisel arvestatud planeerimiseseaduses sätestatud avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud on PlanS §-s 126 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on kooskõlas kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid.

Detailplaneeringu kehtestamine

Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise. Linnal tuleb planeeringumenetluses osapoolte huvide kaalumisel arvestada nii avalikku huvi kui huvitatud isikute õigusi ja huve. Isiku õigus ehitada ei või olla avaliku võimu poolt riivatud enam, kui seda nõuavad ilmselgelt domineerivad legitiimsed avalikud ja kolmandate isikute huvid.

Detailplaneeringuga viiakse ellu Tartu linna üldplaneeringuga määratud põhimõtteid. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad krundid korterelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Tartu linn on üldplaneeringuga sätestanud hoonestuse tiheduse ja kõrguse nõuded. Koostamisel olev detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeringu koostamisel ja menetlemisel on lähtutud planeerimisseaduses toodud üldpõhimõtetest, sh arvestatud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtteid, mille kohaselt peab võimaluse korral planeerimisel soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist ning asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades väljakujunenud keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Kehtiva detailplaneeringu ehitusõiguse võrdlus käesoleva detailplaneeringu ehitusõigusega
Planeeringualal kehtib seni 2002. aastal kehtestatud "Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering", mille elluviimisel tekkinud mõjus Ranna tee 1f korterelamule oleks sarnane käesolevast detailplaneeringust tulenevaga ehk ei välista päikesevalguse vähenemist kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusõiguse elluviimisega.

Kruntidele on määratud ehitusõigus kuni kahekorruseliste elamute rajamiseks. Kruntide täisehitusprotsent on kuni 20, mis võimaldab krundile rajada ca 200 m² suuruse ehitisealuse pinnaga elamu. Hoonete suurimaks lubatud absoluutkõrguseks on määratud 45 meetrit. Kehtiva detailplaneeringuga ei ole täpsemalt piiritletud ehitise kasutamise otstarbeid, seega tuleks lähtuda üldplaneeringust, mille kohaselt on 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 m² võrra (kehtiv ehitisealune pind kokkuliidetuna 416 m², kavandatud hoonel 440 m²), hoone absoluutkõrgus ja kasutusfunktsioon on jäänud samaks. Menetletava planeeringu lahenduse kohane hoone on planeeritud Ranna tee 1f hoonele 5,4 m lähemale kui kehtivas detailplaneeringus olev hoone, kuid ka vaatamata sellele on hoonestusalast vähemalt 15 meetrit Ranna tee 1f hooneni.

Planeeritud hoone kõrgus ei ole muutunud võrreldes kehtiva detailplaneeringuga. Kui kehtiv detailplaneering võimaldas 30-45 kraadise katusekaldega 45.00 absoluutkõrgusega hoone rajamist, siis praegusel juhul on planeeritud hoone absoluutkõrgus samuti 45.00. Erinevus on katusekalde osas, mis on planeeritaval hoonel 0-15 kraadi, kuid sealjuures peab arvestama asjaoluga, et kolmas korrus on kavandatud tagasiastega.

Kavandatava hoone poolt päikesevalguse varjamine

Naaberkinnistute omanikud ei saanud eeldada, et Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntidel olemasoleva olukorra jätkumist. Planeeritaval alal kehtib Tartu Linnavolikogu 19.09.2002. a otsusega nr 609 kehtestatud "Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering", mis samuti mõjutab naaberalat ning mille alusel on võimalik ehitusõigust realiseerida (mh on planeeritava hoone absoluutkõrgus sama, mis kehtivas planeeringus). Seega võimaldab ka kehtiv detailplaneering planeeritavat ala hoonestada selliselt, et lähiümbruse majade valgustingimused mingil määral vähenevad.

Päikese valguse varjamise hindamiseks on täiendavalt koostatud päikese liikumist arvestav ja valguse-varju näitajaid kajastav 3D mudel.

Otsese päikesevalguse kestuse arvutamiseks kasutatakse Standardi EVS 894:2008/A2:2015 kui ka Majandus -ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt heaks kiidetud ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendit (veebruar 2020).

Nii nimetatud juhend kui ka 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 halvemas olukorras võib kinnitada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad. Vastavalt Eesti Standardile EVS 894:2008/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" peab olema tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Ranna tee 1f korterelamu põhiprojekti kohaselt on korteris, mille omanik on seisukoha esitanud, kolm tuba, millest kahe aknad asuvad lisaks ka lõunasuunas. Seega ei saa rääkida insolatsiooni olulisest vähenemisest.

Detailplaneeringut on tulenevalt vastuväidetest ja arutelu tulemustest korrigeeritud. Planeeringu seletuskirjas on täiendavalt sätestatud, et hoone ehitusprojektiga tuleb tagada naaberhoone Ranna tee 1f korterites kolme tunnine katkematu insolatsioon (korterites, kus see nõue ei ole planeeringu ellu viimise eelselt tagatud, tuleb tagada senine insolatsioon; projektlahendus ei tohi insolatsiooni vähendada). Ehitusprojekti tuleb esitada vastav insolatsioonianalüüs. Planeeringu koostamisel on planeeritud hoone mõju Ranna tee 1f korterite insolatsioonile kontrollitud, planeeritud hoonest mõjutatud naaberhoone korterites on insolatsioon tagatud minimaalselt kolm tundi ajavahemikul kl 14.00...17.00.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega. Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Paratamatult tõuseb ka käesoleval juhul piirkonna kasutusaktiivsus. Planeeritud ehitusõigusega on sätestatud hoonete maksimaalne korruselisus ja suurim lubatud absoluutkõrgus. Linn on seisukohal, et planeeringust tulenev mõju on olemas, kuid 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. Linna hinnangul on mõjutatud naaberkrundil mõningasest valgustingimuste muutumisest hoolimata piisav loomulik valgustus tagatud. Lubamatuks mõjutuseks ei saa pidada ka naaberkinnistute hoonete akendest avaneva vaate mõningast muutumist. Linnakeskkonnas ei saa isik eeldada, et tema vaade aknast kunagi ei muutu, samuti ei ole võimalik tagada muutumatuna privaatsustingimusi.

Tiheasustusalal elavatel isikutel tuleb arvestada arenevas linnaruumis toimuvate muudatustega ning kokkuvõttes ei muuda käesolev kavandatav planeeringulahendus elukeskkonda sedavõrd, et sellest tulenevad mõjud saaksid endast kujutada naaberkinnisasjade omanike subjektiivsete õiguste rikkumist.

Kokkuvõtvalt on koostatava detailplaneeringu lahendusest tulenev valgustingimuste täiendav halvenemine võrreldes kehtiva detailplaneeringuga minimaalne. Planeeringuga kavandatud hoone maht ja konfiguratsioon sobitub keskkonda. Kaaludes elanike subjektiivset õigust piisavale valgusele, hoonete ehitamisega kaasneva riive intensiivsust ja ulatust, võib pidada kavandatud hoonetest tulenevat mõningast valgustingimuste muutumist lubatavaks mõjutuseks. Piisav valgustus vaidlusaluses elamus säilib. Linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku ja põrkuvad erinevad huvid. Planeeritud hoone ja olemasoleva elamu vaheline kaugus on minimaalselt 15 m, mis on linnakeskkonnas mõistlik vahemaa.

Parkimiskohtade piisavus

Planeeringuga on määratud suurimaks lubatud korterite arvuks 11, parkimiskohti on kavandatud 15. Parkimiskorraldus on planeeritaval alal lahendatud kohustusena tagada normikohane parkimine planeeritaval krundil vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad", mis on keskmiselt 1,4 parkimiskohta korteri kohta ja mis on linna hinnangul piisav.

Võrdlusena on naaberalal, kehtestatud Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneeringuga (alal kus asub ka Ranna tee 1f hoone) sätestatud nõue tagada 1,1 parkimiskohta korteri kohta. Kahe planeeringu võrdluses on planeeritaval alal normi juba niigi tõstetud. Linn on seisukohal, et parkimiskohtade kui ehitatud keskkonna täiendav suurendamine krundi roheala arvelt pole siinses väljakujunenud Ujula- Kvissentali ruumilises keskkonnas põhjendatud, liiati mindaks vastuollu Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018 korraldusega nr 1040 kinnitatud lähteseisukohtade nõudega, et krundi haljastatud osa peab olema suurem kui kõvakattega ala. Joonistelt nähtub, et kavandatava hoone krundi täisehitusprotsent (21) on väiksem kui naaberkrundil Ranna tee 1 (24) ning hoone suurim lubatud kõrgus ja korruselisus sarnane naabruse korterelamutega, mistõttu kavandatavat hoonet ei saa pidada väljaehitatud ja naabruskonda planeeritud keskkonda mitteamestavaks. Kavandatud parkimiskohtade arvu võib pidada piisavaks ja optimaalseks, et tagada uue kortermaja elanike ja külaliste teenindamine. Naaberkinnistutele mitte parkimist on võimalik reguleerida liikluskorralduslike jm vahenditega.

Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabruse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Planeeringuga kavandatud hoone maht ja konfiguratsioon alal on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringus sätestatu on piisav tagamaks antud asukohas linnaehituslikult sobiv ja ümbritsevat arvestav üldplaneeringu kohane lahendus. Detailplaneering on kooskõlas linna ruumilise arengu põhimõtetega ja on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi Rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud Rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Lubja 1a ja Lubja 1e kinnistute igakordne omanik. Kokkulepe planeeringukohaste Rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eelselt sõlmitud.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et korraldus on vastuolus avaliku huviga või otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)

Raimond Tamm

abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes