



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21.09.2021 nr 1044

Lehe tn 19 ja Lehe tn 21 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Mell OÜ on esitanud Lehe tn 19 ja Lehe tn 21 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse eesmärgiga krundid liita ja ala hoonestada korterelamuga. Taotleja soovib ehitada kahekoruselise korterelamu, absoluutkõrgusega 57.00, suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 313 m², so 18% krundi täisehitust. Juurdepääs soovitakse lahendada Lehe tänav T19 krundilt.

Ala pindalaga 1740 m² asub Jaamamõisa linnaosas Oksa ja Lehe tänavate ristmikul. Krundid on hoonestamata, katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa.

Alal kehtib Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering (kehtestatud 1996. a), mis näeb ette kruntidele 1,5-2 korruseliste väikeelamute ehitamise Lehe tänava (planeeringus Kadaka tänav) äärde. Krundi täisehitus on 25%. Uue detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

Nii kehtiva kui ka linnavolikogu poolt 01.04.2021. a vastuvõetud uue Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad krundid alal, mille juhtfunktsioon on korterelamu maa-ala. Kortерelamu maa-ala on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone maa-ala. Kortерite arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus üldjuhul peab ühe korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², 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, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks. Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala, haljasalale tuleb kavandada laste mänguväljak.

Krunt paikneb üldplaneeringuga määratud arhitektuurilises üksuses J4 kus maa-alad on osaliselt hoonestatud ja hoonestatavad korterelamutega, korruselisus on kuni neli. Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ning hoonestamata alade juhtotstarbekohase edasiarendamise. Kruntidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Elamukrundist min 30% peab olema haljastatud, kõrghaljastuse osakaal peab olema 10%. Piirded ja tõkkepuud ei ole lubatud.

Detailplaneeringu koostamisel ja ehitusõiguse näitajate määramisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi, sh naaberlale kehtivaid ja koostamisel olevaid detailplaneeringute lahendusi. Naaberkrundil Lehe tn 23 on koostamisel detailplaneering (algatatud Tartu Linnavalitsuse 18.08.2020. a korraldusega nr 887), millega kaalutakse võimalusi ehitusõiguse määramiseks kahele korterelamule.

Kehtivate detailplaneeringutega (08.10.2019. a kehtestatud Ladva tn 7, Ladva tn 8 ja Lehe tn 22 kruntide detailplaneering) on teisele poole Lehe tänavat ette nähtud kahekorruselised korterelamud (abs kõrgus 57.00), alaga piirnevatele kruntidele (12.10.2017. a kehtestatud Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering) Käbi tänav aärde üksikelamud (abs kõrgus 59.00-60.00 m). Lehe tn aärde planeeritud korterelamu kruntide täisehitus on 18% ja seda tuleb järgida ka käesoleva planeeringu koostamisel. Kavandatav hoonestuslahendus peab sobima antud piirkonda. Tagada tuleb sujuv ruumiline üleminek üksikelamutelt korterelamutele ning tegu saab olla väiksemate kortermajadega. Krundil peab olema tagatud 30% haljastuse nõue ja 10% kõrghaljastuse nõue ning ära mahutuma standardikohane parkimine Krundi kõvakattega ala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatud ala.

Lehe tänavamaa osas tuleb järgida Ladva tn 7, 8 ja Lehe tn 22 kruntide detailplaneeringuga ette nähtud lahendust, kus Lehe tn on kahepoolse kõnniteega, ühel pool tänavat eraldab kõnniteed sõiduteest haljasriba ja teisel pool kõrghaljastatud 3 m laiune maa-ala.

Käesoleval ajal on Lehe tänav välja ehitamata. Vastav kohustus on sätestatud Tartu Linnavalitsuse 08.10.2019. a korraldusega nr 1081 kehtestatud detailplaneeringuga, mille kohaselt on avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitaja Ladva tn 7, Ladva tn 8 ja Lehe tn 22 kinnistute igakordne omanik, kui planeeringu koostamise käigus ei lepita kokku teisiti.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on, et Lehe tänav ja sellega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning tehnorajatised, sh sademeveekanaliseerimine on välja ehitatud. Juhul kui Lehe tn 19 ja Lehe tn 21 krundi omanik soovib kruntidele kavandatavat ehitusõigust realiseerida enne eelnimetatud kokkuleppe realiseerimist, on võimalik planeeringu koostamise käigus vastavad kokkulepped sõlmida.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, sest soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades 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 Lehe tn 19 ja Lehe tn 21 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamule.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Lehe tn 19 ja Lehe tn 21 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:

- 4.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised;
- 4.2. maa-ala kruntimine määrata planeeringuga;
- 4.3. ehitusõiguse ja hoonestusala määramisel arvestada vajadusega tagada sujuv üleminek üksikelamutelt korterelamutele:
- 4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on korterelamumaa;
- 4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritsevat keskkonda ja mõjuala analüüsi tulemusi ning nõuetekohast haljastuse ja liikluskorralduse lahendust krundil.
- 4.4. ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";
- 4.5. minimaalselt 30% krundist peab olema haljastatud, sh 10% krundist peab olema kõrghaljastust. Krundi kõvakattega ala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatud ala;
- 4.6. autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

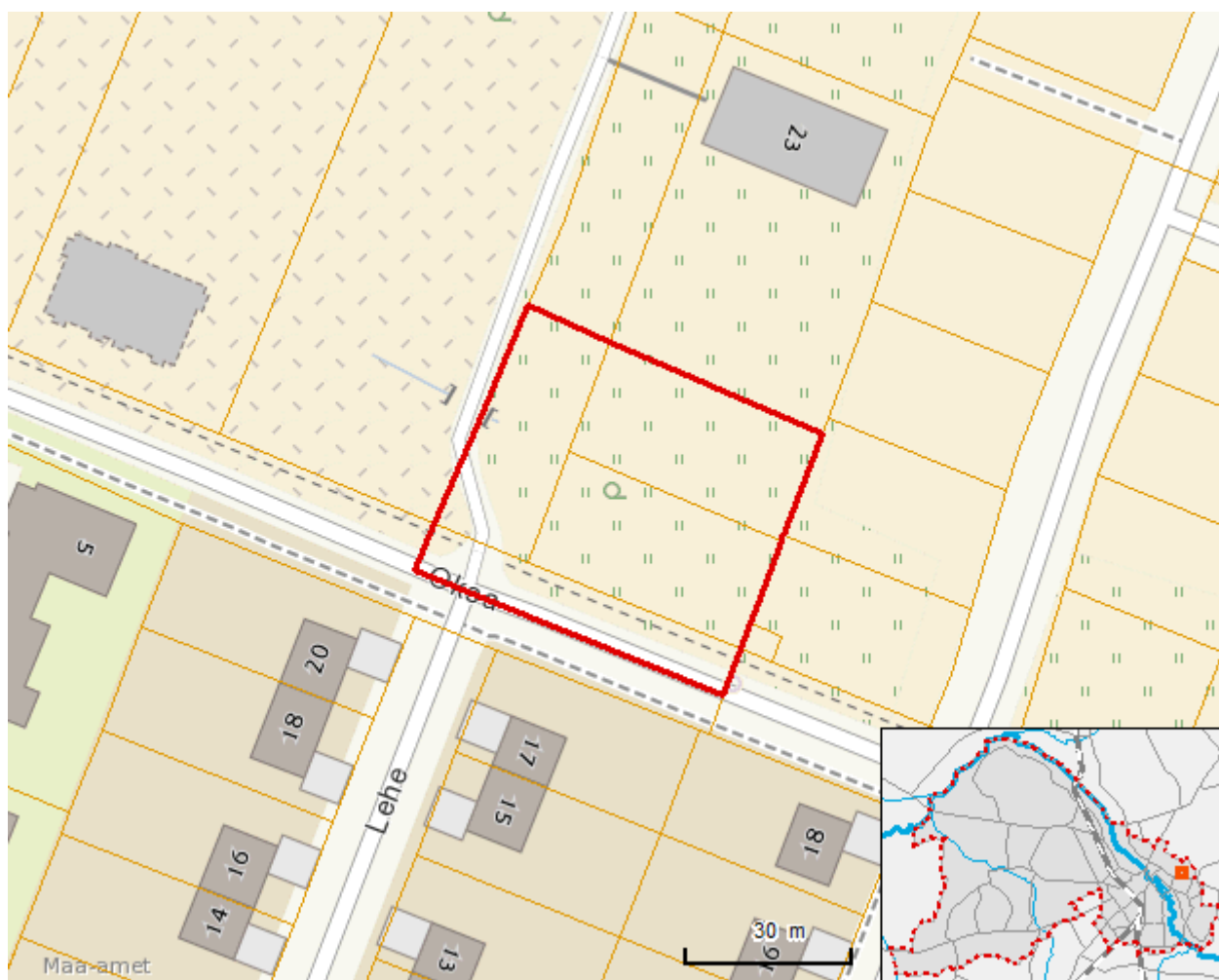
5. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär

Lehe tn 19 ja lehe tn 21 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär