



Andro Roos
Eesti Ühistumajad OÜ
triin@trullus.ee

Teie 23.03.2020
Meie 13.04.2020 nr 9-3.2/DP-20-011

Lehe tn 23 krundi detailplaneeringu algatamise lähteseisukohad

Esitasite osakonnale ettepaneku planeeringu algatamiseks Lehe tn 23 krundil. Planeeringu eesmärk on ehitada krundile neljakorrukseline korterelamu (absoluutkõrgus 62,5 m (suhteline kõrgus ca 12,5 m), suurim lubatud ehitisealune pind 800 m², brutopind ca 1600 m²). Soovitud korterite arv on 24. Juurdepääsu soovite kavandada Lehe tänav T19 kinnistult.

Lehe tn 23 krunt pindalaga 2498 m² asub Jaamamõisa linnaosas. Krundi maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa. Ehitisregistri andmetel asub krundil laohoone ehitisealuse pinnaga 448 m².

Krundil kehtib Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonna detailplaneering (1996), mis näeb ette 1,5-2 korrukseliste väikeelamute ehitamise Lehe tänava (planeeringus Kadaka tänav) äärde. Krundi täisehitus on 25%.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtfunktsiooniks on korterelamu maa-ala. Korterelamumaa on 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. Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses. Lubatud on krundi suurim täisehitusprotsent kuni 40%, erandid on lubatud äritänavate äärsetel krundidel ja kesklinnas. Olenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatud väiksemat krundi täisehitust.

Korterite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate hoonete korterelamuks ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul peab 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, lapsekärude, 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 planeering seab eesmärgiks olemasoleva keskkonna säilitamise ning hoonestamata alade juhtotstarbekohase edasiarendamise. Korterelamutega hoonestatud asumis säilitatakse olemasolevad funktsioonid. Krundidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Korrukselisuseks on kuni neli, ca 30% maa-alast peab olema haljastatud.

Olenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatud väiksemat krundi täisehitust. Kehtivate detailplaneeringutega (kehtestatud 08.10.2019. a) on teisele poole Lehe tänavat ette nähtud kahekorrukselised

korterelamud (abs.kõrgus 57 m), alaga piirnvatele kruntidele (planeering kehtestatud 12.10.2017.
a) Käbi tänava äärde üksikelamud (abs. kõrgus 59-60 m).

Lähtudes eeltoodust tuleb alale uue detailplaneeringu koostamisel ja ehitusõiguse näitajate määramisel järgida väljakujunenud hoonestuslaadi, sh naaberalal kehtivaid detailplaneeringu lahendusi ja kavandada piirkonda sobiv hoonestus. Lehe tn 23 krundile on võimalik kaaluda ehitusõiguse määramise võimalusi lähtudes Lehe tn 22 planeeringu lahendusest.

Käesoleval ajal on Lehe tänav välja ehitamata. Planeeringu realiseerimise eelduseks on detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamine. Linnal vastavad vahendid puuduvad, mistõttu tuleb arvestada asjaoluga, et planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Vastavad kulud kannab ehitusõigust realiseeriv kinnistu omanik.

Esitatud tingimustega nõustumise korral valmistab osakond ette planeeringu koostamise algatamise eelnõu ja vastavad lepingud. Jääme ootama Teie seisukohta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Ingrid Voolaid
736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee