



Triin Nurmsalu
OÜ Trullus
triin@trullus.ee

Teie 02.03.2022
Meie 28.03.2022 nr 9-3.2/DP-21-003

Lehe tn 19 ja Lehe tn 21 kruntide detailplaneeringu korrigeerimine

Esitasite planeeringu osakonnale arvamuse andmiseks. Märgime lahenduse kohta järgmist.

1. Tartu Linnavalitsuse 10. oktoobri 1996. a korraldusega nr 1865 kehtestatud Jaamamõisa elumupiirkonna detailplaneeringuga on kavandatud Lehe tn 19 ja Lehe tn 21 kinnisasjadele üksikelamute ehitamine. Tartu Linnavalitsuse 15. septembri 2020. a korraldusega nr 988 otsustati korraldada enampakkumine kinnistute võõrandamiseks tingimusega, et kinnistute hoonestamisel tuleb järgida Jaamamõisa elumupiirkonna detailplaneeringut. Eelnevaga sai kinnistu omanik maaüksuse omandamisel ka arvestada.

Tartu linna üldplaneeringuga on määratud ala juhtfunktsiooniks korterelamute maa. Sooviga muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust, algatati Lehe tn 19 ja Lehe tn 21 kruntidele detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteseisukohad. Planeeringu algatamisel on sätestatud, et detailplaneeringu koostamisel ja ehitusõiguse näitajate määramisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi, sh naaberalal kehtivaid ja koostamisel olevaid detailplaneeringute lahendusi.

Kavandatav hoonestuslahendus peab sobima antud piirkonda. Tagada tuleb sujuv ruumiline üleminek üksikelamutelt korterelamutele ning tegu saab olla väiksemate kortermajadega. Lähteseisukohtade p 4.3.2 kohaselt tuleb 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.

Planeeringu lahenduse valiku aluseks peab olema mõjuala hoonestuse analüüs. Krundi täisehitust ei saa kruntide erineva suuruse tõttu võtta ehitusõiguse planeerimise aluseks. Ehitusõiguse planeerimisel on lisaks vajalik arvestada mõjuala hoonete suurusi. Et hoonemahud järgiksid väljakujunenud hoonestuslaadi, on mõistlik analüüsida hoonete suurusi ja arvutada välja keskmine väärtus. Teie esitatud väide, et korterelamu juhtotstarbega ala ei saa oma olemuselt olla üleminekuks, ei pea paika. Hoone sobiliku suurusega on võimalik üleminek tekitada. Rõhutame, et krundil võib olla ka 18% täisehitust, kuid tagada tuleb põhihoone mahu sobivus mõjuala põhihoonetega.

Oleme analüüsinud mõjuala põhihoonete ehitisealuseid pindu. Arvestades, et planeeringuala asub korterelamutelt üksikelamutele ülemineku alas, oleme analüüsi võtnud lähimad korterelamud ja lähimad üksikelamud:

Lehe 22 - 409,8 m² (ehitisregister)

Lehe 23 - 225 m² (planeeritud)

Käbi 20 - 200 m² (planeeritud, 1 põhi-/1 abihoone)

Käbi 22 - 193 m² (ehitisregister)

Keskmine: 1027,8 m² / 4 = **256,95 m²**

Toodud mõjuala hoonete keskmine ehitisealune pind on **ca 257 m²**. Analüüsi tulemusel oleme Teile varasemalt teinud ettepaneku arvestada seda ehitusõiguse määramisel. Planeeringus praegu

toodud põhihoone ehitisealune pindala ei tugine mõjuala hoonete suuruse analüüsile. Hoone suuruse põhjendamisel on väidetud, et "hoonestuse sujuva ülemineku Oksa tänava poolt vaadatuna tagab Lehe tn 22 krundile ehitatava hoone ja Käbi tänava äärsete üksikelamute suhtes keskmise suurusega hoonestus". Täiesti arvestamata on jäetud kõrvalkrundile Lehe tn 23 planeeritud hoonete suurus. Arvutust hoone ehitisealuse pinna kujunemise kohta antud ei ole.

Seega jääme oma varasemates kirjades esitatud seisukoha juurde, et sujuva ülemineku tagamiseks üksikelamutelt korterelamutele tuleb põhihoone suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel arvestada lähihoonestuse mahtude analüüsi. Juhime ka tähelepanu, et juba enne planeeringu algatamist oli teada naaberkrundi Käbi tn 20 omaniku vastuseis korterelamute planeerimisele. Planeeringu vastuvõtmise ajaks tuleb koostöös leida osapooli rahuldav lahendus.

2. Kehtivas üldplaneeringus on korterelamute maa juhtfunktsiooniga aladel üldnõudena määratud haljastuse osakaal 40%, kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast vähemalt 25%. Arvestada seda ehitusõiguse planeerimisel.

3. Sideliitumise planeerimiseks varem planeeritud asukohta kasutades on lisatud selgitav joonis (vt lisatud fail).

4. Planeeringu realiseerimise peatükis on nimetatud ehitusõiguse realiseerimise eeldusena detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh tänavaalale varem projekteeritud tehnovõrkude väljaehitamist. Planeeringuala ei hõlma avalikku tänavamaad, seega tuleb see lause eemalda. Realiseerimise peatükk koostada sarnaselt naaberkrundi Lehe tn 23 kehtestatud planeeringuga.

Palume esitada võrguvaldajatega kooskõlastatud korrigeeritud planeering osakonnale edasiseks menetlemiseks.

Meie kiri on ühtlasi vastus Mell OÜ 11. veebruari 2022. a e-kirjale.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Ingrid Voolaid
736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee