



OÜ Mell  
triin@trullus.ee

Teie 10.03.2021  
Meie 21.04.2021 nr 9-3.2/DP-21-003

### **Lehe tn 19 ja Lehe tn 21 kruntide detailplaneeringu algatamise lähteseisukohad**

Olete esitanud Lehe tn 19 ja Lehe tn 20 kinnistutele detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse koos eskiislahendusega. Soovite krundid liita ning moodustatavale 1740 m<sup>2</sup> krundile ehitada 500 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kahekorruselise korterealmu. Hoone absoluutkõrguseks soovite määrata 57 meetrit.

Tartu Linnavolikogu 01.04.2021. a otsusega nr 321 vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad krundid alal, mille juhtfunktsioon on korterelamu maa-ala. Planeeritav ala asub arhitektuurilises üksuses J4, kus maa-alad on osaliselt hoonestatud ja hoonestatavad korterelamutega. Kruntidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused, sh tuleb arvestada nõutava haljastuse osakaalu tagamisega, parkimiskohtade ning mänguväljakute ja rekreatsioonialade rajamise võimalusega iga konkreetse hoone või hoonegrupi teenindamiseks.

Seni hoonestamata maa-alal on esmaselt vaja kaaluda maa-aluse parkimise lahendust. Täisehitusprotsent tuleb määrata lähipiirkonna hoonestuse analüüsi põhjal. Elamukruntide pinnast minimaalselt 30% peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Minimaalne kõrghaljastuse osakaal on 10%. Piirded ja tõkkepuud ei ole lubatud.

Naaberkrundil Lehe tn 23 on samuti koostamisel detailplaneering. Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavalitsuse 18.08.2020. a korraldusega nr 887. Nimetatud korralduses on välja toodud vajadus ehitusõiguse määramisel järgida väljakujunenud hoonestuslaadi, sh naaberl alal kehtivaid detailplaneeringu lahendusi. 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, alaga piirnevatele kruntidele (12.10.2017. a kehtestatud Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering) Käbi tänava äärde üksikelamud. Kavandatav hoonestuslahendus peab sobima antud piirkonda ja tagama sujuva ülemineku korterelamutelt üksikelamutele.

Teie taotletud tingimustel planeeringu algatamine ei ole kooskõlas piirkonnas planeeritud hoonestamise põhimõtetega. Soovitud ehitisealune pind 500 m<sup>2</sup> ja 29% täisehitust ei taga sujuvat üleminekut ning on sobimatult suur. Samuti ei ole taotlus kooskõlas Tartu linnavalitsuse 15.09.2020 korraldusega nr 988 kinnistatud Lehe tn 19 ja Lehe tn 21 võõrandamistingimustega, mille kohaselt tuleb hoonestamisel järgida Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneeringut.

Teisele poole Lehe tänavat on planeeritud korterelamud, krundi täisehitus on maapealse parkimise korral 18% (maa-aluse parkimise korral 23,5%), Käbi tänavale on planeeritud üksikelamud koos abihoonega, krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m<sup>2</sup>, krundi täisehitus 25%.

Planeeritava lahenduse koostamisel lähtuda Lehe tn 22 krundile planeeritud lahendusest ning uue hoonestuse kavandamisel tagada nimetatud korterelamutelt sujuv üleminek Käbi tänava üksikealamutele, st et võimalik on kaaluda Lehe tn 19 ja Lehe tn 20 liitmise korral moodustatav krunt hoonestada kuni 18% täisehitusega, hoone kõrgus ei tohi domineerida väikeelamute üle.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 [ingrid.voolaid@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@raad.tartu.ee)