



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

19.02.2018 nr 165

#### **Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Tartu linn soovib algatada detailplaneeringu eesmärgiga määrata kruntidele Ujula tn 65, Ujula tn 67, Ujula tn 69, Ujula tn 71, Ujula tn 73, Ujula tn 75, Ujula tn 77, Ujula tn 79, Ujula tn 81, Ujula tn 83, Ujula tn 106, Ujula tn 108, Ujula tn 110, Ujula tn 112 ja Ujula tn 114 Tartu linna üldplaneeringukohane ehitusõigus.

Planeeringuala suurusega 2,6 ha asub Ülejõe linnaosas. Ala on hoonestamata. Naabruses asub Tartu Uus-Jaani kalmistu, mis on ajaloomälestis ja millel on 50 m laiune kaitsevöönd mälestise väliskontuurist arvates, ulatudes osaliselt ka planeeringualale. Planeeringuala asub osaliselt Emajõe kalda piiranguvööndis.

Planeeringuala asub Ujula-Kvissentali asumis, kus rändestsenaarium selles piirkonnas prognoosib 2035. aastaks elanike arvu kasvu 1036 elaniku võrra. Kõige arvukamad vanusegrupid on lapsed vanuses 0-9 ning tööealised vanuses 20-44. Seda piirkonda iseloomustab noorte perede suhteliselt suur osakaal. Noorte arv vanuses 20-29 kasvab prognoosi järgi 2035. aastaks pisut enam kui 200 inimese võrra. Eeltoodust tulenevalt on laste osakaal suhteliselt kõrge ja kasvab prognoosi järgi veelgi.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on asub planeeritav ala korterelamu juhtotstarbega maa-alal, kus üldplaneering seab eesmärgiks elamugruppide arendamise energiasäästu ja sademevee korduvkasutuse põhimõtete alusel. Uute hoonete lubatud korruselisus Ujula tänava äärsetel kruntidel on kolm. Krundi täisehitusprotsent ei tohi ületada 23%. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks.

Hoonegrupid peavad olema arhitektuursed terviklahendused. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada, keelatud on tõkkepuude paigaldamine. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak ja krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala.

Korterite arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda; vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 10. juuni 2010. a otsusega nr 76 kehtestatud Ujula tn 98 (Lodjapargi) ja Ujula tn 102 (supelranna) kruntide ning lähiala detailplaneering, millega on Ujula tänava äärsetele elamukruntidele Ujula tn 106, Ujula tn 108, Ujula tn 110, Ujula tn 112 ja Ujula tn 114 kavandatud kuni 6 korteriga 2-korruseliste elamute püstitamine.

Ülejäänud planeeringuala kruntidele on Tartu Linnavolikogu 21. juuni 2001. a otsusega nr 404 kehtestatud Ujula tn piirkonna detailplaneeringuga määratud ehitusõigus 2-korruseliste väikeelamute rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtivate detailplaneeringutega määratud ehitusõigust ja püstitada ehitusloakohustuslikud hooned.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 3 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 8, § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 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. Algatada Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga määrata kruntidele üldplaneeringu kohane ehitusõigus.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:

3.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooned, hoonete ehitisealust pinda ja harjakõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

3.2. Lisada planeeringu koosseisu peatükk, milles käsitletakse muinsuskaitse eritingimusi.

3.3. Määrata hoonestusala maapinna absoluutkõrguseks minimaalselt 34.18 m (EH2000).

3.4. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.4.1. Krundi kasutamise sihtotstarve on korterelamumaa.

3.4.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades Tartu linna üldplaneeringus sätestatuga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil. Lubatud korruselisus on kuni 3.

3.5. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.6. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Krundi kompaktne haljastatud osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala. Krundile tuleb kavandada mänguväljak.

3.7. Analüüsida kavandatava hoonestusmahuga kaasnevat liikluskoormust ja meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks. Vajadusel fikseerida lahendused, mida peab projekteerimisel arvestama. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

4. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästeskusega ja Muinsuskaitseametiga.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.

6. Korraldus jõustub 20. veebruaril 2018. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas

linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär

**Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder  
linnasekretär