



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

19.03.2019 nr 295

#### **Seisukohtade võtmine Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud arvamustele ning detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja koha määramine**

Tartu Linnavalitsuse 19. veebruari 2018. a korraldusega nr 165 algatati Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga määrata kruntidele üldplaneeringukohane ehitusõigus. Planeeringust huvitatud isik on Tartu Linnavalitsus ja planeeringu koostaja Hendrikson & Ko.

Tartu Linnavalitsuse 11. detsembri 2018. a korraldusega nr 1403 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avaliku väljapaneku ajal, 2. - 16. jaanuar 2019. a, esitasid planeeringu lahenduse kohta ettepanekuid ja arvamusi erakond Eestimaa Rohelised Tartu piirkond, Eesti Arhitektide Liit ja Keskkonnaamet.

Eestimaa Rohelised tegid ettepaneku täiendava haljastuse rajamiseks.

Eesti Arhitektide Liit juhtis tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringu lahendus ei väärima suure potentsiaaliga jõeäärset elupiirkonda ja põlistab autokeskse ruumikasutuse.

Keskkonnaamet juhtis tähelepanu asjaolule, et maakatastri andmetel on planeeringualal Emajõe kalda piiranguvööndis tegemist metsamaa kõlvikuga. Kõlvikukaart, mille alusel Maa-amet arvutab katastriüksuse kõlvikud võeti kasutusse 1. jaanuarist 2019. a. Katastri kõlvikukaart koostatakse Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmete alusel ja see tagab kõlvikute ajakohase seisuga katastriüksuse andmetes. Vastavalt metsaseaduse § 3 lõikele 2 on metsamaa maa, mis on metsamaa kõlvikuna kantud maakatastrisse või on maatükk pindalaga vähemalt 0,1 hektarit, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti. Emajõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lõike 2 kohaselt kalda piiranguvööndi piirini. Detailplaneeringus on ehituskeeluvööndiks märgitud 50 meetrit, mis aga ei ole käesoleval juhul korrektne, kuna rakendub planeeringualal kalda piiranguvööndis LKS § 38 lõike 2 erisus ning Pos-le 8–11 ulatub kuni kõlviku piiride täpsustumiseni ehituskeeluvöönd.

Planeeringuala suurusega 2,6 ha asub Ülejõe linnaosas Ujula - Kvissentali asumis, ala poolitab kaheks Ujula tänav.

Ujula tänavast Emajõe poole jääv ala on tugevalt mõjutatud looduskeskkonnast, alale ulatub võimalik üleujutusala. Emajõe ääres on supelrand, mis piirneb loodusliku kõrghaljastatud alaga. Ujula tänava äärsele alale on moodustatud elumumaa krundid, mis on hoonestamata. Tartu linna

üldplaneeringu kohaselt on vahetult Emajõe äärde kavandatud supelranna ala, Ujula tänava äärde korterelamumaa ja nende vahele on jäetud loodusliku maa-ala ja haljasala maakasutuse juhtfunktsioon.

Teiselpool Ujula tänavat (Puiestee tn poolses osas) on maapind muutuv, maapinna kõrgused jäävad vahemikku 34.00 kuni nõlva osas ca 46.50 m/abs. Alale ulatub mälestise kaitsevöönd. Valdavas osas (kuni planeeringuala piirini) on Ujula tn äärne ala hoonestatud, samuti ka nõlvapealne Puiestee tn elamukruntide ala. Ujula tn äärses hoonestuses on valdavalt kolmekorruselised korterelamud.

Üldplaneering näeb Ujula tn ääres samuti ette korterelamute arendamise.

Ujula tänavast Puiestee tänava poole jääva ala hoonestamine ei mõjuta otseselt Ujula tänavast Emajõe poole jäävat ranna-ala ega selle avalikkusele suunatud kasutamise võimaldamist. Linnaehituslikult on Ujula tn äärne hoonestus välja kujunenud, ala täiendava hoonestamise kavandamisel on võimalik järgida väljakujunenud hoonestuslaadi ja luua terviklik linnaruum, arvestades mälestisest tulenevate piirangutega. Uushoonestust on võimalik rajada mälestise maapinnakõrgusest madalamale, säilitada mälestise vaadeldavus ning tagada, et hoone mahud ei varja vaateid Ujula tänavalt mälestise suunal ega mälestise suunalt Emajõe.

Tartu linn on algatanud uue üldplaneeringu koostamise, mille ülesannetena muu hulgas vaadatakse üle ja lahendatakse kalda ehituskeeluvööndi suurendamise ja vähendamise vajadus, määratakse Emajõe äärse ala maakasutuse tingimused jm.

Lähtudes eelnevast asub linn seisukohale, et Ujula tänavast Emajõe poole jääv ala arvatakse planeeringualast välja ning selles osas detailplaneeringut ei kehtestata. Ujula tänavast Puiestee tänava poole jäävale alale Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringu koostamist jätkatakse, arvestades korraldusega võetud seisukohti.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lg 1, 3, ja 4 ning arvestades esitatud arvamusi, Tartu Linnavalitsus

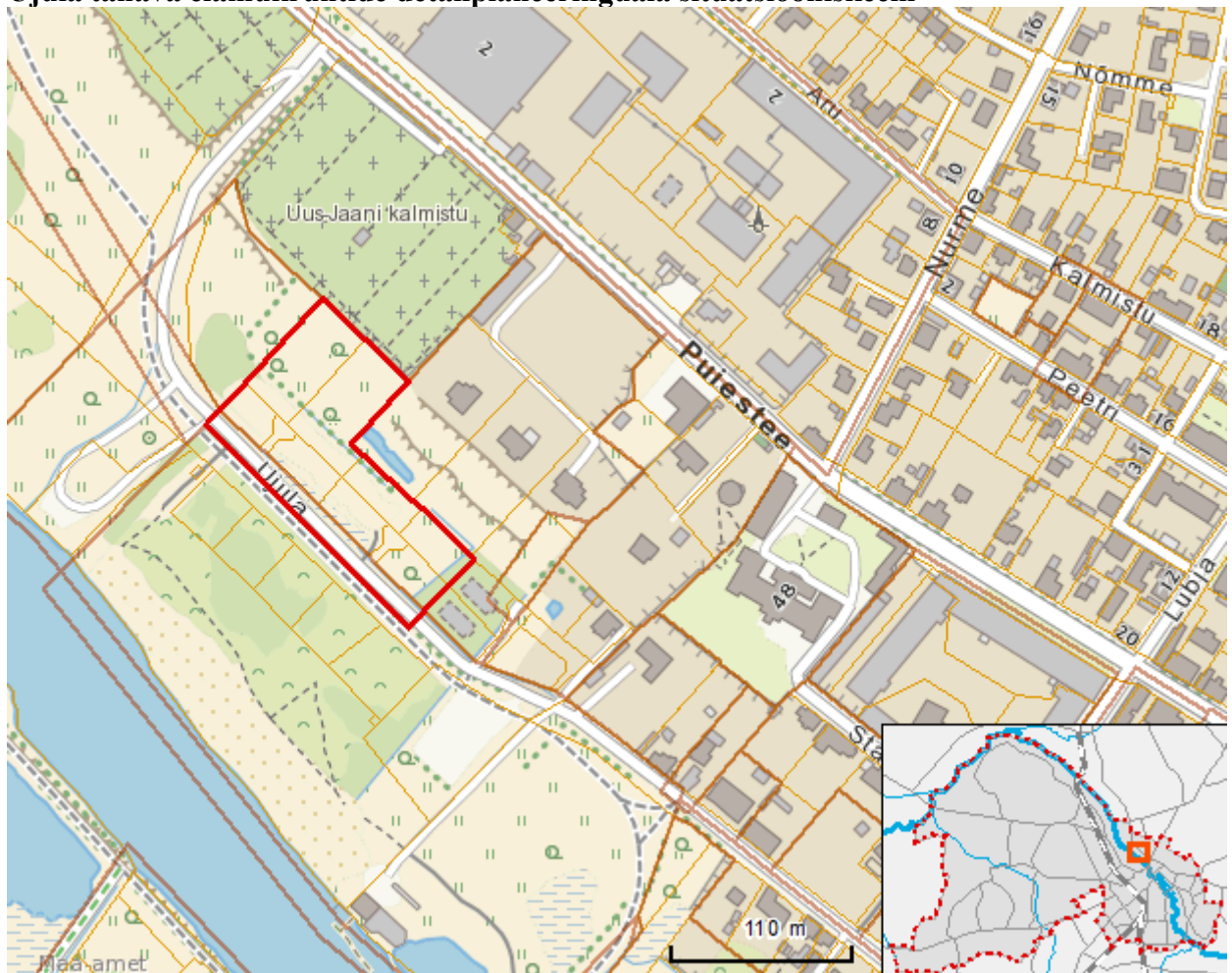
o t s u s t a b:

1. Jätkata Ujula tänavast Puiestee tänava poole jäävale alale Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringu koostamist. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
2. Võtta Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad vastavalt lisale.
3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.
4. Määrata avaliku arutelu ajaks 4. aprill kell 15.00 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3 III korrus.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Klaas  
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder  
linnasekretär

### Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

Esitatud arvamused	Linnavalitsuse seisukohad
<p><b>1. Ivo Ojamäe, 2. jaanuar, Keskkonnaamet, 16. jaanuar:</b></p> <p>Detailplaneeringus on ehituskeeluvööndiks märgitud 50 meetrit, mis aga ei ole korrektne. Järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõikele 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lõike 2 kohaselt kalda piiranguvööndi piirini. Vastavalt metsaseaduse § 3 lõikele 2 on metsamaa maa, mis on metsamaa kõlvikuna kantud maakatastrisse või on maatükk pindalaga vähemalt 0,1 hektarit, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3 meetrit ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti.</p> <p>Maakatastri andmetel on planeeringualal Emajõe kalda piiranguvööndis tegemist metsamaa kõlvikuga, seega rakendub planeeringualal kalda</p>	<p><b>Arvestada</b></p> <p>Arvestades muutunud seaduseandlust ning sellega seoses vajadust Emajõe piirnevatel elumaa kruntidel täpsustada kõlviku piiridest tulenevaid piiranguid, on linn seisukohal, et Ujula tänavast Emajõe poole jääv ala (Pos 8 - Pos 13 ja Pos 15) arvatakse planeeringualast välja ning selles osas detailplaneeringut ei kehtestata. Kuna teisele poole tänavamaad Emajõest tulenevad piirangud ei ulatu, jätkatakse Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringu koostamist Ujula tänavast Puiestee tänava poole jääval alal.</p>

<p>piiranguvööndis LKS § 38 lõike 2 erisus. Tartu linna üldplaneeringu seletuskirja peatükis 17 on kalda ehituskeeluvööndi ulatuse täpsustamisel kirjeldatud, et metsi Tartu linnas veekogudel kallastel ei paikne, metsamaad (kalmistu, parkmets jms) linna territooriumil maakatastri mõistes ei käsitleta ja sellest tulenevat vööndit ei näidata. Keskkonnaamet tõlgendab antud üldplaneeringu sõnastust selliselt, et antud LKS § 38 lõike 2 metsa erisust ei kanta kaardile, mitte metsamaa erisust linna territooriumil ei rakendata (üldplaneeringuga ei saa muuta seadusest tulenevat reeglit). Keskkonnaamet on seisukohal, et LKS § 38 lõike 2 alade erisuse täpsustamine võiks toimuda detailplaneeringu faasis (nagu ka käesoleva planeeringu puhul), sest maa-alade kõlvikud võivad ajas muutuda (nt praegu põõsastikuna käsitletav ala võib mõne aasta pärast vastata puittaimede kõrguse ja võra liituvuse osas juba metsa kriteeriumitele). Metsamaa on planeeringualal kantud maakatastrisse. Seega on kavandatud kruntidel Pos 8 –11 parklad ja osa hoonestusest ehituskeeluvööndisse. LKS § 38 lõike 3 kohaselt on uute hoonete ja rajatiste ehitamine kalda ehituskeeluvööndis keelatud. Kuna planeeringualale planeeritav uushoonestus ei kuulu erandite alla, mis on sätestatud LKS § 38 lõigetes 4 ja 5, eeldab nende rajamine ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemist. Eeltoodut arvesse võttes on käesolevas detailplaneeringus vajalik viia ehituskeeluvööndi piir vastavusse LKS § 38 lõikega 2. Kui planeeringus kavandatakse kalda ehituskeeluvööndi vähendamist, siis on vajalik planeeringus välja tuua ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja põhjendused. Kuna metsaseaduse § 3 lg 3 kohaselt elamumaal metsaseadus ei rakendu ja metsa raieks ei ole vaja seega metsteatist esitada, siis rakendub alal raie tegemiseks looduskaitseaduse § 45 nõue. Juhime tähelepanu, et Pos 6 alal on registreeritud Sosnovski karuputke kasvuala (nähtav Maa-ameti avaliku teenuse Karuputke rakendusest, esimest aastat tõrjes). Palume see seletuskirja märkida ning näha ette mulla käitlemisel meetmed vältimaks ohtliku võõrliigi levitamist.</p>	<p>Planeeringu seletuskirjas fikseerida Sosnovski karuputke kasvuala ja näha ette mulla käitlemisel meetmed, vältimaks ohtliku võõrliigi levitamist.</p>
<p><b>2. Eesti Arhitektide Liit, 16. jaanuar:</b> Eesti Arhitektide Liit teeb ettepaneku avalikul väljapanekul oleva detailplaneeringu praeguse lahenduse <b>edasine menetlemine peatada</b>, kuna see ei väärinda suure potentsiaaliga jõeäärset elupiirkonda ja põlistab autokeskse ruumikasutuse. Teeme ettepaneku teha</p>	<p><b>Arvestada</b> Arvestades muutunud seaduseandlust ning sellega seoses vajadust Emajõe piirnevatel elamumaa kruntidel täpsustada kõlviku piiridest tulenevaid piiranguid, on linn seisukohal, et Ujula tänavast Emajõe poole jääv ala (Pos 8 - Pos 13 ja Pos 15) arvatakse</p>

planeeringulahendus ringi, alustades ruumilise kontseptsiooni koostamisest, kus eesmärgiks on seatud terviklik kvaliteetne elukeskkond ja mitmekesine avalik linnaruum ning esikohal on jalakäija.

Emajõe vahetusse naabrusse, looduslikult kaunisse ja linnaliselt suure potentsiaaliga asukohta on praegu kavandatud keskkond, kus kogu ruum on allutatud autokasutajate vajadustele ning laiutavad parklad võtavad suurema osa majadevahelisest ruumist enda alla. Parklast üle jäänud nurkadesse paigutatud laste mänguväljakud mõjuvad sellel taustal naeruväärselt. Kogu kruntide sisestruktuur on lahendatud pealiskaudselt, arvestamata koha omapäraga.

Ujula tänava tulevased elamukrundid kuuluvad linnale. See on koht, mida tuleks käsitleda näidisarendusena, kus kasutada uudeid planeerimisvõtteid ning luua eeskujulik elukeskkond.

Jõeäärsed elamualad on eriti väärtuslikud ning sellele vastavad peavad olema ka ruumi kujundamise praktikad. **Krundipõhise parkimismormatiivi asemel tuleb arvestada laiemat tervikut ning lähtuda konkreetse koha potentsiaalidest. Näiteks saab osa parkimist kavandada tänava äärde, vähendades ühtlasi sealset sõidukiirust, luua võimalused mugavaks kergliikluseks jne.**

Tartu linna üldplaneeringus on eesmärgiks seatud autoliikluse oluline vähendamine ja kergliikluse osakaalu kasvatamine – see on oluline nii keskkonna kui ka inimeste tervise seisukohast. Samuti kõneleb Tartu 2024 kultuuripealinnaks kandideerimise kontseptsioon Arts of Survival säästlikust ja rohelisest linnaruumist. Kõnealuse planeeringu autokeskse elurajooni loomine töötaks aga linna valitud arengusuunale vastu.

Ujula tänava elamukruntide detailplaneering on näide halvast planeerimispraktikast, mis on ajale jalgu jäänud, kus pole piisavalt tähelepanu pööratud ei hoonestuse ega väliruumi kvaliteedile. Taunime tugevalt sellist hoolimatut suhtumist linnaruumi.

planeeringualast välja ning selles osas detailplaneeringut ei kehtestata.

Ujula tänavast Puiestee tänava poole jääva ala hoonestamine ei mõjuta otseselt Emajõe äärse ala avalikkusele suunatud kasutust. Linnaehituslikult on Ujula tn äärne hoonestus välja kujunenud, valdavalt on tegemist kuni kolmekorruseliste korterelamutega. Ala täiendava hoonestamise kavandamisel on võimalik järgida väljakujunenud hoonestuslaadi ja luua terviklik linnaruum, arvestades muu hulgas mälestisest tulenevate piirangutega, vajadusega tagada elamukruntidel piisav ruum haljastuse rajamiseks jm.

Antud ala planeeringuga määratud ehitusõiguse näitajad arvestavad piirkonnas välja kujunenud hoonestuslaadi. Suurim lubatud absoluutkõrgus 45.00 / 47.00 võimaldab Pos 1 ja Pos 2 rajada kahekorruselise, ülejäänud kruntidele kolmekorruselise hoonestuse.

Olenevalt krundi kujust ja asukohast jäävad ehitusõiguse näitajad vahemikku: suurim lubatud ehitisealune pind 200-350 m<sup>2</sup>, krundi täisehitusprotsent 11-20%. Planeeritud kruntide roheala osakaal on 41-76 %. Arvestada tuleb asjaoluga, et kõvakattega alade pindala ei tohi olla suurem kui haljastatav ala ning parkimine peab olema lahendatud krundisisesele.

Parkimise täpne lahendus leitakse projekteerimise käigus, mil selgub täpne korterite arv ja suurus. Parkimine tuleb lahendada krundil.

Täiendavalt tuleb planeeringuga sätestada, et eesmärgiga tagada terviklik, keskkonda sobiv arhitektuurne lahendus, on planeeringuala ehitusõiguse realiseerimise eelduseks kogu ala hõlmav, vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistluse korraldamine, võidutöö on hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

Arvestades eelnevat on linn seisukohal, et Ujula tänavast Puiestee tänava poole jääva ala osas Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringu koostamise jätkamine on linnaehituslikult põhjendatud ning alale kaalutakse jätkuvalt kuni kolmekorruseliste korterelamute rajamist tingimusel, et

	hoonegrupid peavad olema arhitektuursed terviklahendused.
<b>3. Erakond Eestimaa Rohelised Tartu piirkond, 15. jaanuar:</b> Kavandada positsioonidel 1 ja 3 asuvate elamute kogu läänepoolsele küljele kõrghaljastus, et vähendada hoonestamisega tekkivat visuaalse reostust Kalmistu paljandi vaatlemisel.	<b>Arvestada</b> Planeeringu koostamisel kavandada Pos 1 ja Pos 3 läänepoolsele küljele kõrghaljastus.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder  
linnasekretär