



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.04.2020 nr 410

Informatsioon Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018 korraldusega nr 1040 eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks.

Krundid Lubja tn 1a pindalaga 997 m² ja Lubja tn 1e pindalaga 1082 m² asuvad Ülejõe linnaosas. Kruntide sihtotstarve on elamumaa. Planeeritava ala kontaktvööndis asuvad põhja pool Ujula tänava äärsed kahekorruselised üksikelamud, idast ja lõunast piiravad planeeringuala kolmekorruselised korterelamud ja läänest garaažiboksid ja Lubja tänav.

Planeeringuga on ette nähtud kruntide liitmine ning moodustatavale krundile kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamine, suurim lubatud ehitisealune pind on 440 m². Et tagada sujuv üleminek olemasolevatelt (ja planeeritavatelt) üksikelamutelt korterelamutele, on planeeritav hoone kavandatud kolmanda korruse osas tagasiastega, sarnaselt Ranna tee 1 krundil asuvatele elamutele, kolmanda korruse suurim lubatud ehitisealune pind on 320 m². Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 45 meetrit. Kavandatava hoone lubatud katusekalle on 0-15 kraadi. Hoonesse on planeeritud maksimaalselt 11 korterit.

Sõidukite juurdepääs alale on lahendatud Lubja tänavalt garaažide ja Ranna tee 3 krundi vahelise tänavakoridori kaudu. Jalakäijatele on sõidutee äärde kavandatud 2 meetri laiune kõnnitee, lisaks on planeeritud 2 meetri laiune kõnnitee garaažide ja Lubja tn 1, Lubja tn 1f kruntide vahelisele transpordimaa alale. Parkimine on lahendatud krundil vastavalt kehtivale standardile.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 anti võimalus puudutatud isikutele avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Linnale laekus kokku neli pöördumist, mis käsitlesid peamiselt kavandatava hoone sobitumist ümbruskonna hoonetega, elanike õigustatud ootust kehtiva detailplaneeringu kohaseks krundi hoonestamiseks väikeelamutega, juurdepääsutee laiuse piisavust, piirkonna liikluskoormuse kasvu, haljastuse osakaalu vähenemist, liigvee ärajuhtimist, päikesevalguse varjamist. Pöördumiste esitajatele selgitati kirja teel planeeringuga kavandatud lahendust ja planeeringu koostajat teavitati korrigeerimist/täiendamist vajavatest punktidest (drenaaž, päikesevalguse analüüs jm).

Tartu Linnavalitsuse 12.11.2019. a korraldusega nr 1253 võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Planeeringu avalik väljapanek toimus 02.-16.12.2019. a.

Väljapaneku ajal laekus planeeringu kohta seisukoht Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f kinnistu korteriomaniikult. Pöördumise sisu on järgmine: "Olen tutvunud planeeringulahendusega ja olen jätkuvalt seisukohal, et nii suur ja nii paljude korteritega maja naaberkinnistule ei sobi.

Korterit soetades tutvusime eelnevalt kehtestatud planeeringutega ning korterit valides oli argumendiks, et lähimad majad ei tule otse akna alla. Eeldasime, et praegustele Lubja tn 1a ja 1e kruntidele ehitatakse ühepere-elamud (2 peret). Kuna vahepealsel ajal on kehtestatud uus Tartu linna üldplaneering, kus eesmärgiks on hoonestuse tihendamine, siis saan aru, et linna soov on liita krundid ja rajada krundile korterelamu. 3 kordne maja varjab ära õhtupäikese minu korteris. Aktsepteeritav oleks 6-8 korteriga maja, mille puhul saaks krundile rajada piisava arvu parkimiskohti ning haljastust. Planeeritud parkimiskohtade arv (15) korterite suhtes (14) on ilmselgelt liiga vähe ja hakkab eeldatavalt koormama meie kinnistu külaliste kohti, mis juba niigi on hõivatud."

Tartu Linnavalitsuse 14.01.2020. a korraldusega nr 39 võeti Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud pöördumise osas seisukohad. Linnavalitsus otsustas esitatud arvamust mitte arvestada. Järgnevalt on toodud linnavalitsuse põhjendatud seisukohad täismahus.

"Detailplaneeringuga viiakse ellu Tartu linna üldplaneeringuga määratud põhimõtteid. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad krundid korterelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntidel kehtib Tartu Linnavalikogu 19.09.2002. a otsusega nr 609 kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõega ning Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering. Kruntidele on määratud ehitusõigus kuni kahekorruseliste elamute rajamiseks. Kruntide täisehitusprotsent on kuni 20, mis võimaldab krundile rajada ca 200 m² suuruse ehitisealuse pinnaga elamu. Hoonete suurimaks lubatud absoluutkõrguseks on määratud 45 meetrit. Kehtiva detailplaneeringuga ei ole täpsemalt piiritletud ehitise kasutamise otstarbeid, seega on tulenevalt üldplaneeringust võimalik ala hoonestada nii üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamutega. Seega on ka eeldus, et planeeritavale alale on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud ühepereelamud, ekslik. Võrreldes kehtivat detailplaneeringu lahendust koostamisel olevaga, on alale kavandatud kahe hoone asemele üks hoone, ehitisealune pind on suurenenud ca 20 m² võrra (kehtiv ehitisealune pind kokkuliidetuna 416 m², kavandatud hoonel 440 m²), hoone absoluutkõrgus ja kasutusfunktsioon on jäänud samaks. Menetletava planeeringu lahenduse kohane hoone on planeeritud Ranna tee 1f hoonetele 5,4 m lähemale kui kehtivas detailplaneeringus olev hoone, kuid ka vaatamata sellele on hoonestusalast vähemalt 15 meetrit Ranna tee 1f hooneni.

Planeeritud hoone kõrgus ei ole muutunud võrreldes kehtiva detailplaneeringuga. Kui kehtiv detailplaneering võimaldas 30-45 kraadise katusekaldega 45.00 absoluutkõrgusega hoone rajamist, siis praegusel juhul on planeeritud hoone absoluutkõrgus samuti 45.00. Erinevus on katusekalde osas, mis on planeeritaval hoonel 0-15 kraadi, kuid sealjuures peab arvestama asjaoluga, et kolmas korrus on kavandatud väiksemana, tagasiastega.

Planeerimisseadus ei sätesta suurima lubatud korterite arvu määramise vajadust, mistõttu ka käesoleva planeeringuga suurimat lubatud korterite arvu ei määrata. Küll aga on parkimiskorralduse osas planeeringus sätestatud kohustus tagada normikohane parkimine planeeritaval krundil vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Täpne lahendus antakse hoone projekteerimisel.

Planeeritavale alale jalakäijate ja sõidukite juurdepääs on planeeritud Lubja tn T1 transpordimaa krundilt, parkimine on lahendatud moodustataval krundil. Planeeringuga Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f krundi kasutamist liikluskorralduseks ei kavandata. Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f kinnistu on eraomand ja selle kasutamine, alal parkimine või läbisõitmine vm, saab toimuda ainult omaniku loal.

Tartu linn on üldplaneeringuga sätestanud hoonestuse tiheduse ja kõrguse nõuded. Koostamisel olev detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Päikese valguse varjamise hindamiseks on osakond koostanud päikese liikumist arvestava ja valguse-varju näitajaid kajastava 3D mudeli.

Standardi EVS 894:2008/A2:2015 kohaselt hinnatakse valguse mõju ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Vahemiku mõiste ja mõte on järgmine: päikese asimuuti ja tõusunurka arvestades muutuvad insolatsioonitingimused alates 22. aprillist kuni 22. juunini aina paremaks ja 22. juunist kuni 22. augustini insolatsioonitingimused halvenevad ja on 22. aprilli tasemel.

Mudelist nähtub, et 22. aprillil liigub planeeritava hoone vari õhtul, ca kella 17 alates Ranna tee 1f majale, ülejäänud päev jääb mõjutusteta. Hinnates päikese liikumist arvestava ja valguse-varju näitajaid kajastava 3D mudeli näitajaid ajavahemiku nn kõige halvemas olukorras võib kinnitada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad. Vastavalt Eesti Standardile EVS 894:2008/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides" peab olema tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Ranna tee 1f korterelamu põhiprojekti kohaselt on korteris, mille omanik on seisukoha esitanud, kolm tuba, millest kahe aknad asuvad lisaks ka lõunasuunas. Seega ei saa rääkida insolatsiooni olulisest vähenemisest.

Tartu linn lähtub muuhulgas valgustuse piisavuse hindamisel asjaolust, et planeeritaval alal kehtib Tartu Linnavolikogu 19.09.2002. a otsusega nr 609 kehtestatud "Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering", mis samuti mõjutavad naaberalal ning mille alusel on võimalik ehitusõigust realiseerida (mh on planeeritava hoone absoluutkõrgus sama, mis kehtivas planeeringus). Seega võimaldab ka kehtiv detailplaneering planeeritavat ala hoonestada selliselt, et lähiümbruse majade valgustitingimused mingil määral vähenevad."

Avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 15.10.2018. a Avalikul arutelul ei osalenud väljapaneku ajal seisukohti esitanud kodanik, vastuväited/ettepanekud jäid vaidena üles. Täiendavalt avaldati arutelu ajal arvamust naabermaja Ranna tee 1f insolatsiooni vähenemise osas, samuti kavandatava hoone teenindamiseks planeeritud parkimiskohtade ebapiisavuse osas, mistõttu hakatakse parkima naaberkinnistul.

Arutelu tulemusel protokolliti järgmised ettepanekud lahenduse täiendamiseks:

1. Lisada planeeringusse kokkuvõtte planeeritava hoone poolt enim mõjutatud naabermaja korterite insolatsioonianalüüsist. Sätestada planeeringu keskkonnatingimuste peatükis, et hoone ehitusprojektiga tuleb tagada naaberhoone Ranna tee 1f korterites 3 tunnine katkematu insolatsioon. Ehitusprojektis tuleb esitada vastav insolatsioonianalüüs.
2. Planeeringus sätestada, et Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f kinnistule Lubja tänava poolt juurdepääsu võib nimetatud kinnistu omanik tõkestada, kuna tegemist on eraomandiga. Planeeringu joonistelt tuleb eemaldada Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f kinnistule juurdepääsu tähistavad nooled ja piirduda kahesuunalist teed tähistavate nooltega.
3. Planeeringus tuua üheselt välja märguväljaku rajamise kohustus.
4. Sätestada planeeringus lubatud suurim korterite arv.
5. Garaažide ja Ujula tn 70a kinnistu puhul toodi välja liigvee probleem. Planeeringus on märgitud likvideeritavaks sadeveekaev tänavamaal Lubja tn 1c/8 krundi kõrval. Planeeringus sätestada, et tänava ehitusel tuleb see kaev säilitada. Joonist tuleb vastavalt korrigeerida.
6. Liigvee probleemi leevendamiseks alal näha planeeringuga ette drenaaž kavandatud jalakäijate tee alla garaažide ning Lubja tn 1 ja Lubja tn 1f kruntide vahelisel alal.

Planeeringut korrigeeriti vastavalt arutelul protokollitud ettepanekutele ja korrigeeritud lahendust tutvustati arvamusi esitanud ja arutelul osalenud kodanikele.

Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemusena on üleval järgmised vaidlused:

1. kavandatava hoone poolt päikesevalguse varjamine Ranna tee 1f korterelamu mõjutatavates korterites;
2. planeeritud korterite arvule vastavate parkimiskohtade ebapiisavus.

Linn on seisukohal, et planeeringust tulenev mõju on olemas, kuid linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku ja mõningane päikesevalguse varjamine on paratamatu. Siiski ei ole antud juhul tegemist olulise mõjutusega, sest loomulik valgustus päeva jooksul säilib.

Parkimiskorraldus on planeeritaval alal lahendatud kohustusena tagada normikohane parkimine planeeritaval krundil vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad", mis on keskmiselt 1,4 parkimiskohta korteri kohta ja mis on linna hinnangul piisav.

Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Planeeringuga kavandatud hoone maht ja konfiguratsioon alal on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda. Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega. Linn on seisukohal, et detailplaneeringus sätestatu on piisav tagamaks antud asukohas linnaehituslikult sobiv ja ümbritsevat arvestav üldplaneeringu kohane lahendus

Planeerimisseaduse § 138 lg 1 kohaselt esitatakse detailplaneering koos avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 138 lg 1, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta informatsioon Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teadmiseks.

2. Lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks arvestamata jäänud vastuväited:

- 2.1. kavandatav hoone varjab päikesevalguse Ranna tee 1f korterelamu mõjutatavates korterites;
- 2.2. planeeritud parkimiskohtade arv on ebapiisav.

3. Esitada Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta valdkonna eest vastutavale riigihalduse ministrile järelevalve teostamiseks ja heakskiitmiseks.

4. Korraldus jõustub 15. aprillil 2020. a.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes