



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

25.05.2021 nr 598

Ujula tn 51 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Asjaolud

Tartu Linnavalitsuse 13. veebruari 2018. a korraldusega nr 137 alitati Ujula tn 51 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni kahe korterelamu rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Aleksandr Tartu ja planeeringu koostaja Raid Invest OÜ.

Ujula tn 51 krunt suurusega 1650 m² asub Ülejõe linnaosas. Krundil asub ehtisregistri andmetel 8 korteriga elamu, kaks kuuri, garaaž ja kelder ehitisealuse pinnaga kokku 405 m².

Naabruses asuvad valdavalt korterelamud. Naaberkrundil Staadioni tn 46 // 48 // 50 // 52 // 54 asuv hoone on ehitismälestis (Haiglahoone, reg nr 7082), mille kaitsevööndi ulatus on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates ja mis ulatub osaliselt ka Ujula tn 51 krundile. Vastavalt planeerimisseadusele tuleb detailplaneering koostada arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Muinsuskaitse eritingimused on koostatud, Muinsuskaitseamet on eritingimused ja detailplaneeringu kooskõlastanud.

Asumis, kus asub Ujula tn 51 krunt, seab Tartu linna üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise. Planeeringulahendus vastab Tartu linna üldplaneeringule.

Planeeringulahendus

Hoonestusalade ja ehitusõiguse määramisel on lähtutud lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestusest, määratud on kohustuslik ehitusjoon. Ujula tn 51 krundile on antud ehitusõigus kahe korterelamu rajamiseks. Suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku on 409 m². Tänaväärse hoone ehitisealune pind on 265 m² ja suurim lubatud absoluutkõrgus on 47.10, hoovihoone vastavad näitajad on 144 m² ja 46.00.

Kuna planeeritud hoone vahekaugus Ujula tn 53 krundil olevatest ehitistest on väiksem kui 8 m, näeb planeering ette H1 hoonele tulemüüri rajamise vajaduse.

Planeeringus on sätestatud nõue, et vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud ning, et krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav ala. Krundil asuv mäenõlv on kavandatud jätta kasutusele haljasalana ning rajada sinna mänguväljak.

Normikohane parkimine on lahendatud krundisiselt avaparklas või hoonete mahus. Juurdepääs krundile on kavandatud Ujula tänavalt.

Kaasamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist planeeringulahenduse kohta arvamusi.

Arvamusi esitati planeeringuala naaberkrundi Ujula tn 49 omanike poolt. Arvamuste esitajad olid seisukohal, et hoovihoone rajamine muudab oluliselt krundi reljeefi ning on antud keskkonda sobimatu, kuna Ujula tänava ja Puiestee tänava vaheline ala on suure ning järsu kaldega, kus enamjaolt asuvad hooned tänavafrendis ning kaldega hoovialadel asuvad aiad. Hoonete planeerimine ja ehitamine krundi sügavusse lõhub selle ühtselt väljakujunenud terviku ning varjab vaateid sellele üsna omanäolisele nõlvaedade süsteemile.

Lisaks sooviti planeeritavast mahust tulenevaid insolatsiooniuuringuid.

Arvamustest tulenevalt korrigeeriti planeeringut:

Krundi loodusliku reljeefi muutmist krundi tagaosas (st H2 hoonestusalast mäenõlva suunas) planeeringuga ei kavandata. Hoovi kavandatud hoonestusala on toodud tänava poole, ulatudes muinsuskaitse eritingimustes nimetatud maapinna absoluutkõrguseni ligikaudu 39.00 m. Samuti on hoovihoone suurim lubatud ehitisealne pind vähenenud 180-lt 144 m² peale.

Planeeringule on koostatud Fassaadiprojekt OÜ poolt insolatsioonianalüüs, mille tulemusel on välja selgitatud, et Ujula tn 49 korterite insolatsioon ei ole Ujula tn 51 krundi hoonestamisest mõjutatud.

Planeeringu avalikule väljapanekule suunamine

Linnavalitsuse hinnangul arvestab planeeringulahendus ala naabruse ja mõjualaga, planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Eeldatavalt toob planeeringu realiseerimine kaasa positiivsed muudatused, asendades amortiseerunud ala korrastatud kvaliteetse linnaruumiga, mis arvestab keskkonnaga ja lisab turvalisust naabrusele.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Linna kaalutusotsuste tulemusel võib planeeringulahendus pärast avalikustamist muutuda. Planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 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. Võtta vastu Ujula tn 51 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 15. juuni kuni 4. juuli 2021. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas. Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada küsimusi e-posti teel: lpmko@tartu.ee.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär