



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.07.2021 nr 811

Ujula tn 51 krundi detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Linnavalitsuse 13. veebruari 2018. a korraldusega nr 137 alutati 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.

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 tule müüri 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 krundisisese 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 tänav ja Puistee tänav vaheline ala on suure ning järsu kaldega, kus enamjaolt asuvad hooned tänavafrondis 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 insolatsiooniuringuid.

Arvamustest tulenevalt korrigeeriti planeeringut järgmiselt:

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 ehitisealune 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 avalik väljapanek ja kehtestamine

Tartu Linnavalitsuse 25. mai 2021. a korraldusega nr 598 suunati detailplaneering avalikule väljapanekule, mis toimus 15. juuni kuni 4. juuli 2021. a. Arvamusi ei esitatud.

Linnavalitsuse hinnangul arvestab detailplaneering ala naabruse ja mõjualaga, 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.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 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. Kehtestada Ujula tn 51 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle korraldusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär