



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.12.2021 nr 1391

Oa tn 35a krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Bigs Eesti OÜ on esitanud Oa tn 35a krundile planeeringu algatamise ettepaneku. Krundile soovitakse määrata elamumaa sihtotstarve ja rajada kolm korterelamut. Põhihooned soovitakse kavandada kahe täiskorruse ja katusealuse korrusega, lisaks kuni kolm ühekorruselist abihoonet. Ettepaneku juurde esitatud eskiislahenduse kohaselt on üks hoone paigutatud Oa tänava äärde kohustuslikule ehitusjoonele, teised kaks hoonet on paigutatud krundi sisemusse. Ehitisealune pindala on tänavaäärsel hoonel 300 m² ja krundisisestel hoonetel mõlemal 200 m². Välisviimistluses soovitakse kasutada laudist ning piirdeks on kavandatud puitlippaed. Autodele on kavandatud 26 parkimiskohta (igale korterile üks koht) ja jalgratastele 44 parkimiskohta hoovis (neist 16 varjualuses kuuride vahel, igale korterile 1,7 kohta). Juurdepääs on lahendatud Oa tänavalt.

Olemasolev olukord ja mõjuala seosed

Ümara kujuga Oa tn 35a krunt asub Supilinnas, Piiri tänava sihil. Tegemist on tootmismaa sihtotstarbega krundiga, millel asuv puurkaev on nüüdseks tamponeeritud ja pumbamaja on ette nähtud lammutada. Krundi pindala on 2820 m². Krunt on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. EELIS-e andmetel esinevad planeeringualal kaitsealused liigid. Krunti ümbritsevad 2-3 korruselised uued korterelamud.

Planeeringuala asub ca 40 m kaugusel Emajõe ja jääb Emajõe kalda piiranguvööndisse.

Krundil kehtib 2004. a kehtestatud Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneering. Kehtivas detailplaneeringus on määratud Oa tn 35a krunt tootmismaaks. Krunt on moodustatud pumbamaja tarbeks ning krundi piir järgib veehaarde sanitaarkaitseala. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Üldplaneeringu tingimused

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon korterelamu maa-ala. Krunt asub arhitektuurilises üksuses SU2, kus maa-alad on hoonestamisel kaasaegsete, Supilinna miljöösse sobilike, säästva arengu põhimõtetel püstitatud korterelamutega. Eesmärgiks on Supilinna uuema osa hoonestusstruktuuri sidumine ruumilise, kogukondliku ja miljöölise linnaosa vanemate hoonestusaladega, jäädes samas kaasaegse arhitektuurikeele kasutamise juurde.

Maa-aladel kehtivad korterelamumaa juhtfunktsiooni kohased üldtingimused. Uued hooned tuleb kavandada põhimahuga tänava äärde traditsioonilisele ehitusjoonele. Kvartali sisealade täiendav hoonestamine ei ole lubatud. Arvestada tuleb samas tänavafondis ja vastasküljel olevat hoonestuslaadi, st ehitusjoont, avade rütmi, katusekuju, sokli, räästa ja harja kõrgust.

Elamu põhimahu maksimaalne laius on 11 m. Tänavapoolne külg peab olema kujundatud fassaadina, kuhu avanevad aknad ja vähemalt üks väljapääs. Katuse väljaehitised lubatud kuni 2/5 pikkuses räästajoonest, ühe väljaehitise laius kuni 1/5. Väljaulatuvad rõdud on tänavapoolsel fassaadil keelatud. Hoonete maksimaalne korruselisus on kaks. Kolmas korrus on lubatud ainult viilualuse katusekorrusena, kusjuures räästa kõrgus peab järgima piirkonnale omaseid kõrgusi. Sokli kõrgus 0,4-0,6 m. Hoone nulltasand on ülejutusohuga aladel 34,5 m (abs).

Kruntideks jaotamise ja hoonestamise põhimõtted määratakse detailplaneeringuga arvestades ümbritsevat krundistruktuuri ja hoonestuslaadi ning üldplaneeringus sätestatud tingimusi (nõuetekohane haljastuse ja parkimise tagamine jm). Krundi suurus, kuju ja juurdepääs peab toetama ja võimaldama krundi maakasutusekohast kasutamist. Kruntide moodustamisel tekkiv krundistruktuur peab olema kooskõlas lähipiirkonnale iseloomuliku krundistruktuuriga. Kruntide moodustamisel tuleb määrata krundile lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse. Tavaliselt peab krundile olema tagatud otsene juurdepääs tänavalt, s.t krundi piiril peab olema ühisosa tänava piiriga. Krundi tänavapoolne piir peab olema mõistliku pikkusega, arvestades väljakujunenud struktuuri.

Krundi haljastuse osakaalu määramisel ei loeta haljastuse hulka kitsaid siile krundi piiril, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alad. Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala reeglina olema vähemalt 40% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab reeglina olema vähemalt 25%. Elamukrundi haljastatav osa peab üldjuhul olema suurem, kui kõvakattega ala. Hoonete alune maapealne pind ei kuulu kõvakattega ega haljastatava ala sisse. Nimetatud nõude tagamiseks on linnal õigus suurendada krundi koormusindeksit ja/või leevendada parkimisnõudeid.

Piiretena on lubatud kuni 1,2 m kõrgune vertikaalne puitlippaed või võrkaed hekiga. Plankaiad on keelatud krundi tänavapoolsel küljel või hoonete peafassaadi ees. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.

Kruntide õuealadel on oluline sotsiaalne funktsioon ning seal peab tegevust leiduma igale vanusegrupile, lisaks võtab märkimisväärse osa krundi pinnast parkimine ja prügimajandus. Uue hoone kavandamisel peab kortermaja krundile mahtuma haljastus, laste mänguala, prügikonteinerite ala, nii autode kui ka jalgrataste parkimine. Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu- ja puhkealad kavandada päiksellisemasse õueala osasse, parkimine ja prügimajandus tänavapoolsesse ja/või varjulisemasse külge. Reegel on, et vähemalt üks hoone akendega külg on sõidukite vaba (ka tänav, parkla). Hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele ning eriotstarbelistele sõidukitele ja tehnikale, jalgteede ja rattateede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni.

Parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega, parklates liiklemine peab olema ohutu ja arusaadav. Krundile saab kavandada ainult nii suure maja, kui see krunt suudab teenindada, st kõik hoone toimimiseks vajalik, sh haljastus, peab mahtuma krundile.

Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel, maastiku ilmet muutvate tööde (pinnase täitmine, kaeveload jm) puhul tuleb iga kord kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust.

Algamisel planeeringulahendusele esitatavad tingimused

Esitatud eskiislahendusest nähtuva osas ei ole arvestatud piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga, lahendus ei võimalda üldplaneeringu kohaste eesmärkide täitmist ning linn on seisukohal, et planeeringu koostamisele asudes ei saa lähtuda algatamise taotlusele lisatud eskiislahendusest. Planeeringu koostamisele asudes, tuleb lahenduse väljatöötamisel arvestada nii piirkonna väljakujunenud hoonestus- ja elamislaadi kui ka dendroloogilise hinnangu tulemustega.

Vajalikud uuringud

Oa tn 35a krunt on kaetud osaliselt kõrghaljastusega. Haljastuslahenduse määramiseks on läbi viidud dendroloogiline hindamine (AB Artes Terrae OÜ, Töö nr: 21128HI2 "Oa tn 35a puistu hinnang"), kus on hinnatud puude haljastuslikku väärtust, tehtud ettepanekud säilitatavate puude määramiseks ning näidatud juurestiku kaitsealad vastavalt EVS-s 939-3:2020 esitatud meetodikatele.

Planeeringuga haljastuspõhimõtete määramisel tuleb eelistada olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks.

Ala hoonestamine

Planeeringuga tuleb leida piirkonda väärtustav lahendus, koostamisel tuleb arvestada ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms, muu hulgas tuleb luua sidus lahendus ümbritsevaga, tagada ohutud, mugavad ja sujuvad liikumised kõigile võimalikele kasutajatele, eelistades jalakäijate mugavust.

Ehitusõiguse kavandamisel tuleb lähtuda linnaehitusliku analüüsi tulemustest ja tingimusest, et kavandatav sobitub ümbritseva linnaruumiga. Hoovimaja kavandamine on võimalik tingimusel, et see sobitub mahuliselt ja paigutuselt väljakujunenud keskkonda.

Keskkonnatingimused

Kuna EELIS-e andematel esinevad planeeringualal kaitsealused liigid on linn küsinud Keskkonnaametilt seisukohta, milliste tingimustega on vajalik arvestada detailplaneeringu algatamisel ja koostamisel. Keskkonnaamet on oma 15.11.2021. a kirjaga nr 6-2/21/21819-2 andnud teada, et Keskkonnaregistri andmetel ei asu kinnistul looduskaitseseadus § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte. Emajõgi ning selle ümbrus on erinevate kaitsealuste liikide lennualaks ning suviseks varjepaigaks. Kinnistule on registreeritud keskkonnaregistri EELIS kohaselt seitsme erineva II kaitsekategooria nahkhiire liigi leiukoht. II kaitsekategooria kaitsealuste liikide elupaikades rakendub isendi kaitse. Piiranguid liikide isendite kaitseks käsitleb looduskaitseseaduse 8. peatükk, eelkõige § 55. Keskkonnaameti hinnangul planeeritud tegevused nahkhiire liigi elu- ja toitumistingimusi eeldatavalt oluliselt ei mõjuta, kui raietegevus jääb väljapoole nahkhiirte ning lindude pesitsusperioodi. Käsitüüvalistel kestab pesitsus maist augusti keskpaigani ning lindudel loetakse pesitsusperioodiks 15. märts kuni 31. juuli.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtivat detailplaneeringut ja määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ning arvestades otsuses toodut.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Oa tn 35a krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamutele.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Oa tn 35a krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algaatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja üleschitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, otsuse preambulis toodut ja järgnevat lähtesekohti:
- 4.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala, planeeringu ala lähiümbruse hooned ja nende kõrgust ning planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon;
- 4.2. planeeringu koostamisel arvestada tööga nr: 21128HI2 "Oa tn 35a puistu hinnang" (AB Artes Terrae OÜ, 2021. a), määrata säilitamist vajav väärtuslik kõrghaljastus, näidata säilitatavate puude juurestiku kaitseala;
- 4.2.1. rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala moodustama vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Elamukruntide haljastuspõhimõtete määramisel tuleb eelistada olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala;
- 4.3. maa-ala kruntimisel ja hoonestusalade määramisel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud krundistruktuurist ning arvestada dendroloogilise hindamise tulemustega. Krundile peab olema tagatud otsene juurdepääs tänavalt, s.t krundi piiril peab olema ühisosa tänava piiriga;
- 4.4. krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
- 4.4.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on korterelamu maa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna, linnaehituslike seoste analüüsi ja dendroloogilise hinnangu tulemustega ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega elamukruntidel.
- Hoovimaja kavandamine on võimalik tingimusel, et see sobitub mahuliselt ja paigutuselt väljakujunenud keskkonda;
- 4.5. arhitektuurinõuete määramisel arvestada ümbritseva keskkonna ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga, st ehitusjoone, avade rütmi, katusekuju jm;
- 4.5.1. hoonete põhimahu laius on maksimaalselt 11 m;
- 4.5.2. hoonete maksimaalne korruselisus on kaks. Kolmas korrus on lubatud ainult viilualuse katusekorrusena, kusjuures räästa kõrgus peab järgima piirkonnale omaseid kõrgusi;
- 4.5.3. sokli kõrgus 0,4-0,6 m;
- 4.5.4. hoone nulltasand 34,5 m;
- 4.5.5. katuse väljaehitised on lubatud kuni 2/5 pikkuses räästajoonest, ühe väljaehitise laius kuni 1/5;
- 4.5.6. tänavapoolne külg peab olema kujundatud fassaadina, kuhu avanevad aknad ja vähemalt üks väljapääs. Väljaulatuvad rõdud tänavapoolsel fassaadil on keelatud;
- 4.6. ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";
- 4.7. liikluskorralduspõhimõtete määramisel tuleb ühe sisendina koostada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist arvestades väljakujunenud olukorda ning olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust;

4.7.1. üldine liikluskoormuse prognoos peab arvestama nii auto- kui jalgrattaliiklust ning lähtuma Tartu linna energia- ja kliimakavas "Tartu energia 2030" toodud modaalkaotuse eesmärkidest. Liikluskorralduslahendus peab kõige kõrgema prioriteedina tagama jalakäijate ja ratturite ohutuse (pöörates erilist tähelepanu laste vajadustele), liikumismugavuse ja teekondade otsesuse lähtudes Tartu linna arengudokumentidest ja juhendmaterjalidest;

4.7.2. planeeringu joonis peab kajastama jalakäijate liikumise põhisuundade kavandamist.

4.7.3. jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes eelistatult vastavalt Tartu linnavolikogu kehtestatud dokumendist või selle puudumisel Eesti Standardist EVS 843: 2016 "Linnatänavad". Liikumisviiside analüüsi tulemusi arvestades on projekteerimisfaasis võimalik normatiivset väiksema autode parkimiskohtade arvu kavandamine;

4.8. planeeringuga tuleb anda vertikaalplaneerimise lahendus;

4.9. planeeringuga seada keskkonnatingimused ja peamised leevendavad meetmed;

4.10. planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

5. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästekomisjonega ja Keskkonnaametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud.

6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder
linnasekretär

Oa tn 35a krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär