



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.03.2023 nr 299

Oa tn 35a krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Oa tn 35a krundi detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 14.12.2021 korraldusega nr 1391 eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamutele. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on BIGS Eesti OÜ ja koostaja AB Artes Terrae OÜ.

Planeeritav krunt pindalaga 2820 m² asub Supilinnas. Planeeringuala asub ca 40 m kaugusel Emajõe ja jääb Emajõe kalda piiranguvööndisse.

Planeeringu lühitutvustus

Planeeringu lahendus näeb ette ehitusõiguse kahe korterelamu ja kolme abihoone rajamiseks. Krundile on paigutatud hooned traditsioonilist hoonestuslaadi järgides - suurem hoone asub tänava ääres ning väiksem hoone on lahendatud hoovimajana. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Oa tn äärde naabermajadega samale joonele. Hoonete põhimahu suurim laius on 11 m. Tänaväärse hoone mahu planeerimisel on järgitud naaberkinnistutel asuvate hoonete mahtu, hoovimaja on kavandatud väiksem ja madalam.

Tänav äärde on kavandatud kolme korruseline korterelamu (kolmas korrus katusealusena), suurim lubatud ehitisealune pind 310 m², lubatud maksimaalne absoluutkõrgus on 46,00. Sätestatud on, et hoone tänavapoolne räästa kõrgus peab järgima olemasoleva hoonestuse räästa kõrgust, väljaulatuvad rõdud tänavapoolsel fassaadil on keelatud.

Hoovimaja on planeeritud kahekorruselisena, suurim lubatud ehitisealune pind on 220 m², absoluutkõrgus 41,00. Ühe abihoone ehitisealune pindala on 20 m², absoluutkõrgus 36,5 m.

Krundil peab olema vähemalt 40% haljastust, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%, alale on kavandatud mänguväljak. Planeeringualal on läbi viidud dendroloogiline hindamine, mille põhjal on määratud säilitatavad puud (II väärtusklass) koos juurekaitsevööndiga.

Juurdepääs krundile on kavandatud Oa tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil, arvestades Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad" ja krundi teenustaset vastavalt Tartu ligipääsetavuse uuringule. Iga korteri kohta on planeeritud kaks jalgratta parkimiskohta.

Kaasamine ja koostöö

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti puudutatud isikutele võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Laekusid arvamused naaberkruntide Oa tn 37, Oa tn 41 ja Meloni tn 30 korteriomanikelt. Arvamused puudutavad peamiselt krundi hoonestamist, täisehitust, hoovimaja kavandamist, insolatsiooni kestuse vähenemist olemasolevates elamutes, kavandatud parkimiskohtade piisavust.

Krundi ehitusõigus, hoovimaja kavandamine

Esitatud arvamuse kohaselt tagaks väiksemas mahus ehitusõiguse realiseerimine elamisväärses keskkonnas ja mõistliku arvu kortereid vastavalt piirkonnas levinud põhimõtetele, nii jääb krundile rohkem ruumi haljastuse jms jaoks.

Arvamuse esitajad leiavad, et täiendava hoovimaja ehitamine ei ole kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga, kuna üldplaneeringus on antud arhitektuuriüksuse kohta esitatud tingimus, et kvartali sisealade täiendav hoonestamine ei ole lubatud ning kuna piirkonnas ei ole ühelgi krundil hoovimaja, ei sobi see ka väljakujunenud hoonestuslaadiga.

Tartu linn on planeeringu algatamisel asunud seisukohale, et hoovimaja kavandamine on võimalik tingimusel, et see sobitub mahuliselt ja paigutuselt väljakujunenud keskkonda. Linn on selgitanud, et üldplaneeringu tingimus sisealade täiendava hoonestamise kohta on sätestatud eesmärgiga tagada Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõe piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneeringuga määratud elamualade ühtne hoonestamine ning kehtib hoonestatud kruntide kohta. Kehtiva detailplaneeringu kohased elamukrundid ei võimalda oma suuruse ega kuju poolest täiendava hoonestuse kavandamist. Planeeringuga aga määratakse ehitusõigus üldplaneeringukohasele hoonestamata korterelamumaa krundile - mahult suurem hoone on paigutatud tänava äärde väljakujunenud ehitusjoonele ja teine maja, mahult väiksem hoovimaja, on paigutatud õuealale arvestades Supilinnas väljakujunenud hoonestusmustrit. Hoovimaja olemasolu on Supilinna traditsioonilises hoonestusstruktuuris tavaline ja linnaosale iseloomulik. Hoonestusala määramisel on arvestatud väljakujunenud hoonestusmustriga - hoone tänava ääres ning hoovimaja Oa tn 39 hoonest lähtuval ehitusjoonel.

Insolatsioon

Planeeringut on täiendatud insolatsioonianalüüsiga (ConArte OÜ, töö nr 356). Insolatsiooni on hinnatud lähtudes kahest Eestis rakendatavast meetodikast: Eesti Standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes" ja Majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi juhend ruumi otsese päikesevalguse kestuse arvutamise kohta. Eestis kehtivate normide kohaselt peab insolatsiooni kestus eluruumides olema tagatud ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Kuupäevade 22. aprill - 22. august kajastamise mõtte on järgmine: päikese asimuuti ja tõusunurka arvestades muutuvad insolatsioonitingimused alates 22. aprillist kuni 22. juunini aina paremaks ja 22. juunist kuni 22. augustini insolatsiooni tingimused halvenevad ja on 22. aprilli tasemel. Seega hinnates ajavahemiku nn kõige halvemat olukorda võib järeldada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad. Väljaspool nimetatud kuupäevi ei ole insolatsiooni kestus reguleeritud.

Analüüsist selgub mõlema meetodika kohaselt, et planeeringu realiseerimine ei too kaasa insolatsiooni olulist vähenemist. Meloni tn 30/1 ja 30/2 hoonete puhul väheneb mõlemas hoones kahes korteris uushoonestuse pool olevates vaatluspunktides (akendes) insolatsiooni kestus küll mõnevõrra (6-28 min), kuid tagatud on üle 3 kordne normikohane insolatsiooni kestus.

On loomulik, et sügistalvisel ajal kui varjud on pikemad, on mõjutus suurem. Kuid selline olukord, kus naaberhoonetest tulenevate episoodiliste varjudega tuleb linnatingimustes arvestada, on paratamatu.

Parkimine

Arvamuses tuuakse välja, et juba tänasel päeval on piirkonnas probleeme parkimiskohtade piisavusega ja autosid pargitakse ka Oa tänava ääres. Juhul kui realiseeritakse kavandatud ehitusõigus, siis suureneb selles piirkonnas autode parkimise vajadus olulisel määral.

Linnale on teada Oa tänava piirkonnas olukord, kus autosid pargitakse ka Oa tänava ääres. Oa tänav on rekonstrueeritud kuni Marja tänavani ning tänava edasisel rekonstrueerimisel muutub liiklus- ja parkimiskorraldus ka planeeringualaga piirnevas osas. Oa tänavale on planeeritud kahepoolne kõnnitee, mis on sõiduteest eraldatud haljasribaga, st et vabalt parkida tulevikus Oa tänaval enam ei saa. Piirkonnas on avalik parkimisala Laululava juures, mida on võimalik piirkonna parkimisprobleemi leevendamiseks kasutada.

Kuna detailplaneering koostatakse konkreetse ala kohta, ei saa selle eesmärk olla kogu piirkonna parkimisprobleemi lahendamine. Planeeringuga on kõik elamuala toimimiseks vajalik, sh haljastus ning jalgrataste ja autode parkimine kavandatud krundile. Planeeringus on esitatud erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist tulenevalt olemasolevast ja prognoositavast liikluskoormusest. Planeeringuala on hästi ligipääsetav nii kergliiklejatele kui ka ühistranspordiga. Kesklinn on ca 1 km kaugusel, vajalikud teenused on hästi kättesaadavad nii jalgsi kui jalgrattaga liikudes. Kauna tänavale ja Emajõe kaldale on üldplaneeringuga ette nähtud jalgrattateede tugivõrk. Jõeäärne kergliiklejate promenaad ulatub kesklinna ning on kavandatud ka edasi allavoolu. Oa tn ja Herne tn on olemas ühistranspordi peatused. Planeeringualast ca 200 m kaugusel Herne tänavas asub bussipeatus Piiri, kust väljub buss nr 13 nii kesklinna kui ka spordipargi suunas. Piirkonna kool Kroonuaia tänavas asub samuti ligi 1 km kaugusel, lastehoid on olemas Oa tänava alguses. Tulenevalt planeeringuala heast ühendusest kergliikluse võrgu ja ühistranspordiga ning lähedusest kesklinnale on krundi parkimiskohtade kavandamisel arvestatud Tartu linna ligipääsetavuse rakendust, mille kohaselt on Oa tn 35a krundi teenustase baastase ja parkimismnormi protsent 83.

Tulenevalt esitatud arvamustest ja nende kohta antud selgitustest on planeeringut korrigeeritud/täiendatud.

Planeering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna päästeskusega. Kuna planeeringualal on registreeritud kaitstavate liikide elupaik on seisukoha andnud ka Keskkonnaamet. Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeringus on arvestatud keskkonnakaitse tingimustega ning neid on piisavalt käsitletud.

Detailplaneeringu suunamine avalikule väljapanekule

Planeeringu koostamisel on leitud piirkonda väärtustav lahendus arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta ning loodud on eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringulahendus arvestab Tartu linna üldplaneeringus sätestatud põhimõtetega ja vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevatel planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2 ja lg 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Oa tn 35a krundi detailplaneering vastavalt lisadele.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 05. - 19.04.2023 ja kohaks Tartu linna koduleht <https://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär