

## **Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering**

Tartu linn

Teine köide - lisad

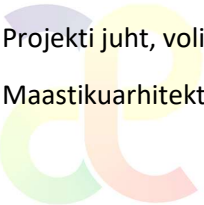


Töö nr: 1891DP3

Huvitatud isik: Avaare Kinnisvara OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



## Sisukord

### SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu liiklusskeemi eksperthinnang .....	7
2. Tartu linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta .....	15
3. Tartu linnavalitsuse kirjad planeeringuala naabermaaüksuste omanikele detailplaneeringu algatamise kohta .....	16
4. Detailplaneeringu algatamise teade ametlikes teadaannetes.....	18
5. Väljavõtte ajalehest Postimees detailplaneeringu algatamise kohta .....	19
6. Tartu linnavalitsuse kiri detailplaneeringu korrigeerimise vajaduse kohta .....	20
7. Telia Eesti ASi tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks.....	22
8. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks .....	24
9. AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks .....	26
10. AS Tartu Veevärgi tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks.....	28
11. Telia Eesti AS koostöö kiri .....	30
12. Elektrilevi OÜ koostöö kiri .....	31
13. AS Tartu Keskkatlamaja koostöö tempel joonisel Tehnovõrgud .....	32
14. AS Tartu Veevärgi koostöö tempel joonisel Tehnovõrgud .....	33
15. Tartu linnavalitsuse kiri detailplaneeringu korrigeerimise vajaduse kohta.....	34
16. Tartu linnavalitsuse kirjad planeeringuala naabermaaüksuste omanikele planeeringu lahenduse kohta arvamuse avaldamiseks.....	35
17. Tartu linnavalitsuse kiri Päästeametile detailplaneeringu esitamisega kooskõlastamiseks..	38
18. Päästeameti kooskõlastuskiri, digitaallalkirjade kinnitusleht.....	39
19. Tartu linnavalitsuse kiri Keskkonnaametile seisukoha küsimiseks .....	40
20. Keskkonnaameti vastuskiri Tartu linnavalitsusele .....	41
21. Ujula 72 krundi omaniku arvamuskiri.....	42
22. Lubja 1d/4 krundi omaniku arvamuskiri .....	44
23. Lubja 1f krundi omaniku esindaja arvamuskiri .....	46
24. KÜ Ranna tee Tartu arvamuskiri .....	48
25. Tartu linnavalitsuse vastuskiri Ujula 72 krundi omanikule .....	51
26. Tartu linnavalitsuse vastuskiri Lubja 1d/4 krundi omanikule .....	53
27. Tartu linnavalitsuse vastuskiri Lubja 1f krundi omaniku esindajale .....	54
28. Tartu linnavalitsuse vastuskiri KÜ-le Ranna tee Tartu .....	55
29. Planeeringu lahendust illustreerivad kolmemõõtmelised joonised .....	57
30. Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna planeeringute ja projektide läbivaatamise koosoleku protokoll 24.10.2019.....	59

31.	Tartu linnavalitsuse korraldus planeeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta .....	63
32.	Tartu linnavalitsuse kiri puudutatud isikutele planeeringu avaliku väljapaneku toimumise kohta .....	66
33.	Väljavõte ajalehest Postimees planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta .....	72
34.	Ranna tee 1f korteriomaniiku kiri seisukohaga planeeringu suhtes.....	73
35.	Tartu linnavalitsuse korraldus seisukoha võtmisest avalikul väljapanekul esitatud arvamuse kohta ning avaliku arutelu aja ja koha määramise kohta.....	75
36.	Tartu linnavalitsuse kiri arvamuse esitanud isikule kutsega planeeringu avalikule arutelule	79
37.	Tartu linnavalitsuse kiri puudutatud isikutele kutsega planeeringu avalikule arutelule .....	80
38.	Planeeringu avaliku arutelu osalejate nimekiri ja protokoll ning protokolli adressaadid.....	83
39.	Väljavõte ajalehest Postimees planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste kohta ..	87
40.	Tartu linnavalitsuse kiri arvamusi esitanud isikutele planeeringu korrigeeritud lahenduse kohta .....	88
41.	Tartu linnavalitsuse kiri avalikul arutelul osalenutele planeeringu korrigeeritud lahenduse kohta .....	89
42.	Tartu linnavalitsuse korraldus informatsiooniga avalikul väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest.....	91







Liikluslahendus OÜ  
Välja 9  
50303 Tartu  
reg nr 11999509  
teehoiu tegevusluba nr 11096

Töö nr: **0412/7**

Tellija: OÜ Avaare Kinnisvara

## **Tartus Lubja 1a ja 1e kruntide detailplaneeringu liiklusskeemi eksperthinnang**



Koostaja: Sulev Sannik

**Tartu 2012**

## Sisukord

Sissejuhatus .....	3
1. Lähiala detailplaneeringud .....	3
2. Prognoositud liiklussagedused ja jalakäijate liikumissuunad.....	4
3. Soovitused kruntide Lubja 1a, 1e ja 1f juurdepääsude kujundamiseks .....	6

## **Sissejuhatus**

Käesolev töö „Tartus Lubja 1a ja 1e kruntide detailplaneeringu liiklusskeemi eksperthinnang“ on koostatud Liikluslahendus OÜ poolt OÜ Avaare Kinnisvara tellimusel.

Töös esitatakse:

- detailplaneeringute realiseerimisega lisanduva liikluskoormuse (jalakäijate liikumissuundade) prognoosimine;
- soovitused kruntide Lubja 1a, 1e ja 1f juurdepääsude kujundamiseks.

## **1. Lähiala detailplaneeringud**

Töö koostamisel on arvestatud järgmiste planeeringutega:

1. Ujula ja Liiva tänavate ning Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering (edaspidi Ujula-Liiva planeering, 2002)
2. Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneering (2005)
3. Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneering (2011)
4. Ujula tn piirkonna detailplaneering (2001)
5. Ujula tn 98 (lodjapargi) ja Ujula tn 102 (supelranna) kruntide ja lähiala detailplaneering (2010)
6. Sauna, Staadioni, Ujula, Liiva tänavate ja Emajõe piirneva kvartali detailplaneering (2002)
7. Ujula 4 ja 6 kruntide ja Emajõe vahelise ala detailplaneering (2004)

## 2. Prognoositud liiklussagedused ja jalakäijate liikumissuunad

Lubja tn 1a ja 1e kruntidele on planeeritud kuni 14 korterit. Arvestades varasemaid uuringuid on liiklussageduste prognoosimisel aluseks võetud järgmised eeldused:

- korterite parkimiskohtadest täitub hommikul tipptunnil ja tühjeneb õhtusel tipptunnil iga viies parkimiskoht;
- korterite parkimiskohtadest tühjeneb hommikul tipptunnil ja täitub õhtusel tipptunnil iga teine parkimiskoht.

Seega on tipptunnil liiklus mõlemas suunas kokku ca 10 autot (iga 6 minuti tagant auto, hommikul väljuv liiklus 7 autot ja sisenev 3, õhtul vastupidi).

Ranna tee 1 sisehoov on kujundatud liigendatult, liikluse rahustamise head tava arvestades ja läbi selle ei kulge käeoleval ajal olulisi jalakäijate liikumissuundi ja neid ei ole vajadust ette näha ka tulevikus.

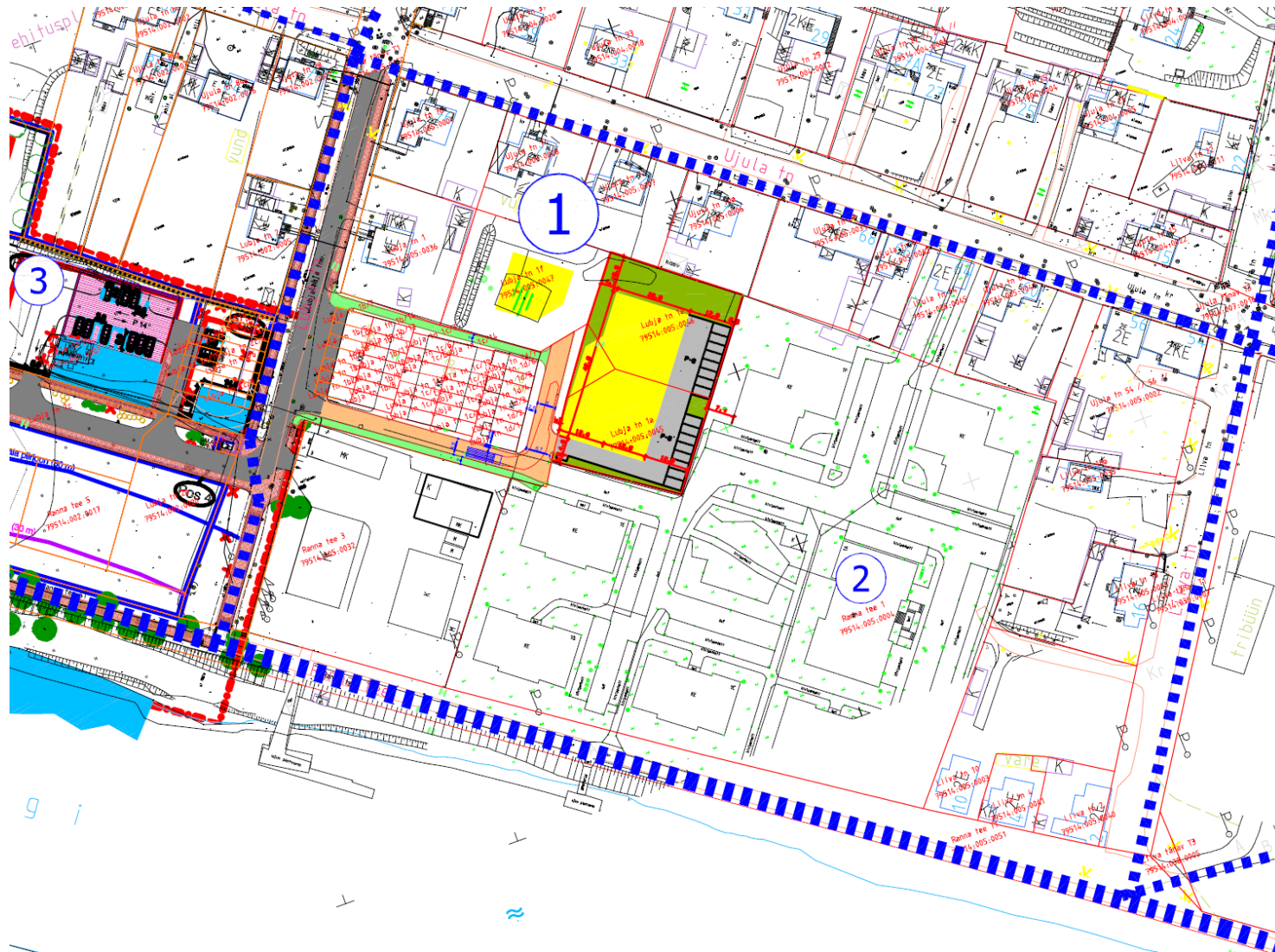


Ranna tee 1 ja Lubja tänava vahelise kõnnitee ülesandeks on tagada Ranna tee 1 ja Lubja tn 1a, 1e ja 1f elanikele ühendus Lubja tänavaga.

Kruntide Lubja tn 1a ja 1e lähipiirkonna jalakäijate põhilised liikumisteed on toodud joonisel 1.



Joonis 1 Jalakäijate põhilised liikumisteed



### 3. Soovitused kruntide Lubja 1a, 1e ja 1f juurdepääsude kujundamiseks

Vastavalt Ujula-Liiva planeeringule on juurdepääs Lubja tn 1a ja 1e kruntidele ette nähtud ainult Lubja tänava poolt garaažikinnistute Lubja 1b, 1c, 1d ja Ranna tee 3 krundi vaheliselt alalt.



Kuigi Ranna tee 1 krundile on ehituslikult võimalik ka juurdepääs Lubja tn poolt, on see käesoleval ajal mootorsõidukitele tõkestatud garaažide juurest, mitte krundipiirilt. Tõenäoliselt piirab omanik juurdepääsu sellest suunast ka tulevikus (kas täielikult või liiklusmärkidega).





Aluseks võttes EVS 843 „Linnatänavad“ eelnõus toodud tabelit 6.7 on ettepanek arvestades teenindava prügiauto manööverdusvajadust valida juurdepääsutee laiuseks Ranna tee 3 krundi ulatuses 4,5 m ja Lubja 1a ning Lubja 1e kruntide juures 5 m.

Tabel 6.7 - Juurdepääsude ristlõiked

Teenindatavate eramute (korterite) arv	Arvutuslikud autod	Rahuldab ka liikluskoosseisu	Sõidutee laius (m)		
Projekteerimise lähtetase			Hea	Rahuldav	Erandlik
Kvartalisene tänav projektkiirusel km/h			20	20	20
1-10	SA+JK (JR)	VB+JK (JR), VA	3,5	3,5	3,5
11 - 20	SA+JK (JR)	VB+JK (JR), VA	4,0	4,0	4,0
Üle 20	SA+SA	VA+JR	4,5	4,5	4,5
Kõrvaltänav projektkiirusel km/h			30	40	50
igasugune	SA+SA	SA+VB, VA(AB)+JR	5,0	5,5	6,0
Kohalik jaotustänav projektkiirusel km/h			50	40	30
igasugune	AB+SA	VA+AB	7,0	6,5	6,0
Veotänavad projektkiirusel km/h			50	40	30
-	VA+VA	VA+AB	7,5	7,0	6,5

Äärekivi kõrgus kuni 8 cm v.a. veotänaval

Ranna tee 1 krundile on Ujula tänava ja Ranna tee poolt head juurdepääsud kergliiklejatele.



Seetõttu on Lubja tn poolsele juurdepääsule ettepanek jätkata Ranna 1 krundil kulgevate kõnniteede Ranna tee 3 poolsele äärel.

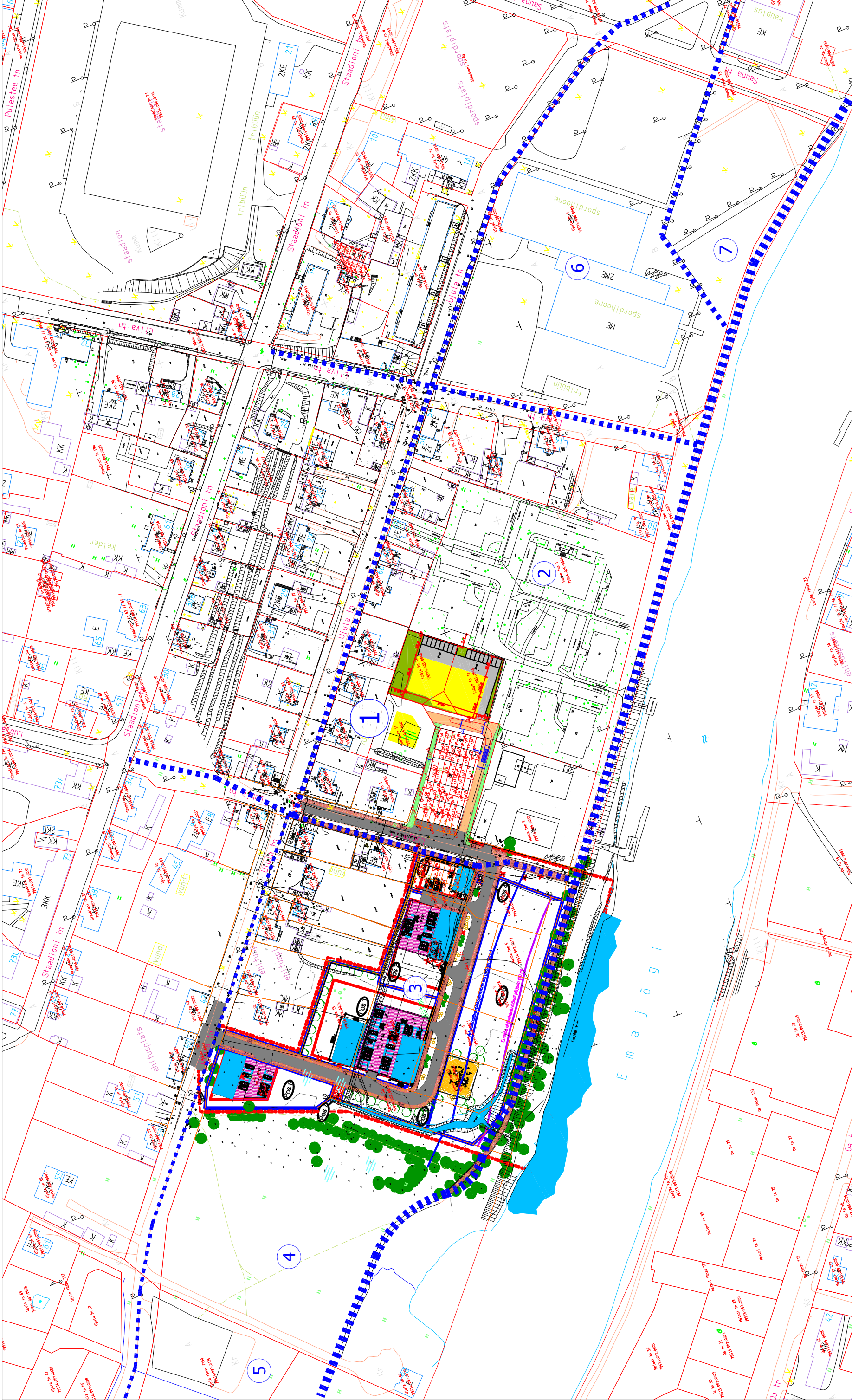



Elamute rajamisel Lubja 1a ja 1e kruntidele hakkaksid elanikud ilmselt juurdepääsuna Ujula tn poolt (Lubja tn trepid, Staadioni ja Puiestee tn poolt) kasutama ka garaažide ja Lubja tn 1 ja 1f vahelist ala, mistõttu on ettepanek kaaluda selle sulgemist mootorsõidukite liiklusele ja sinna kõnnitee rajamist.



Ettepanekud juurdepääsuteede kujundamiseks on toodud joonisel 2.





Lähiümbruse detail planeeringud		Märkus:				<b>Liikluslahendus OÜ</b> Välja 9, 50303 Tartu, tel. +372 52 38 707 E-mail: info@liikluslahendus.com koduleht: http://www.liikluslahendus.com/		Joonis nr: 0412/7-1	Kuupäev 18.04.2012.a.	
1. Ujula ja liiva tänavate ning Ujula tänavasupelranna krundiga pilmeva kvartali detailplaneering (2002) ; 2. Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneering (2005) ; 3. Ranna tee ja Lubja tänav piirkonna detailplaneering (2011) ; 4. Ujula tn piirkonna detailplaneering (2001) ; 5. Ujula tn 98 (lodjapargi) ja Ujula tn 102 (supelranna) kruntide ja lähiala detailplaneering (2010) ; 6. Sauna, Staadioni, Ujula, Liiva tänavate ja Emajõe pilmeva kvartali detailplaneering (2002) ; 7. Ujula 4 ja 6 kruntide ja emajõe vahelise ala detailplaneering (2004) .		Joonisele on realiseerimata planeeringutest kantud ainult Lubja tn 1a ja 1e kruntidega vahetult külgnev Ranna tee ja Lubja tänav piirkonna detailplaneering (3).		Tellija: <b>OÜ Aavaare Kinnisvara</b> Riia 4, 51004 Tartu		Projekti nimetus: Tartus, Lubja 1a ja 1e kruntide detailplaneeringu eksperthinnang		Leht 1	Lehti 2	
				Koostas	S. Sannik	Joonise nimetus: Lähiümbruse detailplaneeringud		Mõõt 1 : 2000	1 : 2000	
				Teehoiu tegevustuba nr 11096						







# Ä R A K I R I

## TARTU LINNAVALITSUS LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Viktor Loiku  
Pikk 2-104  
51009 TARTU

11.10.2018 nr 9-3.1/DP-18-036

Asutusesiseks kasutamiseks  
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu puutumatus  
kahjustav teave  
Märge tehtud: 11.10.2018  
Piirangu lõpp: 10.10.2093

### Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu algatamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 128 lg-le 8 teatame, et Tartu Linnavalitsus algatas 02.10.2018 korraldusega nr 1040 Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks.

Eelnimetatud korralduse ja edaspidi detailplaneeringu materjalidega on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, Ehitus ja Planeeringud > Planeerimine > Tartu linna planeeringute register).

Kaasame Teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi planeeringu avalikest väljapanekutest ja aruteludest.

Vastavalt planeerimisseaduse § 127 lg-le 4 tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasatul teatada detailplaneeringu koostamise korraldajale teadete edastamise viis ja selleks vajalikud kontaktandmed. Kui isik teadete edastamise viisi ei teata, edastatakse teated posti teel rahvastikuregistrisse või äriregistrisse kantud aadressil.

Meie andmetel ei jõua rahvastikuregistrisse kantud aadressil edastatud kirjad Teieni.

Palume kinnitada käesolevas kirjas toodud aadressiandmete õigsust. Juhul kui soovite edaspidi teavitusi saada e-kirjaga, palume edastada osakonnale oma e-posti aadress.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 [ingrid.voolaid@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@raad.tartu.ee)

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

11.10.2018







# Ä R A K I R I

## TARTU LINNAVALITSUS LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Adressaadid vastavalt nimekirjale

02.10.2018 nr 9-3.2/DP-18-036

### **Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu algatamine**

Hea planeeringuala naaber

Vastavalt planeerimisseaduse § 128 lg-le 8 teatame, et Tartu Linnavalitsus algatas 02.10.2018 korraldusega nr 1040 Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks.

Eelnimetatud korralduse ja edaspidi detailplaneeringu materjalidega on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, Ehitus ja Planeeringud > Planeerimine > Tartu linna planeeringute register).

Kaasame Teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi planeeringu avalikest väljapanekutest ja aruteludest.

Vastavalt planeerimisseaduse § 127 lg-le 4 tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasatul teatada detailplaneeringu koostamise korraldajale teadete edastamise viis ja selleks vajalikud kontaktandmed. Kui isik teadete edastamise viisi ei teata, edastatakse teated posti teel rahvastikuregistrisse või äriregistrisse kantud aadressil. Juhul kui soovite edaspidi teavitusi saada e-kirjaga, palume edastada osakonnale oma e-posti aadress.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 [ingrid.voolaid@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@raad.tartu.ee)

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

04.10.2018



Address	Nimi	Address	Indeks
Tartu linn, Lubja tn 1c/8	SPORT OSAUHING	Kalmistu 13-4	50303 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/13	JÕGI, EINO	Kraavikalda 18	51011 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1	DOLGOVA, MARIA	Lubja 1	50303 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/3	VEERME, LEO	Liiva 17-12	50303 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/6	JÄNESMAE, JANEK	Lubja 12-9	50303 Tartu
Tartu linn, Ujula tn 70a	SUMMER, PEEP	Ujula 70a	51008 Tartu
		Masti 2	
Tartu linn, Ujula tn 70a	TOOMING, LEA	Avinurme alevik	
Tartu linn, Lubja tn 1b/3	JAKOVLEV, VLADIMIR	Mustvee vald	42101 Jõgeva maakond
Tartu linn, Lubja tn 1b/9	AMON, RAIN	Ujula 1-15	51008 Tartu
		Raatus 18-18	51009 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/9	PENNONEN, KRISTA		01300 Vantaa
Tartu linn, Lubja tn 1b/10	PAAVEL, MILJA	Kuminapolku 3a-3	FINLAND
Tartu linn, Lubja tn 1b/11	PAAVEL, LEMBIT	Ujula 1-51	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/9	FABER, TEA	Ujula 1-51	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/10	KANKAR, RAIMOND	Pepleri 21-7	51003 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/14	LINNUS, OLAVI	Tiigi 10-46	51003 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/1	VIIRA, JAAN	Anne 79-16	50704 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1d/2	KIISKMANN, SIRJE	Pärna 10-54	50604 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/14	OÜ VIENDAL TÄNAVAL	Herne 2-2	51007 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/2	PORTNOV, ALEKSANDR	Pikk 2-109	51009 Tartu
		Muru 6-9	50303 Tartu
		Jäätma	
		Pupastvere küla	
Tartu linn, Lubja tn 1c/12	LOIKU, VIKTOR	Tartu vald	60523 Tartu maakond
		Kaasiku	
Tartu linn, Lubja tn 1c/5	KARV, KALMER	Kavandu küla	
Tartu linn, Lubja tn 1f	OÜ STD & J	Kambja vald	62032 Tartu maakond
Tartu linn, Ujula tn 72	LUTS, HILLE	Ujula 76	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/5	FLEXIOR OÜ	Ujula 72	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/13	OÜ ORBONA	Pärna 6-21	50603 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/11	POLJATŠENKO, ALEKSANDR	Pikk 2-109	51009 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1d/4	SAART, PEETER	Turu 11-36	51004 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1d/5	KOTKAS, URVE	Ujula 1-3	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1d/6	MAEKALA, RAUL	Pikk 2-30	51009 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/12	LAUR, ERKKI	Puistee 64-2	50303 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/2	MNOGOLESSOV, ALEKSANDR	Uus 13c-45	50603 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/6	SARE, TOOMAS	Kaunase pst 20-28	50704 Tartu
		Stadioni 14-15	51008 Tartu
Tartu linn, Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f	Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f KÜ	Ranna tee 1a-3	51008 Tartu





## Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 07.11.2018

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tartu Linnavalitsus avaldab teadaande planeerimisseaduse (PlanS) § 128 lõike 7 alusel.

Tartu Linnavalitsus teatab Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu algatamisest.

Planeeringuala suurusega u 3000 m<sup>2</sup> paikneb Ülejõe linnaosas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks.

Võimalike uuringute vajadus puudub.

Tartu Linnavalitsus  
Raekoda, Tartu, Tartu maakond  
Telefon: 7361111  
E-post: LV@RAAD.TARTU.EE

Teadaande avaldaja kontaktandmed:  
sekretär Ruth Plakk  
Telefon: 736 1242  
E-post: ruth.plakk@raad.tartu.ee

Teadaande number 1382333

Otseviit teadaandele: <https://www.ametlikudteadaanded.ee/ee/Tartu%20Linnavalitsus/planeeringud/detailplaneeringu-algatamine/2018/11/7/1382333>



TEL 666 2171, KUULUTUS@POSTIMEES.EE

Kuulutuste vastuvõtt E-R kl 9-17.30 (lõuna kl 13-13.30) Maakri 23a, Tallinn (I korrus) | Tel 666 2171, e-post r

## ÕNNITLUS

*Silvia* **85**  
*Maasik*

Soovime Roksi talu väarikale perenaisele  
head tervist, energiat ja elurõhmu! Onnel  
Silja ja Paul



*Helene ja*  
*Uno Raab*

Õnnitleme 60. pulma-aas-  
tapäeval ja soovime tervist  
ning jätkuvaid kooseluaastaid!

Koim järeltulevat põlvkonda Eestist,  
Rootsist ja Soomest

## KINNISVARA

Ostan maja või talukoha koos  
metsaga. Tel 507 3251; kirjatee-  
ma@gmail.com

Ostan ahikütttega korteri Tartumaal.  
Tel 5859 6777.

## KURSUS

ADR- ja ametikoolitus 13. okt  
Tallinnas ja Tartus. www.sõiduõppe.  
ee, tel 507 8230.

## SÕIDUKID

Autode kokkuost. Tel 553 3060.

## TEADE

Vanaraua ja kodumasinate tasuta  
äravedu. Tel 5550 5017.

## TENNISED

Ennustusliin. Tel 900 3014, 95 s/m.

Kaardid ennustavad. Tel 900 1727.  
24 h.

## TÖÖ

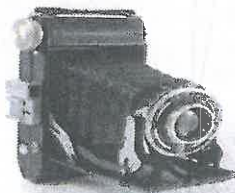
Otsime harvesterijuhti. Tel 5373  
7294.

## MUUD

Ostan kasut raamatuid. Tallinn,  
Tartu. Tel 734 1901.



Ostan Salvo puidust nukke (maksan  
10 €). Tel 5613 1453.



Ostan vanu lõõtsaga fotoaparaate  
(maksan 50 €). Tel 5613 8008.

## ÄRITEADE

### Tartu linnaavalitsus



Tartu linnavalitsus algatas Lubja tn  
1a ja Lubja tn 1e kruntide  
detailplaneeringu koostamise.  
Planeeringuala suurusena u 3000 m²  
paikneb Ülejõe linnaosas. Eesmärk  
on kaaluda võimalusi ehitusõiguse  
määramiseks kuni 3-korruselise  
korterelamu rajamiseks.

### Tartu linnaavalitsus



Tartu linnavalitsus lõpetas Ropka  
tee 26 ja Ropka tee 28 kruntide  
detailplaneeringu koostamise  
kinnisasja omaniku taotluse alusel.

### Tartu linnaavalitsus



Tartu linnavalitsus teatab, et Tartu  
linnavolikogu algatas 13. IX 2018. a  
otsusega nr 93 Tartu linna üldpla-  
neeringu koostamise ja planeeringu  
elluviimisega kaasneva keskkonna-  
mõju strateegilise hindamise.  
Üldplaneeringu peamine eesmärk on  
siduda haldusterritoriaalse reformi  
järgsete piiridega Tartu linn üheks  
ruumiliseks tervikuks ja kujundada  
linna ruumilise arengu põhimõtted.  
Üldplaneeringuga on hõlmatud kogu  
Tartu linna haldusterritoorium.  
Volikogu otsusega on võimalik  
tutvuda Tartu linna kodulehel [https://  
www.tartu.ee/uus-uldplaneering](https://www.tartu.ee/uus-uldplaneering) ja  
tööpäevadel linnavalitsuse kantsleis  
raekoja II korrusel.

PM 05. 10 2018



Saab igaüks meist kingit  
ta kestust keegi meist  
On kuskil ülim otsus  
ta märguandel lõpetam

Teatame kurbusega, et on  
meie kallis isa, vanaisa

**Oskar Herma**

9. V 1921 – 3. X 201  
Leinavad omakse  
Matusetalitus 6. skp. k  
Laeva kalmistu kabelis. Matus s:

## Rait Kruusement

Mälestame ja avaldame kaastunnet omastele

Kursusekaaslased

Südamlük kaastunne Marge Vellesalu-Muriku  
kalli abikaasa

**Tiit Muriku**

kaotuse puhul.

Kolleegid Silberautost

Mälestuste kauneid jälgi kõigil hinge sinust jä

**Herkki Saaremägi**

25. II 1952 – 3. X 2018

Teatame kurbusega kalli abikaasa, isa, vanaisa ja venna l  
Leinavad omaksed.

Ärasaatmine 6. skp. kell 14 Rannamõisa kirikus



Südamlük kaastunne Evele  
kalli ema

**Virve Leius**

kaotuse puhul.

AS Grüne Fee Eesti

Põle va  
mälestuste

**Maie Li**

Südamlük kaast  
Laurile, Hardile j  
abikaasa ja ema  
Titiu laste pere





ARTES TERRAE OÜ  
artes@artes.ee

Teie 21.11.2018  
Meie 17.12.2018 nr 9-3.2/DP-18-036

## Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu korrigeerimine

Palume osakonnale esitatud planeeringulahendust korrigeerida, arvestades järgnevat:

1. Geodeetiline alusplaan registreerida geoarhiivis. Joonistel esitada viide kasutatud kõrgussüsteemi kohta.
2. Kontaktvööndi joonisel tabelis tuua välja lähipiirkonna hoonestusmahte iseloomustavatest näitajatest vaid ehitisealused pinnad (k.a rõdud) ja absoluutkõrgused ning analüüsitava hoonete keskmine näitaja. Põhjendada, miks analüüsitakse vaid Ranna tee 1 korterelamuid, kui seletuskiri räägib hoonestuse üleminekukonfliktide vältimisest, või täiendada analüüsi.
3. Planeeringuga määrata eraldi kolmanda korruse ehitisealune pind.
4. Planeeringuga mitte määrata korterite arvu ega konkreetset koormusindeksit.
5. Näidata planeeritava hoonestusala kaugus Ujula tänava kruntidest.
6. Kui parkimiskoha laius on 2,6 meetrit, siis tuleb planeerida parkla kogulaiuseks 12,5 meetrit.
7. Parkla ja hoone vaheline jalakäijate liikumine planeerida eraldiseisva kõnniteena, mitte parkla osana.
8. Tagada jalgrattahoidlale ruumi vajadus, kajastada joonisel.
9. Jalakäijate liikumine kavandada loogiliselt ja sujuvalt. Tänava äärde, maja ette kavandatud võimalikku haljasala hakkavad jalakäijad kasutama otseteena - tegemist on alaga, mis koos tupiktänavaga ja mõlema parklaga moodustavad suure kõvakattega ala. Leida lahendus, kus tänavamaa ja krundi piir oleks selgelt eristatavad. 4-kohaline parkla kavandada selliselt, et see ei hakkaks segama tänavamaal liikumist ega naaberkrundi teenindamist. Näidata planeeringus lümevallitusala.
10. Joonisel puudub planeeritud piirete leppemärk. Ei selgu, missugune ehitis on likvideeritav.
11. Planeeringuga näidata Lubja tn 1b, Lubja tn 1c ja Lubja tn 1d (garaažid) kruntidele ja Lubja tn 1f krundile juurdepääs tänavamaalt.
12. Tänavamaa rajamisel jääb kõnniteele ette kaks puud, mis tuleb määrata likvideeritavaks.
13. Esitada ka jalakäijate liikumiseks mõeldud tänavamaa ristlõige.
14. Planeeringus kajastada juba rajatud Lubja tn 1b/8 kommunikatsioonid.
15. Seletuskirja p 2.2 viimase lause sõnastust parandada.
16. Seletuskirja p 2.3 esimene ja viimane lause on vastuolus. Korrigeerida.
17. Joonistel on arusaamatu leppemärk, mis ei kajastu tingmärkide selgituses. Korrigeerida.
18. Asendada joonistel tellija huvitatud isikuga.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee

Kinnitan ärakirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga



Ruth Plakk

17.12.2018

**TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 31565317**

<b>Tehniliste tingimuste liik</b>	Detailplaneering
<b>Kliendinumber</b>	1232669
<b>Isikukood/Registrikood</b>	12978320
<b>Nimi</b>	AB Artes Terrae OÜ
<b>Kontaktisik</b>	KARL HANSSON telefon 5088811
<b>e-post</b>	karl@artes.ee
<b>Aadress</b>	KÜÜTRI TN 14, TARTU LINN, TARTU LINN 51007, TARTU MAAKOND
<b>Ehitise nimetus ja asukoha kirjeldus</b>	Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering
<b>Ehitise sihtotstarve</b>	korterelamu
<b>Telia sidevõrgu lõpp-punkt</b>	Sidekaev 3374 /Ujula ja Liiva tn nurgal/
<b>Objekti haardeulatus</b>	kuni 50m
<b>Olemasolev sidevõrk</b>	Puudub

**Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punkti objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:**

<b>Tehnilise lahenduse kirjeldus</b>	Paigaldada alates sidekaevust 3736 /vaata eskiisi (Ranna tee 1e ees) / 50mm sidetoru hoonesse. Paigaldada alates sidekaevust 3374 4 kiuline singlemode metalliga kaabel kuni Lubja ja Ujula tn nurgal asuva sidekaevuni 3734. Paigaldada sinna 1/8 splitter. Alates splitterist paigaldada 4 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel hoonesse. Hoonesse paigaldada 1/16 splitter. Igasse korterisse viia optiline kaabel.
<b>Sisevõrgu kirjeldus</b>	Hoone sisevõrk ehitada PON tehnoloogial. Juhend asub manuses. Telia dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades

**Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile**

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

**Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.**

**Info järelevalve kohta telefoninumbri 53412210**

**Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.**

**Täiendavad tehnilised nõudmised**

---

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu. Täiendvaate küsimuste korral pöörduda Aleks.Kask@boftel.com või 735 8610

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 12.02.2019 ning on kehtivad kuni 11.02.2020

Koostaja:  
Telia Eesti AS volitatud esindaja  
Priit Nigol  
e-post: [priit.nigol@telia.ee](mailto:priit.nigol@telia.ee)  
telefon: 53066008

Väljastaja:  
Telia Eesti AS  
Priit Nigol  
esindab volikirja alusel



**TAOTLUSE ESITAJA**

Nimi / ärinimi AB Artes Terrae OÜ			Isiku- või registrikood 12978320
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Tartu, Kүүütri tn, 14	Sihtnumber 51007	Maakond Tartu maakond
	Telefon 509 1874	e-post artes@artes.ee	
Kontaktisik	Nimi Karl Hansson		
	Telefon 508 8811	e-post karl@artes.ee	

**VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT**

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Lubja tn 1a ja 1e Tartu linn Tartu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 79514:005:0045	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam ÜLEJÕE 110/35/10	Toitefiider KALMISTU:QLE	Jaotusalajaam Ujula 177:(Ülejõe)	Jaotusfiider

**TOOTEVALIK**

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks
---

**SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED**

Faaside arv 3	Amprite arv 63 A
------------------	---------------------

**ELEKTRILEVI TEGEVUSED**

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
--

**KLIENDI TEGEVUSED**

1. Detailplaneeringu alasse jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad olemasolevad 0,4 kV maakaabelliinid (Lubja tn ääres), liinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda.
2. Planeeringu koostamisel arvestada elektrivõrkude kaitse-eeskirju, servituudialasid ja kehtivaid nõudeid müra taseme suuruse kohta.
3. Planeeritava sissesõidutee äärde ohutu kohta näha ette jaotuskilp ja liitumiskilp. Kilbi elektrivarustus näha ette sisselõikena teisel pool teed asuvast maakaabelliinist. Kilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektideni näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.
5. Detailplaneeringu koostamisel Elektrilevi OÜ-ga. Projektide koostamine toimub läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-koostamine>
6. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimisprojektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudialad.
7. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

**TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA**

Nimi	Kuupäev
Edgar Kriisk	12.02.2019

**TEHNILISED TINGIMUSED nr. 21/19**

Soojusvarustuse projekteerimistingimused detailplaneeringu kehtestamiseks

12.02.2019

Objekti nimetus ja asukoht: korterelamu, Lubja tn. 1a ;1e, Tartu.

Tellija aadress: AB Artes Terrae OÜ, Karl Hansson, Küttri tn. 14, Tartu 51007.

[karl@artes.ee](mailto:karl@artes.ee)

1. Planeeritava soojustorustiku ühendusskeem: Lubja tänava (Lubja tänav T1) soojustorustiku DN100 sobivalt lõigult.
2. Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehno võrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.
3. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur.
4. Detailplaneeringu tehno võrkude koondplaan kooskõlastada ASis Tartu Keskkatlamaja, Turu 18, Tartu. Täiendav informatsioon: Ülar Roose, arendus ja haldusinsener, telefon 7 337 116, e-mail: [ylar.roose@fortumtartu.ee](mailto:ylar.roose@fortumtartu.ee)
5. Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaignaldiste ehitusprojektide koostamiseks.
6. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.
7. Tehnilised tingimused on kohustuslikud tellijale ja projekteerivale organisatsioonile.
8. Tehnilistele tingimustele saab esitada vaide 30 päeva jooksul alates väljastamise kuupäevast.
9. Tehniliste tingimuste kehtivusaeg 1 aasta.

Lugupidamisega

Leho Lindmaa  
AS Tartu Keskkatlamaja  
Juhatuse esimees

Aavo Raadom  
7 337 117  
[aavo.raadom@fortumtartu.ee](mailto:aavo.raadom@fortumtartu.ee)

**AS Tartu Keskkatlamaja**



## TEHNILISED TINGIMUSED

### Detailplaneeringu koostamiseks

Teie 08.02.2019  
 Meie 08.03.2019 INF/162

Objekt:	Lubja 1a, Lubja 1e, detailplaneering 1 korterelamu (12 krt) rajamiseks
Veetarve; kanaliseeritav vesi:	m <sup>3</sup> /ööp
Tehniliste tingimuste taotleja:	Artes Terrae OÜ
Taotleja kontaktid:	Küütri 14, Tartu; tel. 5088811

- Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

*Planeeringu koostamisel arvestada järgmiste töödega:*

- 1) Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänavade supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering
- 2) Lubja 1b/8 veevarustus ja kanalisatsioon, OÜ Alusprojekt töö nr VK 010-2018

#### **Veevarustus:**

*Planeeringuala kinnistute juurdepääsutänavale planeerida veetoru alates Lubja tn De 225 veetorustikust. Lubja 1b/8 projekti koosseisus on De 63 veetoru kuni Lubja 1b/8 kinnistuni projekteeritud, kuid seni väljaehitamata. Sõltuvalt tuletõrjevee- või tarbeveevajadusest tuleb juurdepääsutele planeeritava veetoru läbimõõtu vajadusel suurendada. Hüdrandivajadusega veetoru läbimõõt peab olema De 110.*

*Korterelamu veeühendus planeerida juurdepääsutänavale planeeritavast veetorustikust.*

*Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad (1) Lubja tn-Ranna tee ristmikul, (2) Lubja tänaval Lubja-Ujula ristmiku lähedal ning (3) Ujula T64 tänavamaa kinnistul (Ranna tee elamute juurdepääsuteel). Vajadusel planeerida tänavatorustikule täiendav hüdrant.*

#### **Reoveekanalisatsioon:**

*Kinnistu reovee eesvooluks planeerida planeeringuala juurdepääsuteel asuv kanalisatsioonitorustik De 200. Planeerida tänavatorustik eesvoolust kuni planeeringuala krundini ning ühendustorustik tänavatorustikust krundile.*

#### **Sademeveekanalisatsioon:**

*Sademevee eesvooluks näha ette Lubja tn sademeveetorustik De 400. Planeeringuala kinnistute juurdepääsutänavale planeerida sademeveetoru alates Lubja tn De 400*

*sademeveetorustikust kuni planeeringuala krundini. Lubja 1b/8 projekti koosseisus on De 200 sademeveetoru kuni Lubja 1b/8 kinnistuni projekteeritud, kuid seni väljaehitamata. Tänavatorustikust planeerida ühendustoru kinnistule.*

*Sademeveekanaliseerimise planeerimisel tuleb arvestada sellega, et Lubja tn sademeveetorustik töötab sageli uputatud olekus ning veetase torustikus on otseses sõltuvuses Emajõe veetasemest.*

*Sademeveelahendus peab arvestama võimaliku paisutustasemega torustikus ning vältima uputuse tekkimise kinnistul.*

*Enam kui 10-kohalise parkla sademevee puhastamiseks planeerida kinnistule liivapiüüdur ja I-klassi õlipüüdur.*

*Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.*

- Tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat alates tingimuste väljastamisest.
- Detailplaneering kooskõlastada AS-ga Tartu Veevärk.
- Detailplaneeringu 1 eksemplar esitada AS-le Tartu Veevärk.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Peeter Pindma  
AS Tartu Veevärk  
Arendusjuht

**PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 31736813**

<b>Kliendinumber</b>	1232669
<b>Isikukood/Registrikood</b>	12978320
<b>Nimi</b>	AB Artes Terrae OÜ
<b>Kontaktisik</b>	KARL HANSSON telefon 5088811
<b>e-post</b>	karl@artes.ee
<b>Aadress</b>	KÜÜTRI TN 14, TARTU LINN, TARTU LINN 51007, TARTU MAAKOND
<b>Objekti asukoht ja projekti nimi</b>	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond : Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering
<b>Projekti/töö nimetus</b>	Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering

<b>Kooskõlastamisele esitatud dokumendid</b>	1. Geodeetiline alusplaan	201-18 Lubja tn 1a_1e.dgn
	2. Info fail	1891DP3_joonised_Lubja_1a,e-Põhijoonis.pdf
	3. Projektjoonis	1891DP3_joonised_Lubja_1a,e.dgn
	4. Projekti seletuskiri	1891DP3_seletuskiri_Lubja 1a ja 1e.pdf

**Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:**

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast:	jah
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel:	jah
Info tööloa saamiseks telefoninumbri:	53412210
Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised:	jah
Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis:	Kaablikanaliseerimine

Kooskõlastus kehtib kuni 26.03.2020

Kooskõlastuse võttis vastu:  
KARL HANSSONKooskõlastuse andis:  
Telia Eesti AS volitatud esindaja  
Aleks Kask  
e-post: Aleks.Kask@boftel.com  
telefon: 7358610





Elektrilevi OÜ  
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN  
Registrikood 11050857

**PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR.**  
**KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV:**

**2297941421**  
**27.03.2019**

**KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:**

**REGISTRIKOOD:**

12978320

**NIMI:**

AB ARTES TERRAE OÜ

**KONTAKTISIK:**

KARL HANSSON

**OBJEKTI AADRESS:**

Lubja tn 1a ja 1e, Tartu linn (DP)

**TÖÖ NUMBER:**

1891DP3

**TÖÖ SISU:**

Tehnovõrkude koondplaan

**STAADIUM:**

Detailplaneering

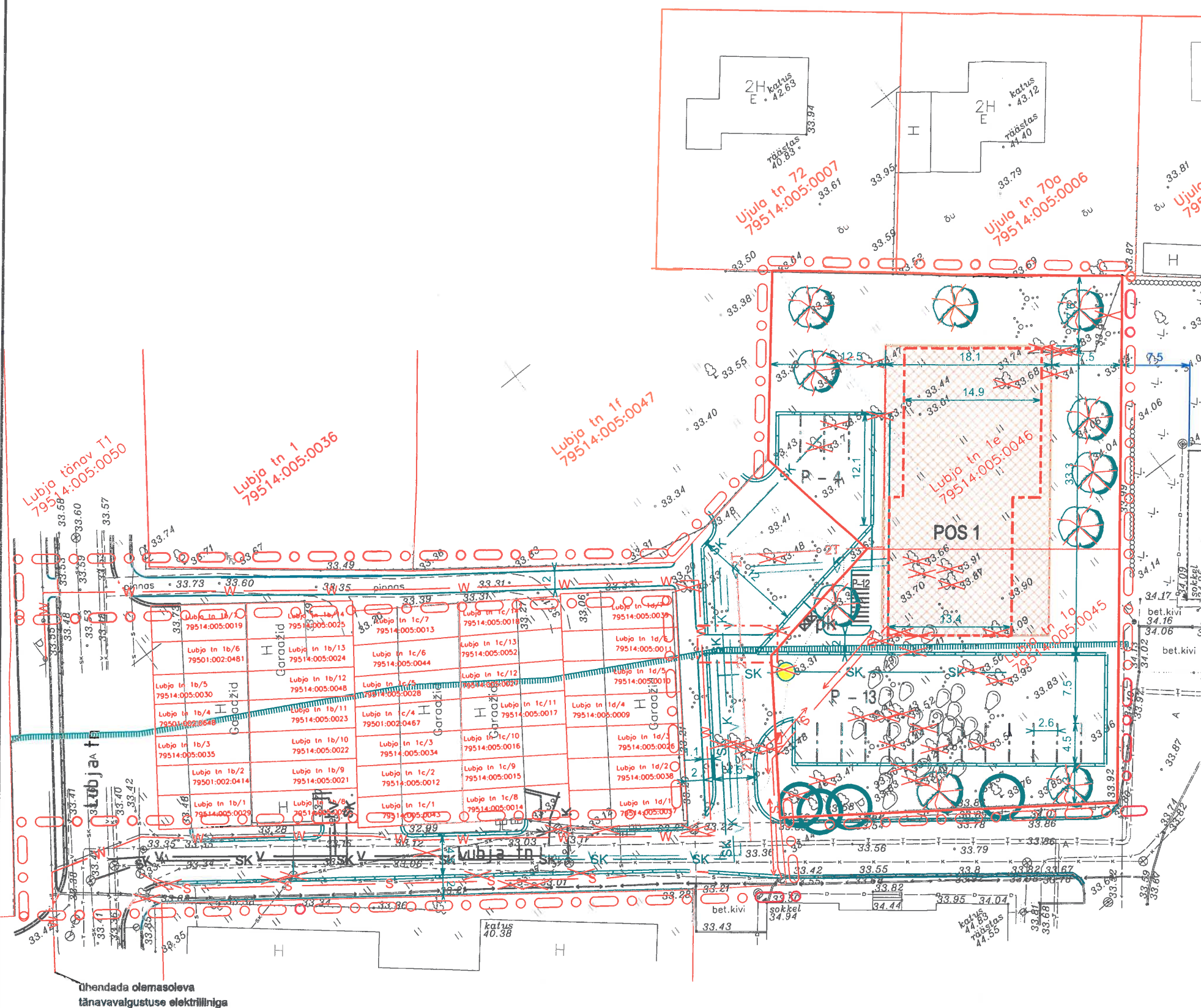
**KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:**

\* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

**KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:**

Yulia Dun  
Elektrilevi OÜ





## TINGMÄRGID:

	planeeringuala piir
	olemasolev krundipiir
	planeeritud krundipiir
	planeeritud hoonestusala
	olemasolev säilitatav kõrghaljastus
	planeeritud teede piirjooned / jalgteede piirjooned
	planeeritud madaldate äärekivi / tõstetud ristumine jalgteega
	likvideeritav aed / puu
	planeeritud kõrghaljastus (asukoht täpsustada projekteerimisel)
	planeeritud teekattemärgistus / parkimiskohtade arv
	planeeritud veetoru
	planeeritud reoveekanalisatsioon
	planeeritud sademeveekanalisatsioon / õli- ja liivapüüdur
	planeeritud kaugküte
	planeeritud telekommunikatsioon
	planeeritud madalpinge elektrikaabel / liitumiskülp
	kalda piiranguvööndi piir
	võimalik suurim lubatud hoone ehitisealune pind
	varem planeeritud sõiduteede / kõnniteede piirjooned
	planeeritud jalgrattaparkla kohtade arvuga / jäätmekonteinerite asukoht
	varem projekteeritud veetoru
	varem projekteeritud sademeveekanalisatsioon
	varem projekteeritud reoveekanalisatsioon

### Märkused:

1. detailplaneeringu jooniste juurde kuulub detailplaneeringu koostamine.
2. digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas Geodetski büroo 18.a oktoobris (töö nr: 201-2018); koordinaadid L-Est97 süsteemis.
3. planeeritud hoonestusala on lubatud ehitada ka teed, parklat ja haljasala;
4. Lubja tänaval varem planeeritud teede piirjooned on esitatud vastavalt "Ranna tee ja Lubja tänaval piirkonna detailplaneeringule";
5. Varem projekteeritud veetoru, sademeveekanalisatsioon ja reoveekanalisatsioon on esitatud vastavalt OÜ Alusprojekt töödele nr VK 010-2018 ja VK 021-2018.

**ÜLAR ROOSE**  
AS Tartu Keskkatlamaja  
arendus- ja haldusinsener  
**ÜLE VAADATUD**  
11.04.2019. a.  
SN: 0419-728F-C658



**Artes Terrae**  
MAASTIKUARHITEKTID

AB Artes Terrae OÜ  
Reg nr 12978320  
Küütri 14, Tartu 51007  
art@artesterrae.ee

Projekti juht:  
**Heiki Kalberg**  
Maastikuarhitekt:  
**Karl Hansson**

Töö: Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering

Joonis: Tehnovõrgud

Huvitatud isik: Avaare Kinnisvara OÜ

Asukoht: Tartu linn

Failli nimi: 1891DP3\_joonised\_Lubja\_1a.e.dgn

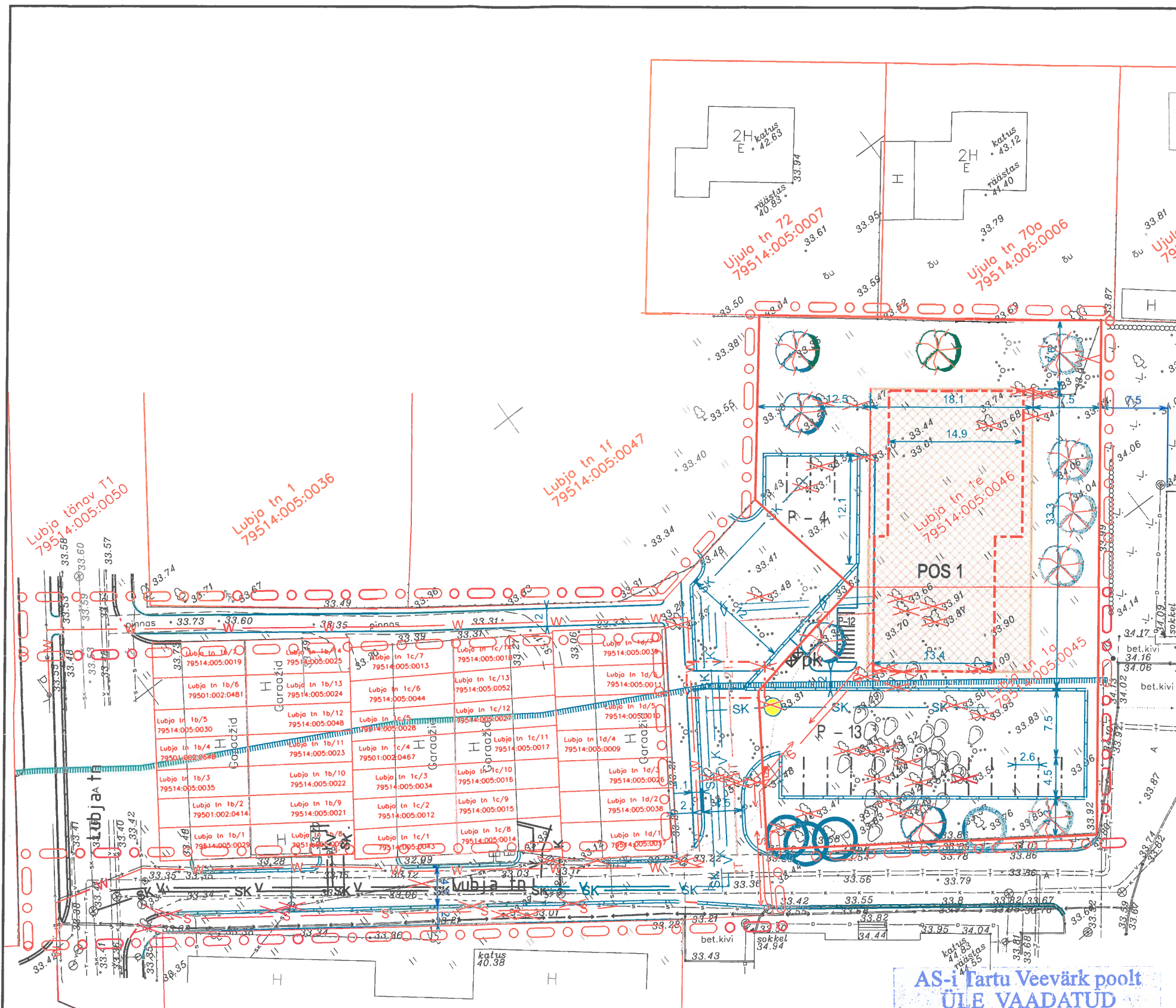
Töö nr: 1891DP3

Kuupäev: 9.04.2019

Mõõt: 1:500

Joonise nr: 5





## TINGMÄRGID:

	planeeringuala piir
	olemasolev krundipiir
	planeeritud krundipiir
	planeeritud hoonestusala
	olemasolev säilitatav kõrghaljastus
	planeeritud teede piirjooned / jalgteede piirjooned
	planeeritud madaldatud äärekivi / tõstetud ristumine jalgteega
	likvideeritav aed / puu
	planeeritud kõrghaljastus (asukoht täpsustada projekteerimisel)
	planeeritud teekattemärgistus / parkimiskohtade arv
	planeeritud veetoru
	planeeritud reoveekanalisatsioon
	planeeritud sadameveekanalisatsioon / õli- ja liivapüüdur
	planeeritud kaugküte
	planeeritud telekommunikatsioon
	planeeritud madalpinge elektrikaabel / liitumiskilp
	kalda piiranguvööndi piir
	võimalik suurim lubatud hoone ehitisealune pind
	varem planeeritud sõiduteede / kõnniteede piirjooned
	planeeritud jalgrattaparkla kohtade arvuga / jäätmekonteinerite asukoht
	varem projekteeritud veetoru
	varem projekteeritud sadameveekanalisatsioon
	varem projekteeritud reoveekanalisatsioon

## Märkused:

1. detailplaneeringu jooniste juurde kuulub detailplaneeringu seletuskiri;
2. digitaalse alusplani mõõtkavas 1:500 mõõdistas Geoterra OÜ (litsents nr 345 MA) 2018.a oktoobris (töö nr: 201-2018); koordinaadid L-Est97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis;
3. planeeritud hoonestusala on lubatud ehitada ka teed, parklat ja haljasala;
4. Lubja tänaval varem planeeritud teede piirjooned on esitatud vastavalt "Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringule";
5. Varem projekteeritud veetoru, sadameveekanalisatsioon ja reoveekanalisatsioon on esitatud vastavalt OÜ Alusprojekt töödele nr VK 010-2018 ja VK 021-2018.

AS-i Tartu Veevärk poolt  
ÜLE VAADATUD

"LP" 03 2019 a. nr. 243



**Artes Terræ**  
MAASTIKUARHITEKTID

AB Artes Terræ OÜ  
Reg nr 12978320  
Küütri 14, Tartu 51007  
art@artes.ee

Projekti juht:  
**Heiki Kalberg**  
Maastikuarhitekt:  
**Karl Hansson**

Töö: Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering

Joonis: Tehnovõrgud

Huvitatud isik: Avaare Kinnisvara OÜ

Asukoht: Tartu linn

Faili nimi: 1891DP3\_joonised\_Lubja\_1a,e.dgn

Töö nr: 1891DP3

Kuupäev: 21.03.2019

Möö: 1:500

Joonise nr: 5



ARTES TERRAE OÜ  
artes@artes.ee

Teie 11.04.2019  
Meie 02.05.2019 nr 9-3.2/DP-18-036

**Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide  
detailplaneeringu korrigeerimine**

1. Kehtivas Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringus on sidekaev, millest praegu on liitumine ette nähtud, määratud ümbertõstetavaks - planeeritavale hoonele projekteerida liitumine kooskõlas varem planeerituga.
2. Elektriakaableid (tänavavalgustus) mitte projekteerida piki sõiduteed. Tehnovõrkude lahendused juurdepääsuteel viia kokku kehtiva Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneeringuga. Eemaldada alusplaanilt juurdepääsuteel paiknev elektrikilp, mida tegelikkuses ei eksisteeri.
3. Vaadata üle likvideeritavate objektide tähistused (osade ristide all pole objekte) ja anda planeeringus nende osas ühtne lahendus (joonise loetavuse tagamiseks kaaluda graafika muutmist).
4. CAD joonisel peavad krundid ja võimalik suurim lubatud hoone ehitisealune pind olema eraldi seisvad pindobjektid.
5. Parandada vead seletuskirjas. Ptk 1.3 Olemasolev olukord - krundi aadress on vale. Ptk 1.4 Linnaehituslikud seosed - ilmakaared on valed.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

02.05.2019







# Ä R A K I R I

## TARTU LINNAVALITSUS LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Adressaadid vastavalt nimekirjale

28.05.2019 nr 9-3.2/DP-18-036

### **Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu esitamine arvamuse avaldamiseks**

Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018. a korraldusega nr 1040 algatati Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Avaare Kinnisvara OÜ, planeeringu koostaja on arhitektuurbüroo Artes Terrae OÜ.

Planeeringuga nähakse ette kruntide liitmine. Moodustatavale krundile (Pos 1) on määratud ehitusõigus kuni 3-korruselise (kolmas korrus tagasiastega) korterelamu ehitamiseks. Suurim lubatud ehitisealune pind on 440 m<sup>2</sup>, kolmanda korruse osas 320 m<sup>2</sup>, suurim lubatud absoluutkõrgus 45.00 (suhteline kõrgus ca 11 meetrit). Kavandatava hoone lubatud katusekalle on 0-15 kraadi.

Sõidukite juurdepääs alale on lahendatud Lubja tänavalt garaažide ja Ranna tee 3 krundi vahelise tänavakoridori kaudu. Parkimine on lahendatud krundil vastavalt kehtivale standardile. 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.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anname võimaluse avaldada enne nimetatud detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 2 eeldatakse, et kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul arvamust avaldanud ega taotlenud tähtaja pikendamist, ei soovi ta selle kohta arvamust avaldada.

Planeeringuga on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, ehitus, planeeringud > Planeerimine > Koostamisel olevad detailplaneeringud).

<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-036>

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid

736 1181 [ingrid.voolaid@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@raad.tartu.ee)

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

28.05.2019



	Nimi	Aadress	Indeks
Tartu linn, Lubja tn 1c/8	SPORT OSAÜHING	Kalmistu 13-4	50303 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1f	OÜ STD & J	Ujula 76	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/13	JÕGI, EINO	Kraavikalda 18	51011 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1	DOLGOVA, MARIA	Lubja 1	50303 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/3	VEERME, LEO	Liiva 17-12	50303 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/6	JÄNESMÄE, JANEK	Lubja 12-9	50303 Tartu
Tartu linn, Ujula tn 70a	TOOMING, LEA	Masti 2 Avinurme alevik Mustvee vald	42101 Jõgeva maakond
Tartu linn, Ujula tn 70a	SUMMER, PEEP	Ujula 70a	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/3	JAKOVLEV, VLADIMIR	Ujula 1-15	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/9	AMON, RAIN	Raatuse 18-18	51009 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/10	PAAVEL, MILJA	Ujula 1-51	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/11	PAAVEL, LEMBIT	Ujula 1-51	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/14	LINNUS, OLAVI	Anne 79-16	50704 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/1	FABER, TEA	Pepleri 21-7	51003 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/1	PENNONEN, KRISTA	Kuminapolku 3 A 3	01300 Vantaa FINLAND
Tartu linn, Lubja tn 1c/1	AMON, RAIN	Raatuse 18-18	51009 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/2	PORTNOV, ALEKSANDR	Muru 6-9	50303 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1d/3	LOIKU, VIKTOR	Pikk 2-104	51009 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/5	KARV, KALMER	Kaasiku Kavandu küla Kambja vald	62032 Tartu maakond
Tartu linn, Ujula tn 72	LUTS, HILLE	Ujula 72	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/7	OÜ VIIENDAL TÄNAVAL	Pikk 2-109	51009 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/13	OÜ ORBONA	Pikk 2-109	51009 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/11	POLJATŠENKO, ALEKSANDR	Turu 11-36	51004 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1d/4	SAART, PEETER	Ujula 1-3	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1d/5	KOTKAS, URVE	Pikk 2-30	51009 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1d/6	MÄEKALA, RAUL	Puiestee 64-2	50303 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1d/7	KIISKMANN, SIRJE	Herne 2-2	51007 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/12	NUKKA, MARTIN	Kalevi 31-1	51010 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/4	KANKAR, RAIMOND	Tiigi 10-46	51003 Tartu

← e-postiga aruand





edviluiv@gmail.com, raul@maekala.eu





Ä R A K I R I

TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Päästeamet  
louna@rescue.ee

27.05.2019 nr 9-3.2/DP-18-036

**Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide  
detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele "Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused" ning Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018. a korraldusele nr 1040 "Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" esitame Päästeameti Lõuna päästkeskusele kooskõlastamiseks Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

28.05.2019



# DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

## ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
DP18036_Lubja1a1e_olemasolev.pdf	546 KB
DP18036_Lubja1a1e_põhijoonis.pdf	1.2 MB
DP18036_Lubja1a1e_seletuskiri.pdf	873 KB
DP18036_Lubja1a1e_seosed.pdf	4.1 MB
DP18036_Lubja1a1e_situatsioon.pdf	1.7 MB
DP18036_Lubja1a1e_tehnovõrgud.pdf	967 KB
Linnaplaneerimise_ja_maakorralduse_osakond_Kiri_20190527_DP-18-036.pdf	51 KB

## ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	URMAS AHVEN	36103172724	27.05.2019 17:57:50 +03:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

juhataja

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

35220161849775791468038780601605958484

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015

B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 E7 88 4B 87 3B AF E8 F0 F9 05 97 3ABB C6 98 16 6E 87 F7 28 58 83 42 E4 B0 33 7 B 18 85 5F F3 2C

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
2	MARGO LEMPU	37402192722	03.07.2019 22:21:09 +03:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik/ Kooskõlastatud K-ML/28

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

103511248557339380245028978784013151186

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015

B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 4D D0 B5 DB 8D 7B 38 23 C3 48 9D 91 35 C4 A7 2C 65 DD 6B 87 0F 40 25 17 AF D 7 A4 58 56 FE 99 EE

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED







# Ä R A K I R I

## TARTU LINNAVALITSUS LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Keskkonnaamet  
info@keskkonnaamet.ee

18.07.2019 nr 9-3.2/DP-18-036

### Seisukoha küsimine Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu koostamiseks

Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018. a korraldusega nr 1040 algatati Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Avaare Kinnisvara OÜ, planeeringu koostaja on arhitektuuribüroo Artes Terrae OÜ.

Planeeringuga nähakse ette kruntide liitmine. Moodustatavale krundile (Pos 1) on määratud ehitusõigus kuni 3-korruselise (kolmas korrus tagasiastega) korterelamu ehitamiseks. Suurim lubatud ehitisealune pind on 440 m<sup>2</sup>, kolmanda korruse osas 320 m<sup>2</sup>, suurim lubatud absoluutkõrgus 45.00 (suhteline kõrgus ca 1 meetrit). Kavandatava hoone lubatud katusekalle on 0-15 kraadi.

Sõidukite juurdepääs alale on lahendatud Lubja tänavalt garaažide ja Ranna tee 3 krundi vahelise tänavakoridori kaudu. Parkimine on lahendatud krundil vastavalt kehtivale standardile. 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.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 andsime naabritele võimaluse avaldada enne nimetatud detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Naaberkinnistute omanike antud tagasisides juhiti tähelepanu asjaolule, et planeeritaval alal kasvavad looduskaitsealused sõrmkäpalised (kiri lisatud).

Keskkonnaregistri andmetel krundil kaitsealuseid liike ei esine. Palume nimetatu osas teie seisukohta.

Planeeringuga on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, ehitus, planeeringud > Planeerimine > Koostamisel olevad detailplaneeringud) <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-036>.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Liisa Unt

inseneriteenistuse spetsialist osakonnajuhataja ülesannetes

Aire Priks

736 1252 [aire.priks@raad.tartu.ee](mailto:aire.priks@raad.tartu.ee)

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

18.07.2019





KESKKONNAAMET

Liisa Unt  
Tartu Linnavalitsus  
Liisa.Unt@raad.tartu.ee

Teie 18.07.2019 nr 9-3.2/DP-18-036

Meie 06.08.2019 nr 6-2/19/11948-2

**Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide  
detailplaneeringust**

Tartu Linnavalitsus on algatanud Tartu linnas Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu koostamise, eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks. Naaberkinnistute omanike antud tagasisides juhiti tähelepanu asjaolule, et planeeritaval alal kasvavad looduskaitsealused balti sõrmkäpad (*Dactylorhiza baltica*). Keskkonnaregistri andmetel planeeringualal kaitstavaid liike aga ei esine. Soovite Keskkonnaameti seisukohta kaitsealuste liikide esinemise osas.

Keskkonnaameti Lõuna regiooni kaitsekorralduse spetsialist Tarmo Niitla teostas 31.07.2019 paikvaatluse ning ei tuvastanud planeeringualal kaitsealuste liikide esinemist. Ala on osaliselt suve esimesel poolel niidetud, samuti on ala osaliselt prahistatud ning kaetud ruderaaltaimedega. Sõrmkäppade õitseage oli paikvaatluse teostamise ajal juba lõppenud ja seetõttu ei ole välistatud, et üksikud õitsenud isendid jäid jäätmaataimede varju. Keskkonnaameti hinnangul ei ole planeeringuala balti sõrmkäpale sobilik ega esinduslik kasvukoht.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kai Kimmel  
looduskasutuse spetsialist looduskaitse  
juhtivspetsialisti ülesannetes  
Lõuna regioon

Mariliis Paal 5695 7205  
mariliis.paal@keskkonnaamet.ee





Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringule  
arvamuse avaldamine

Detailplaneeringu analüüsis lähtutakse, et planeeritav hoonestus sobitub korterelamutest naaberalahoonemahtudega. Analüüsis ei pöörata tähelepanu sobitumisele väikeelamutest naaberalahoonemahtudega.

Kolmekorruseline kortermaja koos transpordivahenditest tekkiva müraga ja rajatava mänguväljakuga kaotab väikeelamute jaoks õigustatud ootuse privaatsusele ja rahule ning halvendab oluliselt meie harjumuspärast elukeskkonda.

Kõikide piirnevate alade aiapiirded on erinevad ja soise maapinna tõttu vajunud ning ei sobi kortermaja piiramiseks. Täpsustuseks: Ujula tn 70a on eraldatud traatvõrguga, mitte puitaiaga (detailplaneeringu seletuskiri lk5). Kõik piirded vajavad väljavahetamist ühesuguse piirde vastu. Juhul, kui seda tehakse, siis Lubja 1e-ga piirneb Ujula tn 72 pool piirdest, teine pool piirdest piirneb Lubja 1F-ga. Ei ole nõus poole piirde vahetamisega. Vahetada tuleb sel juhul terve Ujula 72-ga piirnevate 1e ja 1 f piirded täies ulatuses, et mitte halvendada Ujula 72 tagaia üldmuljet tervikuna. Korterelamu ja väikeelamu vahelise privaatsuse võimaldamise huvides ei piisa 1,50 kõrgusest piirdest. Taotleme siia kõrgemat piiret.

Kui väikeelamu taluvust kortermaja suhtes arvestada eeldusel, et mänguväljak on rajatud kohe teisele poolele väikeelamu piiretest, on meie sooviks, et ühisele piirdele paigaldatakse väikeelamu poolt avatav ja suletav ning lukustatav jalgvärv (võimaldamaks lastel otse liikumist sõpradega mänguväljakul mängimiseks ja vastupidi). Elu on näidanud, et Ranna tee lapsed ja Ujula tn eramajade lapsed on sõbrad ning tahavad koos aega veeta. Väikeelamu laste sõpradele võiks võimaldada otsetee, sest muidu hakatakse üle aia käima sõbraga/sõpradega mängimas. Seda juhul, kui mänguväljak on kohe teisel pool aeda.

Peale piirete on krundi Lubja 1e suureks probleemiks Ujula 70a, Ujula 72 ja Lubja tn 1F piirneva soise maa alaga, mis vajab kuivendamist. Krundil Lubja 1e on väikeelamutega piirnevat ala võimatu niita, kuna seal on soine pinnas. Seetõttu on ka kõik piirded lagunened, ära vajunud. Kuidas lahendatakse piirete ehitus, et need peaksid vastu kauem kui mõned aastad? Näiteks Ujula 72 tagaia piire (ehitatud 2010.aastal) hakkas kohe vajuma ja vettima krundi Lubja 1 e soise pinnase tõttu. Soovime aeda, mis annab rohkem privaatsust, ei nõuaks erilist hooldust ja oleks vastupidav.

Kas on tehtud KSH? Sellel alal kasvavad ka looduskaitse all olevad Balti sõrmkäpad. Arvestada detailplaneeringus Looduskaitse seaduses sätestatud nõuetega.

Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrval olevatele aladele ülemäärast negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Ujula 72 krunt sai ostetud teadmise, et krundil Lubja 1 e on maksimaalselt kaks korrust ja asub ühepereelamu. Kruntide liitmine ja kolmekorruselise kortermaja ehitamine halvendab järsult meie õigustatud ootusi elada vahetus naabruses väikeelamuga. Meie ootuspärased elutingimused halvenevad siis autode poolt tekitavate müra ja heitgaaside näol, kui loodava lastele mõeldud mänguväljaku kasutamisel laste poolt tekitatava lärmiga.

Kas on uuritud, kuidas mõjub kolmekorruselise hoone ehitamine kõrvalasuvate väikeelamute hoonetele? Näiteks Ranna tee majade ehitamisjärgselt tekkisid Ujula 70a majale mõrad, mida on tänaseks püütud parandada vundamendi renoveerimisega. Maja seinal asuvad praod on siiani alles. On oht, et Ujula 70a praod/ mõrad lähevad kortermaja ehitamise tulemusena veelgi suuremaks ja maja ei pea ehitusest tulenevale koormusele vastu. Ujula 72 sai lammutusloa ja ehitas uue maja 2009.a-l.

Lõpetuseks arvame, et planeeritav ehitis riivab väikeelamutes elavate naabrite õigust privaatsusele. Korterehamu suurendab oluliselt keskkonnahäiringuid, alandab kinnisasja väärtust, riivab eraelu puutumatust. Meie ettepanek on Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e krundid mitte liita üheks krundiks. Ettepanek on säilitada 1e rohealana, kuna sealne maa on soine ja seal kasvavad III kaitsekategooria kaitsealused Balti sõrmkäpalised.

27.06.2019

Lugupidamisega

Ujula 72 ja Ujula 70a nimel

Hille Luts

Ujula 72 omanik

**Fw: Lubja 1e koostamisel detailplaneeringu kohta**

Asja number: DP-18-036

Registreeritud: 20.06.2019

Dokumendi omanik: Ingrid Voolaid

**Saabunud dokument****Seisukoht**Teema: Fw: Lubja 1e koostamisel  
detailplaneeringu kohta

Saabumise viis: E-post

Dokumendi kuup: 20.06.2019

Teise osapoole nr:

Sari (sarjad):

9-3.1 Kirjavahetus üld- ja  
detailplaneeringute ning  
linnaarengu küsimustes (s.h.  
algatamise ettepanekud ja  
lähteseisukohad) füüsiliste  
isikutega

Teated saata:

Urmas Ahven/LPMKO/Tartu,  
Aire Priks/LPMKO/Tartu, Ingr  
Voolaid/LPMKO/Tartu**Saatja**

Peeter Saart

E-post: "Peeter Saart" &lt;peetersaart@gmail.com&gt;

**Lisaväljad****Kellele suunatud :**  
Ingrid Voolaid**Lisad ja märkused :**

Dokumendi lisad:

Märkused:

**Tekst:**

Saatja:

Kuupäev: 20.06.2019 08:18:57

Kellele LPMKO üldmail@TLO

Teema: Fw: Lubja 1e koostamisel detailplaneeringu kohta

**"Peeter Saart" <peetersaart@gmail.com>**

19.06.2019 19:49

To lv@raad.tartu.ee

cc

Subject Lubja 1e koostamisel  
detailplaneeringu kohta

Tere.

Omalt poolt lisan enda seisukoha Lubja 1e krundile planeeritud kortermaja kohta. Minu arvates ei sobi sinna ehitada maja, sest sellega hävitatakse see kaunis roheline vöönd, mida oleks väga vajalik säilitada eluterve keskkonna pärast. Pealegi on sisse- ja väljasõidutee liiga kitsas liikluseks.

Austusega Peeter Saart  
Lubja 1d/4 garaažiboksi omanik

**Lisad:**

---

Linnaplaneerimis ja Maakorralduse osakond

Raekoja plats 1a

50089 Tartu

### Lugupeetud Urmas Ahven

Arvamus ja vastuväited Lubja 1a ja Lubja 1e detailplaneeringu osas.

Pöördume käesolevaga Teie poole seoses Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e detailplaneeringuga, mille vahetus läheduses oleva kinnistu katastritunnusega 79514:005:0047 ( aadressiga Lubja 1f ) omaniku seadusliku esindajana soovin avaldada oma vastuseidu antud planeeringule üldse, aga selle kehtestamise korral lisada detailplaneeringusse mõningaid parandusi.

Juba mõned aastad tagasi menetleti antud kinnistute asja, kuid siis jäi asi soiku. Arvasime oma naiivsuses, et sinnapaika see kortermaja ehitamise plaan jääbki. Tänapäevaks on antud piirkonna elanike elu paraku veel keerulisemaks kujunenud kui see oli mõned aastad tagasi. Esiteks on valminud jõe ääres asuva sõudebaasi territooriumile kiiduväärse kombel jõusaal ja selle juurde kuuluv, teisalt aga on arenenud TÜ spordibaas Ujula tänava alguses. Viimase puhul on lausa mõistusevastane, miks ei nõudnud linn spordihoonet ümber- ja juurdeehitusel maa-aluste garažeerimise kohtade ehitamist. Need mõlemad asjaolud on kaasa toonud (viimane muidugi enam), et suuremate toimetamiste puhul pole haruldane, kus isegi sadu meetreid spordikompleksist eemal asuv meie äriühingu värav, Ujula 76 on tundideks kinni pargitud, aga autosid jätkub ka jõe poole, st Lubja tänavasse. Oleme oma äriühingus veendunud, et ühelegi kortermajale antud regioonis, samuti laialdast kasutust leidvatele ühiskondlikele hoonetele ei tohiks anda ehitusluba kui projekt ei näe ette hoonesiseseid parkimiskohti. Paraku, mis tehtud, see tehtud.

Minu, st äriühingu juhataja, perekond elab pidevalt Tartus alates üle-eelmisest sajandist. Seetõttu näen selgesti, et linna põhielanike elukeskkond muutub sel sajandil aasta-aastalt viletsamaks ja püsielanike seadusega justnagu garanteeritud tervislikust elukeskkonnast jääb üha vähem järele. Elanike seisukohtadest sõidetakse tuimalt üle, sest „raha räägib“, nagu ütlevad meie liitlased Ühendkuningriigis. Et saada mõni loodetav miljon maksuraha juurde, muudetakse tihti seniste elanike seisukord paljukorteriliste elamute vahele pressimisega kohati väljakannatamatuks. Väidetavast (võimalikust) korrupsioonist mõningate kahtlaste ehitiste-rajatiste valmimisel ma ei räägigi.

Austet härra Ahven, edasi lähen Teie mõtete arendusega, mis Te aastatetaguse kohtumise käigus väljendasite. Igasugust väikesele territooriumile kuhjatud inimkooslused tekitavad veelgi suuremaks paisudes konflikte, see kõnealune kortermaja ei ole erand. Kui kaks sõidukit ei saa üksteisest mööda, siis on konflikt vältimatu. Võimalik on ka, et üldsegi mitte pahatahtlikud tulevaste elanike külalised jätavad oma sõidukid kohtadesse, mis takistab teiste elanike liikumist kas sõidukite või ratastooli ehk lapsevankriga. Ja nii edasi, ja nii edasi.... Ehk siis olemasolevate elanike elukeskkond muutuks ka sellel juhtumil oluliselt kehvemaks.

**Kõike eeltoodut ja kümneid muid asjaolusid arvesse võttes palume Linnavalitsusel antud detailplaneering kehtestamata jätta.**

Samas, tundes Tartu viimase aja kombeid oma elanike seaduslike huvide kitsendamise või lausa eiramise kohta, esitame Linnavalitsusele oma ettepanekud, mis tulenevad just siin elamise kogemustest, mitte aga soovist kiusata nn arendajat, juhuks kui planeering siiski kinnitatakse.

1. Soovime, et ehitust ei toestataks vaiadega (eriti rammvaiad jne), mis tekitavad suurt müra ja vibratsiooni. Müra annaks üle elada, aga rammimistöid mitte. Varasema ehitustööd Ranna teel töid kaasa isegi 80 meetri kaugusel olevate viiekümnenendi lõpus ja kuuekümnendate alguse Arnold Matteuse kavandatud elumajade krohvi mõranemise ja muudki hädad. Kogu see piirkond on ju Emajõe Suursoo oma turbakihtidega.
2. Soovime, et kogu Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e krunt oleks piiratud aiaga, kaasa arvatud parkimise osa.
3. Vähendada Lubja tn 1f piiri äärsed parkla kohti kaheni ja lisada sinna kõrghaljastust. Parkla nelja kohalisena säilitamine takistab Lubja 1f autode sisse ja väljasõitu kinnistult.
4. Ja veel, tahaksime teada, kuhu on paneeritud ladustada lumi juurdepääsu teelt, mille laius on planeeritud 4,5 meetrit. Kes ja kelle kulul selle peaks teisaldama, et sõidukid (prügi- ja muude jäätmete autod, takso, mööblit vedavad autod, kiirabi, jt) saaksid teenindada nii võimalikku kortermaja kui ka meie kinnistule ehitatavat elamut.

Lugupidamisega,

Tõnu Pöder

OÜ STD ja J

Juhataja

+3725038949



Tartu Linnavalitsus  
Linnaplaneerimise- ja Maakorralduse osakond  
Hr Urmas Ahven

Teie: 28.05.2019 nr 9-3.2/DP-18-036  
Meie: 26.06.2019.a.

**Vastuseks Teie teatisele:**

*„Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide  
detailplaneeringu esitamine arvamuse avaldamiseks“*

Käesolevaga anname teada, et 18.juunil 2019.a. toimus KÜ Ranna tee Tartu üldkoosolek, mille üheks päevakorrapunktiks oli Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide uue detailplaneeringu kavandamise arutelu, ühistu liikmete seisukohtade ära kuulamine ja protokollimine ning ühispöördumiseks otsuse vastu võtmine.

**Ranna tee Tartu korteriühistu üldkoosolek võttis vastu ühehääelse otsuse:  
Oleme Tartu Linnavalitsuse korraldusega algatatud Lubja tn 1 A ja 1 E kruntide  
uue detailplaneeringu, mis kaalub võimalust määrata ehitusõigus kuni 3-korruselise  
kortermaja ehituseks, kavandamise vastu.**

Koosolekul osales 66 ühistu liiget.

Kirjale on lisatud väljavõte koosoleku protokollist (punkt 6.8).

Lugupidamisega,

Edvi Luiv  
KÜ Ranna tee Tartu  
Juhatuse esimees



## Väljavõte Korterühistu Ranna tee Tartu üldkoosoleku protokollist (päevakorrapunkt 6.8.)

Koosolekut juhatas Edvi Luiv.

Koosolekut protokollis Kadri Köhler.

### 6.8. Lubja 1a ja Lubja 1e kruntide detailplaneeringu arutelu

Tartu Linnavalitsus on 28.05.2019.a. KÜ-le Ranna tee Tartu edastanud teatise Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide uue detailplaneeringu kavandamisest. Meie kui naaberkrundi elanikud, saame detailplaneeringu osas oma arvamust avaldada 30 päeva jooksul.

Väljavõte Linnavalitsuse pöördumisest:

„Planeeringuga nähakse ette kruntide liitmine. Moodustatavale krundile on määratud ehitusõigus kuni 3-korruselise (kolmas korrus tagasiastega) korterelamu ehitamiseks. Suurim lubatud ehitisealune pind on 440 m<sup>2</sup>, kolmanda korruse osas 320 m<sup>2</sup>, suurim lubatud absoluutkõrgus 45.00 (suhteline kõrgus ca 11 meetrit). Kavandatava hoone lubatud katusekalle on 0-15 kraadi. Sõidukite juurdepääs alale on lahendatud Lubja tänavalt garaažide ja Ranna tee 3 krundi vahelise tänavakoridori kaudu. Parkimine on lahendatud krundil vastavalt kehtivale standardile. Jalakäijatele on sõidutee äärde kavandatud 2 meetri laiune kõnnitee, lisaks on planeeritud 2 meetri laiune kõnnitee garaažide ja kruntide vahelisele transpordimaa alale“

**Koosolekul toimub arutelu uue, kavandatava detailplaneeringu üle ning järgnevalt on välja toodud ühistu liikmete ühised ametlikud vastuargumendid ja seisukohad nimetatud planeeringu osas, mis edastatakse Tartu Linnavalitsusele:**

*Oleme arvestanud ja omame õigustatud ootust, et Lubja tn 1 ja Lubja tn 1e kinnistud hoonestatakse kehtiva detailplaneeringu järgi.*

*Uus kavandatav planeering rikub meie kinnistu korteriomaniike õigustatud ootuste **printsipi**: inimesed on teinud väga kulukaid ja pikaajalisi investeerimisotsuseid (nt võtnud kümneteks aastateks laenu) teadmise, et eelpool mainitud kruntidele võib ehitada detailplaneeringu kohaselt kuni kaks eramaja, mis ei varja päikesevalgust ja vaadet (näiteks Ranna tee 1F korterites).*

*Ka 2014.a. toimus analoogne Lubja tn 1 ja Lubja tn 1e kinnistute uue detailplaneeringu kavandamine. Võrreldes 2014.a. kavandatud detailplaneeringuga on käesoleva detailplaneeringuga veelgi suurenenud rajatava kortermaja ehitusalane pind. Kahekorruselise hoone asemel planeeritakse kolmekorruselist, lisandunud on oluline arv kivistega parklakohti, rohkem likvideeritakse puid ning oluliselt on vähenenud kinnistu roheala.*

*Autokohtade, seega ka autode lisandumine piirkonda, ilmselgelt suurendab keskkonnamüra. Samas on KSH aruandes (Tartu Linna üldplaneering) välja toodud, et olemasolevad vaiksed alad (milleks Ülejõe piirkond koos Emajõe supelrannaga kahtlemata on) uute arendustegevuste ja planeeringutega säilitatakse ja vajadusel nähakse ette meetmed vaiksete alade kaitsmiseks ning puhkevõimaluste laiendamiseks.*

*Oleme siia elama asunud teadmise, et tegemist on unikaalse vaikse ja rohelise piirkonnaga, millest räägiti tol ajal ajakirjanduses kui omanäolisest Tartu eduloost. Viimastel aastatel kavandatud planeeringuid silmas pidades võib arvata, et Tartu Linnavalitsuse ja arendajate huvi ei ole enam omanäoline ja ühtne kogukond, vaid kruntide maksimaalne täisehitamine ärilisel kaalutlusel.*

*Kavandatavas detailplaneeringus ei ole täpselt välja toodud, kas Lubja tn 1 ja Lubja tn 1e kinnistule pääsemiseks või sealt välja sõiduks kasutatakse Ranna tee 1 kinnistul asuvaid teid (eskiisjoonisel tähistavad liiklussuuna tingmärgid nii pööret Lubja tn 1 ja Lubja tn 1e kinnistule kui ka otse sõitmist Ranna tee 1 kinnistule; kinnistult välja sõites pööret nii paremale kui vasakule Ranna teele).*

*Sellega, et hakatakse kasutama otseteed läbi meie krundi Ranna tee 1E, 1 ja 1F eest, me nõus ei ole.*

*Sellisel juhul hakatakse meie Ranna tee kinnistult edasi-tagasi läbi sõitma ka teiste linnaelanike poolt, kes on suundumas näiteks Emajõe randa või kergliiklusteele sportima.*

*Läbisõidutee oleks meie laste mänguväljaku vahetus läheduses, samuti käivad majade õuealal mängimas ümberkaudsete majade lapsed. Kinnistu liikluskooormuse suurenemine oleks üliohtlik.*

*Kavandatava planeeringu rakendumisel muutub naaberkinnistute (meie) elukeskkond oluliselt halvemaks. Planeeringuala kinnistute suurem täisehitus ja korruselisus tähendab automaatselt suuremat inimeste voogu nii jalgsi kui ratastega läbi meie kinnistu.*

*Oleme oma kinnistu heakorra tarbeks palju panustanud ning me ei soovi suurendada oma igakuiseid makseid või teha lisainvesteeringuid selleks, et parandada kinnistu heakorda, maksta kojamehele koristuskooormuse suurenemise eest jms., kuna kinnistu õueala kasutus intensiivselt suureneb.*

*Korrusmaja tõttu kaoks päikesevalgus naabermaja ehk Ranna tee 1F paljudest korteritest. Autode arvu suurenemise tõttu tõuseks liikluskooormus, suureneks saaste tase - nii müra- kui heitgaaside hulk, mida põhjustavad sõidukid.*

*Kaunis roheline, väärtuslikud puud, privaatsus ja miljööväärtus, mille pärast sai siia kodu rajatud, kaovad hetkega.*

*Kinnistud Lubja 1a ja Lubja 1e on soetatud nende omanike poolt kehtiva detailplaneeringu hoonestamise tingimusi teades. Seega ei ole neil mingit alust eeldada, et kehtivat detailplaneeringut saab naaberkinnistute elanike elukeskkonda halvendades muuta.*

***Ranna tee Tartu korteriühistu üldkoosolek (18.06.19) võttis vastu ühehäälselt otsuse: oleme Tartu Linnavalitsuse korraldusega algatatud Lubja tn 1 A ja 1 E kruntide uue detailplaneeringu kavandamise vastu, mis „kaalub võimalust määrata ehitusõigus kuni 3-korruselise kortermaja ehituseks.”***

***Koosolekul osales 66 ühistu liiget.***

*Protokollis Kadri Köhler*



Hille Luts  
hille.luts@gmail.com

Teie 27.06.2019  
Meie 15.08.2019 nr 9-3.1/DP-18-036

### Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering

Asutusesiseseks kasutamiseks  
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu puutumast  
kahjustav teave  
Märge tehtud: 15.08.2019  
Piiirangu lõpp: 14.08.2094

Täname detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamise eest.

Detailplaneeringute koostamise aluseks Tartu linnas on Tartu linna üldplaneering. Üldplaneeringuga on määratud maa- ja vee-alade üldised kasutustingimused. Planeeringuga hõlmatud kruntidel näeb üldplaneering ette korterelamu maa juhtfunktsiooni, s.o kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Detailplaneeringu lahendus järgib linna üldplaneeringu põhimõtteid.

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntidel kehtib Tartu Linnavolikogu 19.09.2002. a otsusega nr 609 kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja 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 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga elamu. Hoonete suurimaks lubatud absoluutkõrguseks on määratud 45 m.

Detailplaneeringuga ei ole täpsemalt määratletud ehitise kasutamise otstarbeid, seega on tulenevalt üldplaneeringust võimalik ala hoonestada nii üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute ja jne.

Oleme edastanud Teie ettepanekud ka planeeringu koostajale. Edasise planeerimise käigus on võimalik leida kokkulepped kavandatavate piirete ja mänguväljaku paiknemise osas. Mänguväljaku asukoht on planeeringus tinglik ja see selgub lõplikult projekteerimise käigus.

Planeeringuga on sätestatud, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt. Planeeritud krundil tuleb tagada liigvee ärajuhtimine selliselt, et seda ei lasta valguda naaberkruntidele.

EELIS-e (Eesti Looduse Infosüsteem) kohaselt ei asu planeeritava alal kaitstavaid taimeliike. Osakond pöördus seisukoha saamiseks Keskkonnaameti poole. Keskkonnaamet teatas, et 31.07.2019. a teostatud paikvaatuse tulemusel ei tuvastatud alal kaitsealuste liikide esinemist. Ala on osaliselt suve esimesel poolel niidetud, samuti on ala prahistatud ning kaetud ruderaaltaimedega. Sõrmkäppade õitseage oli paikvaatuse teostamise ajal juba lõppenud ja seetõttu ei ole välistatud, et üksikud õitsenud taimed jäid jäätmaataimede varju. Keskkonnaameti hinnangul ei ole planeeringuala ka balti sõrmkäppale sobilik ega esinduslik kasvukoht.

Lugupidamisega

# Ä R A K I R I

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga



Ruth Plakk

15.08.2019





# Ä R A K I R I

## TARTU LINNAVALITSUS LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Peeter Saart  
peetersaart@gmail.com

Teie 20.06.2019  
Meie 21.06.2019 nr 9-3.1/DP-18-036

**Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e koostamisel  
detailplaneeringu kohta**

Asutusesiseseks kasutamiseks  
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu puutumatust  
kahjustav teave  
Märge tehtud: 21.06.2019  
Piirangu lõpp: 20.06.2094

Täname Teid planeeringu kohta arvamust avaldamast.

Maa- ja veealade üldised kasutustingimused on määratud Tartu linna üldplaneeringuga. Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntidel näeb üldplaneering ette korterelamu maa-ala juhtfunktsiooni. Detailplaneeringu lahendus järgib üldplaneeringut.

Lubja tänava juurdepääsutee laiuks on planeeritud 4,5 meetrit, mis vastab standardi (EVS 843: 2016 „Linnatänavad“) kohaselt tasemel "hea" kvartalisese tänava sõidutee laiuksle projektkiirusel 20 km/h.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

21.06.2019





# Ä R A K I R I

## TARTU LINNAVALITSUS LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Tõnu Põder  
OÜ STD&J  
magadan@std.ee

Teie 27.06.2019  
Meie 14.08.2019 nr 9-3.2/DP-18-036

### Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering

Täname Teid detailplaneeringu kohta esitatud arvamuste ja ettepanekute eest.

Detailplaneeringute koostamise aluseks Tartu linnas on Tartu linna üldplaneering. Üldplaneeringuga on määratud maa- ja vee-alade üldised kasutustingimused. Planeeringuga hõlmatud kruntidel näeb üldplaneering ette korterelamu maa juhtfunktsiooni, s.o kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Detailplaneeringu lahendus järgib linna üldplaneeringu põhimõtteid, muuhulgas on elanike teenindamiseks vajalik parkimine lahendatud krundisisiselt.

Esitatud ettepanekust tulenevalt korrigeeritakse planeeringu lahendust parkimiskohtade paigutuse osas, Lubja tn 1f kinnistule pääsu planeeritav lahendus takistada ei tohi.

Piirkonna tänavate liikluskorralduslik lahendus ei sõltu antud juhul planeeringu lahendusest vaid lahendatakse linna poolt jooksvalt vastavalt tekkinud olukordadele ja vajadusele (vastav joonimine, liiklusmärgid jms).

Sõidukite juurdepääs planeeritud krundile ning naaberkrundile Lubja tn 1f on planeeritud alates Lubja tänavalt garaažide ning Ranna tee 3 kruntide vahelisest tänavakoridorist. Tänavakoridori laius on 11,6m, sõidutee laius on planeeritud 4,5 m, mis vastab standardi (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) kohaselt tasemel hea kvartalisisesse tänavasõidutee laiusele projektkiirusel 20 km /h. Planeeritud tänavas maale ei ole planeeritud parkimist.

Teie ettepanekud koos linna seisukohtadega on edastatud planeeringu koostajale edasises planeerimise protsessis arvestamiseks.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

15.08.2019





Edvi Luiv  
KÜ Ranna tee Tartu  
edviluiv@gmail.com

Teie 26.06.2019  
Meie 15.08.2019 nr 9-3.2/DP-18-036

### Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering

Asutusesiseseks kasutamiseks  
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu puutumast  
kahjustav teave  
Märge tehtud: 15.08.2019  
Piiirangu lõpp: 14.08.2094

Täname detailplaneeringu kohta arvamuse avaldamise eest.

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntidel kehtib Tartu Linnavolikogu 19.09.2002. a otsusega nr 609 kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja 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 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga elamu. Hoonete suurimaks lubatud absoluutkõrguseks on määratud 45 m.

Detailplaneeringuga ei ole täpsemalt piiritletud ehitise kasutamise otstarbeid, seega on tulenevalt üldplaneeringust võimalik väikeelamu maa ala hoonestada nii üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamutega.

Koostamisel oleva detailplaneeringuga on kavandatud Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e krundid liita. Ehitusõigus on määratud ühe kolmekorruselise (kolmas korrus tagasiastega) korterelamu rajamiseks. Suurimaks lubatud ehitisealuseks pindalaks on määratud 440 m<sup>2</sup> (21% täisehitust), kolmanda korruse osas 320 m<sup>2</sup>. Hoone suurimaks lubatud absoluutkõrguseks on määratud 45 m. Juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud garaažigruppide kõrval asuvalt Lubja tänavalt. Täiendavalt on teisele poole garaažigruppe jääv Lubja tänava lõik kavandada jalgteeks. Nimetatud tänavamaa - nii sõidutee kui ka jalgteede väljaehitamine on arendaja kohustus. Läbi Ranna tee kortermajade õue juurdepääse planeeritavale alale ei kavandata.

Võrreldes kehtivat detailplaneeringu lahendust koostamisel olevaga, on alale kavandatud kahe hoone asemele üks hoone, ehitisealune pind on suurenenud ca 20 m<sup>2</sup> võrra (kehtiv ehitusõigus kokkuliidetuna 416 m<sup>2</sup>, kavandatud 440 m<sup>2</sup>), absoluutkõrgus 45.00 ja hoone funktsioon on jäänud samaks.

Detailplaneeringute koostamise aluseks Tartu linnas on Tartu linna üldplaneering. Üldplaneeringuga on määratud maa- ja vee-alade üldised kasutustingimused. Planeeringuga hõlmatud kruntidel näeb üldplaneering ette korterelamu maa juhtfunktsiooni, s.o kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Suurim lubatud korruselisus on kolm. Detailplaneeringu lahendus järgib linna üldplaneeringu põhimõtteid.

Teie tõstatatud teema - päikesevalguse varjamise ulatuse kindlaksmääramiseks koostatakse planeeringu lahendust kajastav varju valguse analüüs, misjärel saab anda hinnangu varjamise ulatuse ja vajalike leevendavate meetmete osas.

### Lugupidamisega

# ÄRAKIRI

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee

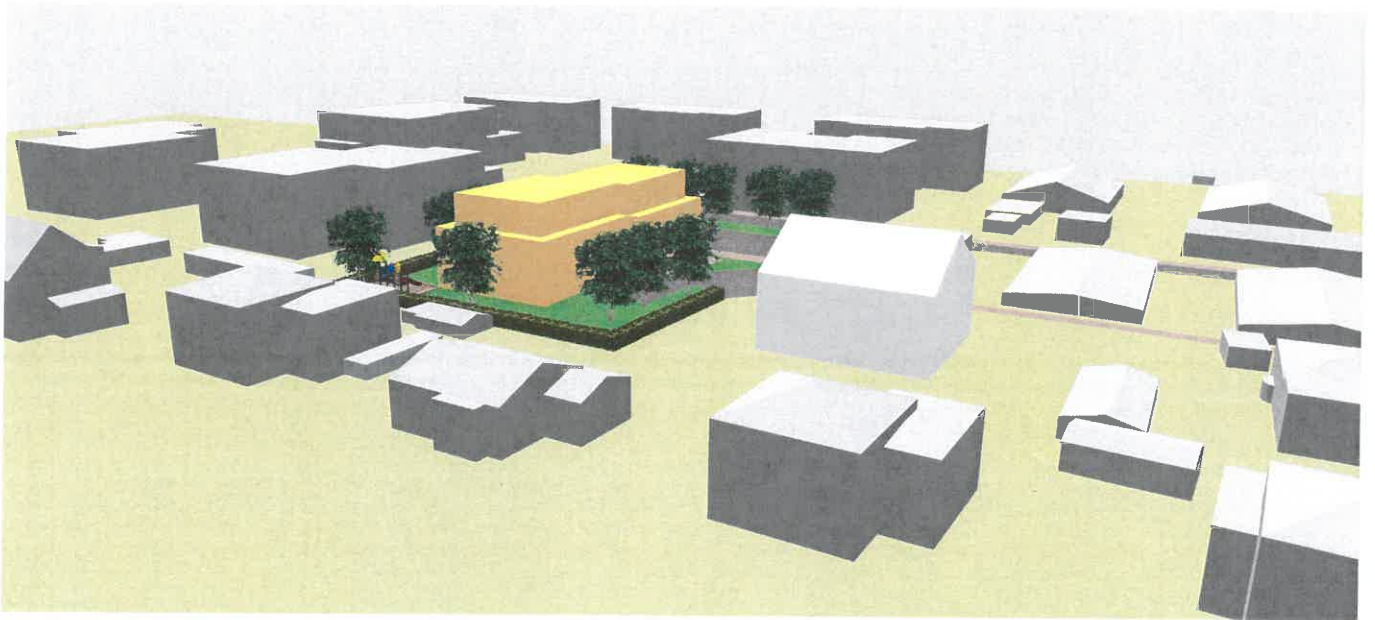
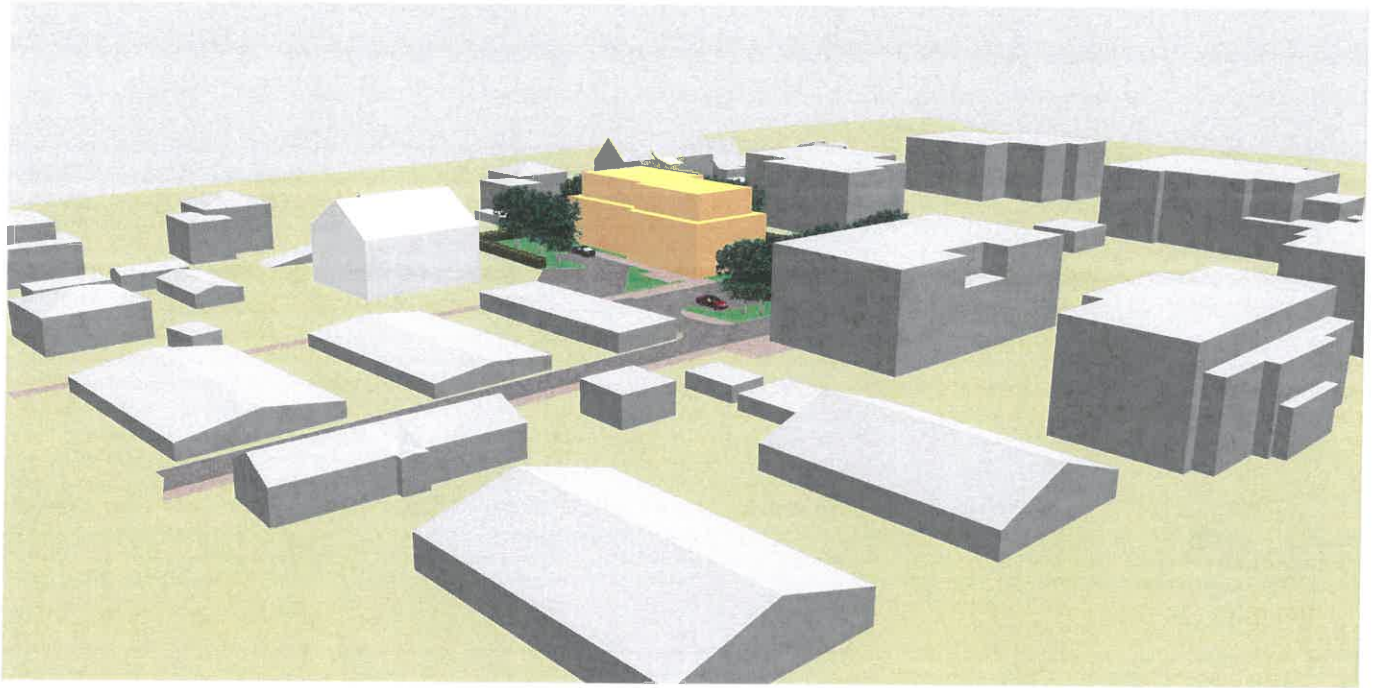
Kinnitan ärakirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga



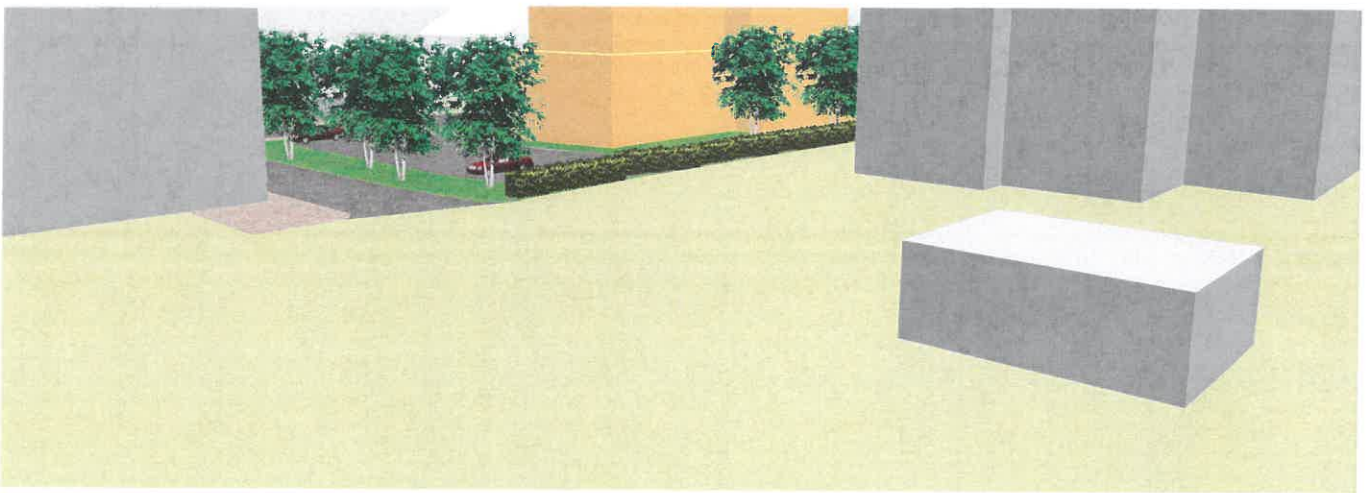
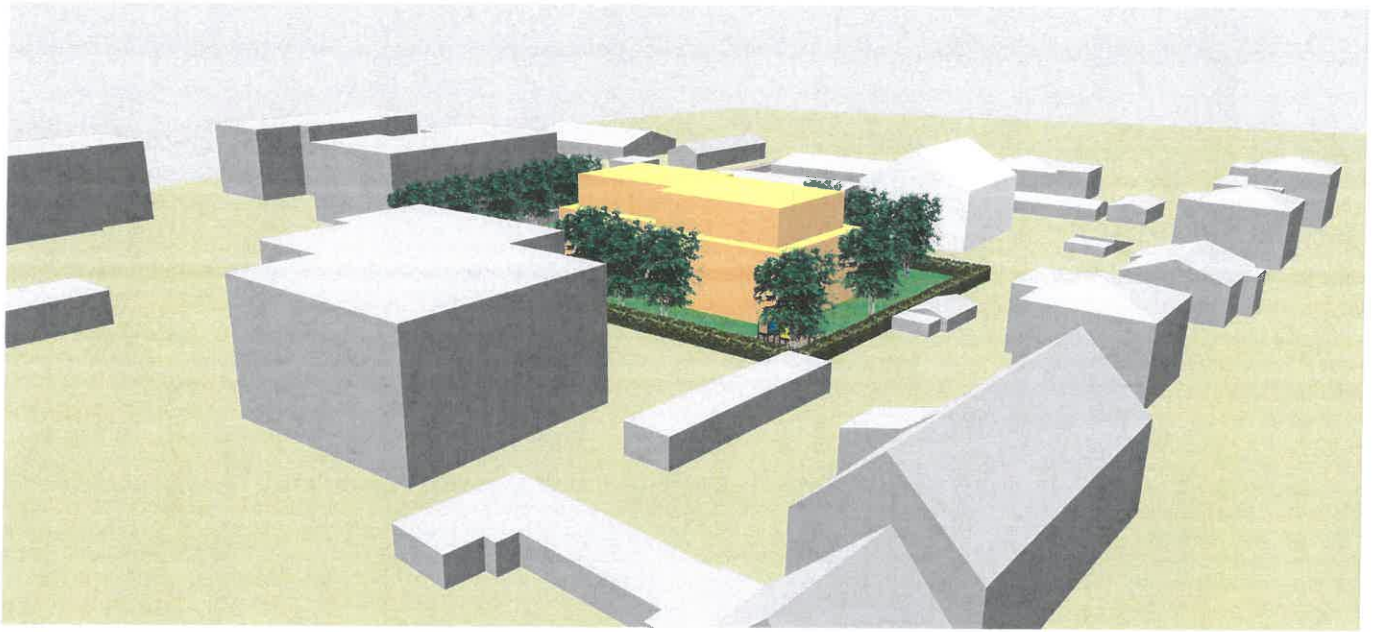
Ruth Plakk

15.08.2019













**TARTU LINNAVALITSUS**  
**LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND**  
**PLANEERINGUTE JA PROJEKTIDE LÄBIVAATAMISE KOMISJON**

**KOOSOLEKU PROTOKOLL**

LPMKO

24.10.2019 nr 83

Koosolek algas kell 08:30, lõppes kell 11:00

Koosolekut juhatas:




Protokollis: Peep Margus






Koosolekust võttis osa: Harri Pärsim, Riho Okas, Peep Margus, Priit Pruus, Andres Pool

*Protokollis fikseeritud märkused kajastavad planeeringu/projekti korrigeerimise vajadusi ja ei oma Tartu Linnavalitsuse lõpliku seisukoha staatust.*

**Päevakord:**

1.	<b>Ilmatsalu gaasitorustiku projekt</b>	<b>AS EG Ehitus</b>
1.1.	Teepeenral projekteerida katendi taastamine purustatud kruusast.	
1.2.	Lahtise kaevikuga paigaldatavale osale projekteerida katendi taastamine. Kontrollida kogu trassil paigalduse meetodi õigsust.	
1.3.	Puudele kanda kaitsevööndid $r=2m$ .	
1.4.	Gaasitorustiku asukohavalikul järgida olemasolevaid elemente (tee ääri, kinnistu piire jms). Järgida, et gaasitorustik ei kulgeks diagonaalselt tee koridoris, kinnistu piiride vahel, hõivates otstarbetult ruumi.	
1.5.	Järve tee 1 juures arvestada hoone projektiga.	
1.6.	Kontrollida joonisel 1.4. Ojaääre 1 ja Ojaääre 5 kinnistutega külgnevatelt aladelt truupide kulgemist ja ühendamist Ilmatsalu paisjärvega.	
1.7.	PK 13 - 14 teostada paralleelselt kinnistu piiriga.	
1.8.	Kontrollida Tüki paisjärve väljavoolu ületamise lahendust.	
1.9.	Gaasitorustiku projekteerimisel kergliiklusteele lähemale, kui 1m, siis tuleb projekteerida kaeviku tagasitäide liivaga ja pinnas tihendada.	
1.10.	PK 34 juures 90 kraadised pöörded teostada väljas pool kergliiklusteed.	
1.11.	Kergliiklusteega projekteeritud juurdepääsude ületamisel projekteerida kaeviku tagasitäide liivaga.	
1.12.	Täpsustada Vana-kase teel torustiku paigaldamise meetodit. Kinnisel meetodil paigaldamisel projekteerida kaevikute näitamine reaalse, tööde teostamiseks vajaliku suurusega. Katendi taastamine projekteerida 7cm asfaltbetooniga kogu tee laiuselt ja kaeviku servast 10m mõlemale poole teed.	

1.13.	Vana-kandi tee ristmikuala taastamine projekteerida kogu ristmikualal.	
1.14.	Projekteerimisel arvestada ja koos viitega algdokumendile asendiplaanil kajastada OÜ Keskkonnaprojekt tööga nr 2093 "Tartu Kandiküla teede (Vana-Kandi tee, Ristla tee ja ristumine Ilmatsalu teega) projekteerimine".	
1.15.	Asendiplaanile kanda kergliiklustee uuem variant.	
1.16.	Ilmatsalu tn ääres projekteerida gaasitorustik Ravilapõllu kinnistule paralleelselt sidetrassiga.	
1.17.	Betooni tänaval nihutada gaasitorustik Ravila tn 82 kinnistu poole ja projekteerida paralleelselt kinnistu piiriga.	
2.	<b>Inseneri tänava ehituse põhiprojekt. Välisvalgustus. 0,4kV ja 10kV reservtorude paigaldus. Välisvalgustus</b>	OÜ Eltam
	<b>EPD-19-0896. 1.11.2019.</b>	03606-19ET
2.1.	Üle vaadatud.	
3.	<b>Maarjamõisa haigla M korpuse maa-aluse parkla ehitusele ettejäävate kaablite asendamine. L. Puusepa 2/4/6/8, Tartu linn.</b>	Empower AS
	<b>EPD-19-1095. 1.11.2019.</b>	TP0876
3.1.	L. Puusepa tn katendi taastamise osas teha koostööd teedeteenistuse <a href="#">kaevelubade peaspetsialistiga</a> .	
4.	<b>Savi 19 ehitusloa taotlus üksikelamu püstitamiseks</b>	Marko Liinar
	<b>EPD-19-0456. 1.11.2019.</b>	
4.1.	Üle vaadatud.	
5.	<b>Tamme pst 116 ehitusteatis üksikelamu küttesüsteemi ümberehitamiseks</b>	Eleri Sutt
	<b>EPD-19-1093. 1.11.2019.</b>	
5.1.	Üle vaadatud.	
6.	<b>Tartu linn, Lehola tänav. Sademeveetorustik. Tööprojekt</b>	OÜ Krihvel Projekt
	<b>EPD-19-1101. 1.11.2019.</b>	27-VK-19
6.1.	Üle vaadatud.	
7.	<b>Raekoja plats 11 parkla rekonstrueerimise projekt. Põhiprojekt</b>	Weidenberg OÜ
	<b>EPD-19-1100. 1.11.2019.</b>	2019-55
7.1.	Projekti koosseisu lisada korteriühistu koosoleku protokoll projektlahenduse heaks kiitmise kohta ja koostöö naaberkinnistute korteriühistutega.	
7.2.	Soovitav on õues kasvavad tammed säilitada. Soovitame puude säilitamiseks teha koostööd Tartu linna arboristiga.	
8.	<b>Aleksandri 49b kinnistu vee- ja</b>	Keskkond & Partnerid OÜ

10.	<b>Tartu linn, Paju 2. Kaugkütte- ja <u>kaugjahutuse</u> ühendustorustikud. Põhiprojekt</b>	OÜ Krihvel Projekt
	<b>EPD-19-1103. 1.11.2019.</b>	24-KJK-19
10.1.	Üle vaadatud.	
11.	<b>Näkiaasa, Kardla küla ehitusloa taotlus üksikelamu püstitamiseks</b>	AIVAR ANTISOV
	<b>EPD-18-0757. 1.11.2019.</b>	
11.1.	Üle vaadatud.	
12.	<b>Anne 18d ehitusloa taotlus üksikelamu ümberehitamiseks ja laiendamiseks</b>	Kaur-Mikk Pehme
	<b>EPD-19-1091. 1.11.2019.</b>	
12.1.	Üle vaadatud.	
13.	<b>Tehnika 9 ehitusloa taotlus sõidukite teenindus- ja laohoone püstitamiseks</b>	Tahukas OÜ
	<b>EPD-19-0935. 1.11.2019.</b>	
13.1.	Üle vaadatud.	
14.	<b>Tartu linn, Paju 2. <u>Kaugkütte-</u> ja jahutuse ühendustorustikud. Põhiprojekt</b>	OÜ Krihvel Projekt
	<b>EPD-19-1102. 2.11.2019.</b>	24-KJK-19
14.1.	Üle vaadatud.	
15.	<b>Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering.</b>	AB Artes Terrae OÜ
15.1.	Tehnovõrkude joonisel näidata Lubja tänavale tänavavalgustuskaabel ja -laternad.	
15.2.	Realiseerimise osas on kohustused arusaamatud. Markeerida selgelt arendaja poolt ümber ehitatav maa-ala.	

Koosoleku juhataja

Peep Margus  
Protokollija



	<b>kanalisatsioonitorustikud. Põhiprojekt</b>	
	<b>EPD-19-1099. 1.11.2019.</b>	054/2019

8.1.	Üle vaadatud.	
------	---------------	--

9.	<b>Tartu maakond, Tartu linn, Herne tn 57. Gaasipaigaldise põhiprojekt</b>	OÜ Alusprojekt
	<b>EPD-19-1012. 1.11.2019.</b>	G 068-2019

9.1.	Üle vaadatud.	
------	---------------	--



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

12.11.2019 nr 1253

#### **Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018 korraldusega nr 1040 algatati Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks. Planeeringust huvitatud isikuks on OÜ Avaare Kinnisvara, koostajaks on AB Artes Terrae OÜ.

Krundid Lubja tn 1a pindalaga 997 m<sup>2</sup> ja Lubja tn 1e pindalaga 1082 m<sup>2</sup> 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, ehitisealune pind on 440 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 45 meetrit. Kavandatava hoone lubatud katusekalle on 0-15 kraadi.

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 lg-le 1 anti võimalus puudutatud isikutele avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Linnale laekus kokku neli pöördumist Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f korteriühistult, Ujula tn 70a ja Ujula tn 72, Lubja tn 1f ja Lubja tn 1d/4 kruntide omanikelt. Arvamused/ettepanekud/vastuväited käsitlevad 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). Järgnevalt

on esitatud kokkuvõtvalt selgitused naabrite poolt tõstatatud probleemidele.

Maa- ja veealade üldised kasutustingimused on määratud Tartu linna üldplaneeringuga. Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntidel näeb üldplaneering ette korterelamu maa-ala juhtfunktsiooni. Detailplaneeringu lahendus järgib üldplaneeringut.

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntidel kehtib Tartu Linnavolikogu 19.09.2002 otsusega nr 609 kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänavade supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering. Kruntidele on määratud ehitusõigus kuni kahekorruseliste elamute rajamiseks. Kruntide täisehitusprotsent on kuni 20, mis võimaldab krundile rajada ca 200 m<sup>2</sup> 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.

Võrreldes kehtivat detailplaneeringu lahendust koostamisel olevaga, on alale kavandatud kahe hoone asemele üks hoone, ehitisealune pind on suurenenud ca 20 m<sup>2</sup> võrra (kehtiv ehitisealune pind kokkuliidetuna 416 m<sup>2</sup>, kavandatud hoonel 440 m<sup>2</sup>), hoone absoluutkõrgus ja kasutusfunktsioon on jäänud samaks.

Lubja tänavaga juurdepääsutee laiuseks on planeeritud 4,5 meetrit, mis vastab standardi (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) kohaselt tasemel "hea" kvartalisisesel tänavaga sõidutee laiusele projektkiirusel 20 km/h. Uue hoone teenindamiseks vajalik parkimine on lahendatud krundisiseselt.

Seletuskirjas on sätestatud, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada kohe. Planeeritud krundil tuleb tagada liigvee ärajuhtimine selliselt, et seda ei lasta valguda naaberkruntidele. Planeeritava krundi Ujula tänavaga poolsele piirile on kavandatud drenaaž, mis töötab ka Ujula tn 72 ja Ujula tn 70a kruntide maapinda drenivana ning sinna on lubatud juhtida ka Ujula tn 72 ja Ujula tn 70a kinnistute drenaaži- ja pinnaseveed.

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 halvemat olukorda võib kinnitada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad.

Tartu linn lähtub muuhulgas valgustuse piisavuse hindamisel asjaolust, et planeeritaval alal kehtib Tartu Linnavolikogu 19.09.2002 otsusega nr 609 kehtestatud "Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänavade supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering", mille alusel on võimalik

täna ehitusõigust realiseerida. Seega pidid Ranna tee 1f praegused elanikud arvestama, et kehtiv detailplaneering võimaldab planeeritavat ala hoonestada selliselt, et lähiümbruse majade valgustingimused vähenevad.

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.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

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 järgnevates 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, 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 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

**o t s u s t a b:**

1. Võtta vastu Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 02.-16.12.2019 ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Klaas  
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Anneli Apuhtin  
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes





Adressaadid vastavalt nimekirjale

12.11.2019 nr 9-3.2/DP-18-036

**Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide  
detailplaneeringu avalik väljapanek**

Teatame, et Tartu Linnavalitsus võttis 12.11.2019. a korraldusega nr 1253 vastu ja suunas avalikule väljapanekule Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu.

Krundid Lubja tn 1a pindalaga 997 m<sup>2</sup> ja Lubja tn 1e pindalaga 1082 m<sup>2</sup> asuvad Ülejõe linnaosas. Kruntide sihtotstarve on elamumaa. Tartu linna üldplaneering näeb alal ette korterelamu maa-ala juhtfunktsiooni. Detailplaneeringu lahendus järgib üldplaneeringut.

Detailplaneeringuga on ette nähtud kruntide liitmine ning moodustatavale krundile kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamine, ehitisealune pind on 440 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 45 m. Kavandatava hoone lubatud katusekalle on 0-15 kraadi.

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

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 02.-16.12.2019. a Tartu infokeskuses raekojas.

Planeeringuga on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, ehitus, planeeringud > Planeerimine > Tartu linna planeeringute register).

Otselink: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-036>

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Mati Raamat

inseneriteenistuse juhataja - linnainsener osakonnajuhataja asetäitja

Ingrid Voolaid

736 1181 [ingrid.voolaid@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@raad.tartu.ee)

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

13.11.2019





	Nimi	Address	Indeks
Tartu linn, Lubja tn 1f	OÜ STD & J	Ujula 76	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/13	JÕGI, EINO	Kraavikalda 18	51011 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1	DOLGOVA, MARIA	Lubja 1	50303 Tartu
Tartu linn, Ujula tn 76	PÕDER, AIRI	Ujula 76	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/3	VEERME, LEO	Liiva 17-12	50303 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/6	JANESMÄE, JANEK	Lubja 12-9	50303 Tartu
		Masti 2	
Tartu linn, Ujula tn 70a	TOOMING, LEA	Avinurme alevik	42101 Jõgeva maakond
Tartu linn, Ujula tn 70a	SUMMER, PEEP	Ujula 70a	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/3	JAKOVLEV, VLADIMIR	Ujula 1-15	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/9	AMON, RAIN	Raatusse 18-18	51009 Tartu
		Paisu	
Tartu linn, Lubja tn 1b/11	KUNINGAS, TAAVI	Veski küla	63511 Põlva maakond
Tartu linn, Lubja tn 1c/9	FABER, TEA	Pepleri 21-7	51003 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/14	LINNUS, OLAVI	Anne 79-16	50704 Tartu
			01300 Vantaa
Tartu linn, Lubja tn 1c/1	PENNONEN, KRISTA	Kuminapolku 3 A 3	FINLAND
Tartu linn, Lubja tn 1c/1	AMON, RAIN	Raatusse 18-18	51009 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/2	PORTNOV, ALEKSANDR	Muru 6-9	50303 Tartu
		Kesk 27	
Tartu linn, Lubja tn 1c/7	Mittetulundusühing Peipsiveere Kunstikeskus	Varmja alevik	60305 Tartu maakond
Tartu linn, Lubja tn 1c/12	LOIKU, VIKTOR	Pikk 2-104	51009 Tartu
		Kaasiku	
Tartu linn, Lubja tn 1c/5	KARV, KALMER	Kavandu küla	62032 Tartu maakond
Tartu linn, Lubja tn 1d/1	KISKMANN, SIRJE	Herne 2-2	51007 Tartu
Tartu linn, Ujula tn 72	LUTS, HILLE	Ujula 72	51008 Tartu
Tartu linn, Ujula tn 74	TREIER, SIIRI	Ujula 74	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/5	SPORT OSAÜHING	Kalmistu 13-4	50303 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/7	OÜ VIENDAL TÄNAVAL	Pikk 2-109	51009 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/13	OÜ ORBONA	Pikk 2-109	51009 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/11	POLJATŠENKO, ALEKSANDR	Turu 11-36	51004 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1d/4	SAART, PEETER	Ujula 1-3	51008 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1d/5	KOTKAS, URVE	Pikk 2-30	51009 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1b/12	NUKKA, MARTIN	Kalevi 31-1	51010 Tartu
Tartu linn, Lubja tn 1c/4	KANKAR, RAIMOND	Tiigi 10-46	51003 Tartu
		Aia 2-2	
Tartu linn, Ujula tn 68	KUNTS, JANO	Voka alevik	41701 Ida-Viru maakond
		Sereski-Järve	
Tartu linn, Ujula tn 68	NOORMÄGI, IMMO	Aiamaa küla	61603 Tartu maakond



Tartu linn, Ujula tn 68	ŠINKEJEV, JAN		Kruusamäe	62118 Tartu maakond
Tartu linn, Ujula tn 68	OU Arvemasin		Paluküla	11312 Tallinn
Tartu linn, Ujula tn 68	VOINOROVYCH, VOLODYMYR		Kauba 10-9	51008 Tartu
Tartu linn, Ujula tn 68	MUTTIK, ORNELLA		Ujula 68-3A	50106 Tartu
Tartu linn, Ujula tn 68	UIGA, JANA		Õnne 39-3	50106 Tartu
Tartu linn, Ujula tn 68	NIINEP, VAIRI		Linda 20	51008 Tartu
			Ujula 68-1	51008 Tartu



edviluiv@gmail.com, raul@maekala.eu





TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Ornella Muttik  
Õnne 39-3  
50106 Tartu

12.11.2019 nr 9-3.2/DP-18-036

**Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide  
detailplaneeringu avalik väljapanek**

Teatame, et Tartu Linnavalitsus võttis 12.11.2019. a korraldusega nr 1253 vastu ja suunas avalikule väljapanekule Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu.

Krundid Lubja tn 1a pindalaga 997 m<sup>2</sup> ja Lubja tn 1e pindalaga 1082 m<sup>2</sup> asuvad Ülejõe linnaosas. Kruntide sihtotstarve on elamumaa. Tartu linna üldplaneering näeb alal ette korterelamu maa-ala juhtfunktsiooni. Detailplaneeringu lahendus järgib üldplaneeringut.

Detailplaneeringuga on ette nähtud kruntide liitmine ning moodustatavale krundile kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamine, ehitisealune pind on 440 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 45 m. Kavandatava hoone lubatud katusekalle on 0-15 kraadi.

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

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 02.-16.12.2019. a Tartu infokeskuses raekojas.

Planeeringuga on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, ehitus, planeeringud > Planeerimine > Tartu linna planeeringute register).

Otselink: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-036>

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Mati Raamat

inseneriteenistuse juhataja - linnainsener osakonnajuhataja asetäitja

Ingrid Voolaid

736 1181 [ingrid.voolaid@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@raad.tartu.ee)





## ÄRITEADE

Luunja vallavalitsus on kehtestanud Rõõmu külas Männisalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu. Planeeringuga nähakse ette kinnistule kolme uue elamukrundi kavandamine. Olemasoleval kinnistul säilitatakse olemasolev elamukompleks. Uutele ehituskrundidele antakse ehitusõigus üksikelamu ja kuni kahe abihoone rajamiseks. Planeeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

## Tartu linnavalitsus



Tartu linnavalitsus võttis vastu Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu. Planeeringuala suurusega u 3500 m<sup>2</sup> paikneb Ülejõe linnaosas. Planeeringuga on määratud ehitusõigus kolmekorruselise korterelamule. Juurdepääs krundile on planeeritud Lubja tänavalt. Parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt standardile. Avalik väljapanek toimub 2.-16. XII Tartu infokeskuses raekojas.

## Tartu mets

Ostame

PARIMAD HINNAD  
TEIE  
KINNISTUTELE

Tel 5557 7007  
janno@tartumets.ee

Avaldame kaastunnet Teet Lillele  
vanaema

**Hilja Paali**  
kaotuse puhul.

Töökaaslased Scania Eestist

Siiras kaastunne Epule  
peredega ema, vana  
vanavanaema

**Hilja Paal**  
surma puhul

Töökaaslased  
Tartu rahatöötuse

Mälestame kallist kolleegi

**Tõnu Ringveed**  
ja avaldame kaastunnet  
omastele.

Sangla Juveeliasalongi  
kollektiiv

**Anne Rätsep**

Tunneme südamest kaasa  
armas õe kaotuse puhul

Inge, Ave, Tamara, Helvi  
Helbe, Vaitke

Elu on laul  
heliseb hea

Teatame sõpra  
on lahkunud  
tädi, vana

**Dais**

10. XI 193

Leinava

Armas Piret. T  
südamest ka

**Asra I**  
kaotuse

Kliinik

Teatame kurbus  
lahkunud meie k

**Helgi M**

(sünd. Kõves  
11. XI 1934 - 13.  
Leinavad lähed  
Arasaatmine 16. nr  
Tartu krematoorium  
saalist Raadi kalm



Saatja: "Ivo Ojamäe" <ivo.ojamae@gmail.com>

Kuupäev: 16.12.2019 13:16:10

Kellele lpmko@raad.tartu.ee

Teema: Lubja tn 1a ja 1e planeering

---

Tere

Saadan enda seisukoha planeeringu suhtes.

Lugupidamisega

Ivo Ojamäe



Tartu Linnavalitsus  
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

16.12.2019

### Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide ning lähiala detailplaneering

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.

Lugupidamisega

Ivo Ojamäe  
Ranna tee 1f







## TARTU LINNAVALITSUS KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.01.2020 nr 39

### **Seisukoha võtmine Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuse kohta ning avaliku arutelu aja ja koha määramine**

Tartu Linnavalitsuse 02.10.2018 korraldusega nr 1040 algatati Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 3-korruselise korterelamu rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on OÜ Avaare Kinnisvara, koostaja on AB Artes Terrae OÜ.

Krandid Lubja tn 1a pindalaga 997 m<sup>2</sup> ja Lubja tn 1e pindalaga 1082 m<sup>2</sup> asuvad Ülejõe linnaosas. Kruntide sihtotstarve on elamumaa. Planeeritava ala kontaktvööndis asuvad põhja pool Ujula tänava äärsed kahekorruselised üksikelumud, 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, ehitisealune pind on 440 m<sup>2</sup>. Et tagada sujuv üleminek olemasolevatelt (ja planeeritavatelt) üksikelumutelt korterelamutele, on planeeritav hoone kavandatud kolmanda korruse osas tagasiastega, sarnaselt Ranna tee 1 krundil asuvatele elamutele, kolmanda korruse suurim lubatud ehitisealune pind on 320 m<sup>2</sup>. Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 45 meetrit. Kavandatava hoone lubatud katusekalle on 0-15 kraadi.

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.

Tartu Linnavalitsuse 12.11.2019. a korraldusega nr 1253 suunati planeering avalikule väljapanekule. Väljapanek toimus 02.–16.12.2019. a.

Avalikustamise ajal laekus planeeringu kohta seisukoht Ranna tee 1 // 1a // 1b // 1c // 1d // 1e // 1f kinnistu korteriomanikult. 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."

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Mitte arvestada Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamusi. Arvamuste osas võtta seisukohad järgmiselt.

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 Linnavolikogu 19.09.2002. a otsusega nr 609 kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> võrra (kehtiv ehitisealune pind kokkuliidetuna 416 m<sup>2</sup>, kavandatud hoonel 440 m<sup>2</sup>), 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 hoonestusala 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 naaberalad 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 valgustingimused mingil määral vähenevad.

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.

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.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.

3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 30.01.2020. a kell 15.00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes



# Ä R A K I R I

## TARTU LINNAVALITSUS LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Ivo Ojamäe  
ivo.ojamae@gmail.com

Teie 16.12.2019  
Meie 15.01.2020 nr 9-3.1/DP-18-036

### Kutse Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avalikule arutelule

Asutusesiseseks kasutamiseks  
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu puutumatust  
kahjustav teave  
Märge tehtud: 16.12.2019  
Piiangu lõpp: 15.12.2094

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitasite arvamuse planeeringu lahenduse kohta. Täname Teid planeerimisprotsessis osalemise eest.

Tartu Linnavalitsus võttis 14.01.2020. a. korraldusega nr 39 arvamuse osas seisukohad.  
Korraldusega saate tutvuda: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/TLVK2020011400039>

Kutsume Teid linnavalitsuse seisukohti tutvustavale avalikule arutelule, mis toimub **30.01.2020. a** kell **15.00** linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumis Raekoja plats 3, III korrus, tuba 303.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk 15.01.2020





Adressaadid vastavalt nimekirjale

14.01.2020 nr 9-3.2/DP-18-036

**Kutse Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide  
detailplaneeringu avalikule arutelule**

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekus planeeringu kohta üks vastuväide, mis käsitleb päikesevalguse varjamist kavandatava hoone poolt.

Tartu Linnavalitsus võttis 14.01.2020. a. korraldusega nr 39 vastuväite osas seisukohad.

Linnavalitsuse seisukohti tutvustav avalik arutelu toimub 30.01.2020. a kell 15.00 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumis Raekoja plats 3, III korrus, tuba 303.

Õigusaktidega ja planeeringu materjalidega on võimalik tutvuda Tartu linna kodulehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, ehitus, planeeringud > Planeerimine > Tartu linna planeeringute register > Detailplaneeringud) või <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-036>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 [ingrid.voolaid@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@raad.tartu.ee)

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

15.01.2020





Nimi	Aadress	Indeks
OU STD & J	Ujula 76	51008 Tartu
JÕGI, EINO	Kraavikalda 18	51011 Tartu
DOLGOVA, MARIA	Lubja 1	50303 Tartu
PÕDER, AIRI	Ujula 76	51008 Tartu
VEERME, LEO	Liiva 17-12	50303 Tartu
JÄNESMÄE, JANEK	Lubja 12-9	50303 Tartu
TOOMING, LEA	Masti 2	
SUMMER, PEEP	Avinurme alevik	42101 Jõgeva maakond
JAKOVLEV, VLADIMIR	Ujula 70a	51008 Tartu
	Ujula 1-15	51008 Tartu
		01300 Vantaa
PENNONEN, KRISTA	Kuminapolku 3 A 3	FINLAND
AMON, RAIN	Raatus 18-18	51009 Tartu
	Paisu	
KUNINGAS, TAAVI	Veski küla	63511 Põlva maakond
FABER, TEA	Pepleri 21-7	51003 Tartu
LINNUS, OLAVI	Anne 79-16	50704 Tartu
KIISKMANN, SIRJE	Herne 2-2	51007 Tartu
OU VIIENDAL TÄNAVAL	Pikk 2-109	51009 Tartu
PORTNOV, ALEKSANDR	Muru 6-9	50303 Tartu
	Kesk 27	
MTÜ Peipsiveere Kunstikeskus	Varnja alevik	60305 Tartu maakond
LOIKU, VIKTOR	Pikk 2-104	51009 Tartu
	Kaasiku	
KARV, KALMER	Kavandu küla	62032 Tartu maakond
LUTS, HILLE	Ujula 72	51008 Tartu
TREIER, SIIRI	Ujula 74	51008 Tartu
OU ORBONA	Pikk 2-109	51009 Tartu
POLJATŠENKO, ALEKSANDR	Turu 11-36	51004 Tartu
SAART, PEETER	Ujula 1-3	51008 Tartu
KOTKAS, URVE	Pikk 2-30	51009 Tartu
NUKKA, MARTIN	Kalevi 31-1	51010 Tartu
KANKAR, RAIMOND	Tiigi 10-46	51003 Tartu
SPORT OSAÜHING	Kalmistu 13-4	50303 Tartu
	Aia 2-2	
KUNTS, JANO	Voka alevik	41701 Ida-Viru maakond
	Sereski-Järve	
NOORMÄGI, IMMO	Aiamaa küla	61603 Tartu maakond
	Kruusamäe	
ŠINKEJEV, JAN	Paluküla	62118 Tartu maakond
OU Arvemasin	Kauba 10-9	11312 Tallinn
VOINOROVYCH, VOLODYMYR	Ujula 68-3A	51008 Tartu
MUTTIK, ORNELLA	Õnne 39-3	50106 Tartu
UIGA, JANA	Linda 20	50106 Tartu
NIINEP, VAIRI	Ujula 68-1	51008 Tartu



egle.ots@laam.ee, edviluiv@gmail.com, raul@maekala.eu



**LUBJA TN 1A JA LUBJA TN 1E KRUNTIDE DETAILPLANEERINGU  
AVALIK ARUTELU  
30.01.2020 kell 15.00**

**Avaliku arutelu kodukord:** Arutelu kohta koostatakse lühiprotokoll, milles vormistatakse päevakord, soovi korral protokollitud sõnavõtted vms ja vastuvõetud otsus.

**NB!** Osaleja, kes soovib oma arvamuse, ettepaneku, seisukoha vm lasta protokollida, saab seda teha, öeldes oma nime ja soovi selgelt ning arusaadavalt.

**OSAVÕTJATE NIMEKIRI**

NR	OSAVÕTJA NIMI	e-post või postiaadress
1.	ARVO PÄRER	ARVO.PAER@GMAIL.COM
2.	Olav Jammam	Ujula 70#
3.	Heiki Kalberg	heiki.kalberg@ee
4.	Kristel Rõss	Kristel.ross@gmail.com
5.	HEIKI PENDAROV	heiki@avaare
6.	Viktor Loiku	vix@hot.ee
7.	Valmas Puustak	valmas@colordia.ee
8.	Heinmaa Erve	5532303
9.	SAKOLLEV VIADVMIR	55969647
10.	Mari Rasmussen	5079650
11.	Imad Jockaid	LPMKO
12.	JARI PÖDER	aiuisstd.ee
13.	Indrek Rannaiku	LPMKO
14.	Armas Ahven	LPMKO
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		
30.		
31.		
32.		
33.		
34.		
35.		
36.		





**Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku arutelu  
PROTOKOLL  
30.01.2020 kell 15.00**

**Päevakorras:** Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e detailplaneeringu kohta avaliku väljapaneku kestel esitatud arvamuste ja linnavalitsuse poolt võetud seisukohtade tutvustamine.

Arutelul ei osalenud avaliku väljapaneku ajal 02.-16.12.2019 planeeringu lahenduse osas seisukohta väljendanud naaber.

**Lepiti kokku planeeringu täiendamises järgmiste punktide osas:**

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 mänguväljaku 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.

**Kokkuvõtte:**

1. Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemusena on üleval detailplaneeringu vaidlused järgmiste teemade osas:
  - kavandatava hoone poolt päikesevalguse varjamine Ranna tee 1f korterelamus, mõjutatavates korterites
  - planeeritud korterite arvu ja parkimiskohtade arvu osas
2. Planeeringus tehakse parandused/täiendused vastavalt arutelul kokkulepitule.

Lõpp: 16.50

Protokollis: Ingrid Voolaid

Aavo.Faber@gmail.com, heiki@artes.ee, kristel.ross@gmail.com, heiki@avaare.ee, vix@hot.ee, valmar@colordia.ee, airi@std.ee, ivo.ojamae@gmail.com

Nimi	Aadress	Indeks
KIISKMANN, SIRJE	Herne 2-2	51007 Tartu
JAKOVLEV, VLADIMIR	Ujula 1-15	51008 Tartu
Elsa Tamman	Ujula 70a	51008 Tartu



elamumaa krundiks ning udmää ja teemaa kruntideks. Elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigused ja arhitektuursed tingimused üksikelamute, kaksikelamute ja ridaelamute ning abihoonete projekteerimiseks. Lisaks on planeeringuga antud lahendus haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustatusele. Detailplaneering on läbinud arvamuste avaldamise protsessi ning on kooskõlastatud Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub ajavahemikul 25. II kuni 10. III 2020 Kambja vallas aadressiga Pargi 2 Ülenurme alevik ning Kambja valla veebilehel: [www.kambja.ee](http://www.kambja.ee).

## Tartu linnavalitsus



Tartu linnavalitsus teatab, et Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitati üks kirjalik arvamus, mis käsitles planeeritava hoone mahu sobivust ja päikesevalguse varjamist. Linnavalitsus otsustas esitatud arvamust mitte arvestada. Linna seisukohtade tutvustamiseks ja osapoolte ärakuulamiseks toimus arutelu. Avaliku väljapaneku ja arutelu tulemusel jäi planeeringuvaidlus üles.

PM 07.02.2020

### 7. VEEBRUARI TAROKAART ON KARIKATE VIIS



Kui tunned ennast kurvana ning kõik olukorrad ei ole lahenenud nii, nagu sa lootsid, siis Karikate viis palub sul mitte keskenduda negatiivsele.

Kui tunned, et oled emotsionaalselt minevikus kinni, siis täna on õige aeg sellest lahti lasta ning luua positiivsusega uus ja stabiilsem põhi oma tulevikule.

Kui oled kellestki pettunud, on täna õige hetk sellega rahu teha ning lasta igapäev endal vastutada oma tegude eest.

Kui sa lased lahti negatiivsetest emotsioonidest ning püüad keskenduda positiivsele, leiavad uued head võimalused tee sinuni.

Helista tel 900 1727 ja vali 11, koos leiame lahenduse ka kõige keerulisemates olukordades.

Ennustaja Eeva

Vaata, kes ennustajatest on hetkel liidri: [ENNUSTUS.EE](http://ENNUSTUS.EE)

Kaasteelised Eesti

Õõ ni  
juba kul

Südamlik kaa

Lennart, Kristi  
Küll, K

Teatan

Lju

Äras  
Tartu

Aj  
ema

Head sõpra ja klassiv

**Peeter Luurm**  
mälestavad Jakob Wes  
gümnaasiumi 1969. a. I  
klassikaaslased





Hea planeeringu protsessis osaleja

04.03.2020 nr 9-3.1/DP-18-036

kristel.ross@gmail.com, valmar@colordia.ee, ivo.ojamae@gmail.com

**Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide  
detailplaneeringu korrigeeritud lahendus**

Vastavalt 30. jaanuaril 2020. a toimunud Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustele on planeeringulahendust korrigeeritud.

Korrigeeritud lahendusega saate tutvuda: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-036>

Palume hiljemalt 17. märtsiks 2020. a anda teada, kas jääte avalikul väljapanekul/arutelul esitatud vastuväidete juurde või võime lugeda planeeringuvaidluse lahendatuks. Seisukoht palume esitada e-posti aadressil [lpmko@raad.tartu.ee](mailto:lpmko@raad.tartu.ee) või posti teel linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale (Raekoja plats 3, 51003 Tartu).

Juhul kui planeeringuvaidlus jääb üles, esitame planeeringu koos arvestamata jäetud arvamustega Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 [ingrid.voolaid@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@raad.tartu.ee)



Adressaadid vastavalt nimekirjale

05.03.2020 nr 9-3.2/DP-18-036

**Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide  
detailplaneeringu korrigeeritud lahendus**

Vastavalt 30. jaanuaril 2020. a toimunud Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustele on planeeringulahendust korrigeeritud.

Korrigeeritud lahendusega saate tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, ehitus ja planeeringud > Planeerimine > Tartu linna planeeringute register > Liik: Detailplaneeringud > Seisund: Koostamisel > DP-18-036 Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneering), <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-036> või linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas Raekoja plats 3, tuba 313.

Avalikul arutelul planeeringu kohta vastuväiteid esitanutel palume hiljemalt 17. märtsiks 2020. a anda teada, kas jääte avalikul arutelul esitatud vastuväidete juurde või võime lugeda planeeringuvaidluse lahendatuks. Seisukoht palume esitada e-posti aadressil [lpmko@raad.tartu.ee](mailto:lpmko@raad.tartu.ee) või posti teel linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale (Raekoja plats 3, 51003 Tartu).

Juhul kui planeeringuvaidlus jääb üles, esitame planeeringu koos arvestamata jäetud arvamustega Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Ingrid Voolaid

736 1181 [ingrid.voolaid@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.voolaid@raad.tartu.ee)

Aavo.Faber@gmail.com, vix@hot.ee, airi@std.ee

Nimi	Aadress	Indeks
KIISKMANN, SIRJE	Herne 2-2	51007 Tartu
JAKOVLEV, VLADIMIR	Ujula 1-15	51008 Tartu
Elsa Tamman	Ujula 70a	51008 Tartu



## 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 m<sup>2</sup> ja Lubja tn 1e pindalaga 1082 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> võrra (kehtiv ehitisealune pind kokkuliidetuna 416 m<sup>2</sup>, kavandatud hoonel 440 m<sup>2</sup>), hoone absoluutkõrgus ja kasutusfunktsioon on jäänud samaks. Menetletava planeeringu lahenduse kohane hoone on planeeritud Ranna tee 1f hoonel 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