

Aleksandr Tartu on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga lammutada olemasolevad hooned ja ehitada krundile kaks korterelamut, millel on kolm maapealset korrust ja üks maa-alune parkimiskorrus. Krundi täisehitusprotsendiks soovitakse 40% ja korterite arvuks kuni 19.

Ujula tn 51 krunt suurusega 1650 m<sup>2</sup> asub Ülejõe linnaosas. Krundil asub ehitisregistri andmetel 8 korteriga elamu, kaks kuuri, garaaž ja kelder ehitisealuse pinnaga kokku 405 m<sup>2</sup>.

Naaberkrundil Staadioni tn 46 // 48 // 50 // 52 // 54 asuv hoone on ehitismälestis (Haiglahoone, reg nr 7082), mille kaitsevööndi ulatus on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates ja mis ulatub osaliselt ka Ujula tn 51 krundile. Vastavalt planeerimiseseadusele tuleb detailplaneering koostada arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Muinsuskaitseamet on seisukohal, et Ujula tn 51 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused on võimalik koostada ja esitada detailplaneeringu seletuskirjas eraldi väljatooduna muinsuskaitse eritingimuste peatükis.

Asumis, kus asub Ujula tn 51 krunt, seab Tartu linna üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise. Lubatud on ehitada ümber ja laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Ehitusala määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri.

Ujula tn 51 krunt asub korterelamu maa-alal. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni 3. Lubatud krundi suurim täisehitusprotsent on kuni 40%. Olenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatud väiksemat krundi täisehitust. Kortrite arvu määramisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate hoonete korterelamuks ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda; vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Kortrelamu krundile tuleb kavandada laste mänguväljak, alad kavandada päikselisemale õuealale. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Piirded tuleb lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, suurim kõrgus 1,2 - 1,5 m. Samas tuleb järgida naaberkruntide piirdeaja kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänavale, tõkkepuude paigaldamine on keelatud.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikud hooned.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimiseseaduse § 124 lg 8, § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Ujula tn 51 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni kahe korterelamu rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Ujula tn 51 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooned, hoonete ehitisealust pinda ja harjakõrgust. Planeeringu koosseisu esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

4.2. Lisada planeeringu koosseisu peatükk, milles käsitletakse muinsuskaitse eritingimusi.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Krundi kasutamise sihtotstarve on korterelamumaa.

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades Tartu linna üldplaneeringus sätestatuga, linnaehituslike seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil. Lubatud korruselisus on kuni 3.

4.3.3. Ujula tänava äärse hoone kohustuslik ehitusjoon määrata samale ehitusjoonele, millel asub Ujula tn 49 krundil asuv hoone.

4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Krundi kompaktne haljastatud osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala. Krundile tuleb kavandada mänguväljak.

4.6. Analüüsida kavandatava hoonestusmahuga kaasnevat liikluskoormust ja meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks. Vajadusel fikseerida lahendused, mida peab projekteerimisel arvestama. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Näha ette üks juurdepääs Ujula tänavalt.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästekomandoga ja Muinsuskaitseametiga.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.

7. Korraldus jõustub ...

### Ujula tn 51 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem

