

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

22.05.2012 nr LVK-O-0407

**Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

OÜ Avaare Kinnisvara on esitanud linnavalitsusele Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga krundid liita ja määrata ehitusõigus korterelamu rajamiseks.

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e krundid asuvad Ülejõe linnaosas. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3300 m<sup>2</sup>. Planeeritava ala sisse on juurdepääsude lahendamise eesmärgil kaasatud transpordimaa sihtotstarbega Lubja tänav T1 krunt alaga piirnevate tupiktänavate lõikudes. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve planeeritavatel kruntidel on elamumaa.

Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e krundid paiknevad alal, mille osas kehtib Tartu Linnavolikogu 19.09.2002 otsusega kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering, mis võimaldab krundid hoonestada 1-2korruseliste väikeelamutega, kruntide täisehitusprotsent on 20.

Osa Ujula ja Liiva tänava, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneeringust on muutunud kehtetuks 2005. aastal Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisega. Nimetatud planeeringuga võimaldati Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide naaberalale, Ranna tee 1 krundile ehitada kolmekorruselised korterelamud.

Üldplaneeringu kohaselt on tegemist väikeelamute maaga. Antud juhtfunktsioon võimaldab põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektsioonelamute jne maa kasutust. Seega on planeeringu algatamise ettepanek määrata ehitusõigus kahekorruselise korterelamu ehitamiseks põhjendatud ning kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 3 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6<sup>1</sup> p 4, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda kruntide liitmise järgselt ehitusõiguse määramise võimalust kahekorruselise korterelamu ehitamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide ning lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

3.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2. Kruntide moodustamisel näha ette Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kinnistute liitmine. Vajadusel näha ette krundi Lubja tn T 1 piiride korrigeerimine.

3.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: krundi kasutamise otstarve - elamute maa, hoonete suurim lubatud arv krundil üks, suurim lubatud ehitusalune pindala ja kõrgus määrata planeeringuga lähtuvalt alapunktides 3.5.-3.8. sätestatud nõuetest. Suurima ehitusaluse pindala määramisel mitte ületada Ranna tee 1 krundil olevate vahetute naaberhoonete - Ranna tee 1f ja Ranna tee 1e ehitusalust pindala, see tähendab et hoone ehitusalune pindala peab jääma nimetatud kruntidel asuvate hoonete ehitusaluse pindala vahemikku.

3.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.5. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

3.5.1. Suurima korterite arvu määramisel arvestada koormusindeksiks 140 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta. Suurima lubatud korterite arvu määramisel lähtuda normatiivsest parkimislahendusest ning haljastuslahendusest;

3.5.2. Lubatud korruselisus on kaks.

3.5.3. Määrata hoonetusala ning hoone ±0.00 lubatavad minimaalsed kõrgusmärgid. Hoone kavandamisel tuleb arvestada kõrgveepiiriga abs 34 m.

3.6. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Parkla planeerimisel vältida asukohta väikeelamute kinnistute piiril.

3.7. Juurdepääs perspektiivsele planeeringualale määrata ja lahendada laiema tupiktänavana osal alates Lubja tänava ristumisest ühepoolse kõnniteega, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Ujula tn poolne tupiktänav määrata ja lahendada jalakäijate liikumise ja juurdepääsu tänavana.

3.8. Planeeritaval alal näha ette kõrghaljastust vähemalt 10%.

3.9. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

4. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

6. Otsus jõustub 11. juunil 2012. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 22.05.2012 istungi protokoll nr 37**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

**Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide ning lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir  
— krundipiirid

## **Õiend**

### **Tartu Linnavolikogu Otsuse "Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde**

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Planeeritavale krundile ulatub Emajõe kalda piiranguvöönd. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § § 22 lg 1 p 33 ja planeerimisseaduse § 10 lg 6<sup>1</sup> p 4 järgi on looduskaitseaduse tähenduses kalda piiranguvööndis koostatava detailplaneeringu kehtestamine volikogu pädevuses. Eeltoodud sätetest lähtuvalt esitab linnavalitsus detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõu linnavolikogule.

Planeerimisseaduse § 12 lg 1 järgi tuleb teatada planeeringu algatamisest, anda informatsioon planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta ning tutvustada algatatud planeeringu eesmäärke vastavas ajalehes ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda kruntide liitmise järgselt ehitusõiguse määramise võimalust kahekorruselise korterelamu ehitamiseks. Lubja tn 1a ja Lubja tn 1e krundid asuvad Ülejõe linnaosas. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3300 m<sup>2</sup>. Planeeritava ala sisse on juurdepääsude lahendamise eesmärgil kaasatud transpordimaa sihtotstarbega Lubja tänav T1 krunt alaga piirnevate tupiktänavate lõikudes."



Planeeringu algatamise taotlus: Alg\_taotlus.pdf



Skeem: Skeem.pdf