



Transpordiamet

09.07.2024 nr 9-3.2/DP-24-014

Keskkonnaamet

Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine

Tartu linnale on esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek Haage küla Kubja maaüksusele eesmärgiga jagada maatükk elamumaa kruntideks ja määrata ehitusõigus paariselamute püstitamiseks. Kokku soovitakse moodustada 9 elamumaa krunti ja rajada 8 paariselamut ning olemasolev eluhoone kompleksi säilitada. Lisaks soovitakse moodustada transpordimaa, tootmismaa ja haljasala maa krundid. Elamukruntide suurused jäävad vahemikku 2000 m² - 2534 m². Paariselamu suurim ehitisealune pind krundi kohta on kuni 300 m², krundile soovite rajada ühe põhihoone ja kuni kaks abihoonet. Juurdepääsu soovite tagada Külitse-Haage teelt läbi elamuala kulgeva tupiktee kaudu. Kirjale on lisatud

Kubja maaüksus asub Haage külas Haage paisjärve ja Haage tee vahelisel alal. Kubja maaüksus pindalaga 2,4 ha on 100% maatulundusmaa, seal asub elamukompleks ning suure osa moodustab rohumaa. Piirkonnas asuvad üksikelamud. Külitse-Haage tee on riigiomanduses olev 100% transpordimaa. Haage paisjärv kuulub Tartu linnale. Maaüksusele ulatub Haage paisjärve kalda ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd ja veekaitsevöönd.

Maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Kubja maaüksus Haage-Pihva kompaktse asustuse aregualas. Kompaktse asustuse arenguala on kompaktse ruumilahendusega, turvaline, kogukondlikke väärtusi kandev valdavalt hoonestatud elukeskkonna loomiseks piiritletud ala. Ala planeeringut iseloomustavad tihe korrapärane hoonestusstruktuur, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste ning avalike haljasalade ja rajatiste (näiteks sorteeritud jäätmete kogumispunktid, mänguväljakud) olemasolu.

Haage paisjärv on määratud kohaliku tasandi rohevõrgustiku osaks (roheline koridor).

Üldplaneeringuga on maaüksuse juhtotstarbeks määratud väikeelamumaa. Maaüksus asub Haage küla arhitektuurilises asumis HAG6, kus on seatud eesmärgiks elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtne areng. Maa-aladel kehtivad väikeelamumaa juhtfunktsiooni kohased üldtingimused. Kolme ja enama korteriga elamud ei ole lubatud, v.a üksikute kruntidel juba varem planeeritud ridaelamute ehitamine. Minimaalne krundi suurus on 2000 m². Väikeelamu krundil lubatud üks elamu ja kuni üks abihoone, suurematel kruntidel olenevalt suurusest 2 kuni 3 abihoonet. Hoonete maksimaalne ehitisealune pind krundi kohta on üldjuhul kuni 250 m², üle 3000 m² kruntidel kuni 300 m² ja üle 4000 m² kruntidel kuni 400 m². Kohustuslik järgida ehitusjoont. Lubatud on kaldkatused. Elamu suurimaks kõrguseks on üldjuhul 8 m hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast.

Enam kui 2 ha suuruse väikeelamu maa-ala elamukruntideks jagamisel on linnal õigus nõuda vähemalt 10% ulatuses planeeritavast maast piirkonda teenindavaks haljasalaks. Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala reeglina olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab reeglina olema vähemalt 25%. Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem, kui kõvakattega ala. Haage järve ääres tuleb tagada katkematult läbitav kallasrada. Maanteede lähedastel kruntidel tuleb müratõke lahendada haljastuse abil (nt tihe kaherealine hekk), keelatud on müratõkkeseinad.

Tartu linn on maaomanikule teada andnud, et tervikliku ruumilahenduse saamiseks tuleb detailplaneeringualasse kaasata ka naabermaaüksus Uue-Kubja, sest mõlemad maaüksused on hoonestamata ja üldplaneeringuga määratud kompaktse asustuse arengualaks.

Vastavalt PlanS §-le 127 koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ning detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada.

Tulenevalt eelnevast palume teie seisukohta Haage külas Kubja ja Uue-Kubja maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamise tingimuste osas.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Juhataja

Janne Schasmin

736 1261 Janne.Schasmin@tartu.ee