



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

08.06.2017 nr 465

#### **Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

OÜ Marteburg on esitanud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse. Taotleja soovib muuta krundi kasutamise sihtotstarbe 30% ulatuses elamumaaks ning suurendada kehtivat ehitusõigust kuni kuuekorruselise korterelamu-ärihoone ja maa-aluse parkimiskorruse ehitamiseks.

Planeeritav krunt pindalaga 937 m<sup>2</sup> paikneb Kesklinna linnaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Krunt on hoonestatud ühe kolmekorruselise 136 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ärihoonega.

Krundil aastast 1997 kehtiva Ülikooli, Vanemuise, W. Struve ning Kitsa tänavaga piirneva ala detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus olemasoleva hoone säilitamiseks ja kuni kolmekorruselise uue hoone püstitamiseks.

Tartu kesklinna üldplaneeringuga on Kitsas tn 8 krundi maakasutuse juhtotstarbeks määratud korterelamu maa-ala, juhtotstarvet toetav sihtotstarve võib kuni 20% ulatuses olla kaubandus- ja teenindusasutuste maa-ala. Lisaks olemasolevale hoonele on krundile võimalik kavandada hoone, mis on Kitsa tänava ääres kolmekorruselise ja krundi sisemuses kuuekorruselise mahuga. W. Struve ja Kitsal tänaval on autode parkimine keelatud. Kitsas tänav on ette nähtud jalakäijate eelistusega tänavana.

Tartu kesklinna üldplaneeringu seletuskirja punkt 5.2.5 kohaselt tuleb keskkonnas ruumiliselt ja arhitektuurselt parima lahenduse saavutamiseks uute hoonete või olemasolevate hoonete olulise laiendamise projekteerimiseks kaaluda avaliku arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist.

Kitsas tn 8 krundi hoonestuse arhitektuurse lahenduse kohta on Salto AB OÜ teinud eskiisprojekti. Linn on seisukohal, et kui jätkatakse lahenduse väljatöötamist eelnimetatud eskiisprojekti alusel, ei ole arhitektuurivõistluse korraldamine vajalik. Kui Salto AB OÜ eskiisprojekti ei soovita edasi arendada, tuleb ruumiliselt ja arhitektuurselt parima lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Žüriisse tuleb kaasata linnaarhitekt.

Kitsas tn 8 krunt asub kultuurimälestise Tartu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27006) kaitsevööndis ja arheoloogilises miljöopiirkonnas. Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 8 detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu

muinsuskaitse eritingimusi arvestades. Kitsas 8 krundile detailplaneeringu tegemiseks on koostatud muinsuskaitse eritingimused (DIVI Projekt OÜ, märts 2017).

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid ning kuna ehitusõiguse osas soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu kesklinna üldplaneeringuga ning planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 4 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p 7 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 30.06.2016 otsusega nr 366 kehtestatud Tartu kesklinna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kitsas tn 8 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus kuni kuuekorruselise korterelamu-ärihoone rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

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

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu kesklinna üldplaneeringut, muinsuskaitse eritingimusi ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised:

4.1.1. joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500;

4.1.2. geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete harjakõrgusi;

4.1.3. planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

4.2. Krundi jagamist mitte ette näha.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa, kontori- ja büroohoone maa, korterelamu maa;

4.3.2. suurim lubatud hoonete arv krundil on kuni kaks põhihoonet;

4.3.3. suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus ja hoonete suurim lubatud sügavus määrata planeeringuga.

4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Lahendada juurdepääs Kitsale tänavale ja sellekohane liikluskorraldus. Kitsal tänaval säilitada jalakäigutänav iseloom. Analüüsida kavandatava hoonestusmahuga kaasnevat liikluskooormust ja meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks. Vajadusel fikseerida lahendused, mida peab projekteerimisel arvestama. Juurdepääs krundile näha ette Kitsalt tänavalt. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisest vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Korteri puhul näha ette üks parkimiskoht iga korteri kohta.

4.6. Kehtestada nõuded lastekärude jms hoiuruumide projekteerimiseks.

4.7. Sätestada, et vähemalt 10% krundi haljastatavast osast peab olema kõrghaljastus.

4.8. Planeering koostatakse Päästeametiga ja Muinsuskaitseametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide ja üle Kitsa tänava jäävate kruntide omanikud.

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

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

7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Vladimir Šokman

Esimees

**Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



/ allkirjastatud digitaalselt /  
Vladimir Šokman  
Esimees