

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

28.10.2014 nr LVK-O-0153

**Elva tn 25a krundi detailplaneeringu koostamise
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Elva tn 25a krundile on esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek, et määrata ehitusõigus üksikelamu ja abihoone ehitamiseks. Ettepaneku esitaja soov on planeerida krundile kahekorruseline ca 150 m² suuruse ehitusaluse pindalaga eluhoone ja ca 25 m² suurune ühekorruseline kõrvalhoone.

Elva tn 25a krunt pindalaga 716 m² asub Tammelinna linnaosas miljööväärtusega hoonestusalal. Krundil asunud 57 m² suurune elamu on likvideeritud ja kitsa ning pikliku kujuga krunt on hoonestamata. Lähiumbruses asuvad kahe- ja kolmekorruselised miljööväärtusega puit- ja kiviellamud. Maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Linna üldplaneeringu kohaselt on Tammelinna miljööväärtusega hoonestusala eesmärk tagada 1920.-1930. aastatel kujunenud Tamme aedlinna tervikstruktuuri, selle planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning seal paikneva ehitusajaloolise väärtusega hoonestuse ja miljööolise terviklikkuse säilimine. Riia, Kesk kaare, Elva ja Väike kaare tänavaga piirnevas kvartalis on hoonestamise tihendamine keelatud. Algselt on Elva tn 25a krunt olnud Elva tn 25 krundi osa ja Elva tn 25a krundil on varasemalt asunud elamu koos abihoonega. Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 6 ja 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 Elva tn 25a krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundile ehitusõiguse määramise võimalusi üksikelamu püstitamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Elva tn 25a krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada järgnevate seisukohtadega arvestades:
 - 4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, põhijoonis, tehnoõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete ehitusalust pindala, räästa- ja harjakõrgusi.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise sihtotstarve - üksikelamu maa;

4.2.2. suurim lubatud hoonete arv krundil - üks põhihoone, abihoonete arv määrata planeeringuga;

4.2.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga tulenevalt lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüsist;

4.2.4. hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades lähipiirkonna hoonestuse kõrguse analüüsi.

4.3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4. Kavandatava hoone arhitektuurne lahendus anda Elva tn 25a krundile kooskõlas Elva tn 25 krundil olevate hoonetega, säilitades miljööd. Hoone mahu ja paiknemise määramisel arvestada krundi kuju ja asukohaga ning suhestumisega antud piirkonda - Elva tn 25a hoone peab jääma hoovimaja staatusesse nii mahult kui paiknemiselt.

4.5. Juurdepääsud, manööveralad ja parkimine lahendada lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

4.6. Planeeringuga käsitleda lume ladustamise võimalusi krundil.

4.7. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskuse. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

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

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

7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 28.10.2014 istungi protokoll nr 59**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Elva tn 25a krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



- Krundi piir
- Planeeringuala piir

Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Elva tn 25a krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Linnavalitsuse teeb ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Tartu Linnavalitsuse [13.08.2005 korraldusega nr 1269](#) on väljastatud projekteerimistingimused nr PTH-05-316 ja 23.01.2007 on linnavalitsus väljastanud ehitusloa nr 234/07 Elva tn 25a ehitise rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks. Ehitusluba on kehtiv.

Ehitisregistri andmetel on krundil 57 m² suurune elamu ja viimati esitatud ehitusalune dokument on ehitusluba ehitise laiendamiseks (kuni 168 m² ehitusalust pindala) 23.01.2007. Linnavalitsusele on esitatud ka ehitamise alustamise teatis. Krundil asunud Elva 25a üksikelamu on lammutatud ja uut pole ehitama hakatud.

Detailplaneeringu ettepaneku esitaja soovid ei vasta väljastatud projekteerimistingimustele, kuna muutub nii hoone maht kui asukoht. Krunt asub miljööväärtslikul hoonestusalal, seega tuleb planeerimisseaduse § 9 lg 10 tulenevalt soovitud ehitusõiguse saamiseks koostada detailplaneering.

Lisaks märgib linnavalitsus oma 25.07.2014 kirjas nr 7-14.1/EPD-14-0197, et kehtiva ehitusloa järgi ehitamiseks tuleb esitada põhjendus, miks pole projekti järgi säilitatavaid hooneseinu alles ja näidata, mis osas on võimalik hoonet rekonstrueerida. Selleks tuleb koostada ehitustehniline hinnang, mis lisaks ehitustehnilistele aspektidele käsitleb ka osaliselt lammutatud hoone miljööväärtslikkust ning lisada see muudatusprojekti koosseisu. Seejärel saab linnavalitsus võtta seisukoha, kas ehitustegevus vastab väljastatud projekteerimistingimustele ja ehitusloale ning on lubatud.

[Tartu linna ehitismääruse](#) (Tartu Linnavalikogu 19.12.2013 määrus nr 7) § 4 lg 4 p 6 kohaselt on planeeringu koostamise algatamine linnavalikogu pädevuses, kuna planeering koostatakse miljööväärtslikule hoonestusalale.

Tartu linna, Toomas-Karl Reinoja ja detailplaneeringu koostaja OÜ Hendrikson & Ko vahel on sõlmitud 21.10.2014 detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping. Leping jõustub käesoleva otsuse jõustumisel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavalikogu algatas Elva tn 25a krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus kahekorruseline üksikelamu püstitamiseks. Planeeritav krunt pindalaga 716 m² paikneb Tammelinna miljööväärtsusega hoonestusalal. Planeerimisettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga."



illustratsioon.pdf

Jaanika Koppel
planeerija