

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

27.04.2016 nr LVK-O-0361

Võru tn 120 krundi detailplaneeringu algatamine

Avatar Holding OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga määrata Võru tn 120 krundile täiendav ehitusõigus nelja korteriga hoone rajamiseks. Hoone suurimaks ehitisealuseks pinnaks soovitakse 135 m², korruselisuseks kaks.

Võru tn 120 krundil asub 11 korteriga kahekorruseline korterelamu ehitisealuse pinnaga 261 m², ühekorruseline pesuköök ehitisealuse pinnaga 29,8 m² ning kaks kuuri ehitisealuste pindadega 83,5 m² ja 17,1 m². Kuurid soovitakse lammutada.

Võru tn 120 krunt asub Karlova linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusalal. Võru tn 120 krundi vahetus läheduses Võru tn 55a // 55b // 55c krundil asub kinnismälestis - endine Tartu tapamaja valvuri elamu, 1901. a, reg nr 7039.

Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve segahoonestusala ja väikeelamute maa. Miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada endise Karlova mõisa maadele 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul rajatud linnaosa tervikstruktuuri, selle planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, ajalooliste tänavakatete, miljöölise terviklikkuse ning seal paikneva ehitusajaloolise väärtusega hoonestuse säilimine. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb elamumaade planeerimisel näha ette majadevahelised haljasalad, mille kogusuurus peab moodustama vähemalt 2,5 m² ühe hoonealuse ruutmeetri kohta. Haljasala peab olema vähemalt 10-20% ulatuses kaetud kõrghaljastusega.

Tartu Linnavolikogu 18. veebruari 2010. a otsusega nr 42 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu [teemaplaneeringu](#) "Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused" kohaselt on Võru tn 120 krundile määratud võimalik hoonestusala Võru tn 124 krundi piirile. Teemaplaneeringu järgi on kvartalis, kus asub Võru tn 120, krundi täisehitusprotsent 15-25, krundi suurim lubatud ehitusalune pind 90-250 m² ja korruselisus kolm. Teemaplaneeringus on sätestatud, et säilitada tuleb Võru tn 120 sissesõiduvärava postid. Ehitusõiguse kavandamisel tuleb säilitada väärtuslik kõrghaljastus.

Planeeringu algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused".

Vastavalt Tartu linna ehitismäärusele peab miljööväärtuslikel hoonestusaladel üldreeglina korteri kohta olema vähemalt 120-150 m² krundi pinda.

Võru tn 120 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 16. aprilli 2009. a otsusega nr 497 kehtestatud [Võru 120 krundi detailplaneering](#). Planeeringuga on krundile määratud ehitusõigus Võru tn 124 krundi piirile kuni 120 m² ehitusaluse pindalaga üksikelamu rajamiseks. Olemasolevas korterelamus on lubatud kavandada kuni 10 korterit.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta krundil kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ja püstitada ehitusloakohustuslik hoone.

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

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p 6 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Võru tn 120 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi hoovialale täiendava korterelamu rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Võru tn 120 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada järgnevate lähteseisukohtadega arvestades:

3.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda, räästa- ja harjakõrgusi.

3.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on korterelamu maa;

3.2.2. hoonete suurim lubatud arv määrata planeeringuga, arvestades lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüsi;

3.2.3. suurim lubatud ehitisealune pind määrata arvestusega, et krundi täisehitusprotsent ei ületaks teemaplaneeringuga määratud;

3.2.4. suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga, hoovimajal lubatud korruselisus kuni kaks;

3.3. Iga korteri kohta peab olema vähemalt 120 m² krundi pinda, kõvakattega pind ei tohi ületada haljasala pinda, 10% haljastusest peab olema kõrghaljastus.

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

3.5. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisese hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad" ja arvestusega üks parkimiskoht korteri kohta.

3.6. 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 koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.

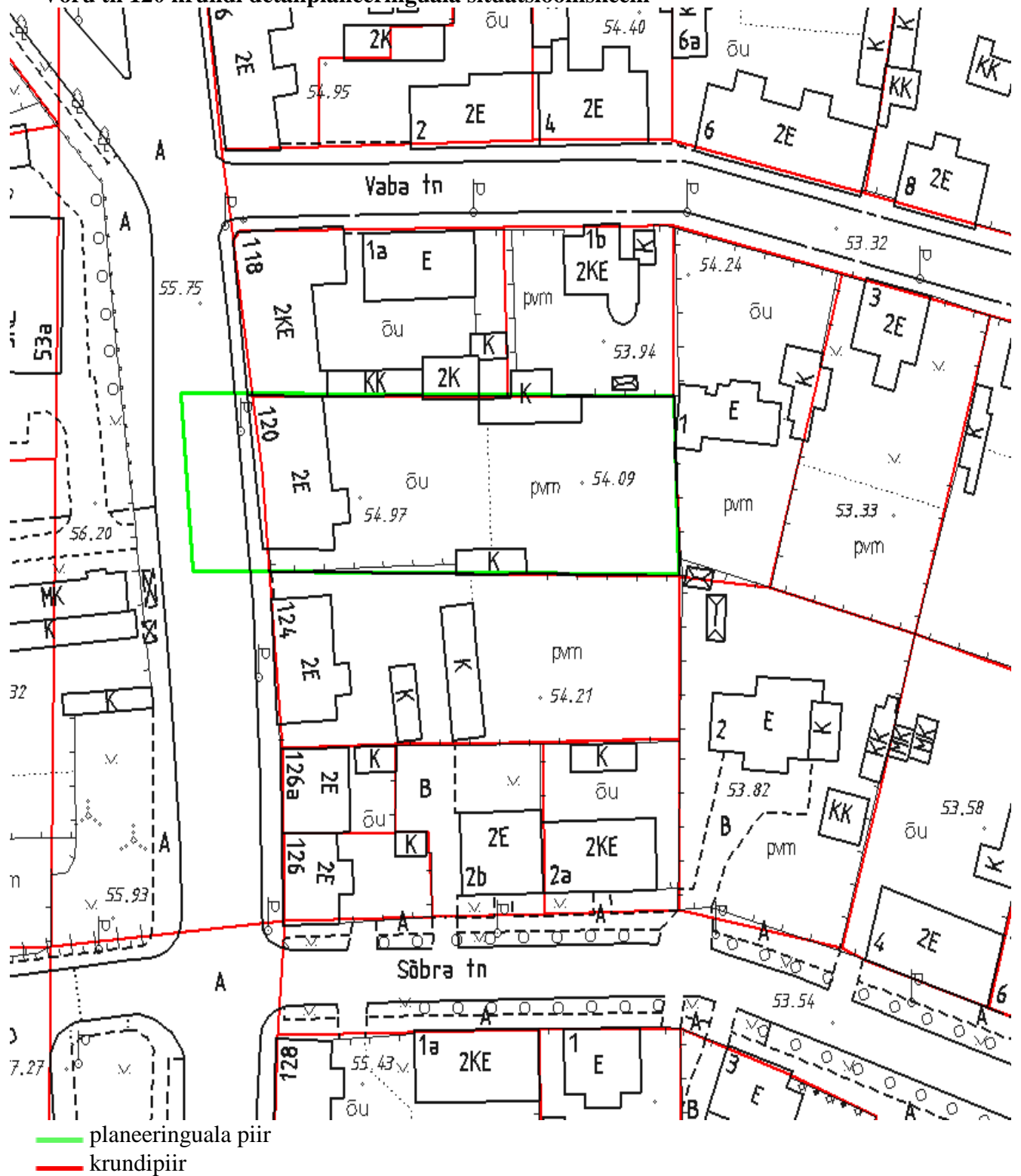
6. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 26.04.2016 istungi protokoll nr 30**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Võru tn 120 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Võru tn 120 krundi detailplaneeringu algamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek algetada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Tartu linna ehitismääruse § 8 lg 2 alusel on 21. aprillil 2016. a sõlmitud Tartu linna, Avatar Holding OÜ ja OÜ Arhitektuuribüroo 4 A vahel detailplaneeringu koostamise ja rahastamise õiguse üleandmise leping nr 21.3-5/2428.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Võru tn 120 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi korterelamu rajamiseks."



Esitatud algamiseelne eskiis: Võru 120 eskiis.pdf



Kehtiv DP: KehtivDP-D-013-06_võru120_p6hikaart.pdf