

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

23.05.2017 nr LVK-O-0496

**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 keskklinnas 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 miljööpiirkonnas. 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. Kitsal tänaval säilitada jalakäigutänavana iseloom. Analüüsida kavandatava hoonestusmahuga kaasnevat liikluskoormust ja meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks. Vajadusel fikseerida lahendused, mida peab projekteerimisel arvestama. Juurdepääs krundile näha ette Kitsalt tänavalt. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt 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 kooskõlastada Päästeametiga ja Muinsuskaitseametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide ja üle Kitsa tänavaga 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.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 23.05.2017 istungi protokoll nr 38**

Ettekandja: **Jarno Laur**

**Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



## Õiend

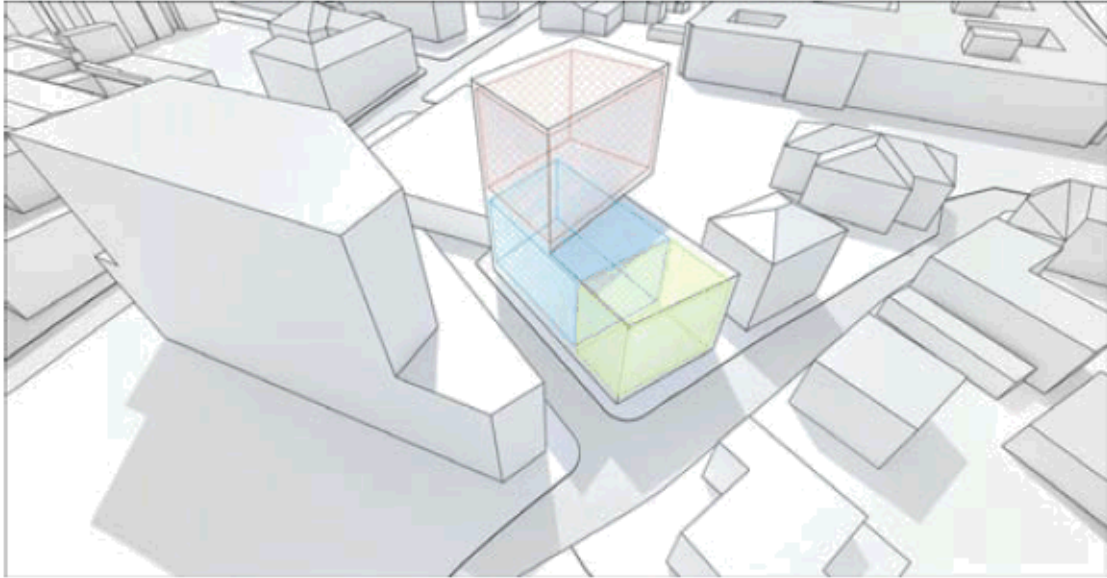
### Tartu Linnavalikogu Otsuse "Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringu algamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku algetada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p 7 kohaselt otsustab planeeringu koostamise algamise linnavalikogu, kui planeering koostatakse riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti kultuurimälestise kaitsevööndis. Seega esitab linnavalitsus planeeringu algamise eelnõu otsustamiseks linnavalikogule.

Salto AB OÜ poolt koostatud asendiplaani eskiis:





Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on tutvustanud eelnõud planeeringu algatamisest huvitatud isikule ning Tartu linna ehitismääruse § 8 lõigete 1 alusel on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Tartu linna esindajana sõlminud huvitatud isikuga OÜ Marteburg detailplaneeringu koostamise lepingu, mis jõustub käesoleva otsuse jõustumisel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringu. Planeeritav krunt pindalaga 937 m<sup>2</sup> paikneb Kesklinna linnaosas. Planeerimisettepanek on kookõlas Tartu kesklinna üldplaneeringuga."

Ave Elken