

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

08.06.2017 nr LVK-O-0516

A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Multipaneel OÜ on esitanud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundi detailplaneeringu algatamise taotluse. Taotleja soovib krundi loodeosas paikneva abihoone lammutada ja ehitada asemele uus kahe korteriga korterelamu.

Planeeritav krunt pindalaga 2954 m² paikneb Vaksali linnaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Krunt on hoonestatud, krundil asub kolm elamut ja üks abihoone. A. Haava tn 7 elamu on ajaloomälestis (maja, kus elas Jaan Tõnisson, reg nr 4304). Lisaks asub krunt ehitismälestise (elamu Tartus A. Haava 1, 1908. a, reg nr 7018) kaitsevööndis.

Krundil kehtib A. Haava, Vabriku ja Vaksali tänavatega ning Vaksali 27 lõunapiiri sihiga piiratud ala [detailplaneering](#) (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 05.10.1999 korraldusega nr 2784), mis näeb krundile ette maksimaalselt kahekorruselise hoonestuse, kolm põhihoonet ja ühe säiliva abihoone.

Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 8 detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades. A. Haava 7 // 7a krundile detailplaneeringu koostamiseks on tehtud muinsuskaitse eritingimused (DIVI Projekt OÜ, mai 2017), milles antud hinnangu kohaselt on rajatavad parkimiskohad võimalik lahendada nii, et A. Haava 7 maja taha jääks piisava suurusega õueala ja seetõttu on väikesemahulise korterelamu ehitamine praeguse abihoone asukohale aktsepteeritav.

Tartu linna üldplaneeringu järgi asub krunt väikeelamute maa juhtfunktsiooniga alal (see tähendab põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektsioonelamute, suvilate ja aiamajade, maapealsete garaažide maa) ning Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal. Toometaguse miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada linnaosa planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja hoonegruppide säilimine.

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

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna 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 ehitusmääruse § 4 lg 4 p 7 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 A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi täiendava ehitusõiguse määramiseks kuni kahe korteriga elamu rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "A. Haava tn 7 // 7a // 7b 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 Tartu linna üldplaneeringut, detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi ja järgnevaid lähteseisukohti arvestades:

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 sihtotstarve on korterelamu maa;

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

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

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

4.5. Analüüsida kavandatava hoonestusmahuga kaasnevat liikluskoormust. Vajadusel fikseerida lahendused, mida peab projekteerimisel arvestama. Juurdepääs krundile näha ette A. Haava tänavalt. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

4.6. Uus hoone peab sobituma piirkonna hoonestuslaadiga, elamu kõrgus ja ehitusalune pindala peab tuginema planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsile ja muinsuskaitse eritingimustele. Lahendus peab tagama mälestise väärikuse ja vaadeldavuse ning andma miljööalale sobiva terviklahenduse. Hoovialale kavandatav hoone peab oma mahult jääma hoovimaja staatusesse, olles selgelt väiksem tänaväärsetest hoonetest. Lahendada tuleb hoiuruumide projekteerimine lastekärude jms tarbeks.

4.7. Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Vähemalt 10% krundi haljastatavast osast peab olema kõrghaljastus.

4.8. Planeering kooskõlastada Päästeametiga ja Muinsuskaitseametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

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

6. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 08.06.2017 istungi protokoll nr 44**

Ettekandja: **Jarno Laur**

A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Õiend
Tartu Linnavolikogu Otsuse "A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundi
detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine"
juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

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

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

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundi detailplaneeringu. Planeeritav krunt pindalaga 2954 m² paikneb Vaksali linnaosas. Planeerimisettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga."

Ave Elken