



Ingmar Kiidjärv
JAAGOR GRUPP OÜ
ingmar@jaagor.ee

Teie 13.03.2017
Meie 18.04.2017 nr 9-3.2/DP-17-003

Pirni tn 2 krundi detailplaneeringu algatamise tingimused

Olete esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga täpsustada Pirni tn 2 krundi sihtotstarvet, hoonestusala ja -mahtu. Krundi kasutamise sihtotstarbeks soovite määrata korterelamumaa või ärimaa sihtotstarbe.

Pirni tn 2 krunt suurusega 3152 m² asub Tammelinna linnaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Krundil asub umbes 580 m² ehitisealuse pinnaga endine õppehoone. Pirni tn 2 krunt asub elurajooni keskel suletud iseloomuga õuealal, krundi ümbritseb igakülgselt väikeelamute maa, kus hoonete korruselisus on 2 korrust.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on krundi maakasutuse juhtotstarve haridus- ja teadushoonete maa. Teemaplaneering "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ kliinikumi ruumiline areng" lubab määrata Pirni tn 2 krundi juhtotstarbeks ühiskondlike hoonete maa-ala, äri- ja teenindusettevõtete või korterelamu ja elamu maa-ala.

Krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 16. detsembri 2004. a otsusega nr 377 kehtestatud Pirni 2 detailplaneering, millega on määratud Pirni tn 2 krundi sihtotstarbeks ühiskondlike hoonete maa, suurimaks lubatud hoonete aluseks pinnaks 754 m², korruselisuseks 2. Hoone kõrgus ja katusekalle on ette nähtud säilitada planeeringueelne. Suurim lubatud hoonete arv on 2.

Olete Pirni tn 2 krundile taotlenud ka 4. oktoobri 2013. a detailplaneeringu koostamise algatamist, eesmärgiga määrata krundi kasutamise sihtotstarbeks korterelamu maa ja laiendada olemasolevat hoonet, määrares selle korruselisuseks 3 korrust, ehitusaluseks pindalaks 1100 m² ja korterite arvuks 20 korterit. Osakond on 31. oktoobri 2013. a kirjas teatanud, et ettepanekukohane hoone laiendamine ei järgi ümbritsevate hoonete mahtusid, krundi täisehitusprotsent oleks kriitiliselt kõrge võrreldes naaberkruntide ja lähipiirkonnaga, normidele ei vastaks ka haljastatava ala suurus ning kõvakattega pindade ja haljasala suhe.

Olemasoleva hoone laiendamine ja nii suures mahus korterite rajamine väljakujunenud elamukvartalis eeldab ka kavatsuste läbiarutamist naabrite ja teiste ümbruskonna elanikega. Samas on juba praeguses staadiumis ettepanek muuta hoone korterelamuks põhjustanud kohalike elanike aktiivset vastuseisu.

Tuginedes eeltoodule ning piirkonna kruntide ja hoonete näitajate analüüsile, asus osakond seisukohale, et hoone laiendamine soovitud mahus korterelamuks ei ole põhjendatud ja väikeelamute piirkonnale iseloomulik. Kaaluda saab kortermaja planeerimist olemasoleva hoone mahus.

Olete linnavalitsusele 20. jaanuaril 2017. a esitanud projekteerimistingimuste taotluse ehitise ümberehitamiseks ja laiendamiseks korterelamuks, eesmärgiga rajada kinnistule 22 korteriga

elamu. Projekteerimistingimustega soovisite täpsustada hoone kasutusotstarvet tulenevalt kõrgharidushoonete teemaplaneeringust.

Arhitektuuri ja ehituse osakond on 30. jaanuari 2017. a kirjaga vastanud, et projekteerimistingimustega ei ole võimalik Teie soovitud ehitusõigust ja kasutusotstarvet tagada. Vastavalt ehitusseadustiku § 27 lg-le 3 ei ole lubatud anda projekteerimistingimusi detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. Lisaks sellele võimaldab ehitusseadustik § 27 lg 4 p 1 täpsustada detailplaneeringus ettenähtud sihtotstarvete osakaalu, kuid ei võimalda lubada planeeringulahendusega võrreldes täiesti uut sihtotstarvet. Avalikule väljapanekule suunatud üldplaneeringu lahenduse järgi on alal kehtiv juhtotstarve väikeelamumaa, mis tähendab, et üldjuhul on piirkonnas lubatud üksikelamud, kaksikelamud ja ridaelamud. Sellest tulenevalt ei ole 22 korteriga elamu piirkonda sobilik. Sellele on tähelepanu pööranud ka lähipiirkonna elanikud, kes leiavad, et 22 korteriga elamu võib tekitada kahju nende elukeskkonnale.

Arvestades varasemaid taotlusi ja linna esitatud seisukohti, jääb osakond varem öeldu juurde, olemasoleva hoone puhul saab kaaluda kortermaja planeerimist olemasoleva hoone mahus. Hoone lammutamise korral ja uu(t)e hoonete kavandamise korral tuleb arvestada piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee