

Jaagor Grupp OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga täpsustada Pirni tn 2 krundi sihtotstarvet, hoonestusala ja -mahtu. Krundi kasutamise sihtotstarbeks soovitakse määrata korterelamu maa või ärimaa sihtotstarve.

Pirni tn 2 krunt suurusega 3152 m² asub Tammelinna linnaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Krundil asub endine õppehoone.

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.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala alal, mille juhtfunktsiooniks on haridus- ja teadushoonete maa. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng" kohaselt on Pirni tn 2 juhtotstarve ühiskondlike hoonete maa-ala, äri- ja teenindusettevõtete või korterelamu ja elamu maa-ala.

Tartu Linnavolikogu 9. märtsi 2017. a otsusega nr 436 vastu võetud uue Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Pirni tn 2 krunt alal, mille kasutamise juhtotstarve on väikeelamu maa-ala, mis on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala. Väikeelamu maa-alal on lubatud kolme ja enama korteriga kuni kahekorruselise elamu ehitamine juhul, kui hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga ning täidetud on üldplaneeringuga määratud nõuded parkimise ja haljastuse kohta.

Planeeringuga on väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Asustusüksusel T6, kus asub ka Pirni tn 2 krunt, on krundi täisehitusprotsent üle 900 m² suurusega krundidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks on 8,5 kuni 10 m. Ehitusala määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeerita hoonestust tänavale lähemale kui 5 m.

Linnale on teada, et Pirni tn 2 krundile ehitusõiguse taotlemine korterelamu rajamiseks on põhjutanud kohalike elanike aktiivset vastuseisu. Ollakse arvamusel, et olemasoleva hoone laiendamine ei järgiks 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.

Pirni tn 2 krunt asub piirkonnas, kus valdavalt on hoonestuse tüübina levinud kahekorruselised üksikelamud ja ridaelamud. Pirni tn 2 olemasolev hoone asub elamurajooni keskel suletud iseloomuga õuealal, krundi ümbritsevad kahekorruselised üksikelamud. Arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi on Pirni tn 2 krundi hoonestamine võimalik järgmiselt:

1. Säilib olemasolev hoone olemasolevas mahus. Olemasoleva hoone rekonstrueerimise või hoonemahu säilitamise soovi korral tuleb lähtuda olemasolevast hoone ehitisealusest pinnast ja absoluutkõrgusest. Olemasoleva hoone rekonstrueerimise või hoonemahu säilitamise soovi korral eelistab linn hoone kasutuselevõttu ridaelamuna.

2. Olemasoleva hoone lammutamisel ja uu(t)e hoone(te) planeerimisel tuleb kruntide moodustamisel ja ehitusõiguse määramisel arvestada naaberhoonete ehitisealuseid pindu, kõrguseid ja haljastuse lahendust. Võimalik on ala jagamine piirkonnale sarnase suuruse ja täisehitusprotsendiga väikeelamumaa kruntideks.

Pirni tn 2 krundile uue detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

Linnavalitsuse hinnangul on detailplaneeringu algatamine võimalik otsuse punktis 4 esitatud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 9 lg 1, § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg-d 5 ja 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Tartu Linnavolikogu 16. märtsi 2013 otsusega nr 472 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringut "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ kliinikumi ruumiline areng", Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Pirni tn 2 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks elamu rajamiseks.

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

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada järgnevate lähteseisukohtadega arvestades:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate elamute ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust.

4.2. Krundi jagamise võimalus määrata planeeringuga.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed vastavalt rahandusministeeriumi juhendile "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" on üksikelamu maa, kaksikelamu maa, ridaelamu maa, korterelamu maa;

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja kõrgus määrata planeeringuga, arvestades linnaehituslikke seoseid ja naabruses väljakujunenud hoonestusstruktuuri, mahte ja järgmisi tingimusi:

1) Olemasoleva hoone rekonstrueerimisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone ehitisealusest pinnast ja absoluutkõrgusest;

2) Olemasoleva hoone lammutamisel ja uu(t)e hoone(te) planeerimisel tuleb arvestada naaberhoonete ehitisealuseid pindu, kõrguseid ja haljastuse lahendust. Suurim lubatud korruselisus on kaks.

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

4.5. Üksikelumumaa kruntidel peab krundi haljastatav ala olema suurem kui kõvakattega ala. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.

Korterelamu kavandamisel tuleb arvestada haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil. Haljasala planeerimisel tuleb arvestada vähemalt 2,5 m² ühe hoonealuse ruutmeetri kohta. Haljasala peab olema vähemalt 10-20% ulatuses kaetud kõrghaljastusega. Krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala.

4.6. Planeeringus esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisese hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus tuleb teha koostööd naaberkruntide omanikega.

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

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

8. Korraldus jõustub ...

Pirni tn 2 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir