

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 m<sup>2</sup> 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 krundi sihtotstarbeks ühiskondlike hoonete maa, hoonete alune pind 754 m<sup>2</sup>, korruselisus 2. Suurim lubatud hoonete arv on 1.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017 a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Pirni tn 2 väikeelamu maa-alal, 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 TM6, kus asub Pirni tn 2 krunt, on maa-alad hoonestatud enamasti üksikelamutega, kuid piirkonnas on ka rida- ja korterelamuid. Üldplaneering seab eesmärgiks Tammelinna iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadiga ja –tihedusega hoonestuse arenemise.

Kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused: väikeelamumaa krundi pindala ei või jääda väiksem kui 600 m<sup>2</sup>. Suurim täisehitusprotsent on kuni 700 m<sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m<sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m<sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks on 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri (või rütmi), üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a. autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5 m. Ridaelamute rekonstrueerimisel/laiendamisel tuleb säilitada arhitektuurne tervik, st kogu hoonele antakse kompleksne lahendus. Piirde lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse max kõrgus 0,8-1,2 m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad v.a. liiklusrumade tõkestamiseks ristmike piirkonnas asuvatel kruntidel. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.

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 Linnavolikogu 28. juuni 2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Pirni tn 2 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi krundile ehitusõiguse määramiseks olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks või uute väikeelamute 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 on üksikelamu-, kaksikelamu-, ridaelamu maa.

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja kõrgus määrata planeeringuga, arvestades linnaehituslikke seoseid ja naabruses väljakujunenud hoonestusstruktuuri, mahte ning haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil 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. Krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.

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

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästeskusega. 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