



Ingmar Kiidjärv
JAAGOR GRUPP OÜ
ingmar@jaagor.ee

Teie 11.06.2018
Meie 25.06.2018 nr 9-3.2/DP-17-003

**Pirni tn 2 krundi detailplaneeringu
korrigeerimise vajadus**

Olete esitanud detailplaneeringu eskiislahenduse, millega soovite määrata ehitusõiguse 20 korteriga korterelamule. Esitatud lahendus koostamisel ei ole arvestatud Tartu Linnavalitsuse 28.11.2017. a korraldusega nr 1213, ega Tartu linna üldplaneeringuga.

Üldplaneeringus on sätestatud, et 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. Pirni tn 2 krundile ei sobi kolme ja enama korteriga elamu ehitamine, kuna piirkonnas on valdavalt hoonestuse tüübina levinud kahekorruselised üksikelamud ja ridaelamud. Olemasolev hoone maht on piirkonda korterelamuna sobimatu, taotletud korterite arv ja sellest tulenev koormus on liiga suur. Sellele on juhtinud tähelepanu ka piirkonna elanikud, kes on vastu piirkonda sobimatu korterelamu kavandamisele.

Planeeringulahendus tuleb koostada vastavalt lähteseisukohtade punktile 4.3.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on väikeelamumaa ja 4.3.2, mille alusel tuleb 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 (hoonestusala tuleb määrata eelnevat arvestades);

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.

Olemasoleva hoone rekonstrueerimise või hoonemahu säilitamise soovi korral eelistab linn hoone kasutuselevõttu ridaelamuna.

Lisaks palume lahenduse koostamisel arvestada järgmist:

1. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate elamute ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust.
2. Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" (nt ridaelamul 1,8 kohta korteri kohta).
3. Põhijoonisel tuleb tähistada likvideeritavad objektid (ka hooned). Teeserv tuleb planeerida tänavamaale. Mitte dubleerida andmeid seletuskirjas ja joonistel, sest tekivad vastuolud (nt lubatud hoonete arv).

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee