

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Tartu linnavalitsus

Raekoja pl 3

Tartu

Teie 13.09.2016 nr 9-3.2/DP-05-016
Meie 27. september 2016, nr 16-054**Kivi tn 67a krundi ja lähiala detailplaneeringust**

Täname vastuse eest Kivi tn 67a krundi ja lähiala detailplaneeringu lahenduse kohta! Samuti on meil hea meel, et nõustusite hüdrogeoloogilise uuringu vajaduse nõude kirjeldamisega detailplaneeringu raames, kuid uuring ise tellitakse, kui on selgunud kavandatavate hoonete tehnilised näitajad nagu vundamendi tüüp ja keldri rajamise kavatsus.

Teise meie tõstatud küsimuse osas, milliseid krunte võrdlevas arvutuses kasutada, jääte endiselt seisukoha juurde, et ajalooliste hoonete mahu arvestusest tuleb välja jätta Kivi tn 75a krunt ja hoone. Oleme antud tingimusega nõus, kuid palume arvestada mõnda täiendavat näitajat.

Kivi tn 67a krundile on kavas planeeringuga liita Kivi tn 71a, mis ei ole oma pindala tõttu (277 m²) eraldivõetuna kasutatav vastavalt katastriüksuse sihtotstarbele (elamumaa). Kavandatava Kivi tn 67a krundi (Pos 1) suurus on enam kui kolmandiku võrra suurem, kui antud piirkonna ajaloolistel kruntidel keskmiselt (vt tabel järgmisel leheküljel). Seetõttu tuleks ka kavandatava krundi täisehituse osakaal ja krundi hoonestustihedus (krundi hoonete brutopinna ja krundi pindala suhe) ebamõistlikult väike, kui lubada krundile vaid 200 m² ehitusaluse pindalaga kuni 2,5-korruselist hoonet ja ühte kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga abihoonet – vastavad näitajad oleks 18% ja 0,43 samas kui piirkonna ajalooliste hoonete vastavad näitajad on keskmiselt 28,5% ja 0,64 ehk 58% ja 49% kõrgemad. Leiame, et taoline lahendus ei oleks põhjendatud ega hea.

Tulenevalt eelöeldust teeme käesolevaga ettepaneku lubada kavandatud Kivi tn 67a krundile kuni 200 m² ehitusaluse pindalaga kuni 2,5-korruselist hoonet, millele võib liita kuni 40 m² ehitusaluse pindalaga ühekorruselise mahu, mis võiks olla verandalaadses stiilis ning teise korruse tasapinnas kasutatav terrassina. Täiendavat abihoonet sel puhul planeering ette ei näeks. Sellise lahenduse puhul oleks täidetud algatamise korralduses olev nõue kuni 200 m² ehitusaluse pindalaga põhihoone osas, kuid tulenevalt krundi pindala suuruselt oleks siiski võimalik krunti paremini ära kasutada.

Nimetatud lahendusele vastavate näitajate võrdlustabel on ära toodud pöördel.

Kivi tn 65a ja Kivi tn 67a/71a lähipiirkonna kruntide ja hoonete näitajad

Krunt	Krundi suurus (m ²)	Ehitusalune pind, põhihoone (m ²)	Ehitusalune pind, abihooned (m ²)	Ehitusalune pind, kokku (m ²)	Krundi täisehituse %	Elamu korruselisus	Hoonestuse arvutuslik brutopind (m ²)	Hoonestustihedus (m ² brutopinda krundipinna kohta)	Elamu absoluutkõrgus (hari)	Elamu absoluutkõrgus (räästas)
Kivi 65	831	190	77	267	32	1,5	362	0,44	42.00	37.00
Kivi 67	615	223	77	300	49	2,5	634,5	1,03	44.50	41.50
Kivi 71	1018	140	71	211	21	2	351	0,34	42.90	39.40
Kivi 73	1231	183	94	277	23	2,5	551,5	0,45	45.70	41.10
Kivi 75	1397	176	110	286	20	2	462	0,33	42.90	40.00
Kivi 77	329	205	0	205	62	2	410	1,25	46.70	42.70
Keskmine	904	186,2	71,5	257,7	28,5	2,1	461,8	0,64	-	-
Kivi 65a (planeeritud)	870	175	25	200	23	2,5	462,5	0,53	44.50	40.00
Kivi 67a (planeeritud)	1251	240	0	240	19	2,5	540	0,43	44.50	40.00

Allikad: Maa-ameti kaardirakendus, Tartu linna alusplaan.

Lisame käesolevale kirjale täiendatud planeeringu põhijoonise, kus on ära näidatud nii võimalik kuni 2,5-korruseline hoone kui ka võimalik 1-korruseline laiendus Pos 1 krundil. Samuti on joonisel vasakul allnurgas välja toodud nõue hoonete laiuse piiramiseks 10 m peale.

Selgitame täiendavalt, et Kivi tn 65a osas on meie ettepanek lubada kuni 25 m² ehitusaluse pindalaga abihoone püstitamist. Seega moodustaks ehitusalune pindala antud krundil kokku 200 m². Loodame, et ka see ettepanek on linnavalitsusele vastuvõetav.

Palun tagasisidet!

Lugupidamisega

Mart Hiob
Projekti juht

LISA. Planeeringu muudetud põhijoonis.