



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

03.04.2007 nr 426

Kalevi 52 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on krundi omaniku Aaretemaa OÜ volitatud esindaja Arlis Narusberk. Esitatud ettepaneku sisuks on krundi jagamine kaheks (vastavalt 673,48 m² ja 663,97 m²), ehitusõiguse määramine uuele moodustatavale krundile üksikelamu ehitamiseks ning uusehitisele juurdepääsu tagamiseks servituudi seadmine. Olemasolev elamu on ette nähtud säilitada. Uuele krundile on plaanis ehitada 1,5 korruselise elamu. Plaanis on lammutada krundil asuv kuur ehitusaluse pindalaga 45 m². Uusehitise ligikaudseks brutopindalaks on märgitud 200 m² ja ehitusaluseks pindalaks 130 m². Uusehitis on plaanis ehitada olemasolevast elamust üks meeter kõrgem. Ettepanekuga on soovitud katusealune täis ehitada 50% ulatuses. Soovitud on viilkatust ja null kraadise kaldega katust. Välisviimistlusmaterjalidena on kavas kasutada puitu, klaasi ja kivi. Ettepaneku kohaselt on mõlemale krundile kavas rajada kaks parkimiskohta.

Kalevi 52 krundi pindala on 1337 m², maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa. Planeeritav krunt asub Karlova linnaosas.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks väikeelamumaa. Planeeritav ala jääb osaliselt arheoloogilisse miljööpiirkonda.

Planeeritava krundi kohta on OÜ Marksi Projekt poolt septembris 2006. a koostatud "Muinsuskaitse eritingimused Tartus Kalevi 52 krundi jagamiseks".

Kalevi 52 elamu on riikliku kaitse all olev kinnismälestis. Planeeritava ala kruntimisel tuleb seetõttu tähelepanu pöörata, et planeeringu alusel teostatavate tegevustega ei kahjustataks kinnismälestist ning ei halvendataks selle eksponeeritust.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond esitas detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitajale 28. novembri 2006. a kirjaga nr 9-1.3/DP-06-136 seisukoha, et Kalevi tänava suure liikluskoormuse tõttu tuleks juurdepääs uusehitisele planeerida Lina tänavalt.

Krundi omaniku Aaretemaa OÜ esindaja Aare Kõuts esitas 18. detsembril 2006. a eelnevalt nimetatud kirjale vastuse. Vastuse allakirjutanu märkis, et seisukoht tagada Kalevi 52 krundi jagamisel tekkivale krundile juurdepääs Lina tänava kaudu, ei ole motiveeritud. Ka oli vastuse esitaja veendumusel, et planeeritava krundi jagamisel ei ole võimalik reaalselt tagada juurdepääsu Lina tänavalt. Põhjendusteks olid antud asjaolud, et Lina 1, 3 krundi omanikud ei ole nõus tagama juurdepääsu üle nende krundi ning juurdepääsu väljaehitamise kulutused oleksid ebamõistlikult suured. Ka leidis vastuse allakirjutanu, et kaalutusõiguse teostamisel peab Tartu Linnavalitsus tagama isikute võrdse kohtlemise. Sellest tulenevalt on Kalevi 52 krundi juurdepääs ainumõeldav vaid Kalevi tänava kaudu. Lisaks täheldas allakirjutanu, et linnavalitsus on teadlik faktist, et uue

juurdepääsu rajamisel Lina tänava kaudu peaks muutma uusehitise asendit, mis ei oleks vastuvõetav muinsuskaitsele. Kõike eelnevat arvesse võttes teatas allakirjutanu, et on seisukohal, kus 28. novembri 2006. a kirjas tehtud järeldused ja vastuvõetud otsused ei ole kooskõlas hea haldustavaga. Kokkuvõttes palus vastuse koostaja veelkord kaaluda Kalevi 52 krundi detailplaneeringu algatamist, krundi jagamist ja ehitusõiguse võimaldamist selliselt, et juurdepääs planeeritavale krundile oleks Kalevi tänavalt.

Eesmärgiga planeerida juurdepääs Kalevi 52 krundile planeeritavale uusehitisele Lina tänavalt, toimus 5. jaanuaril 2007. a linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas arutelu. Arvestades asjaolu, et Lina 1, 3 krundi omanikud ei nõustunud planeeritavale elamule juurdepääsu rajamisega läbi soovitud krundi, otsustati, et detailplaneeringust huvitatud isik esitab osakonnale juurdepääsu lahendamise võimalikud alternatiivvariandid.

Arvestades lähiümbruses välja kujunenud hoonestuslaadi, on Tartu linn seisukohal, et taotletava krundi ehitusõiguse kavandamine on käsitletavas piirkonnas linnaehituslikult sobiv käesoleva korralduse punktis 3 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg-d 5 ja 6, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg-d 5 ja 6 ning arvestades Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Kalevi 52 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga jagada krunt kaheks ja määrata ehitusõigus uuele moodustatavale krundile üksikelamu ehitamiseks ning määrata planeeringuala piir vastavalt lisale.

2. Planeeringu koostamisel on vajalik detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava arutelu korraldamine.

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded" ning OÜ Marksi Projekt poolt koostatud tööle „Muinsuskaitse eritingimused Tartus Kalevi 52 krundi jagamiseks”, arvestades järgnevate täiendavate seisukohtadega:

3.1 Planeeringuga näha ette krundi jagamine kaheks eraldiseisvaks krundiks.

3.2 Kruntide kasutamise sihtotstarbeks määrata väikeelamumaa. Hoonete suurim lubatud arv kruntidel on üks. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: olemasoleval hoonel säilib olemasolev, uusehitisel kuni 128 m².

3.3 Parkimine lahendada moodustatavatel kruntidel eraldi. Kavandada vähemalt kaks parkimiskohta kummalegi üksikelamu krundile või hoone mahtu.

3.4 Kalevi 52 krundile näha ette servituudi vajaduse määramine juurdepääsu tagamiseks uusehitisele.

3.5 Planeeringulahenduses sätestada nõue, et uusehitisele väljastatakse ehitusluba pärast olemasoleva elamu restaureerimist.


3.6 Detailplaneeringu avalikule väljapanekule esitada uue hoone arhitektuurne eskiis.

3.7 Detailplaneeringule tuleb lisada naaberkruntide omanike seisukoht planeeringu kohta. Planeering tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseameti ja Lõuna-Eesti Päästkeskusega.

3.8 Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.

4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

5. Korraldus jõustub 4. aprillil 2007. a.

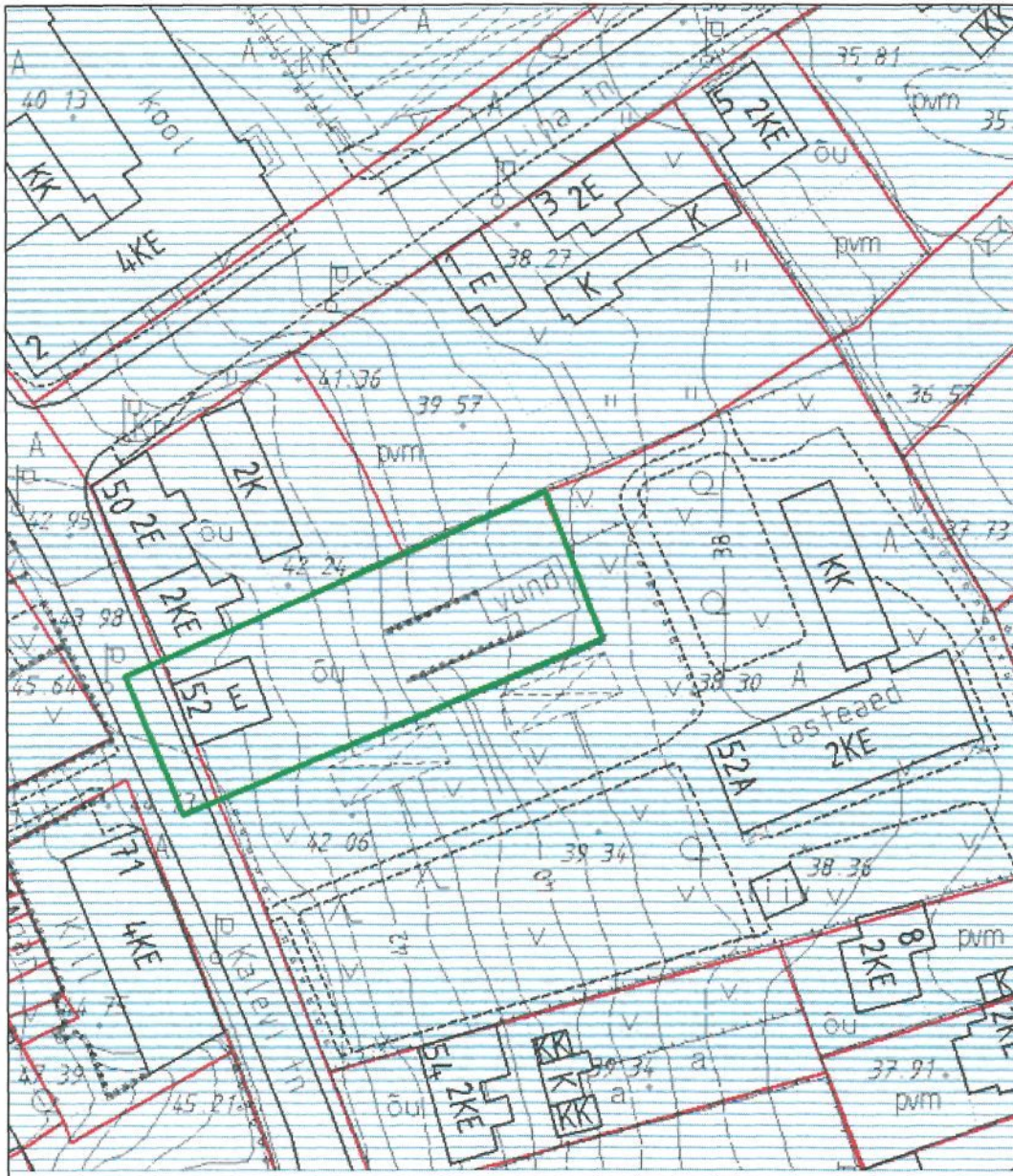


Margus Hanson
Abilinnapea linnaapea ülesannetes



Jüri Mölder
Linnasekretär

Kalevi 52 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem




Jüri Mölder
Linnasekretär