



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

26.02.2008 nr 246

#### **Aleksandri 51, 53 ja 55 kruntide ning lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmine ja avaliku arutelu korraldamine**

Vastavalt Tartu Linnavolikogu 04.11.2004 otsusega nr 352 kinnitatud lähteülesandele on ASi K&H poolt koostatud nimetatud detailplaneeringu eskiislahendus. Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegijaks oli OÜ EGGERA. Planeeringu koostamis ajal muutus planeeritavate Aleksandri 51, 53 ja 55 kruntide omanik. Käesoleval ajal on detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant.

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Ees-Karlova asumis Aleksandri ja Jõe tänavate ristmikupiirkonnas ca 6600 m<sup>2</sup> suurust maa-ala. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal ette nähtud korruselamute maa, mis võimaldab kuni kolmekorruseliste korterelamute püstitamist. Aleksandri 49 on väikeelamumaa sihtotstarbega krunt.

Planeeringuga on kavandatud kaks elamukrunti, kus maksimaalne ehitusalune pindala on kokku kuni 2500 m<sup>2</sup>, maksimaalne korruselisus on kuni kolm korrust ning planeeritud maksimaalne korterite arv nelja korterelamu peale kokku on kuni 41 korterit.

Pos 1 krundile on ette nähtud kolme korterelamu rajamine. Maksimaalne korterite arv kolme korterelamu peale kokku on kuni 36 korterit. Maja nr 1 puhul on ette nähtud hoone esimene (või esimesed kaks) korrus äri/büroopindadeks ning hoone ülemised kaks korrust elamispindadeks. Maja nr 2 ja 3 puhul on tegemist kogu mahus korterelamutega.

Aleksandri 49a krundile on ette nähtud rajada kuni kahekorruseline ja kuni viie korteriga korterelamu.

Juurdepääs planeeringualale toimub nii Aleksandri kui ka Jõe tänavatelt. Pos 1 krundile on juurdepääs ette nähtud Jõe tänavalt ja Aleksandri 49a krundile Aleksandri tänavalt.

Jõe tänava ääres on kavandatud osaline maa võõrandamine ja planeeritud see avalikus kasutuses olevaks liiklusmaaks (Pos 2). Pos 2 moodustamise eesmärgiks on Jõe tänava äärses avalikus kasutuses oleva 3,0 meetri laiuse kõnnitee rajamine.

Parkimine planeeritud korterelamute juures on lahendatud kinnistute siseselt. Pos 1 krundil on valdav osa parkimist ette nähtud hoonete mahus osaliselt maa-alusena (hoonete 2 ja 3 all). Sisse- ja väljasõit osaliselt maa all paiknevasse parklasse toimub Pos 1 krundi kaudu.

144

Planeeritud hoonestusallas suurim lubatud korruselisus kuni kolm korrust. Maja nr 1 puhul lubatud ehitada kuni kolm täiskorrust, majade nr 2 ja 3 puhul on eskiislahendusega kavandatud ehitada osaliselt maa all paiknev parkla ning lisaks sellele kaks täiskorrust. Kolmekorruselise hoonemahu suurim lubatud kõrgus kuni 10 m ning kahekorruselise hoonemahu suurim lubatud kõrgus on kuni 7 m. Hoone suhteline kõrgus arvestatakse esimese korruse ±0.00 (hoonete 2 ja 3 puhul loetakse esimeseks korruseks elamupinda).

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek Pos 1 krundile osalise ärimaa funktsiooni määramiseks (Pos 1: 80% korruselamumaa; 20% ärimaa). Ärifunktsiooni sissetoomise ettepanek tuleneb Pos 1 krundile planeeritud maja nr 1 asukohast Aleksandri ja Jõe tänavate ristmikupiirkonnas, millest tulenevalt ei ole nimetatud hoone esimesele korrusele otstarbekas rajada elamispindasid. Planeering teeb ettepaneku rajada maja nr 1 hoone esimesele korrusele kavandada büroopinnad.


Lähtudes eelnevast, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 16 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 10 lg-d 4 ja 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kiita heaks Aleksandri 51, 53 ja 55 kruntide ning lähiala detailplaneeringu eskiislahendus vastavalt lisale koos järgmiste märkustega:
  - 1.1. Maja nr 1 nurgalahendus peab esimese korruse tasandil sisaldama (pea)sissepääsu hoonesse.
  - 1.2. Maja nr 2 kavandatud parkla peab olema maa-alune- parkla lagi ei tohi olla kõrgem kui 50cm maapinna kavandatud kõrgusmärgist.
  - 1.3. Maja nr 1 kolmanda korruse ehitusalune pindala ei tohi olla suurem, kui 60% esimeste korruste pindalast ja peab olema Aleksandri ning Jõe t poolsel küljel vähemalt 2- meetrise tagasiastega.
  - 1.4. Lühendada maja nr 3 pikkust ühe sektsiooni võrra.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Aleksandri 51, 53 ja 55 kruntide ning lähiala detailplaneeringu eskiislahendust tutvustav arutelu.
3. Määrata eskiislahendust tutvustava arutelu ajaks 12. märts 2008 kell 16:00 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu aja ja asukoha kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel vähemalt nädal aega enne arutelu toimumist.
5. Korraldus jõustub 27. veebruaril 2008. a.



Urmas Kruuse  
Linnapea



Jüri Mölder  
Linnasekretär



LISA  
 Tartu Linnavalitsuse  
 26.02.2008  
 kommenteerimine  
 nr 246 juurde



Hoonete 2 ja 3 alla rajatakse osaliselt maa-ell olev parkla. Parkimisala kildjed on õmbritseva keelikonna suhtes avatud (lubatud on kasutada turvalisuse seltskonnatüüpidele).

*Yüri Mölder*  
 Linnasekretär

Tulenevalt planeeritud krundi lüükest on lubatud juurdepääde krundile rajada hoonemehmas oleva sissepääsuvärva (kangiluse) kaudu, mille vähim laius peab olema 4,0 m ja vähim kõrgus 4,6 m. Täpne lahendus määratakse projektiga. Hoone ehitajatel lähenema küli 4,0 m krundipiirile tuleb projektifaseeris kooskõlastada Aleksandri 49 kinnistokomunikuga.

KRUNDI EHTISÕIGUS JA ARHITEKTUURINÕUDED:

	Pos 1	Pos 2	Aleksandri 49a
krundi aedra	547 m²	19 m²	1144 m²
krundi pindala	80% EK 20 Ä	100% L	100% EE
hoonete suurim lubatud arv krundil	3	puudub	1
suurim lubatud ehitusalune pindala	2260 m²	puudub	250 m²
hoonete suurim lubatud korruselisus	*3	puudub	2
hoonete suurim lubatud kõrgus	**10 m	puudub	9 m
hoonete katusekalle kraadiklas	0°-30°	puudub	0°-30°
mln. hoonete tüüpõnustklass	TP 2	puudub	TP 3

\* Maja nr 1 suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 1020 m². Maja nr 2 suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 770 m². Maja nr 3 suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 460 m².

\*\* planeeritud hoonetuselise suurim lubatud kõrgus on kuni 10 m. Maja nr 1 puhul lubatud ehitada kuni kolm korrust. Maja nr 2 ja 3 puhul lubatud ehitada osaliselt maa-ell paiknev parkla ning lisaks sellele kaks korrust.

\*\*\* planeeritud kolmekorruselise hoonemahu suurim lubatud kõrgus kuni 10 m. Käsitõhuselise hoonemahu suurim lubatud kõrgus on kuni 7 m. Hoone suhteline kõrgus arvestatakse hoone esimese korruse 0.00st (hoonete 2 ja 3 puhul loetakse esimeseks korruseks elamupinda)

		100 mastaab:	
Aleksandri 51, 53 ja 55 kruntide ning lähiala detailplaneering			
Otsustanud: Tartu linn Planeetja: Herkud Rööm Koostaja:	Alk: 29.10.07 Kuupäev:	Koostanud: Eskilshendus Projekti algupäev: 01.01.19 Töö nr: 06DP19	Mastaab: 1:500 Annot nr: A-060 Kaard nr: 4