



## TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

24.05.2007 nr 224

### **Jaama 55, 57 ja Jaama 59 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Pere Kinnisvara OÜ esindaja Paavo Korkka. Ettepaneku sisuks on uue kuni kolmekorruselise kuue korteriga elamu ehitamine suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 200 m<sup>2</sup>. Kruntidel paiknevad olemasolevad eluhooned soovib ettepaneku tegija säilitada ja rekonstrueerida ning neisse hoonetesse soovitakse ehitada kokku kaheksa korterit - Jaama 57 elamusse kolm ja Jaama 59 elamusse viis. Seega kokku kavandab ettepaneku tegija kruntidele neliteist korterit. Olemasolev saun ja ait soovitakse lammutada.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks väikeelamumaa. Planeeritav ala asub Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusalal. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on ala eesmärk tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide ning kaug- ja sisevaadete säilimine. Eelnevast tulenevalt ei ole lubatud muuta krundipiire. Planeerimisel tuleb arvestada, et kavandatav hoonestus järgiks miljööväärtusliku hoonestusala arendamise põhimõtteid. Säilima peavad kaug- ja sisevaated, mistõttu ei ole lubatud uue hoone visuaalne ulatumine (üle olemasolevate hoonete) tänavapilti. Kuna kõnealusele piirkonnale ei ole ajalooliselt omane suuremahuline hoovipealne hoonestus, tuleb uus hoone lahendada mittedomineeriva väikesemahulise hoovimajana Jaama 59 krundil. Tartu linna hinnangul on sobivaks korruselisuseks kuni kaks, korterite arvuks kuni neli. Uue hoone ehitamise eelduseks on tänavaäärsete hoonete olemasolevas mahus säilitamine ja restaureerimine.

Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on oma 03. mai 2007 kirjas nõustunud eelnimetatud tingimustega.

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

o t s u s t a b:

1. Algatada Jaama 55, 57 ja Jaama 59 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda uue korterelamu ehitamiseks ehitusõiguse määramise võimalusi ning kinnitada planeeritava ala piir vastavalt otsuse lisale.
2. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused anda mõõtkavas M 1:500.

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate täiendavate seisukohtadega:

3.1 Krundipiiride muutmist mitte ette näha.

3.2 Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.2.1 maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

3.2.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: Jaama 55, 57 krundil olemasolev, Jaama 59 krundil kaks;

3.2.3 uue hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;

3.2.4 uue hoone suurim lubatud absoluutkõrgus: hoone suurima lubatud absoluutkõrguse määramisel järgida Tartu linna üldplaneeringu nõuet, mille kohaselt on miljööväertusega hoonestusala üks eesmärke tagada kaug- ja sisevaadete säilimine. Seega ei ole lubatud uue hoone visuaalne ulatumine (üle olemasolevate hoonete) tänavapilti;

3.2.5 korterite arvuks Jaama 55, 57 krundil määrata kuni kolm ja Jaama 59 krundil kuni üheksa;

3.2.6 planeeringuga anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed.

3.3 Planeeringuga näidata Jaama ja Puiestee tänavate miljööväertusega hoonestusala piir.

3.4 Uue hoone põhilised arhitektuurinõuded määrata järgmiselt: suurim lubatud korruselisus on kaks. Uushoone arhitektuur peab olema heatasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Hoone kuju, maht, proportsioonid peavad järgima ümbritsevate hoonete vastavaid näitajaid. Katusekalle määrata vastavalt piirkonnas väljakujunenud katusekalletele. Katusetüübiks määrata viilkatus. Katusekatte materjal valtsplekk või katusekivi. Keelatud on algupäraseid jälgendavate materjalide (plastraamidega aknad, plastvooder, kiviimitatsiooniga plekk katusel) kasutamine. Välisviimistluses kasutada laia laudist (vähemalt 18 cm nähtavat osa). Kasutada piirkonnale omaseid traditsioonilisi värvilahendusi.

3.5 Olemasolevate restaureeritavate hoonete katuseräästa ja -harja kõrgusi ei ole lubatud muuta. Välisviimistluses säilitada vana laudis või asendada algse alusel valmistatud uuega, järgides täpselt mõõtmeid ja profiile. Säilitada ja restaureerida kõik ehitusaegsed arhitektuuridetailid. Katusekatte materjaliks määrata valtsplekk. Avatäidete väljavahetamisel peavad uued järgima täpselt algsete mõõtmeid, konstruktsiooni, materjali, kujundust ja profiile. Arhitektuursete detailide (trepid, trepikäsi, piirded, väravad, varikatused, luugid, välisüksed jms) lisamisel tuleb hoida hoonete ehitusaegset stiili ja järgida hoonete kui terviku lahendust. Värvilahendus peab sobima miljööpiirkonda.

3.6 Planeeringuga tuleb sätestada, et uuele hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on olemasolevate hoonete restaureerimine.

3.7 Planeeritavad krundid asuvad kaugkütte piirkonnas. Esitada hoonetele vajalik maksimaalne soojusvõimsus ning üldplaneeringule vastav lahendus.

3.8 Parkimiskohtade arvutamisel tuleb lähtuda EVS 843:2003 "Linnatänavad" nõuetest ja eksperthinnangust "Eesti Standardi EVS 843:2003 linnatänavad parkimise osa Tartu linnale sobivuse kohta". Ühe korteri kohta planeerida 1,2 parkimiskohta. Väljasõit krundilt Jaama tänavale on lubatud ainult parempöördega.

4. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja planeeringule tuleb võtta naabrite seisukoht planeeringulahenduse kohta.

5. 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.

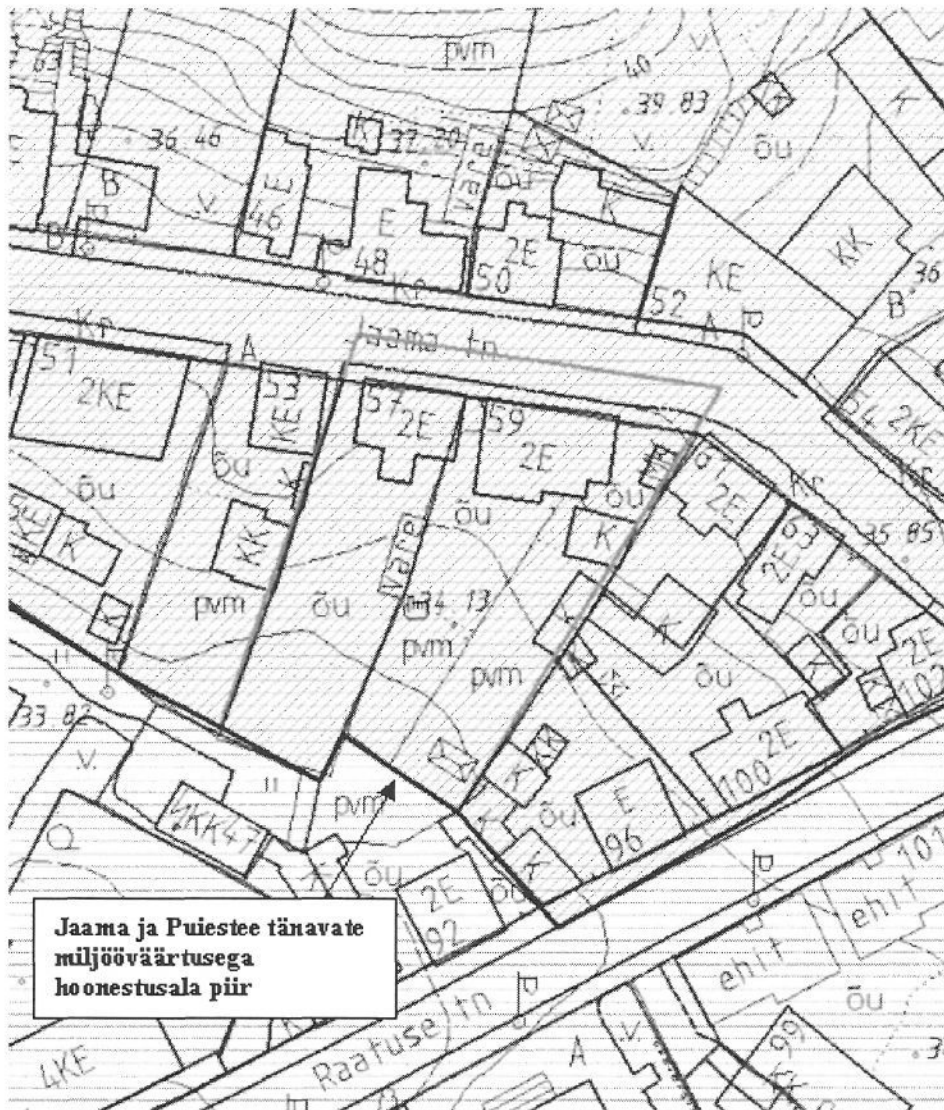
6. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava arutelu korraldamine on vajalik.

7. Otsus jõustub 29. mail 2007. a.

Olev Raju  
Esimees



**Jaama 55, 57 ja Jaama 59 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



planeeringuala piir  
 krundipiir