



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

13.09.2007 nr 263

Kartuli 12 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Osaühing Rosmar juhatuse liige Sven Jalakas esitas linnavalitsusele Kartuli 12 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku, mille sisuks on määrata ehitusõigus krundi täiendavaks hoonestamiseks. Planeeritav krunt pindalaga 1962 m² paikneb Supilinna miljööväärtusega hoonestusalal. Olemasolevalt asub krundil Kartuli tänava ääres üks kahekorruseline viilkatusega elamu, mis ettepaneku kohaselt on ette nähtud rekonstrueerida. Ettepaneku esitaja soovib olemasoleva elamu tahaküljele ehitada täiendava trepikoja ning samuti ehitada välja katusekorruse. Olemasolevasse hoonesse soovitakse rajada kuus korterit. Lisaks soovitakse ehitada krundile kolmekorruseline (2 korrust + katusekorrus) elamu, milles on kuni kaheksa korterit. Esitatud eskiisi kohaselt soovib ettepaneku tegija hoone paigutada krundi sügavusse.

Supilinna linnaosa üldplaneeringu järgselt on kvartali, kuhu jääb ka Kartuli 12 krunt, juhtfunktsiooniks pereelamute ja korterelamute maa. Tihendatavad/rajatavad hoonefronid on ette nähtud Kartuli tänava äärde. Korruselisuseks lubab üldplaneering antud kvartalis kuni kolm. Kortereelamutes ei ole lubatud üle 10 korteri.

Linnavalitsus teatas ettepaneku tegijale 27.04.2007 kirjaga nr 9-1.3/DP-07-029, et vastavalt kehtivale Supilinna linnaosa üldplaneeringule tuleb uushoonestusala paigutada olemasoleva rekonstrueeritava hoonega ühtsele joonele tänava äärde. Suurim lubatud korterite arv krundil määrata lähtudes arvestusest, et iga korteri kohta oleks vähemalt 150 m² krundi pinda.

12.06.2007 kirjaga esitas ettepaneku tegija omapoolse nägemuse uushoonestusala paiknemisest. Esitatud eskiisis on uus hoone paigutatud Kartuli tänava äärde, soovitud korterite arv kokku on kolmteist.

Tartu linn on seisukohal, et Kartuli 12 krundile võib ehitada tänavajoonel täiendava kuni kolmekorruselise hoone, mille kõrgus ja ehitusalune pindala järgivad olemasoleva hoone vastavaid näitajaid. Olemasolev elamu tuleb enne uue hoone ehitamisele asumist rekonstrueerida.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p 6 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrusega nr 88 kehtestatud Supilinna linnaosa üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kartuli 12 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda uue korterelamu ehitamiseks ehitusõiguse määramise võimalusi ning kinnitada planeeritava ala piir vastavalt otsuse lisale. Juhul, kui planeeringu koostamise käigus selgub, et kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust.

2. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused anda mõõtkavas M 1:500. Planeeringu eskiislahenduses esitada uushoone arhitektuurse lahenduse illustratsioon.

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 Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.2.1 maakasutuse sihtotstarve: korruselamumaa;

3.2.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: kaks;

3.2.3 uue hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades olemasoleva elamu ehitusalust pindala (171 m²);

3.2.4 uue hoone suurim lubatud absoluutkõrgus: hoone kõrgus ei tohi ületada olemasoleva hoone kõrgust;

3.2.5 korterite arvuks määrata kuni 6 olemasolevas hoones ja kuni 7 uues hoones;

3.2.6 planeeringuga anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.3 Planeeringuga näidata Supilinna linnaosa miljööväertusega hoonestusala piir.

3.4 Uue hoone põhilised arhitektuurinõuded määrata järgmiselt: suurim lubatud korruselisus on kolm (2+ katusekorrus). Uue hoone 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. Keelatud on algupäraseid jäljendavate materjalide (plastraamidega aknad, plastvooder, kiviimitatsiooniga plekk katusel jms.) kasutamine. Välisviimistluses kasutada laia laudist. Kasutada piirkonnale omaseid traditsioonilisi värvilahendusi. Tänavaga külgnev sein kujundada fassaadina, kuhu on paigutatud aknad ja vähemalt üks sissepääs hoonesse.

3.5 Olemasoleva rekonstrueeritava hoone katuseräästa ja -harja kõrgust ei ole lubatud muuta. Lubatud on täiendava trepikoja ehitus hoone tagaküljele. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud kasutada katuseaknaid (soovitavalt hoone hoovipoolsel küljel). Katusekatte materjaliks määrata valtsplekk. Välisviimistluses säilitada vana horisontaalne profileeritud laudis või asendada algse alusel valmistatud uuega, järgides täpselt mõõtmeid ja profiile. Säilitada ja restaureerida kõik ehitusaegsed arhitektuuridetailid. Arhitektuursete detailide (trepid, trepikäsi puud, piirded, väravad, varikatused, luugid, välisüksed jms) lisamisel tuleb hoida hoonete ehitusaegset stiili ja järgida hoonete kui terviku lahendust. Avatäidete väljavahetamisel peavad uued järgima täpselt algsete mõõtmeid, raamijaotust, konstruktsiooni, materjali, kujundust ja profiile. Värvilahendus peab sobima miljööpiirkonda. Planeeringu rakendamise võimaluste peatükis tuleb fikseerida olemasoleva elamu kordategemise kohustus, enne uue hoone ehitamisele asumist.

32
3.6 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 vähemalt 1,2 parkimiskohta ning lisaks vähemalt üks koht iga kümne parkimiskoha kohta külalistele.

3.7 Planeeringus antavate krundi kõrgusmärkide määramisel tuleb arvestada Kartuli tänava tõstmise vajadusega. Planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestada muuhulgas järgnevate töödega: "Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid" ja "Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kujundamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites".

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 18. septembril 2007. a.

Olev Raju
Esimees

Kartuli 12 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



- Planeeringuala piir
- Krundipiir