



## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

20.12.2007 nr 309

**Kooli 44 krundi detailplaneeringu  
algatamine ja lähteseisukohtade  
kinnitamine**

Kooli 44 krundi omanik AS Colordia esitas 10. septembril 2007. a detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku nimetatud krundi kohta, sooviga püstitada krundile kolmekorruseline kaheksa korteriga elamu. Hoone suurimaks kõrguseks on kavandatud kuni 14 m. Olemasolevalt on krunt hoonestamata. 1948. a ja 1958. a koostatud Kooli 44 asuva elumaja kapitaalremonttööde tööjoonistest ja elamu iseloomustustest lähtub, et tegemist on olnud kahekorruselise elamuga, pluss keldrikorruse ja katusekorruse väljaehitis ühes majaotsas. Hoonel oli maakivist vundament. Ehitusalune pindala oli ca 370 m<sup>2</sup>.

Kooli 44 krunt paikneb Toometaguse miljööväertusega hoonestusalal. Planeeritavale alale ulatub ka riikliku kaitse all oleva ajaloomälestise Näituse 20 hoone (reg nr 4312, endine Rostovtsevi eraülikool) kaitsevöönd.

Tartu linna üldplaneeringuga on piirkonna, kuhu jääb ka Kooli 44 krunt, juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa. Taotletud ehitusõigus ei ole vastuolus linna üldplaneeringuga. Tartu linna üldplaneering lubab olemasoleva hoonestuse vahele kolmekorruselise hoone kavandamise juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate naaberhoonete mahtusid. Naabruses asuv kinnistu Kooli 34 on hoonestatud ca 350 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga kahe täiskorruselise, millele lisandub viilkatus, elamuga. Üle tänava jääv kinnistu Kooli 19 on hoonestatud ca 335 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga kahe täiskorruselise ja kõrge pööningukorrusega elamuga.

Tuginedes naaberkinnistutel olemasolevalt paiknevale hoonestusele ja arvestades olemasoleva Kooli 44 krundi pindalaga (437 m<sup>2</sup>) ning tänapäevastest nõuetest tulenevat parkimisvajadusega, on Tartu linn seisukohal, et antud krundile on sobiv püstitada kolmekorruseline hoone, mille räästa ja harja kõrgus järgib naabruses asuvatel kinnistutel paiknevate hoonete samu näitajaid.

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 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Algatada Kooli 44 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda krundile kolmekorruselise hoone püstitamist.

2. Määrata planeeringuala pindala suuruseks ca 1100 m<sup>2</sup> ja planeeringuala piir vastavalt lisale. 42  
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.

3. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - esitada mõõtkavas M 1:500.

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

4.1. Planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestada piirkonnas kehtivate planeeringutega: Tartu Linnavalitsuse 2. märtsi 1999. a korraldusega nr 624 kehtestatud Näituse 20 ja 22 kruntide ning Tartu Linnavolikogu 18. märtsi 2004. a otsusega nr 266 kehtestatud Näituse 11 krundi detailplaneeringud.

4.2. Krundipiiride muutmist mitte ette näha.

4.3. Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve on korruselamumaa ja ärimaa.

4.4. Lubatud ehitise kasutamise otstarve on kolme ja enama korteriga elamu. Kortrite arvu määramisel arvestada miljöövärtuslikule hoonestusalale seatud nõuetega ning vajadusega lahendada parkimine krundil.

4.5. Suurim lubatud hoonete arv on üks.

4.6. Suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga, arvestades linnaehituslikku analüüsi, naabusõigusi ja vajadust lahendada parkimine oma krundil.

4.7. Planeeringu mahus esitada naaberhoonete räästa ja katuseharja absoluutkõrgused. Hoone räästa ja harja kõrgused ei tohi ületada Kooli 34 ja Kooli 19 analoogseid näitajaid.

4.8. Kavandatava uue elamu kohta esitada planeeringu eskiisi staadiumis illustreerivaid lõikeid ja vaateid koos ümbritseva hoonestuse äranäitamisega.

4.9. Täpsed arhitektuurinõuded määrata planeeringuga, arvestades järgmist:

4.9.1 Välisviimistlusmaterjalideks määrata lai (vähemalt 14 cm) laudis või krohv, sobiva arhitektuurse lahenduse puhul osaliselt lubatud ka muud esinduslikud materjalid. Sätestada, et imiteerivate materjalide kasutamine pole lubatud;

4.9.2 Hoone arhitektuur peab olema heatasemeline, miljööalasse sobiv ja piirkonna elukvaliteeti parandav;

4.9.3 Akende ja uste kujundus ja rütm peavad sobima piirnevate ajalooliste hoonete akende ja ustega. Avatäidetena on lubatud puit või puitaluiniinium;

4.9.4 Sokli visuaalse kõrguse määramisel arvestada Kooli tänava frondis Kooli 40 ja Näituse tänava frondis Näituse 14 sokli kõrgusi;

4.9.5 Katusetüübina lubatud viilkatus;

4.9.6 Katusekattematerjalidena lubatud valtsplekk või katusekivi;

4.9.7 Hoone laius ei tohi ületada Kooli 40 hoone laiust selle kõige laiemas kohas;

4.9.8 Planeeringus sätestada, et hoone arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitekti ja kultuuriväärtuste teenistusega eskiisi staadiumis.

4.10. Lahendada juurdepääsud krundile Kooli tn kaudu. Ühe korteri kohta planeerida krundile

vähemalt 1,8 parkimiskohta.

48

4.11. Planeeringus sätestada, et tagatud peab olema tänavahaljastuse säilimine ja täiendavate puude istutamise võimalus.

4.12. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja hankida seisukohad planeeringuala naaberkruntide omanikelt planeeringulahenduse kohta.

4.13. 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.

4.14. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

5. Otsus jõustub 26. detsembril 2007. a.



Olev Raju  
Esimees



