



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

17.01.2008 nr 311

#### **Oa 2, 2a, Kroonuaia 68 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Oa 2, 2a, Kroonuaia 68 krundi üks omanikest Aidula-Taie Kaasik. Esitatud ettepaneku sisuks on krundi jagamine kaheks ja ehitusõiguse määramine elamu püstitamiseks.

Oa 2, 2a, Kroonuaia 68 krunt pindalaga 1700 m<sup>2</sup> asub Supilinna linnaosas Tartu linna üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaal. Planeeringuala paikneb Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, arhitektuurimälestise Oa 1 kaitsevööndis, Supilinna miljööväärtusega hoonestusalal ning arheoloogilises miljööpiirkonnas. Supilinna üldplaneeringu kohaselt asub Oa 2, 2a, Kroonuaia 68 krunt kvartalis, mille juhtfunktsioonideks on 90% korterelamumaa ja 10% ärimaa, soovitavaks krundi suuruseks 700-2000 m<sup>2</sup>, korruselisuseks 2-3, tihendatav hoone front on ette nähtud ka Oa tn äärde.

Planeeringuala kõrval asuval krundil Oa 4, 6, 6a on Tartu Linnavolikogu 18. mai 2006. a otsusega nr 83 kehtestatud detailplaneering, millega määrati Tartu Ülikooli Botaanikaiaiale vajalik avamaa ja ehitusõigus õppehoonete püstitamiseks.

Tartu linn on seisukohal, et taotletav krundi jagamine ja ehitusõiguse kavandamine antud piirkonnas on linnaehituslikult sobiv otsuse punktis 3 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 6, 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 Oa 2, 2a, Kroonuaia 68 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks kaheks ja ehitusõiguse määramiseks väikeelamu ehitamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt otsuse lisale "Oa 2, 2a, Kroonuaia 68 krundi ning lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem". Juhul, kui planeeringu koostamise käigus selgub, et kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatiseaga võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatiseaga, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust.

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27

lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

3.1 Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnoõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2 Krundi jagamine kaheks hoonete Kroonuaia 68, Oa 2 ja Oa 2a vaheliselt on lubatud nii, et jagamise tulemusena peab mõlema krundi suurus olema vähemalt 700 m<sup>2</sup>.

3.3 Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.3.1 krundi kasutamise sihtotstarve - väikeelamumaa;

3.3.2 uute hoonete suurim lubatud arv krundil - üks (Oa tänava äärde moodustatavale krundile);

3.3.3 uue hoone suurim lubatud ehitusalune pindala - 140 m<sup>2</sup>;

3.3.4 suurim absoluutkõrgus määrata planeeringuga, kuid mitte kõrgem kui Kroonuaia 68 hoone harjakõrgus;

3.3.5 suurim lubatud korterite arv uues hoones - kuni 4 (korterite suurim arv sõltub parkimislahendusest);

3.3.6 Oa 2a hoone võib lammutada, kui seda ei ole võimalik ehitustehnilise ekspertiisi andmetel rekonstrueerida. Kirjalik ehitustehniline ekspertiis tuleb esitada arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistusele. Hoone lammutamise loa taotlemisel tuleb hoone kohta koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstilist osa hoone kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivi- ja inventariseerimisjoonistest.

3.3.7 Oa 2 ja Kroonuaia 68 hooned tuleb säilitada ja rekonstrueerida olemasolevas mahus:

- katuseräästa ja -harja kõrgusi ei ole lubatud muuta;

- katusekatte materjal: valtsplekk või kivi;

- avatäited: võimalusel rekonstrueerida, vahetamisel või vajadusel lisamisel peab järgima hoone ehitusaegsete avatäidete asukohta, suurust, konstruktsiooni, profiile ja materjali. Plastramid aknad ei ole lubatud;

- välisviimistlus: järgida hoone ehitusaegset tava ja materjali, vastavalt olemasolevale olukorrale kas lubikrohv või lai profileeritud puitlaudis. Algupärast matkivad viimistlusmaterjalid ei ole lubatud. Ehitusaegsed dekoorielemendid säilitada ja restaureerida, puuduvad taastada (vajadusel esitatakse planeeringuga ehitusajalooliste uuringute nõue). Seinte soojustamine väljastpoolt ei ole lubatud, kuna sellega muutuksid hoone oluliste detailide proportsioonid (räästad jäävad kitsaks, aknad ei paikne seina välispinnas);

- värvilahendus peab sobima miljöopiirkonda;

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

3.4 Kohustuslikuks ehitusjooneks määrata ajalooline tänavajoon.

3.5 Uue hoone arhitektuur peab olema heatasemeline, miljööalasse sobiv ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Värvilahendus peab sobima piirkonna ajalooliste hoonetega. Arvestades olemasoleva hoonestusega krundil ja piirkonnas väljakujunenud miljööga, määrata põhilised arhitektuurinõuded järgmiselt:

3.5.1 avatäited - püstise proportsiooniga, puidust;

3.5.2 korruselisus - kuni kaks (üks täiskorrus ja katusekorrus);

3.5.3 katusetüüp - viilkatus, harja suund - paralleelselt Oa tänavaga, katusekattematerjal - valtsplekk või kivi, katusekalle - 30 kuni 45 kraadi.

3.5.4 välisviimistlusmaterjalid: lai (18 cm) puitlaudis ja lubikrohv. Keelatud on algupärast matkivate materjalide kasutamine (plastramid aknad, kiviimitatsiooniga plekk-katused jne).

3.5.5 sokli kõrgus- soovitatavalt vastavalt Oa 2 hoone soklikõrgusele.

3.6 Krundi tänavapoolseks piirdeks peab olema puidust vertikaalselt paigaldatud lippidega aed või

plankaed ja kruntide vaheliseks piirdeks võib olla kas võrk- või lippaed. Piirdeaia kõrgus peab olema 1,2-1,5 m. Järgida tuleb ühtset piirdeaia joont naaberkruntidega. 19

3.7 Parkimine tuleb lahendada krundil arvestusega 1,5 kohta korteri kohta.

3.8 Planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestada muuhulgas järgnevate töödega: "Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid" ja "Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kujundamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites".

3.9 Kaevetöid sügavusega üle 1 meetri võib kinnistul teostada ainult arheoloogilise järelevalve all.

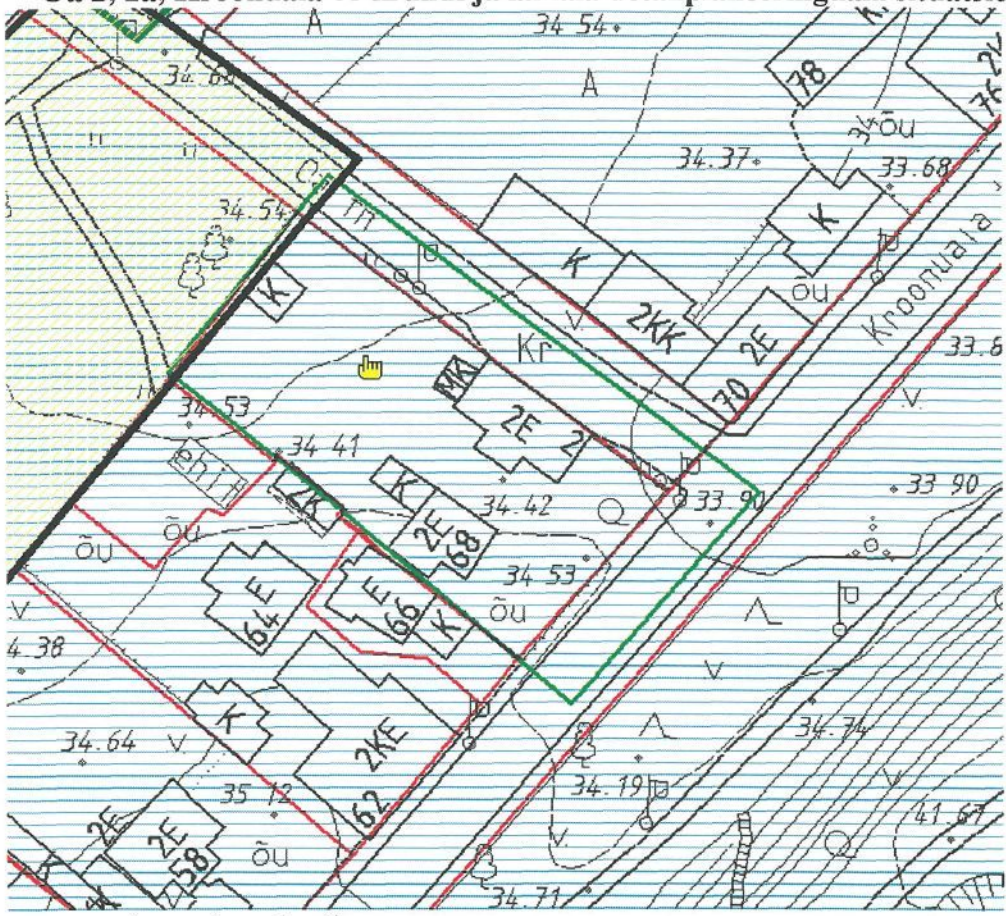
3.10 Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega.

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

5. Otsus jõustub 18. jaanuaril 2008. a.

Olev Raju  
Esimees

**Oa 2, 2a, Kroonuaia 68 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



planeeringuala piir