



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

22.01.2009 nr 465

#### **Marja tn 21 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Marja tn 21 kinnistu omanik on 25.08.2008 teinud ettepaneku nimetatud krundile detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga määrata krundile ehitustingimused üksikelamu püstitamiseks.

Krunt suurusega 925 m<sup>2</sup> asub Supilinna miljööväärtusega hoonestusalal. Krundil asuvad väikeelamu ja abihoone. Supilinna linnaosa üldplaneering näeb ette krundile täiendava ehitusõiguse andmise võimaluse. Tartu linna üldplaneering näeb krundile ette väikeelamumaa sihtotstarbe.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et taotletav krundi ehitusõiguse ettepanek käsitletavas piirkonnas on linnachituslikult vastuvõetav ja kooskõlas linna üldplaneeringuga.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 6, ja lg 6, § 39 lg 1, arvestades Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrusega nr 88 kehtestatud Supilinna linnaosa üldplaneeringut ja 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 Marja tn 21 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundile uue väikeelamu ehitamise võimalusi.

2. Planeeritava ala piir määrata vastavalt lisale "Marja tn 21 krundi detailplaneeringuala ja olemasolev situatsioon". 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 - koostada mõõtkavas M 1:500. Detailplaneeringu koostamisel arvestada muuhulgas järgmisi materjale:

3.1. Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrus nr 88 "Supilinna linnaosa üldplaneeringu kehtestamine";

3.2. Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine"; tööga "Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites" (ARC Projekt 2004), "Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademetevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojektiga" (AS K&H 2004).

4. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded" ning Tartu linna ehitismääruse § 39 lg 1 esitatud nõuetele, arvestades järgnevate seisukohtadega:

4.1. Olemasoleva hoone säilitamine otsustatakse planeeringulahenduse selgumisel, kus analüüsitakse kavandatud hoone ruumilist sobivust olemasolevasse keskkonda.

4.2. Krundi ehitusõigus anda järgmiselt: sihtotstarve elamumaa, hoonete suurim lubatud arv krundil on 2 põhihoonet ja 2 abihoonet. Lubatud ehitiste kasutamise otstarve on: 11101 - üksikelamu ja 12744 - majapidamisabihoone.

4.3. Juhul, kui olemasolev hoone määratakse säilitatavaks, siis kehtivad hoone restaureerimisele järgmised tingimused:

4.3.1. Marja tn 21 restaureeritava hoone katuseräästa ja -harja kõrgusi ei ole lubatud muuta.

4.3.2. Välisviimistluses säilitada vana laudis või asendada algse alusel valmistatud uuega, järgides täpselt mõõtmeid ja profile.

4.3.3. Säilitada ja restaureerida kõik ehitusaegsed arhitektuursed detailid. Avatäidete vahetamisel võtta aluseks hoone 1938. a projekt ja järgida algsete avatäidete materjali, mõõtmeid, kujundust ja konstruktsiooni. Arhitektuursete detailide (trepid, trepikäsipuud, piirded, väravad, varikatused, luugid, välisüksed jmt) lisamisel tuleb hoida hoonete ehitusaegset stiili ja järgida hoone kui terviku lahendust.

4.3.4. Värvilahendus peab sobima miljöopiirkonda.

4.4. Kavandatava uue elamu põhiliste arhitektuurinõuete määramisel lähtuda planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsist. Nimetatud seoste analüüsiüksuseks võtta kvartal: Marja tn, Herne tn, Kõrvitsa tn, Lepiku tn jalakäijate kiir.

4.4.1. Uue hoone kõrgus, kuju, mahud ja proportsioonid peavad järgima ümbritsevate hoonete omasid. Uue hoone ehitusaluse pinna määramisel lähtuda ajaloolisest hoonestusstruktuurist. Uue hoone ±0.00 anda kõrgemal Emajõe kriitilisest kõrgvee tasemest.

4.4.2. Katusetüübiks määrata kaldkatuse kaldega üle 30 kraadi, katuse materjaliks näha ette katusekivi või valtsplekk.

4.4.3. Planeeringu eskiislahenduses esitada tänavavaade koos naaberhoonetega.

4.4.4. Välisviimistluse osas järgida piirkonna hoonestamise ehitustava ja materjalikasutust. Akende ja uste kujundus peab sobima piirnevate hoonete akende ja ustega. Välisviimistluses ei ole lubatud matkivate materjalide kasutamine. Avatäited püstise proportsiooniga ja puidust.

4.4.5. Piirete kavandamisel lähtuda tööst "Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites" (ARC Projekt 2004).

4.5. Säilitada krundil olev väärtuslik kõrghaljastus. Krundi kompaktne haljastatud osa peab pakutud lahenduses olema suurem kui liikluseks (parkimine koos juurdesõitudega) mõeldud ala. Parkimine lahendada krundil. Krundile juurdepääs lahendada Marja tänavalt.

4.6. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ning hankida naaberkinnistute omanike seisukohad planeeringulahenduse kohta.

4.7. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Eskiislahendusele lisada planeerimislahenduse mahuline illustratsioon või makett.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

6. Otsus jõustub 26. jaanuaril 2009. a.

Olev Raju  
Esimees



Marja tn 21 krundi detailplaneeringuala piir ja olemasolev situatsioon

