



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

10.05.2012 nr 361

#### **Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Osaühing Albatrek on esitanud linnavalitsusele Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata ehitusõigus kuni viiekorruselise äriefunktsiooniga hoone ehitamiseks.

Pepleri tn 34 krunt asub Kesklinna linnaosas arhitektuurimälestise Riia 15b (reg nr 27197) ja Riia 12 (reg nr 7033) kaitsevööndis ning arheoloogilises miljööpiirkonnas. Planeeringuala suurus on 1150 m<sup>2</sup>. Krunt on hoonestamata, olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb krunt alal, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on segahoonestusala ehk lubatud on nii elamu- kui ka äriefunktsioon, lubatud korruselisus on 4-5. Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Maverick Investments OÜ poolt on koostatud Pepleri tn 34 muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 3 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6<sup>1</sup> p 3, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 6 ning Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundile kuni 5-korruselise äriefunktsiooniga hoone ehitamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
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. Planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestada Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud

Pepleri tn 34 krundi muinsuskaitse eritingimustega.

3.2. Planeeringujoonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.3. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.3.1. krundi kasutamise otstarve - ärihoonete maa. Hoone esimese korruse Riia tänava äärses osas tuleb kavandada avalikkusele suunatud äri- ja teenindusasutuste ruumid;

3.3.2. planeeringuga on lubatud ühe põhihoone ehitamine krundile;

3.3.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga;

3.3.4. planeeringu mahus esitada naaberhoonete räästa ja katuseharja absoluutkõrgused. Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus määrata muinsuskaitse eritingimustele vastavalt. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreeriv 3D joonis ja mõõtkavas lõige kavandatava hoone ja naaberhoonete kõrguste näitamisega.

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

3.5. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Katusekalde ja välisviimistlusmaterjalide määramisel arvestada lähipiirkonna hoonestuse analüüsi. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud.

Detailplaneeringuga sätestada, et üldplaneeringust tulenevalt on linna keskusesse uue hoone projekteerimisel parima lahenduse saamiseks vaja korraldada arhitektuurivõistlus. Käsitletav planeeringuala paikneb Tartu ühe olulisema tänava ääres. Ümberkaudsetes hoonetes asuvad mitmed avalikkusele suunatud ettevõtted ja asutused ning ala läbib igapäevaselt suur hulk inimesi. Planeeringu lähiala linnaruumilise terviku moodustavad arhitekt R.-L. Kivi projekteeritud kino Ekraan ja viiekorruselised elamud. Arvestades planeeringualasse kavandatud ehitise mahtu ja paiknemist, on arhitektuurivõistlus parim vahend väärilise lahenduse leidmiseks.

3.6. Arheoloogilises miljöopiirkonnas tuleb kaevetööde tegemise ajal tagada arheoloogiline järeelvalve.

3.7. Planeeringu mahus koostada liikluse teket ja parkimise nõudlust väljaselgitav liiklusuuring. Määrata lubatud sõidusuunad ja võimalikud juurdepääsude asukohad planeeringualale, analüüsida jalakäijate liikumise osa. Määrata planeeritud juurdepääsuteede ruumivajadus, krundilt väljasõit kõnniteele peab olema enne kõnniteele väljumist 5 meetri ulatuses horisontaaltasapinnal. Väljasõit (tipptundidel) parempöördega.

3.8. Parkimine tuleb lahendada krundisiselt hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Tagada võimalused jalgrataste parkimiseks ja hoidmiseks. Hoonesiseste parkimiskohtade planeerimisel arvestada tugikonstruktsioonide paigaldamise vajadusega.

3.9. Planeeringus sätestada, et tagatud peab olema tänavahaljastuse säilimine ja täiendavate puude istutamise võimalus. Krundil näha ette kõrghaljastust vähemalt 10%.

3.10. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vajaduse korral määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja korraldada keskkonnamõju hindamine. Sademevee imbsüsteemi kavandamisel analüüsida selle realiseerimise võimalikkust hüdrogeoloogiliste uuringute alusel, mille on teinud vastava ala tegevusluba omav isik.

3.11. Planeeringuga käsitleda lume ladustamise võimalusi krundil.

3.12. Planeeringuga näidata kaitsealuste objektide kitsenduse ulatus.

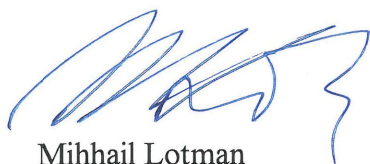
3.13. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

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

5. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähtesisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähtesisukohad muutmisele.

6. 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 14. mail 2012. a.



Mihhail Lotman  
Esimees

Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem

