



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

27.06.2013 nr 496

K. E. von Baeri tn 4 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

K. E. von Baeri tn 4 krundi omanik GMP Residences OÜ on esitanud ettepaneku krundi detailplaneeringu koostamiseks eesmärgiga laiendada olemasolevat hoonet ja määrata katusekalle.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavolikogu 18.01.2007 otsusega nr 166 kehtestatud K. E. von Baeri 4 krundi ja lähiala detailplaneering. Planeeringuga määrati ehitusõigus hoonete osaliseks lammutamiseks, määrati säilitatavad hooned ja hoonete osad. Ehitusõigus määrati kuni 62,3 m abso luutkõrgusega korterelamu rajamiseks. Planeeringuga sätestati Toomemäe poolse tugimüüri restaureerimine ja osaline rajamine ning see, et olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalselt (sealhulgas krundi kirdenurgas asuv suur vaher).

Pärast planeeringu kehtestamist koostatud ehitusgeoloogilise uuringu tulemusena selgus, et tugimüür on varisemisohtlik ja kogu majade kompleksi Baeri tänavale valgumist hoiavad kinni kolm säilitamisele kuuluvat võlvkeldrit, mis on ka ise avariiohus. Leiti, et nõlva koormus on vaja stabiliseerida uue ehitatava raudbetoonist tugiseinaga. Vana müür ja säilitatava hoone perimeeter tuleb lahti kaevata, seda ka hüdroisolatsiooni seisukohast. Tekkiva kaeviku puistega täitmise asemel pakuti välja hoone ja müürivahelise ala hoonestamine elanike panipaikadega, mille korral olemasolevad kõrgusmärgid jääksid samaks, kuid piirkonna heakord paraneks. Panipaikade katusel tekiksid elanikele terrassid. Kehtivas detailplaneeringus nähti ette mõlema uue projekteeritava hoone katusekaldeks 20-30 kraadi, kuid hiljem selgus, et otstarbekam oleks hoonete Toomemäe poolne katus tõsta horisontaalseks – kõige ülemisel korrusel oleksid avarad, Toomemäele avatud terrassid.

Tartu linnavolikogu on seisukohal, et nimetatud muudatused ei ole vastuolus avalike huvidega. Tugimüüri ja hoone vahelise ala hoonestamine põhimõttel, kus ehitise kõrgus ei ületa müüri kõrgust ja ei häiri seega vaateid Toomemäelt, on hoone kasutamise seisukohalt otstarbekas. Toomemäele avanevate terrassidega korterite kavandamisega suureneb lähipiirkonna sotsiaalne kontroll ja vähenevad kuritegevuse riskid.

Algatatava planeeringuga soovitakse eeltoodud põhjustel suurendada põhihoone ehitusalust pindala ja muuta katusekallet.

K. E. von Baeri tn 4 krundi suurusega 3068 m² asub Kesklinna linnaosas vanalinna muinsuskaitsealal. Planeerimisseaduse § 9 lg 9¹ näeb ette, et kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb hoonestamise soovi korral koostada detailplaneering,

arvestades Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 9 lg 9¹, § 10 lg 5 ja lg 6¹ p 3, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 7 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 :

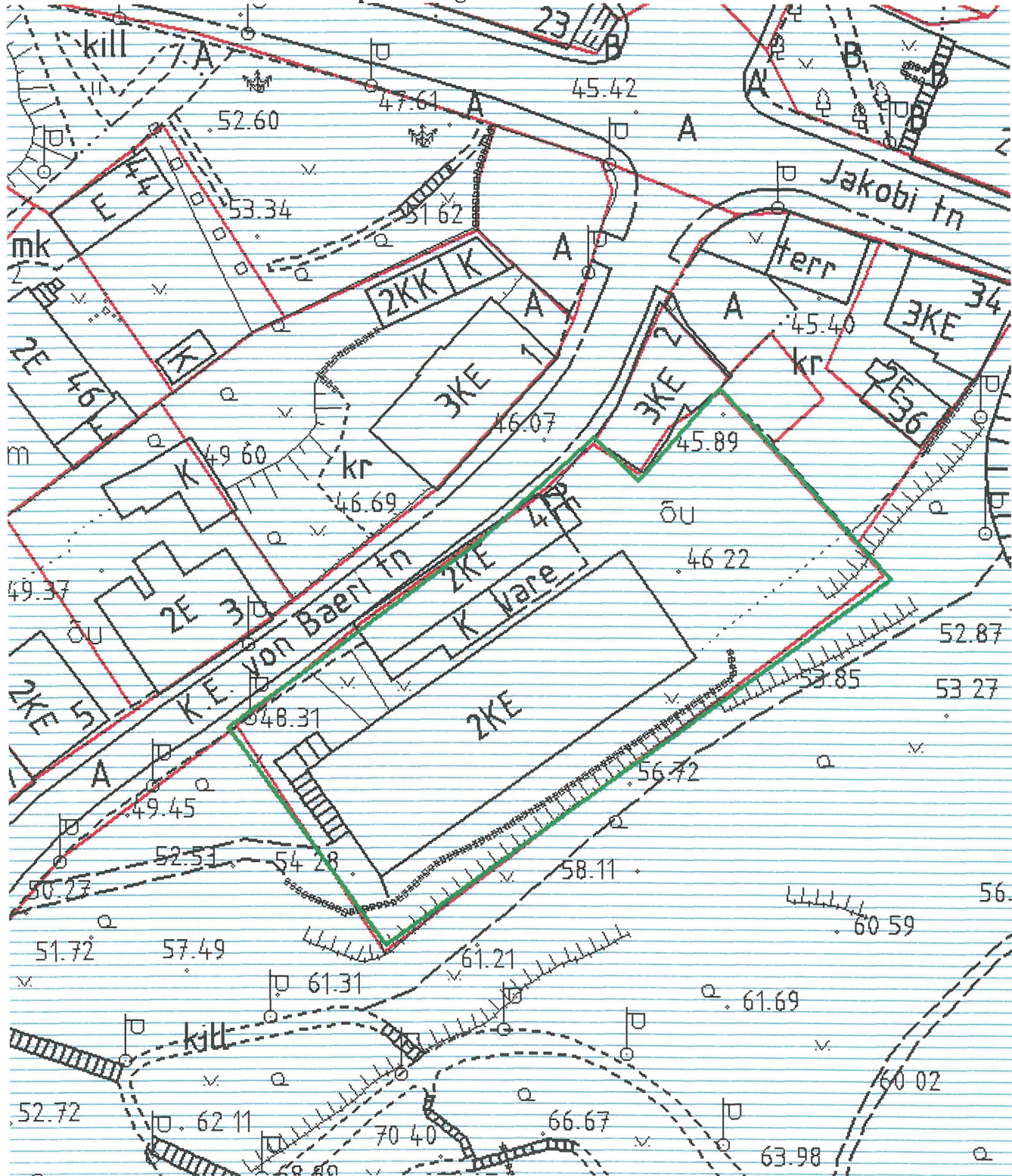
1. Algatada K. E. von Baeri tn 4 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda olemasoleva hoone laiendamise võimalusi.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "K. E. von Baeri tn 4 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded" ja muinsuskaitse eritingimustele, arvestades järgnevate seisukohtadega:
 - 3.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete räästa- ja harjakõrgusi.
 - 3.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 3.2.1. krundi kasutamise otstarbed - elumumaa, kaubandus- ja teenindusettevõtete maa, tehnoehitiste maa;
 - 3.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitusalune pindala ja kõrgus määrata planeeringuga;
 - 3.3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 3.4. Parkimine autodele ja jalgratastele tuleb lahendada krundisisesele vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Manööverdamist parkimiskohtadele üle kõnnitee mitte kavandada.
 - 3.5. Sätestada, et olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada, sealhulgas suur vaher krundi kirdenurgas.
 - 3.6. Planeeringuga täpsustada lume ladustamise alad.
 - 3.7. Sätestada, et krundil võib teha kaevetöid ainult arheoloogilise järelevalve all.
4. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.
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 viiendal päeval pärast vastuvõtmist.



Mihhail Lotman
Esimees

Lisa
Tartu Linnavolikogu 27. juuni 2013. a
otsuse nr 496 juurde

K. E. von Baeri tn 4 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir
 — krundipiir