

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

31.05.2011 nr LVK-O-0259

**Tähtvere tn 33 // 35 // 37 ja Tähtvere tn 39
kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine
ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku on teinud OÜ Famila eesmärgiga määrata Tähtvere tn 33 // 35 // 37 ja Tähtvere tn 39 kruntidele täiendav ehitusõigus uute elamute püstitamiseks ning rekonstrueerida tänava-äärsed hooned ja hoovisised abihooned vastavalt nende seisukorrale.

Planeeritav ala suurusega 6727 m² asub Supilinna miljööväärtusega hoonestusalal. Supilinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks pere- ja korterelamute maa.

Tähtvere tn 33 // 35 // 37 krundil paiknevad kaks elumaja ning abihooned. Planeeringualal asuv Tähtvere tn 39 hoone on riikliku kaitse all olev arhitektuurimälestis (reg nr 7059).

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kohaselt on rekonstrueeritavate hoonetena ette nähtud Tähtvere tn 33, 35 ja 39 hooned. Lammutatavaks on kavandatud Tähtvere tn 33 // 35 // 37 krundil paiknev hooviseline Tähtvere tn 37 hoone. Ettepaneku kohaselt soovitakse Tähtvere tn 39 krundile täiendavalt maksimaalselt 120 m² suuruse ehitusaluse pindalaga 4 korteriga hoone ja Tähtvere tn 33 // 35 // 37 krundile 90 m² suuruse ehitusaluse pindalaga 3 korteriga hoone ehitusõigust. Mõlema uue hoone korruselisuseks on soovitud 2+katusekorrus.

Supilinna linnaosa kehtiva üldplaneeringu kohaselt on määratud kohustuslikult säilitatavaks Tähtvere 39 krundil asuv hoone. Nimetatud planeeringuga nähakse ette ka juurdepääsutänavana rajamine kruntide Herne tänava poolsesse ossa, samuti võimaldatakse kvartali sees täiendavat hoonestust. Koostamisel oleva linnaosa uue teemaplaneeringuga säilitatakse Tähtvere tn 39 krundil asuv hoone, kuid juurdepääsutänavat ja kvartali täiendavat hoonestamist tänava kõrval enam ette ei nähta. Sellest tulenevalt on planeeringualasse kaasatud linna omandis olev tänavamaa krunt Tähtvere tänav T39, mida oleks võimalik liita elamukruntidega. Tähtvere tänav T39 krundi liitmises elumaa krundiga ja selle võõrandamise tingimustes on kinnistu omanikul ja Tartu linnal vaja kokku leppida enne detailplaneeringu kehtestamist.

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, lg 6¹ p 3 ja p 6, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna

üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Tähtvere tn 33 // 35 // 37 ja Tähtvere tn 39 kruntide detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata kruntidele täiendav ehitusõigus.

2. Määrata planeeringuala pindala suuruseks ligi 6727 m² ja kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale.

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

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

3.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.2.1. kruntide kasutamise otstarve - elamute maa;

3.2.2. hoonete suurim lubatud arv krundil määrata planeeringuga;

3.2.3. Tähtvere tn 33, 35 ja 39 hooned kuuluvad säilitamisele. Säilitatavad hooned rekonstrueerida olemasolevas mahus. Tähtvere 39 hoone restaureerida vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. Tähtvere 33 ja 35 hoonete rekonstrueerimisel tuleb maksimaalselt säilitada ja restaureerida ehitusaegset kehandit ja originaaldetaile (palkkonstruktsiooni, laudist, aknaid, uksi), väljavahetamise korral peavad uued detailid järgima täpselt algsete materjali, mõõtmeid, konstruktsiooni ja profiile. Soojapidavuse tõstmisel eelistada olemasolevate konstruktsioonide tihendamist ja horisontaalpindade (laed, põrandad) soojustamist. Välispidise lisasoojustamise puhul tuleb taastada hoone algsed proportsioonid (räästaste laius, akende asetsemine välisseina suhtes). Värvilahendus peab sobima miljöopiirkonda ja lähtuma traditsioonidest;

3.2.4. Tähtvere tn 37 hoone võib lammutada, kui seda ei ole võimalik ehitustehnilise ekspertiisi andmetel restaureerida. Kirjalik ehitustehniline ekspertiis tuleb esitada arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistusele. Kui ekspertiisi tulemusel on hoone lammutamine lubatud, võib planeeringuga lammutatava hoone asemele määrata ehitusõiguse kuni 90 m² maksimaalse ehitusaluse pindalaga elamu püstitamiseks. Lubatud korruselisus on 2+katusekorrus ja maksimaalne korterite arv kuni 3;

3.2.5. Tähtvere tn 39 krundile on täiendavalt lubatud maksimaalselt 120 m² suuruse ehitusaluse pindalaga hoone kavandamine. Lubatud korruselisus on 2+katusekorrus ja maksimaalne korterite arv kuni 4;

3.2.6. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.3. Uute hoonete arhitektuur peab olema heatasemeline, miljööalasse sobiv ja piirkonna elukvaliteeti parandav.

3.4. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Näha ette vähemalt 1,5 parkimiskohta ühe korteri kohta. Planeeringuga anda võimalus Tähtvere tänav T39 krundi liitmiseks elamukruntidega.

3.5. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästekeskusega.

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

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Tähtvere tn 33 // 35 // 37 ja Tähtvere tn 39 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

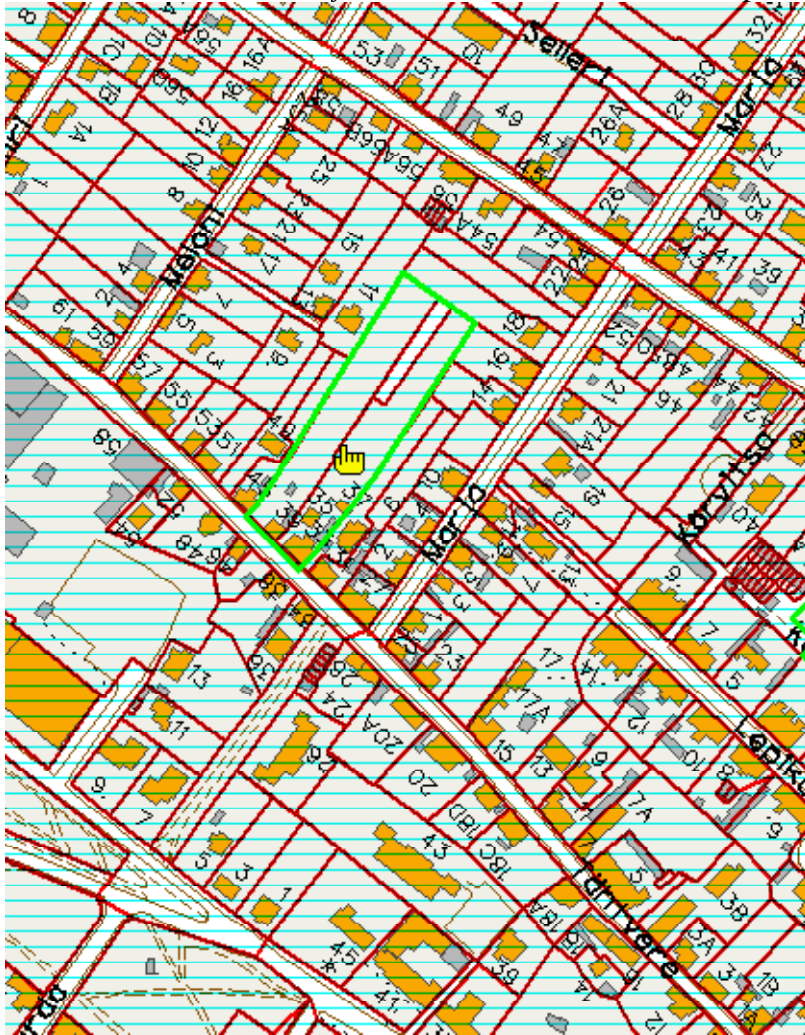
6. Otsus jõustub 4. juulil 2011. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 31.05.2011 istungi protokoll nr 39**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Tähtvere tn 33 // 35 // 37 ja Tähtvere tn 39 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Tähtvere tn 33 // 35 // 37 ja Tähtvere tn 39 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku on teinud krundi omanik eesmärgiga määrata Tähtvere tn 33 // 35 // 37 ja Tähtvere tn 39 kruntidele täiendav ehitusõigus uute elamute püstitamiseks ning rekonstrueerida tänava-äärsed hooned ja hoovisisesed abihooned vastavalt nende seisukorrale. Kuna planeeringualal paikneb riikliku kaitse all olev arhitektuurimälestis ja ala jääb Supilinna miljööväärtusega hoonestusalale, siis on planeeringu algatamine volikogu pädevuses.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgneva teate ilmumine ajalehes "Postimees" ja Tartu linna koduleheküljel: Tartu Linnavolikogu algatas Tähtvere tn 33 // 35 // 37 ja Tähtvere tn 39 kruntide detailplaneeringu koostamise. Planeeritav ala suurusega 6727 m² asub Supilinna miljööväärtusega hoonestusalal. Planeeritav ala piirneb Tähtvere tänava, Tähtvere tn 29 ja 45, Meloni tn 11 ning Marja tn 14, 16 ja 18 kinnistutega. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi määrata kruntidele täiendav ehitusõigus.

Supilinna linnaosa kehtiva üldplaneeringu kohaselt on määratud kohustuslikult säilitatavaks Tähtvere 39 krundil asuv hoone. Nimetatud planeeringuga nähakse ette ka juurdepääsutänavara rajamine kruntide Herne tänava poolsesse ossa, samuti võimaldatakse kvartali sees täiendavat hoonestust. Koostamisel oleva linnaosa uue teemaplaneeringuga säilitatakse Tähtvere tn 39 krundil asuv hoone, kuid juurdepääsutänavat ja kvartali täiendavat hoonestamist tänava kõrval enam ette ei nähta. Sellest tulenevalt on planeeringualasse kaasatud linna omandis olev tänavamaa krunt Tähtvere tänav T39, mida linn ei vaja seetõttu enam juurdepääsutänavara ehitamiseks ning mida oleks võimalik liita elamukruntidega. Tähtvere tänav T39 krundi liitmises elamumaa krundiga ja selle võõrandamise tingimustes on kinnistu omanikul ja Tartu linnal vaja kokku leppida enne detailplaneeringu kehtestamist.

Fotod planeeringualast:      
    
IMG6927.JPG IMG6928.JPG IMG6929.JPG IMG6930.JPG IMG6931.JPG IMG6932.JPG
IMG6933.JPG IMG6935.JPG IMG6936.JPG tähtvere_37.JPG tähtvere_39.JPG

Kätlin Müür
planeerija