

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

01.03.2012 nr LVK-O-0369

**Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Päeva tn 23 // 25
kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine
ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Päeva Kodu OÜ on esitanud linnale Kalevi tn 47 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga jagada krunt kaheks ning määrata ehitusõigus kaksik- või üksikelamu ehitamiseks.

Kalevi tn 47 krunt asub kesklinnas ja jääb Karlova miljööväärtusega hoonestusalale. Krundi pindala on 2324 m². Olemasolev hoone Kalevi tn ääres on arhitektuurimälestis.

Planeeringualasse kaasatakse lisaks Kalevi tn 51 krunt, et määrata ka sellele krundile täiendav ehitusõigus. Kalevi tn 51 kaasomanikud on kinnitanud soovi planeeringus osalemiseks.

Planeeringualasse kaasatakse lisaks krunt aadressiga Päeva tn 23 // 25, et võimaldada planeeritavatele hoonetele juurdepääs Päeva tänavalt. Kalevi tn 47 ja Kalevi tn 51 kruntide tagumises osas tõuseb maapind võrreldes Kalevi tn äärse osaga ca 10 meetrit. Pinnakõrguste suure vahe tõttu ei ole võimalik lahendada juurdepääsu nende kruntide tagumisele osale Kalevi tänavalt. Kalevi tn 47 ja Kalevi tn 51 kruntidele juurdepääsu tagamiseks on vaja läbida ka Päeva tn 21 krundi, mis aga kuulub juba koostamisel oleva Päeva 19 ja 21 kruntide detailplaneeringu alasse. Päeva tn 21 ja Päeva tn 23 // 25 kruntide omanikuks on planeeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja Päeva Kodu OÜ.

Kogu planeeringuala asub Karlova miljööväärtusega hoonestusalal. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "[Karlova miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused](#)" kohaselt asuvad krundid alal, mille kasutusotstarve on elamumaa. Lubatud korruselisus on 2-3. Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Kalevi tn 53 kruntidele on täiendav ehitusõigus ette nähtud kruntide tagumises osas. Suurim lubatud ehitusalune pindala on 100-300 m². Antud kvartali perspektiivsete kruntide suurus on 800-1200 m².

Teemaplaneeringuga on Päeva tn 23 ja Päeva tn 25 hoonete osas tehtud ettepanek nende mälestiseks tunnistamiseks.

Planeeringu algatamiseks on koostatud muinsuskaitse eritingimused, mis on kooskõlastatud Muinsuskaitseameti poolt.

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 6¹ p 3 ja p 6, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 6 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 18. veebruari 2010 otsusega nr 42 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringut "Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja

kasutustingimused" 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 Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Päeva tn 23 // 25 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi kruntide jagamiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute ehitamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Päeva tn 23 // 25 kruntide 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 muinsuskaitse eritingimustega.

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

3.3. Kruntide moodustamine lahendada planeeringuga.

3.4. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.4.1. kruntide kasutamise otstarve - elamute maa;

3.4.2. Kalevi tn 47 ja Kalevi tn 51 kruntidele on kummalegi lubatud ehitada üks põhihoone;

3.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala määrata kehtivat teemaplaneeringut ja naaberkruntide täisehituse analüüsi arvestades;

3.4.4. hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga lähipiirkonna hoonestuse kõrguse analüüsi arvestades. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

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

3.6. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav. Katusekalde ja välisviimistlusmaterjalide määramisel arvestada lähipiirkonna hoonestuse analüüsi. Lubatud ei ole imiteerivate materjalide kasutamine.

3.7. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

3.8. Planeeringuga käsitleda lume ladustamise võimalusi kruntidel.

3.9. Juurdepääs uutele hoonetele lahendada Päeva tänavalt. Planeeringuga tuleb ette näha juurdepääsuservituutide vajadus. Planeeringu kehtestamise eelduseks on servituudi seadmise tingimustes kokkuleppe saavutamine.

3.10. Sademevee imbsüsteemi ja geotermilisel energial põhineva soojavarustuse süsteemi kavandamisel peab vastava ala tegevusluba omav isik analüüsima nende realiseerimise võimalikkust hüdrokeoloogiliste uuringute alusel.

3.11. Planeeringuga näidata kaitsealuste objektide kitsenduse ulatus.

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

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 19. märtsil 2012. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 01.03.2012 istungi protokoll nr 15**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

**Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Päeva tn 23//25 kruntide detailplaneeringuala
situatsiooniskeem**



- Planeeringuala piir
- Krundipiir
- Koostamisel oleva Päeva 19 ja 21 kruntide detailplaneeringuala piir

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Päeva tn 23 // 25 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

OÜ Päeva Kodu juhatuse esimees Vallo Paal esitas linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale Kalevi tn 47 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku. Krundi pindala on 2324 m². Ettepaneku esitaja soovib jagada krundi kaheks ning määrata ehitusõigus kaksik- või üksikelamu ehitamiseks ehitusaluse pindalaga kuni 200 m² (lisatud eskiis). Kuna krundi maapind tõuseb järsult hoovi suunas, ei ole võimalik juurdepääsu planeeritavale hoonele teha Kalevi tänavalt. Seega on haaratud planeeringualasse ka Päeva tn 23//25 krunt, et lahendada juurdepääs Päeva tänavalt. Samuti on otstarbekas hõlmata planeeringuga ka naaberkrunt Kalevi tn 51, et anda ühise planeeringu käigus ehitusõigus ka sellele krundile ja lahendada juurdepääsu küsimus. Kalevi tn 51 krundi omanikud on huvitatud ühise planeeringu koostamisest. Linn küsis ka Kalevi tn 53 krundi omanike seisukohta ühises planeeringus osalemiseks, kuid nimetatud krundiomanikud ei ole planeeringu koostamisest huvitatud.

Linnavalitsus teeb ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine ja kinnitada lähteseisukohad vastavalt eelnõule.

Planeeritav krunt paikneb Karlova miljöövärtuslikul hoonestusalal ning Kalevi tn 47 krundil asuv hoone on mälestis, seetõttu esitab linnavalitsus planeeringu algatamise eelnõu volikogule otsustamiseks.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: Tartu Linnavolikogu algatas Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Päeva tn 23//25 kruntide detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi kruntide jagamiseks ning ehitusõiguse määramiseks elamute ehitamiseks. Planeeritav ala pindalaga ca 6000 m² asub Karlova miljöövärtusega hoonestusalal.



Dp eskiis: Kalevi 47 DP eskiis.pdf

Fotod olemasolevatest hoonetest:



Kalevi 47.jpg



Paeva 21.jpg



Paeva 23.jpg



Paeva 23_2.jpg



Paeva 25.jpg



Paeva 25_2.jpg

Ingrid Perner
planeerija