

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

24.04.2012 nr LVK-O-0388

**Pepleri tn 34 krundi detailplaneerigu koostamise
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

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

Pepleri tn 34 krunt asub Keslinna linnaosas arhitektuurimälestise Riia 15b (reg nr 27197) ja Riia 12 (reg nr 7033) kaitsevööndis ning arheoloogilises miljööpiirkonnas. Planeeringuala suurus on 1150 m². 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 ärifunktsioon, 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 6¹ 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 ärifunktsiooniga 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 miljööpiirkonnas tuleb kaevetööde tegemise ajal tagada arheoloogiline järelvalve.

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 krundisiseselt 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 hidrogeoloogiliste 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 lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

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

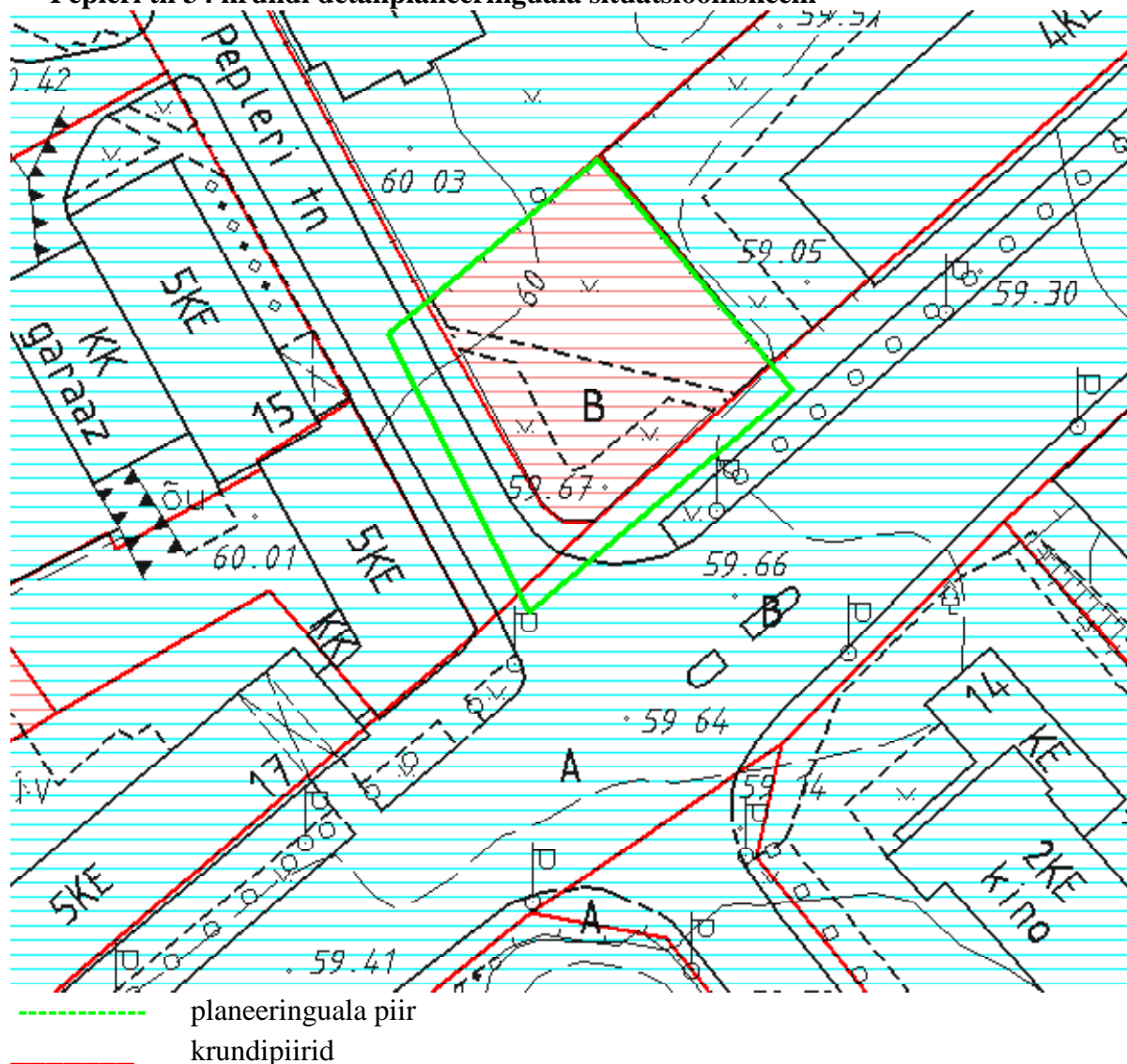
6. Otsus jõustub 14. mail 2012. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 24.04.2012 istungi protokoll nr 32**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Pepleri tn 34 krundi detailplaneerigu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

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

Planeeritav krunt paikneb arhitektuurimälestise Riia 15b (reg nr 27197) ja Riia 12 (reg nr 7033) kaitsevööndis ning arheoloogilises miljööpiirkonnas, 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 Linnavalikogu algatas Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi krundile kuni 5-korruselise ärifunktsiooniga korterelamu ehitamiseks. Pepleri tn 34 hoonestamata krunt asub Kesklinna linnaosas, arhitektuurimälestise Riia 15b (reg nr 27197) ja Riia 12 (reg nr 7033) kaitsevööndis ning arheoloogilises miljööpiirkonnas. Planeeringuala suurus on 1150 m²."

Taotlus:



Pepleri_34taotlus.pdf



Pepleri34 DP eskiis 07 03 2012.pdf



Kokkuvote_muin.kaitse.eritingimustest.pdf