

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

11.11.2012 nr LVK-O-0457

**Kitsas tn 5 krundi detailplaneeringu koostamise
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara esitas Kitsas tn 5 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata ehitusõigus kolmekorruselise korterelamu ehitamiseks. Ettepaneku esitaja taotleb ehitusõigust 550 m² ehitusaluse pindalaga (lisanduvad rõdud-terrassid) 13 meetri kõrguse hoone rajamiseks. Korterite arvuks soovitakse 16, äriefunktsiooni kavandatakse 5% ulatuses.

Kitsas tn 5 krunt pindalaga 1418 m² asub kesklinnas vanalinna muinsuskaitsealal ja arheoloogilises miljööpiirkonnas.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtfunktsiooniks on määratud segahoonestusala ehk lubatud on nii elamu- kui ka äriefunktsioon, lubatud korruselisus on 3-6. Planeeringu ettepanek vastab Tartu linna üldplaneeringule.

Alal kehtib 1997. aastal kehtestatud Ülikooli, Vanemuise, W. Struve ning Kitsa tänavaga piirneva ala detailplaneering, mis lubab krundile ehitada kolmekorruselise elu- ja ärihoone, krundi täisehitus on 32%. Planeeringuga on ette nähtud Kitsas tn 5 krundi baasil üldmaa krundi moodustamine avalikult kasutatavaks jalakäijate läbipääsuks Kitsa ja Vallikraavi tänava vahel. Sama tingimus tuleb ette näha ka uues detailplaneeringus. Moodustatav krunt tuleb avaliku kasutuse tagamiseks võõrandada Tartu linnale.

Krundile hoone projekteerimiseks on AS RTG Projektbüroo poolt koostatud muinsuskaitse eritingimused: "Tartus, Kitsas 5 krundile hoone projekteerimise muinsuskaitse eritingimused", töö nr 05/2012. Eritingimuste kohaselt võib krundile kavandada kolme täiskorrusega hoone ehitusjoonega Kitsa tänava ääres.

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 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 Kitsas tn 5 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äripinnaga korterelamule.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kitsas tn 5 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. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2. Planeeringulahenduse välja töötamisel arvestada Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud Kitsas tn 5 krundile hoone projekteerimise muinsuskaitse eritingimustega.

3.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt - krundi kasutamise otstarve: korterelamute maa, kaubandus- ja/või teenindusasutuste maa. Hoone esimese korruse Kitsa tänava äärses osas tuleb kavandada avalikkusele suunatud kaubandus- ja/või teenindusasutuste ruumid. Hoonete suurim lubatud arv krundil on üks. Ehitusaluse pindala määramisel tuleb arvestada parkimise ja haljastuse lahendamise vajadusega krundil. Hoone suurimaks lubatud absoluutkõrguseks määrata 67 meetrit.

3.4. Planeeringu mahus esitada mõõtkavas lõige kavandatava hoone ja naaberhoonete räästa ja katuseharja absoluutkõrguste näitamisega ning ehitusõigust illustreeriv 3D joonis.

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

3.6. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kohustuslik ehitusjoon määrata Kitsa tänava äärde. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud.

3.7. Arheoloogilises miljööpiirkonnas tuleb kaevetööde tegemise ajal tagada arheoloogiline järelvalve.

3.8. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Planeeringu seletuskirjas sätestada, et korterite arv määratakse projekteerimisstaadiumis arvestusega 1 parkimiskoht korteri kohta. Planeeringuga määrata maksimaalne parkimiskohtade arv arvestusega, et kõvakattega alade osakaal krundil ei tohi ületada haljastatud alade osakaalu. Tagada võimalused jalgrataste parkimiseks ja hoidmiseks. Hoonesiseste parkimiskohtade planeerimisel arvestada tugikonstruktsioonide paigaldamise vajadusega.

3.9. Planeeringus lahendada sõidukite juurdepääs..

3.10. Planeeringuga näha ette jalakäijate läbipääs Kitsa ja Vallikraavi tänava vahel kavandatava hoone ja Kitsas tn 3 hoone vahelisel alal. Jalakäijate läbipääsu ala osas tuleb moodustada iseseisev krunt, planeeringus sätestada linnale selle võõrandamise vajadus, kusjuures enne planeeringu kehtestamist on vaja sõlmida võõrandamist tagav leping.

3.11. Planeeringus käsitleda lume ladustamise võimalusi krundil.

3.12. Planeeringus näidata kaitsealuste objektide kitsenduse ulatus.

3.13. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast. Määrata säilitatavad puud.

3.14. 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 viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

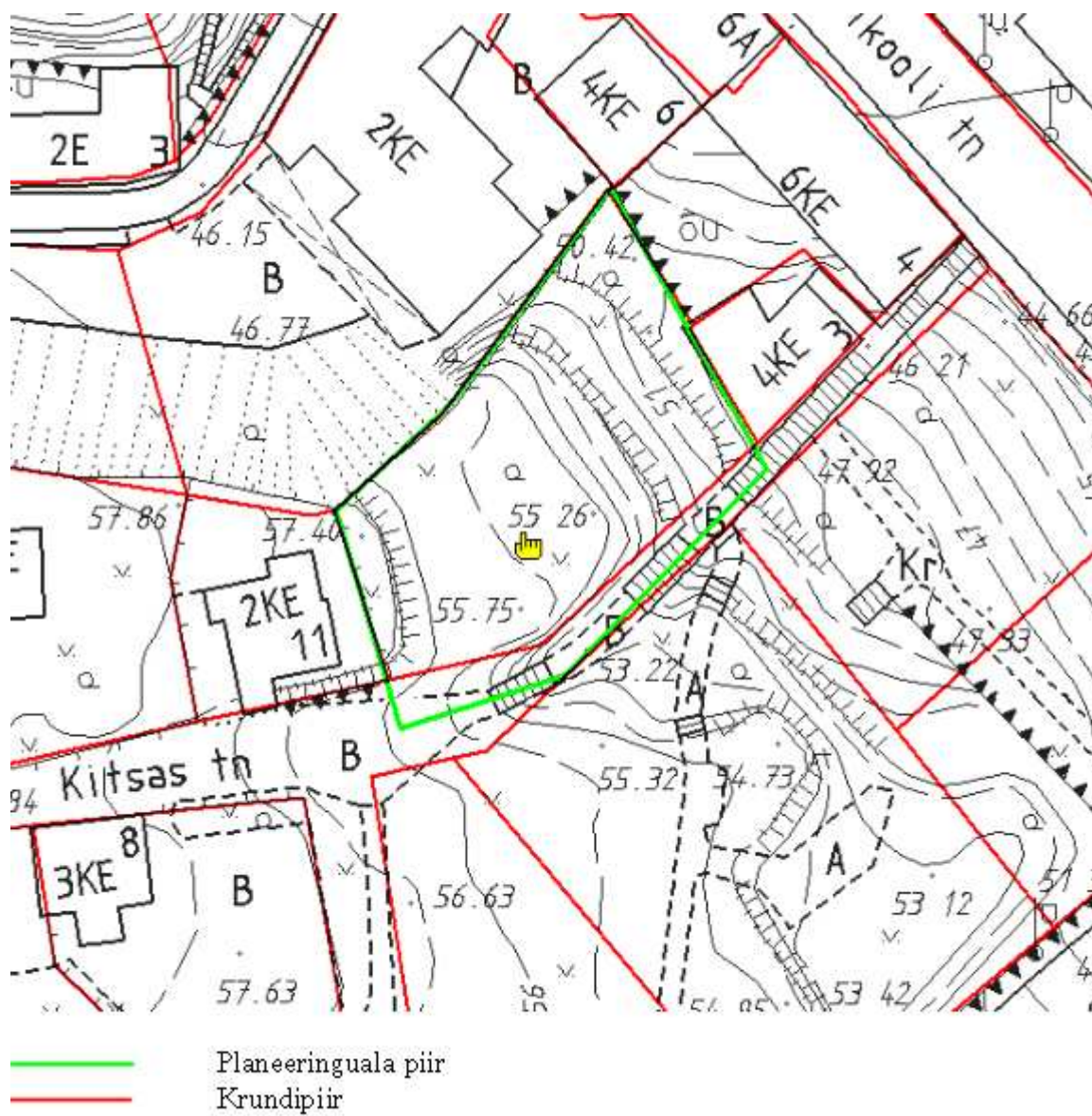
Esitab:

linnavalitsus , 6.11.2012 istungi protokoll nr 73

Ettekandja:

Raimond Tamm

Kitsas 5 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kitsas tn 5 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Kitsas tn 5 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda krundile äripinnaga korterelamu rajamiseks ehitusõiguse määramise võimalust. Planeeritav krunt pindalaga 1418 m² asub kesklinnas vanalinna muinsuskaitsealal".



Kehtiv detailplaneering: [ylikooli_kitsas_vanemuise_dp_suur.jpg](#)



Planeeringu algatamise taotlus: [algatamise_ettepanek.pdf](#)

Ingrid Perner
planeerija