

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

21.11.2013 nr LVK-O-0023

**Veski tn 57//59 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Veski tn 57//59 krundi omanik on teinud ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga määrata krundile täiendav ehitusõigus korterelamu ja abihoone ehitamiseks.

Veski tn 57//59 krunt pindalaga 948 m<sup>2</sup> asub Kesklinna linnaosas Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, Kastani tn kinnismälestiste ühises kaitsevööndis ning Toometaguse miljöövärtusega hoonestusalal.

Üldplaneeringu kohaselt asub Veski tn 57//59 krunt alal, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud väikeelamute maa. Planeeringuettepanek vastab Tartu linna üldplaneeringule.

Krundil asub Veski tänava ääres rekonstrueeritud kolmekorruseline nelja korteriga elamu. Ettepaneku kohaselt soovitakse täiendavalt Kastani tänava poole vastu naaberkrundi tulemüüri ehitada kolme korteriga kahekorruseline elamu suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 142 m<sup>2</sup>. Olemasolev Veski tn 59 hoone soovitakse lammutada, tuginedes OÜ Ehitusseire tööle nr 2012-06-1 (eksperthinnang Tartu linnas Veski tn 59 asuva elamu ehituskonstruksioonidele). Lisaks soovitakse ehitusõigust abihoonele. Krundile soovitakse kokku planeerida seitse korterit. Juurdepääs uuele hoonele on ette nähtud Veski tänavalt.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Toometaguse miljöövärtusega hoonestusala eesmärk tagada linnaosa planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja hoonegruppide säilimine. Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 9<sup>1</sup> tuleb juhul, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, koostada detailplaneering Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades.

Planeeringulahenduse väljatöötamiseks on koostatud Veski tn 57//59 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Eritingimuste kohaselt peab krundi täisehituse protsent jääma 32% piiresse, arvestades naaberkruntide näitajaid. Hoone on lubatud paigutada vastu naaberkrundi Veski tn 55a tulemüüri ja ehitusjoon tuleb määrata Veski tn 55a hoonega ühele joonele. Hoovis asuv elamu aadressiga Veski tn 59 on lubatud lammutada.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 4 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 9 lg 9<sup>1</sup>, § 10 lg 5 ja lg 6<sup>1</sup> p-d 3 ja 6, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 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 Veski tn 57//59 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalust ehitusõiguse määramiseks elamule ja abihoonetele.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Veski tn 57//59 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:
  - 4.1. 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.
  - 4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: krundi kasutamise sihtotstarve - elamute maa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on kolm. Olemasolev Veski tänava äärne hoone säilib, lubatud on lammutada hoovil asuv Veski tn 59 hoone. Krundile on lubatud täiendavalt ehitada üks korterelamu ja üks abihooone. Uue elamu ehitusalune pindala ja katuseharja kõrgus määrata, arvestades muinsuskaitse eritingimusi.
  - 4.3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
  - 4.4. Planeeringu mahus esitada mõõtkavas lõige kavandatava hoone ja naaberhoonete räästa ja katuseharja absoluutkõrguste äranäitamisega ning ehitusõigust illustreeriv 3D joonis.
  - 4.5. Parkimine tuleb lahendada krundisiselset normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Kõvakattega alade osakaal krundil ei tohi ületada haljastatud alade osakaalu.
  - 4.6. Sõidukite juurdepääs lahendada Veski tänavalt ühiselt Veski tn 61 krundiga. Planeeringuga näha ette juurdepääsuservituudi seadmise vajadus. Enne planeeringu kehtestamist peab olema sõlmitud krundile juurdepääsu tagav leping.
  - 4.7. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja miljöösse sobiv. Eluhoone suurim lubatud korruselisus on kaks. Hoonete asukoha ja ehitusjoonte määramisel arvestada muinsuskaitse eritingimusi.
  - 4.8. Planeeringuga näidata kaitsealuste objektide kitsenduse ulatus.
  - 4.9. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast.
  - 4.10. Planeeringuga täpsustada lume ladustamise alad krundil.
  - 4.11. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.
5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.
6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.
7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

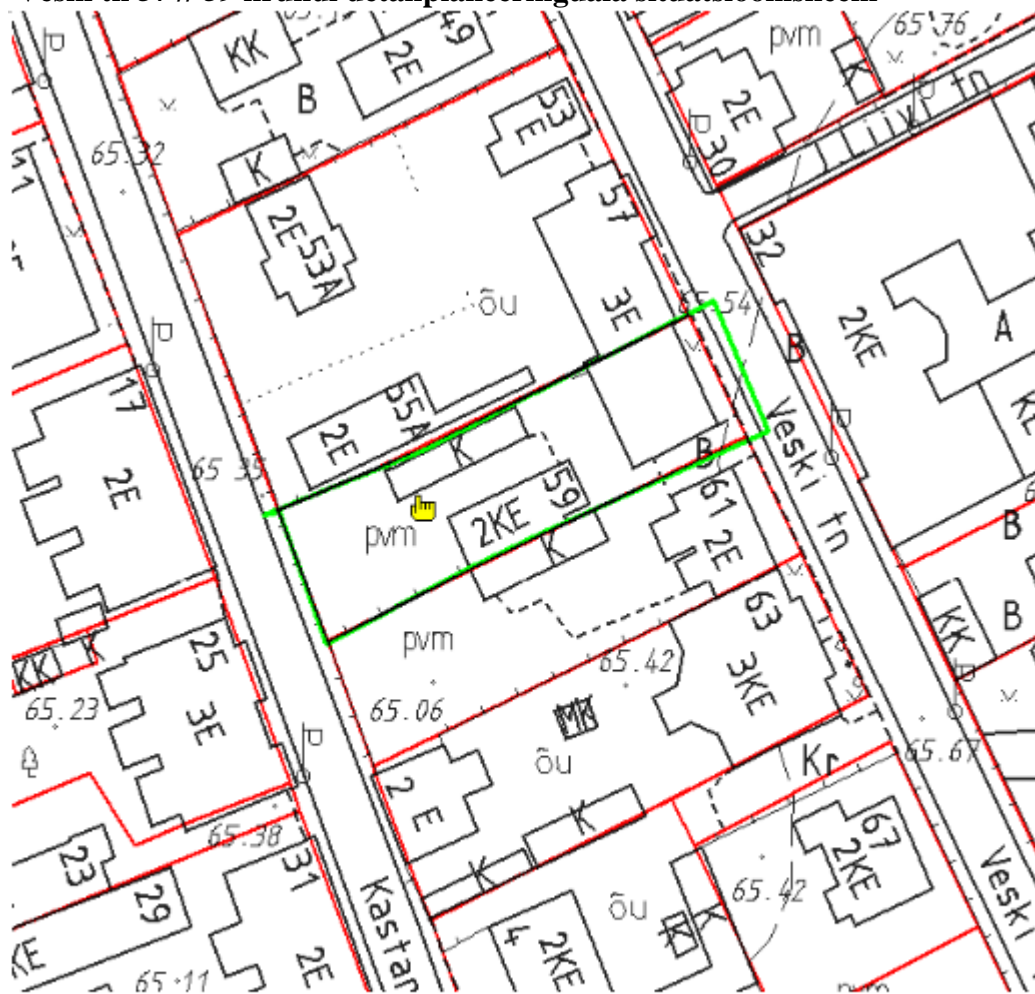
Esitab:

**linnaalitsus , 21.11.2013 istungi protokoll nr 84**

Ettekandja:

**Jarno Laur**

**Veski tn 57 // 59 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



- Planeeringuala piir
- Krundipiir

# Õiend

## Tartu Linnavolikogu Otsuse "Veski tn 57//59 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Veski tn 57//59 krunt pindalaga 948 m<sup>2</sup> asub Kesklinna linnaosas Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, Kastani tn kinnismälestiste ühises kaitsevööndis ning Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal. Planeeringu koostamise algatamise otsustamine on tulenevalt KOKS § 22 lg 1 p 33 ning PlanS § 10 lg 6<sup>1</sup> p 3 ja 6 volikogu pädevuses.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Veski tn 57//59 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda krundile uue korterelamu rajamiseks ehitusõiguse määramise võimalust. Planeeritav krunt pindalaga 948 m<sup>2</sup> asub Kesklinna linnaosas vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, Kastani tn kinnismälestiste ühises kaitsevööndis ning Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal. Planeerimisettepanek on kookõlas Tartu linna üldplaneeringuga."



Algatamise eelne eskiis: Veski 57-59 Ehitusõiguse kaalutlused\_20131111.ddoc.pdf Veski57-59 DP eskiis 20131111.pdf



Pildid planeeringualalt: veski\_57,59 001.jpg veski\_57,59 002.jpg veski\_57,59 004.jpg



Kõrvalkrundi kehtiv detailplaneering: 74DP07 pohikaart Veski 53 55.pdf



Muinsuskaitse eritingimused: muinsuskaitse\_eritingimused.pdf