

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

27.01.2014 nr LVK-O-0046

Tiigi tn 78 // 80 ja Kastani tn 43 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Materra OÜ esitas Tiigi tn 78 // 80 krundi ja Kastani tn 43 krundi detailplaneeringu koostamise ettepaneku

Planeeringuala pindalaga ca 7400 m² paikneb Vaksali linnaosas. Tiigi tn 78 // 80 krundil asub ehitismälestis - elamu Tartus Tiigi tn 78, 1891. a (registri nr 7023). Kastani tn 43 krunt jääb Tartu linna üldplaneeringuga määratud Toometaguse miljöövärtusega hoonestusalale.

Ettepaneku esitaja soovib jagada Tiigi tn 78 // 80 krundi kaheks eraldiseisvaks krundiks ning täpsustada ehitusõigust. Krundi kasutamise sihtotstarveteks soovitakse määrata korterelamu maa, kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa ning büroohoone maa. Äriotstarvet planeeritakse Tiigi tn 78 hoonesse, Tiigi tn 80 hoonesse soovitakse rajada 15 korterit. Tiigi tn 78 // 80 krundil asuvad abihooned soovitakse lammutada. Kastani tn 43 krundile soovitakse rajada kaks korterelamut suurima lubatud ehitusaluse pindalaga kokku 475 m². Kortereid soovitakse kahe hoone peale kokku planeerida 12. Uued hooned soovitakse rajada kuni kahe täiskorruse ja katusekorrusega. Kastani tn 43 krundile soovitakse rajada juurdepääs Kastani tänavalt.

Artes Terrae Maastikuarhitektid OÜ on koostanud Tiigi tn 78 // 80 ja Kastani tn 43 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, töö nr 34ET13. Planeeringulahenduse väljatöötamisel tuleb muinsuskaitse eritingimused aluseks võtta.

Tartu linna üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja kliinikumi ruumiline areng" kohaselt on planeeritav ala määratud äri- ja teenindustevõtete ja korterelamute jaoks. Planeerimisettepanek on teemaplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 12 lg 1, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p-d 6 ja 7, lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Tartu Linnavolikogu 16. mai 2013. a otsusega nr 472 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringut "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja TÜ Kliinikumi ruumiline areng", Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tiigi tn 78 // 80 ja Kastani tn 43 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi:

1.1. Tiigi tn 78 // 80 krundi jagamiseks olemasolevate hoonete vahel ning krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ühiskondlike ehitiste maast elamu- ja ärimaaks;

- 1.2. Kastani tn 43 krundile ehitusõiguse määramiseks elamute rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Tiigi tn 78 // 80 ja Kastani tn 43 kruntide 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 arvestades järgnevate lähteseisukohtadega:
 - 4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.
 - 4.2. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.2.1. Kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamumaa, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ning büroohoone maa.
 - 4.2.2. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, suurim lubatud absoluutkõrgus ja suurim lubatud arv krundil määrata planeeringuga, 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. Parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Planeeringus anda puude asukoht üksikute puude täpsusastmega, parklad liigendada kõrg- ja madalahaljastusega. Planeeringus kehtestada nõuded jalgrataste parkimise projekteerimiseks väljaspool hoonete mahtu ning nõuded lastekäru-, jalgrataste jms hoiuruumide projekteerimiseks.
 - 4.5. Juurdepääs Tiigi tn 78 // 80 krundile näha ette Tiigi tänavalt, Kastani tn 43 krundile Kastani tänavalt. Planeeringuga täpsustada lume ladustamise alad kruntidel.
 - 4.6. Arhitektuurinõuete määramisel lähtuda muinsuskaitse eritingimustest.
 - 4.7. Planeeringuga näidata kaitsealuste objektide kitsenduse ulatus.
 - 4.8. 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:

linnavalitsus, 21.01.2014 istungi protokoll nr 5

Ettekandja:

Jarno Laur

Tiigi tn 78 // 80 ja Kastani tn 43 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



- Planeeringuala piir
- Krundipiir

Õiend
Tartu Linnavolikogu Otsuse "Tiigi tn 78 // 80 ja Kastani tn 43
kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Planeeringuala pindalaga ca 7400 m² paikneb Vaksali linnaosas. Krundil asuv Tiigi tn 78 hoone on ehitismälestis. Kastani tn 43 krunt paikneb Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal.

Tartu linna ehitismääruse ([Tartu Linnavolikogu 19.12.2013 määrus nr 7](#)) § 4 lg 4 p 6 ja 7 kohaselt otsustab planeeringu koostamise algatamise linnavolikogu, kui planeering koostatakse miljööväärtuslikul hoonestusalal, riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti kultuurimälestise kaitsevööndis. Seega esitab linnavalitsus planeeringu algatamise eelnõu otsustamiseks linnavolikogule.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Tiigi tn 78 // 80 ja Kastani tn 43 kruntide detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi Tiigi tn 78 // 80 krundi jagamiseks olemasolevate hoonete vahel ning krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ühiskondlike ehitiste maast elamu- ja ärimaaks. Kastani tn 43 krundil kaalutakse ehitusõiguse määramise võimalust elamute rajamiseks. Planeeritav ala pindalaga ca 7400 m² paikneb Vaksali linnaosas. Planeerimisettepanek on kookõlas Tartu linna üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga "Tartu linna ülikoolide, rakenduskõrgkoolide ja kliinikumi ruumiline areng", mis näeb antud kruntidel ette äri- ja teenindusettevõtete ja korterelamute maa sihtotstarbe."



Algatamise eelne eskiis: [Pohijoonis.pdf](#)



Muinsuskaitse eritingimused: [34ET13 Tiigi 78,80 ja Kastani 43 DP muinsuskaitse ET.pdf](#)

Ingrid Perner
planeeriija