

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

18.02.2014 nr LVK-O-0059

**Pargi tn 11 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Tiiu Kesküla ja Merike Leib on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku Pargi tn 11 krundil eesmärgiga määrata ehitusõigus kolmekorruselise korterelamu rajamiseks. Ettepaneku esitajate soov on kavandada naaberhoonega sama kõrge nelja kuni viie korteriga elamu vastu naaberkrundil asuva Pargi tn 9 hoone tulemüüri. Hoone soovitakse paigutada tänavaga risti, kuna krunt on kitsas ja pikliku kujuga. Parkimine soovitakse lahendada krundil Pargi tänava pool.

Pargi tn 11 krunt pindalaga 680 m<sup>2</sup> asub Kesklinna linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusalal ja arheoloogilises miljööpiirkonnas. Krunt on hoonestamata. Krundil asuvad mõned viljapuud ja marjapõõsad. Maapind krundil on ebatasane. Krundi tänavapoolse piiri ja tagumise piiri maapinna kõrguste vahe on üle 6,5 meetri ning eriti järsk on maapinna tõus krundi tagumises osas. Krunt on trapetsikujuline, tänava poolt mõõdetuna on krundi laius ligi 13 meetrit ja krundi teises otsas ligi 18 meetrit.

Pargi tn 11 krundile ulatub kaitstava looduse üksikobjekti - torkav kuusk (registrikood KLO4001128) - 50 meetrine piiranguvöönd.

Naaberkrundil Pargi tn 9 on kolmekorruseline madala viilkatusega korterelamu, mille otsafassaad on ehitatud tulemüürina Pargi tn 9 ja Pargi tn 11 vahelisele krundipiirile. Lähiumbruses asuvad kahe- ja kolmekorruselised puit- ja kiviellamud.

Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" kohaselt on Pargi tn 11 krundile ette nähtud võimalik hoonestusala Pargi tänava äärde. Lubatud on 2-3korruselise hoonestus.

Planeeringu algatamise ettepanekus erineb hoonestusala asukoht teemaplaneeringuga näidatud võimaliku hoonestusala asukohast. Linnavolikogu on seisukohal, et linnaehituslikult on põhjendatud hoonestusala paigutamine krundi sisemusse, arvestades järgnevaid asjaolusid.

1. Pargi tn 11 ja Pargi tn 9 kruntide tänaväärsed piirid on ligi kolmandiku võrra kitsamad kui kvartali sügavuses asuvad piirid. Krundi kujust tulenevalt on ka olemasolev Pargi tn 9 elamu ehitatud krundi sisemusse, tulemüür krundi piiril on jätnud võimaluse naaberkrundi hoonestamisel elamute kokku ehitamiseks.
2. Tagapool asuv uus hoone ei sulge naabermaja elanikele pealelõunast päikest ega nähtavust Pargi tänava Tähe tänava poolsele lõigule.
3. Pargi tänaval liikujatele jääb alles vaade Päeva tn 7 ja Päeva tn 9 treppidele, maakivimüüritisega astangutele ja vahelduval pinnareljeefile ka siis, kui Tähe tänava poolne maa-ala hoonestatakse.
4. Kaks maja võimalikult lähestikku ehitatuna mõjuksid visuaalselt ühtse ja horisontaalse, mitte kõrguva hoonemassina.
5. Parkimine on võimalik lahendada krundi piires, mis tänaväärselise hoone puhul oleks problemaatiline.

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, 7 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Tartu Linnavolikogu 18. veebruari 2010 otsusega nr 42 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringut "Karlova miljööväärtsliku ala kaitse- ja kasutustingimused", Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Pargi tn 11 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus korterelamu rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Pargi tn 11 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 arvestades järgnevate lähteseisukohtadega:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on korterelamu maa;

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitusalune pindala ja suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades naaberhoone Pargi tn 9 vastavate näitajatega ning vajadusega lahendada krundil parkimine ja haljastus.

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 kehtestada nõuded hoiuruumide projekteerimiseks lastekäruks, jalgrataskäruks jms tarbeks.

4.5. Hoone suurimaks lubatud korruselisuseks määrata kolm.

4.6. Planeeringuga täpsustada lume ladustamise alad krundil.

4.7. Planeeringus kajastada kaitsealuse üksikobjekti kaitsevööndi ulatus.

4.8. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Keskkonnaametiga. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

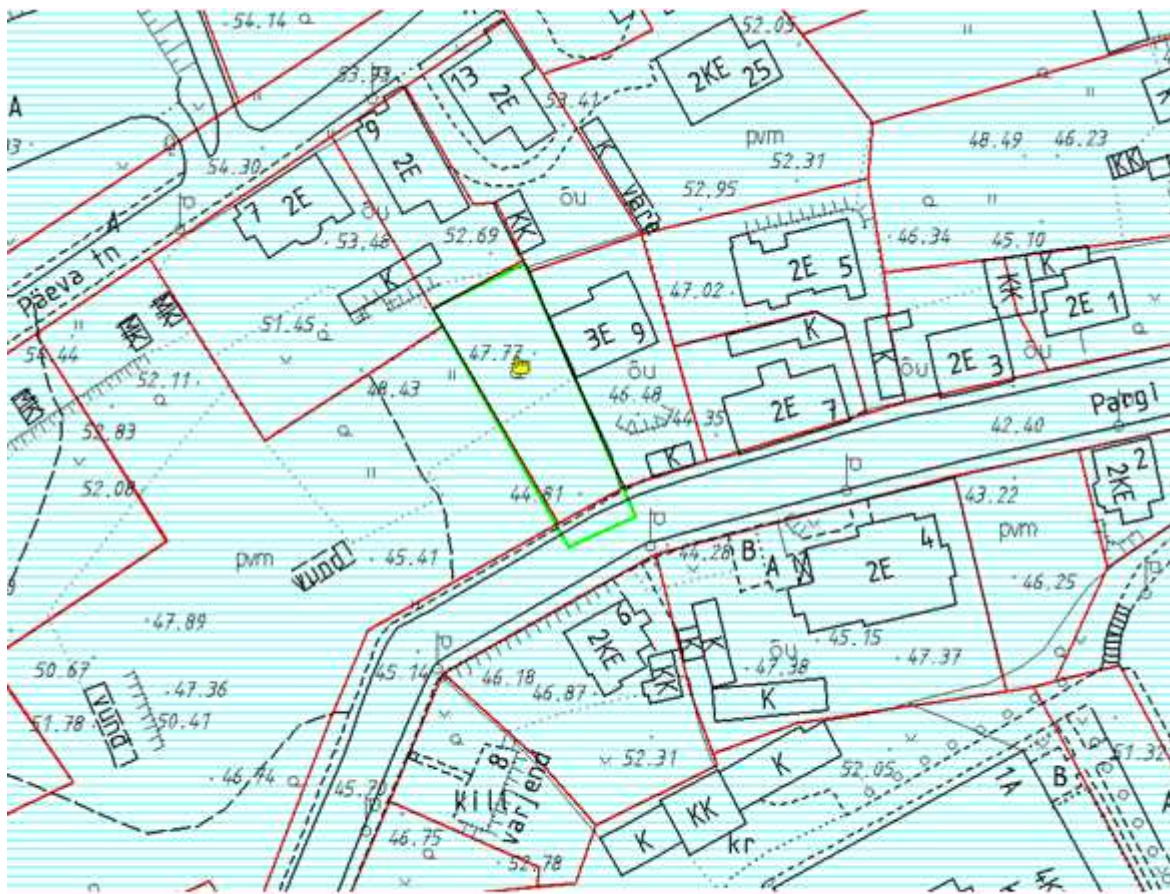
6. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 18.02.2014 istungi protokoll nr 10**

Ettekandja: **Jarno Laur**

**Pargi tn 11 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



- Planeeringuala piir
- Krundipiir

## Õiend

### Tartu Linnavolikogu Otsuse "Pargi tn 11 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Tartu linna ehitusmääruse (Tartu Linnavolikogu 19.12.2013 määrus nr 7) § 4 lg 4 punktide 6 ja 7 kohaselt on planeeringu koostamise algatamine linnavolikogu pädevuses, kuna planeering koostatakse miljööväärtuslikule hoonestusalale ja ühtlasi ulatub planeeritavale alale loodusobjekti kaitsevöönd.

Tartu linna ehitusmääruse § 8 lg 2 alusel on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja sõlminud Tartu linna esindajana Merike Leiva (Leib) (huvitatud isik) ja Tiiu Keskülaga (huvitatud isik ja ühtlasi täitja - detailplaneeringu koostaja) detailplaneeringu koostamise ja rahastamise lepingu nr 21.3-5/0941. Leping jõustub käesoleva otsuse jõustumisel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Pargi tn 11 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks 4-5 korteriga elamule. Planeeritav krunt pindalaga 680 m<sup>2</sup> paikneb Kesklinna linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusalal. Planeerimisettepanek on kookõlas Tartu linna üldplaneeringuga."



Pargi11\_makett\_fotod.pdf



Eskiis\_seletus\_ilma\_titelleheta.pdf



Pargi 11\_asendiplaan.pdf

Ingrid Perner  
planeeriija