

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

27.03.2014 nr LVK-O-0071

Kalevi tn 25 // 25a krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Seido Suija on esitanud Kalevi tn 25 // 25a krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku, et määrata krundile ehitusõigus korterelamu ehitamiseks. Ettepaneku esitaja soov on krundile kavandada kuni 8 korteriga kahekorruseline põhihoone ja ühekorruseline abihoone.

Kalevi tn 25 // 25a krunt pindalaga 1713 m² asub Kesklinna linnaosas Karlova miljööväertusega hoonestusalal arheoloogilises miljööpiirkonnas. Krundil asunud elamu ja kõrvalhoone on lammutatud, säilinud on vaid kõrvalhoone all paiknenud võlvkelder. Kitsa ja pikliku kujuga krunt asub alal, mis on tugevalt tõusva reljeefiga krundi sisemuse suunas. Lähiumbruses asuvad kahe- ja kolmekorruselised puit- ja kiviellamud. Maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Kalevi tn 25 // 25a krunt asub ehitismälestiste Kalevi tn 17 (Tartu Loomemajanduskeskus), Kalevi tn 27 ja Kalevi tn 31 kaitsevööndis. Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 9¹ tuleb detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades, kui planeeritaval alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Planeeringu koostamiseks on Kalevi 25 // 25a krundi kohta koostatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväertusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused" kohaselt tuleb pärast miljööväertusega hoone lammutamist uue hoone ehitamisel tagada endise hoone väliskuju ja ilme. Ehitisregistri andmetel on hoone täielikuks lammutamiseks väljastatud 14.02.2012 ehitusluba nr 402/12. Ehitis on likvideeritud, detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus uue korterelamu rajamiseks.

Muinsuskaitse eritingimuste kohaselt ei ole lammutatud elamu arhitektuurse lahenduse taastamine mälestise seisukohalt kohustuslik. Uue hoone maht tuleb kavandada tänavajoonele või vähemalt 4,3 meetrise tagasiastega. Tagasiastega ehitusjoone asukoha määramisel tuleb lähtuda juba ajalooliselt välja kujunenud ehitusjoonest.

Linnaehituslikult on mõlemad variandid võimalikud. Hoonestusala paigutamine krundi sisemusse on lähtudes ajalooliselt välja kujunenud ehitusjoonest põhjendatud, lisaks tagab tagasiastega põhihoone kavandamine ehitismälestisele Kalevi tn 27 hoonele parema vaadeldavuse.

Hoonestusala paigutamine tänavajoonele on ajalooliselt Kalevi tänavale iseloomulik, muuhulgas on 1811. aasta kaardil näha, et Kalevi tn 25 krundil on hoone asunud tänavajoonel. Hoone paigutamine tänavajoonele ei muuda oluliselt Kalevi tn 27 ehitismälestise vaadeldavust.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb krunt maa-alal, mille maakasutuse juhtfunktsioon on väikeelamute maa. Väikeelamute maal on lubatud põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektsioonelamute, suvilate ja

aiaajade, maapealsete garaažide maa. Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka kolmekorruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid. Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas linna üldplaneeringuga.

Linnavolikogu on seisukohal, et 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 Kalevi tn 25 // 25a krundi detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi määrata krundile ehitusõigus korterelamu rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kalevi tn 25 // 25a 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. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Kalevi 25 // 25a krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi ning järgnevaid seisukohti:

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

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise sihtotstarve - korterelamu maa;

4.2.2. suurim lubatud hoonete arv krundil - üks põhihoone, abihoonete arv määrata planeeringuga;

4.2.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga tulenevalt lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüsist;

4.2.4. hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades lähipiirkonna hoonestuse kõrguse analüüsi ja 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. Suurima lubatud korterite arvu määramisel lähtuda naabruses asuvate ja planeeritud hoonete korterite arvu ja krundi pindalade (koormusindeksi) analüüsist ning krundi asukoha ja selle lähipiirkonna eripärast.

4.5. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja miljööpiirkonda sobiv. Uusehitiste viimistlusmaterjalid ja katuse tüüp peab lähtuma ümbritsevatest ajaloolistest hoonetest. Eskiislahenduses esitada kaks erineva asukohaga lahendust - tagasiastega ja tänavajoonele paigutatud põhihoone.

4.6. Juurdepääsud, manööveralad ja parkimine lahendada lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad" ning arvestades muinsuskaitse eritingimusi. Esitada jalgrataste parkimis- ja hoiulahendused.

4.7. Planeeringuga käsitleda lume ladustamise võimalusi krundil.

4.8. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskuse ja Muinsuskaitseametiga. 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.

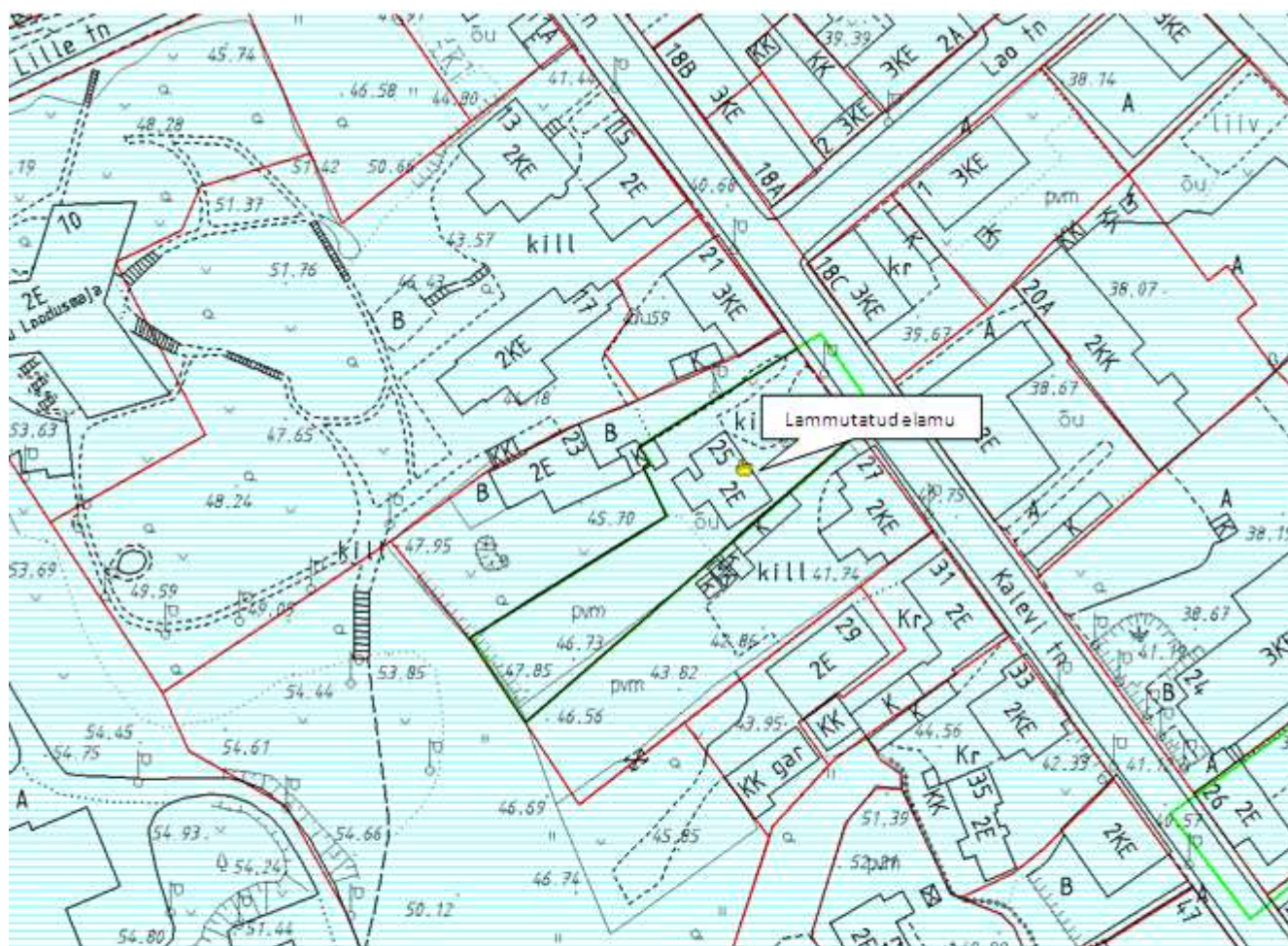
7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 25.03.2014 istungi protokoll nr 16**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Kalevi tn 25 // 25a krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



- Planeeringuala piir
- Krundi piir

Õiend
**Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kalevi tn 25 // 25a krundi
detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade
kinnitamine" juurde**

Linnavalitsus teeb ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Tartu linna ehitismääruse ([Tartu Linnavolikogu 19.12.2013 määrus nr 7](#)) § 4 lõike 4 punktide 6 ja 7 kohaselt on planeeringu koostamise algatamine linnavolikogu pädevuses, kuna planeering koostatakse miljööväärtuslikul hoonestusalal asuva krundi kohta ja ühtlasi ulatuvad planeeritavale alale kultuurimälestiste kaitsevööndid.

Tartu linna, Seido Suija ja detailplaneeringu koostaja OÜ Kino vahel on sõlmitud 18.03.2014 detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping. 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 Kalevi tn 25 // 25a krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus krundile kahekorruselise korterelamu püstitamiseks. Planeeritav krunt pindalaga 1713 m² paikneb Kesklinna linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusalal. Planeerimisettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga."



Algatamise ettepanek: dp_algat_ettepanek_kalevi25-25a_2014.ddoc



Skeem: dp_alg_ettepanek_skeem_kalevi25-25a_2014.pdf

Jaanika Koppel
planeerija