

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

27.05.2014 nr LVK-O-0096

**Herne tn 45a ja Marja tn 26 kruntide  
detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade  
kinnitamine**

OÜ PEA Investeeringute Grupp volitatud esindaja esitas Herne tn 45a ja Marja tn 26 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku sooviga ehitada Herne tn 45a krundile kuni 5 korteriga elamu, Marja tn 26 krundile kavandada rekonstrueeritavasse hoonesse kuni 4 korterit, lisaks uus abihoone.

Planeeringuala suurusega ligi 2200 m<sup>2</sup> asub Supilinna miljöövärtuslikul hoonestusalal. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

Ala kohta kehtib Tartu Linnavolikogu 04.10.2007 otsusega nr 275 kehtestatud [Marja 26 krundi detailplaneering](#), mis näeb Marja 26 krundi jagamise tulemusel tekkivale Herne tn 45a krundile ette üksikelamu ehitamise (suurim lubatud ehitusalune pindala 206 m<sup>2</sup>, suurim absoluutkõrgus 42,75 m). Marja tn 26 krundil oli ette nähtud olemasoleva elamu rekonstrueerimine (korterite arvuga 2) ja kõrvalhooned.

Planeeringuga soovitakse muuta Marja 26 krundi detailplaneeringut ehitise kasutamise lubatud otstarbe ja ehitusõiguse osas. Kehtiva detailplaneeringu muutmise põhjenduseks toob krundi omanik majanduslikud kaalutlused ja naaberkinnistutele määratud ehitustingimused.

Tartu Linnavolikogu 10. oktoobri 2013 otsusega nr 527 vastu võetud ja avalikule väljapanekule suunatud [teemaplaneering](#) "Supilinna linnaosa miljöövärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veelade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine" (edaspidi teemaplaneering) näeb alale ette korterelamute rajamise võimaluse.

Detailplaneeringuga soovitakse määrata ehitusõigus Herne tn 45a krundile 5 korteriga elamu püstitamiseks ja Marja tn 26 krundile rekonstrueeritavasse hoonesse 4 korteriga elamu kavandamiseks ning uue kuni 6,5 m kõrguse abihoone ehitamiseks. Olemasolevad abihooned lammutatakse.

Linnavolikogu on seisukohal, et esitatud taotlus on kooskõlas teemaplaneeringu põhimõtetega ning detailplaneeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 4 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 6, lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Herne tn 45a ja Marja tn 26 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda

kruntidele korterelamute ehitamise võimalusi.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Herne tn 45a ja Marja tn 26 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 järgnevaid seisukohti:

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 ehitusalust pindala, räästa- ja harjakõrgusi.

4.2. Arvestada koostamisel oleva teemaplaneeringuga "Supilinna linnaosa miljöövärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine" (vastu võetud Tartu Linnavalikogu 10. oktoobri 2013 otsusega nr 527).

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. kruntide kasutamise sihtotstarve on elamumaa;

4.3.2. hoonete suurim lubatud arv krundil on 1 põhihoone, vajadusel 1 abihoone;

4.3.3. põhihoone suurim lubatud ehitusalune pindala Herne tn 45a krundil määrata planeeringuga teemaplaneeringuga sätestatud nõudeid arvestades; Marja tn 26 krundil näidata hoone olemasolevas mahus (ehituslune pindala anda ehitusõiguse tabelis).

4.3.4. korterite arvu määramisel lähtuda koormusindeksist vähemalt 120-150 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta. Koormusindeks täpsustada planeeringualal ja naabruses asuvate ning planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil;

4.3.5. Herne tn 45a põhihoone suurim lubatud kõrgus määrata planeeringuga, kuid mitte kõrgem kui Herne tn 45 hoone (abs 43,04 m). Marja tn 26 põhihoone kõrgust mitte muuta, krundile on lubatud kaaluda abihoone kavandamise võimalust (suhteline kõrgus kuni 6,5 m).

4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 02.12. 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja Supilinna miljösse sobiv. Arhitektuurinõuete määramisel lähtuda koostamisel olevas teemaplaneeringus sätestatust.

4.6. Parkimine tuleb lahendada krundisisesele parkimisnormidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Igale korterile tagada vähemalt 1 parkimiskoht. Kruntidele juurdepääs näha ette avalikult tänavamaalt.

4.7. Hoovialade kujunduses lähtuda ajalooliselt väljakujunenud laadist (kõrghaljastus, viljapuuaiad, peenramaad). Haljastuse osakaalu määramisel lähtuda koostamisel olevas teemaplaneeringus sätestatust.

4.8. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja võtta seisukohad naaberkruntide omanikelt.

5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Eskiislahendusele lisada planeerimislahendust illustreeriv mahuline illustratsioon.

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 , 27.05.2014 istungi protokoll nr 29**

Ettekandja: **Jarno Laur**

# Õiend

## Tartu Linnavolikogu Otsuse "Herne tn 45a ja Marja tn 26 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada Herne tn 45a ja Marja tn 26 kruntide detailplaneeringu koostamine ja kinnitada lähteseisukohad.

Kinnistu (registriosa nr 21410, mille koosseisus on katastriüksused Marja tn 26 ja Herne tn 45a) omaniku poolt on detailplaneeringu muutmise taotlust põhjendatud järgmiselt:

1. Kõige olulisemaks põhjenduseks on krundiomaniku majanduslik huvi, mis iseenesest ei lähe vastuollu üldise Supilinna arengu- ja hoonestustavaga.
2. Krunt on piisavalt suur, mis annab võimaluse krundi otstarbekamaks ja optimaalsemaks kasutamiseks.
3. Lähikruntidel (sh ka naaberkrundil) on samuti kortermajad, mis ühtlustab tänava hoonestusprintsipi.

Korterite arvu määramisel lähtutakse vastavalt ehitusmäärusele koormusindeksist 120-150 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta. Viie korteri puhul on see Herne tn 45a krundil 166 m<sup>2</sup> ja Marja tn 26 krundil 4 korteri puhul 207 m<sup>2</sup>.

Tartu linna ehitusmääruse (Tartu Linnavolikogu 19.12.2013 määrus nr 7) § 4 lg 4 punkti 6 kohaselt on planeeringu koostamise algatamine linnavolikogu pädevuses, kui planeering koostatakse miljöövärtuslikul hoonestusalal.

Planeeritav ala suurusega ligi 2200 m<sup>2</sup> asub Supilinna miljöövärtuslikul hoonestusalal, mistõttu detailplaneeringu koostamise algatamine on linnavolikogu pädevuses.

Tartu linna, OÜ PEA Investeeringute Grupp ja Tartu Arhitektuuribüroo OÜ vahel on sõlmitud 15.05.2014 leping nr 21.3-5/3988. Leping jõustub detailplaneeringu algatamise otsuse jõustumisel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Herne tn 45a ja Marja tn 26 kruntide detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda kruntidele korterelamute ehitamise võimalusi. Planeeritav ala suurusega ligi 2200 m<sup>2</sup> asub Supilinna miljöövärtuslikul hoonestusalal."



Kaart 4 Põhijoonis\_marja.pdf

Ruth Kurss  
planeerija