

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

02.04.2015 nr LVK-O-0217

J. Kuperjanovi tn 8 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Aktsiaselts Giga esitas detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata ehitusõigus J. Kuperjanovi tn 8 krundile neljakorruselise korterelamu püstitamiseks.

J. Kuperjanovi tn 8 krunt pindalaga 2364 m² paikneb Kesklinna linnaosas. Ehitisregistri andmetel asub krundil 567,4 m² ehitusaluse pindalaga kahekorruseline ahjupotitööstuse hoone.

Krunt asub ehitismälestise nr 7012 (korp. Ugala hoone Tartus, J. Kuperjanovi 16, 1938-1939. a) kaitsevööndis ja Tartu linna arheoloogilise miljööpiirkonna alal. Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 9¹ tuleb detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades, kui planeeritaval alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Kultuuriministri 04.07.2011 määruse nr 13 "Üld- ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord" järgi võib Muinsuskaitseameti nõusolekul loobuda eritingimuste koostamisest. Muinsuskaitseamet on andnud loa J. Kuperjanovi tn 8 krundi detailplaneeringu koostamiseks ilma muinsuskaitse eritingimusteta.

Tartu linna üldplaneeringu järgi asub krunt alal, kus juhtfunktsiooniks on korruselamute maa ning lubatud on põhiliselt kolme- või enamakorruselised korterelamud. Krunt on ümbritsetud peamiselt neljakorruseliste korterelamutega ja ühekorruseliste garaažidega. Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas ja 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 7 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja eeltoodut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada J. Kuperjanovi tn 8 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamu püstitamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "J. Kuperjanovi tn 8 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja

üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimiseks väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgnevate lähteseisukohtadega:

4.1. Planeeringu joonised:

4.1.1. joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused) anda mõõtkavas M 1:500;

4.1.2. geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete (välja arvatud garaažid) ehitusalust pindala ja harjakõrgusi;

4.1.3. planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

4.2. Krundi jagamist mitte ette näha.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on korterelamu maa;

4.3.2. suurim lubatud hoonete arv krundil on üks põhihoone;

4.3.3. korterelamu suurim lubatud ehitusalune pindala määrata tulenevalt lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüsist arvestusega, et kõvakattega ala pindala ei või ületada krundi haljastatavat osa;

4.3.4. hoone suurima lubatud absoluutkõrguse määramisel tuleb arvestada naabruses asuvate hoonete kõrgustega.

4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarve anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Suurima lubatud korterite arvu määramisel lähtuda põhimõttest, et üldreeglina peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda, mis täpsustada planeeringualal olevate ja planeeritud ning selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsimisel.

4.6. Detailplaneeringu koosseisus esitada erinevate liikumisviiside võrdlev analüüs koos liikluse tekke ja parkimise nõudluse välja selgitamisega. Autode ja jalgratate parkimine tuleb lahendada krundisisest vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Kortereelamu puhul näha ette vähemalt üks parkimiskoht iga korteri kohta. Esitada parkimiskohtade arvutus. Maksimaalne parkimiskohtade arv tuleb määrata arvestusega, et kõvakattega alade osakaal krundil ei ületaks haljastatud alade osakaalu.

4.7. Kehtestada nõuded hoiuruumide projekteerimiseks lastekärude jms tarbeks.

4.8. Haljasala kavandamisel sätestada, et vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus. Näha ette lastemänguväljaku ja kõrghaljastuse võimalikud asukohad.

4.9. Planeeringuga näidata kaitsealuste objektide kitsenduse ulatus ja sätestada kaitsereežiimidest tulenevad kitsendused.

4.10. Planeeringuga täpsustada lume ladustamise alad krundil.

4.11. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega 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.

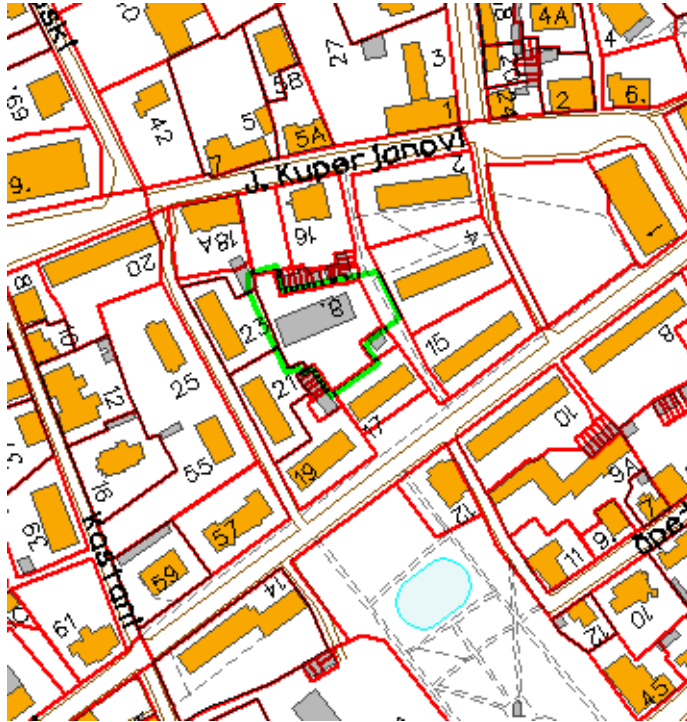
7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 02.04.2015 istungi protokoll nr 25**

Ettekandja: **Jarno Laur**

J. Kuperjanovi tn 8 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



- planeeringuala piir
- krundipiir

Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "J. Kuperjanovi tn 8 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

J. Kuperjanovi tn 8 krunt pindalaga 2364 m² paikneb Kesklinna linnaosas. Krunt asub ehitismälestise nr 7012 (corp. Ugala hoone Tartus, J. Kuperjanovi 16, 1938-1939. a) kaitsevööndis ja Tartu linna arheoloogilise miljööpiirkonna alal. Krundil asuva ahjupotitööstuse hoone asemele soovitakse kavandada neljakorruseline korterelamu.



Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p 7 kohaselt otsustab planeeringu koostamise algatamise linnavalikogu, kui planeering koostatakse riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti kultuurimälestise kaitsevööndis. Seega esitab linnavalitsus planeeringu algatamise eelnõu otsustamiseks linnavalikogule.

Tartu linna ehitismääruse § 8 lõigete 2 ja 3 alusel on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja sõlminud Tartu linna esindajana aktsiaseltsiga Giga (huvitatud isik) ja OÜga Hendrikson & Ko (detailplaneeringu koostaja) detailplaneeringu koostamise ja rahastamise lepingu, mis jõustub käesoleva otsuse jõustumisel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavalikogu algatas J. Kuperjanovi tn 8 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks krundile korterelamu püstitamiseks. Planeeritav krunt pindalaga 2364 m² paikneb Kesklinna linnaosas. Planeerimisettepanek on kookõlas Tartu linna üldplaneeringuga."