

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

24.11.2016 nr LVK-O-0431

**Kroonuaia tn 27 krundi detailplaneeringu
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Hulknurk OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga määrata Kroonuaia tn 27 krundile täiendav ehitusõigus kahekorruselise korterelamu rajamiseks. Hoone suurimaks ehitisealuseks pinnaks soovitakse 150 m². Lisaks soovitakse rajada üks ühekorruseline abihoone - kuur.

Kroonuaia tn 27 krunt suurusega 1300 m² asub Kesklinna linnaosas vanalinna muinsuskaitsealal ja arheoloogilises miljööpiirkonnas. Krundil asub ehisregistri andmetel 228 m² ehitisealuse pinnaga elamu.

Kroonuaia tn 27 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 5. septembri 2006. a korraldusega nr 1325 kehtestatud [Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneering](#), millega on käsitletud Kloostri tn 5, Kloostri tn 3, Kroonuaia tn 25a ja Kroonuaia tn 27 krunte. Kroonuaia tn 27 krundile on määratud ehitusõigus olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks kuni kuue korteriga elamuks, täiendava korterelamu püstitamist kehtiv detailplaneering ei võimalda.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on krundi maakasutuse juhtfunktsioon segahoonestusala, kus lubatud korruselisus on kaks kuni neli korrust. Tartu linna üldplaneeringut täpsustavas Tartu kesklinna üldplaneeringus on Kroonuaia tn 27 kinnistu maakasutuse kasutusotstarbeks määratud korterelamu maa-ala, lisaks olemasolevale hoonetele kavandatud võimalik uushoonestusala (lubatud korruselisus on kaks).

Kroonuaia tn 27 krundi kohta koostatud muinsuskaitse eritingimused hoone ümberehituseks ja remondiks sätestavad olemasoleva hoone rekonstrueerimise osas muuhulgas, et hoone katuseharja kõrgust ei ole lubatud tõsta olemasoleva plekk-katuse harjast kõrgemale. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks sätestavad uue hoone planeerimise osas muuhulgas, et krundile võib kavandada ühe täiskorruse ja katusekorrusega eluhoone. Hoone põhikehandi ehitusalune pind ei tohi olla suurem kui 125 m², millele võib lisanduda väljaulatuv osa (trepikoda, veranda) maksimaalse ehitusaluse pinnaga 16 m². Hoone peab teistest hoonetest olema vähemalt 8 m kaugusel. Hoone tuleb planeerida viilkatusega ning katuseharja kõrgus ei tohi olla suurem kui 8m ja kõrgem olemasoleva hoone plekk-katuse harja kõrgusest.

Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu kesklinna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta krundil kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ja püstitada ehitusloakohustuslik hoone.

Käesoleva otsuse eelnõu on saadetud huvitatud isikule tutvumiseks. Huvitatud isik on eelnõuga nõustunud.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p 6 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Tartu Linnavolikogu 30. juuni 2016. a otsusega nr 366 kehtestatud Tartu kesklinna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kroonuaia tn 27 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi hoovialale täiendava korterelamu rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kroonuaia tn 27 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada järgnevate lähteseisukohtadega arvestades:

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 ehitisealust pinda, räästa- ja harjakõrgusi.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on korterelamumaa;

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades muinsuskaitse eritingimusi.

4.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4. Parkimine, sealhulgas jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisese hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

4.5. Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Sätestada, et vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus.

4.6. 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 koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.

7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 24.11.2016 istungi protokoll nr 85**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Kroonuaia tn 27 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

Õiend
Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kroonuaia tn 27 krundi
detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine"
juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel. Tartu linna ehitusmääruse § 8 lg 1 alusel on 22.11.2016. a sõlmitud Tartu linna ja Hulknurk OÜ vahel detailplaneeringu koostamise ja rahastamise õiguse üleandmise leping nr 21.3-5/6966.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Kroonuaia tn 27 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi korterelamu rajamiseks."



Esitatud algatamiseelne eskiis: [eskiisjoonis.pdf](#)



Muinsuskaitse eritingimused: [Eritingimused.pdf](#)



Kehtiv DP: [2006.08.22_Kloostri3,7_4pohikaart.pdf](#)

Koostaja:
Liis Randmets
planeerija