



ARTES TERRAE OÜ
Puistee 78
51008 TARTU

Teie 27.09.2016 nr 16□054
Meie 18.10.2016 nr 9-3.2/DP-05-016

Kivi tn 67a krundi ja lähiala detailplaneering

Tegite ettepaneku Kivi tn 67a krundile suurima lubatud ehitusaluse pindala planeerimisel lähtuda krundi pindalast (s.o pindalast, mis tekib peale Kivi tn 67a krundi liitmist krundiga Kivi tn 71a) ja kavandada põhihoone ehitusaluse pindalaga kuni 240 m², kuna väiksema täisehitusega "lahendus ei oleks põhjendatud ega hea".

Kivi tn 67a krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavalitsuse 12.05.2005. a korraldusega nr 731. Tulenevalt asjaolust, et planeeringuala asub Jaama ja Puistee tänavate miljööväärtusega hoonestusalal, peeti detailplaneeringu algatamisel vajalikuks miljöösäilitamise tingimusena sätestada suurim lubatud ehitusalune pindala, et see ei ületaks ühel krundil 200 m².

Detailplaneeringu algatamisel hõlmas planeeringuala Kivi tn 65a ja Kivi tn 67a ning osaliselt Kivi tn 67a ja Kivi tn 71a kinnistute liitmine, moodustati 1250 m² suurune krunt, kuhu oli lubatud ehitada maksimaalselt 230 m² ehitusaluse pindalaga elamu.

Eskiislahendust tutvustav avalik arutelu toimus 03.11.2011. a. Avaliku arutelu tulemusena otsustati muuhulgas, et planeeritavate hoonete absoluutkõrgused ei tohi ületada tänava äärsete hoonete absoluutkõrgusi ja Kivi tn 67a hoone ehitusalust pindala tuleb vähendada linnaehituslikku analüüsi arvestades ja tagades Kivi tn 65a hoonega ühtne arhitektuurne tervik. Kavandatavad rõdud ja terrassid peavad jääma hoonestusala sisse.

Siinkohal on hea meel tõdeda, et oleme kokkuleppele jõudnud linnaehitusliku analüüsi osas, milliseid krunte võrdlevas analüüsis kasutada.

Suurim lubatud ehitusalune pindala on olnud aga teemana üleval eskiislahenduse tutvustamisest alates. Suurima lubatud ehitusaluse pindala määramisel peame vajalikuks teie näite põhjal selgitada, et kui planeeringualale jäävaid krunte soovitakse liita üheks krundiks, ei oleks mitte põhjendatud ühe 415 m² suuruse korterelamu rajamine, kuna miljööalale selline hoone ei sobiks, seda ei toeta linaehituslike seoste analüüs, sellises olukorras räägiksime kahe põhihoone rajamise võimalusest.

Lisaks eelnevale on osakond Kivi tn 67 krundile kavandatava ehitusõiguse osas võetud seisukohti selgitanud ja põhjendanud oma varasemates kirjades (vt varasem kirjavahetus). Siinkohal jääme oma seisukohtade juurde.

Teie ettepanek — lubada kavandada Kivi tn 67a krundile kuni 200 m² ehitusaluse pindalaga kuni 2,5- korruselise hoonet, millele võib liita kuni 40 m² ehitusaluse pindalaga ühekorruselise mahu, mis võiks olla verandalaadses stiilis ning teise korruse tasapinnas kasutatav terrassina. Täiendavat abihoonet sel puhul planeering ette ei näeks. Sellise lahenduse puhul oleks täidetud algatamise korralduses olev nõue kuni 200 m² ehitusaluse pindalaga põhihoone osas, kuid tulenevalt krundi pindala suurusest, oleks siiski võimalik krunti paremini ära kasutada — ei ole meile vastuvõetav.

Siseministerium on Artes Terrae OÜ esitatud selgitustaotlusele vastuseks oma 17.08.2015. a kirjas nr 13-4/45-2 selgitanud planeeringute koostamisel ehitusseadustikus uute mõistete kasutamist. Kuna planeeringud viiakse ellu 01.07.2015. a jõustunud ehitusseadustiku alusel, on oluline tagada, et mõistete kasutamine oleks ühtlustatud uue ehitusseadustikuga. Kui ei kasutata üks-ühele samu mõisteid, on vajalik planeeringus välja tuua, kuidas on selle planeeringu alusel võimalik planeeringu elluviimine uue ehitusseadustiku alusel.

Teie pakutud käsitus ei ole eelnimetatud põhimõtetega kooskõlas. Palume ehitusõiguse määramisel eelnevat arvestada ja planeeringu koostamisel lähtuda kas ehitusseadustikus sätestatust või Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 7 punktist 3.

Lisaks informeerime, et linn on liikumas planeeringute digitaalse arhiveerimise suunas. Edaspidi lisatakse planeeringu digifailid õigusaktile, st planeering võetakse vastu/kehtestatakse digitaalselt. Eelnevast tulenevalt palume seletuskirja digifail vormistada selliselt, et see ei sisaldaks valgeid tühje lehti ja lõpeks kooskõlastuste koondtabeliga.

Kuna seletuskiri ja joonised jäävad eraldi failidena, palume seletuskirja sisukorda jooniste juurde teha viide "Digitaalselt esitatud eraldi failidena". Sisukorras joonistele lehekülje numbreid mitte anda, vaid nt: Joonis 1 - Situatsiooniskeem.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Ave Elken
736 1261 ave.elken@raad.tartu.ee