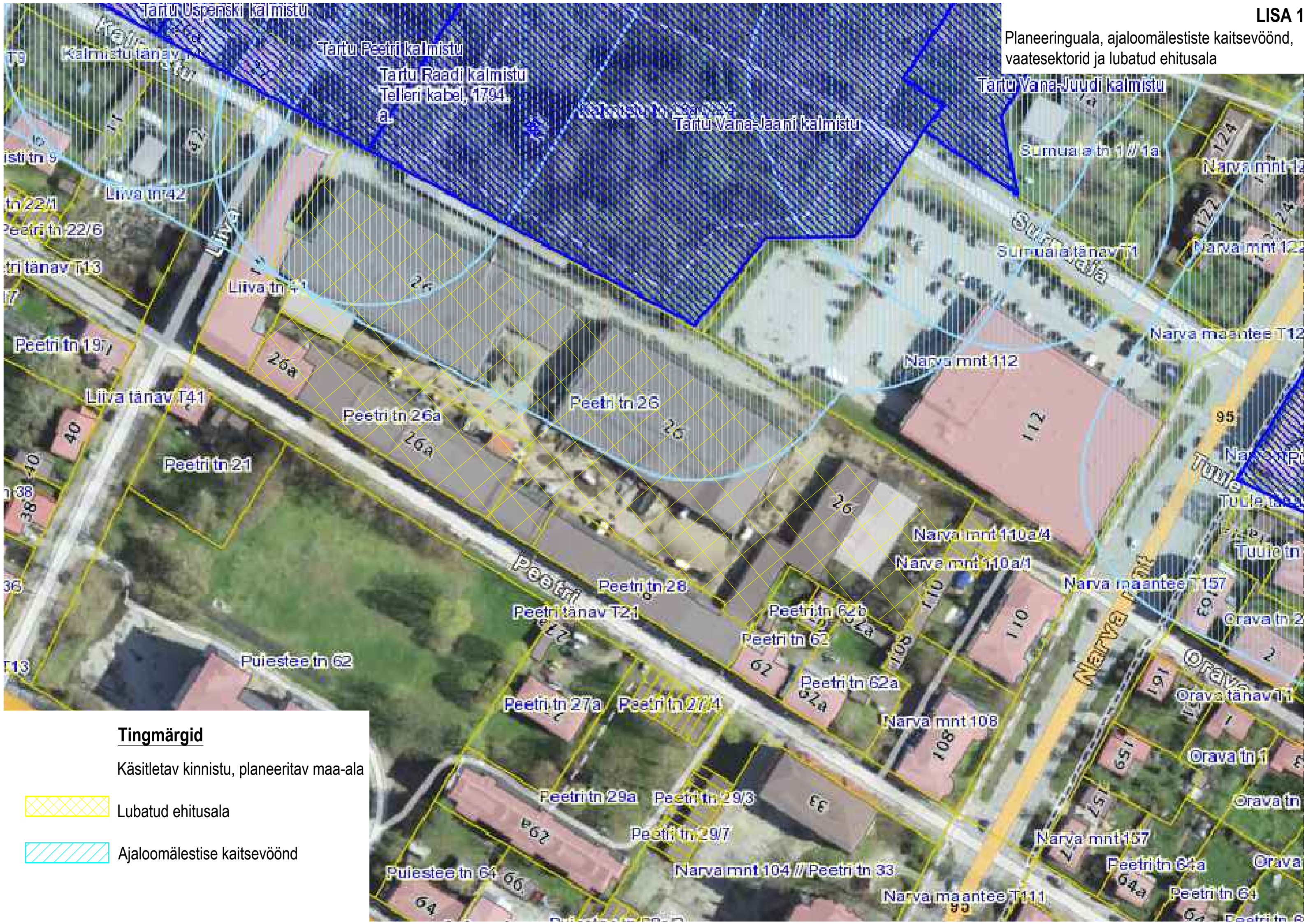


Planeeringuala, ajaloomälestiste kaitsevöönd,  
vaatesektorid ja lubatud ehitusala



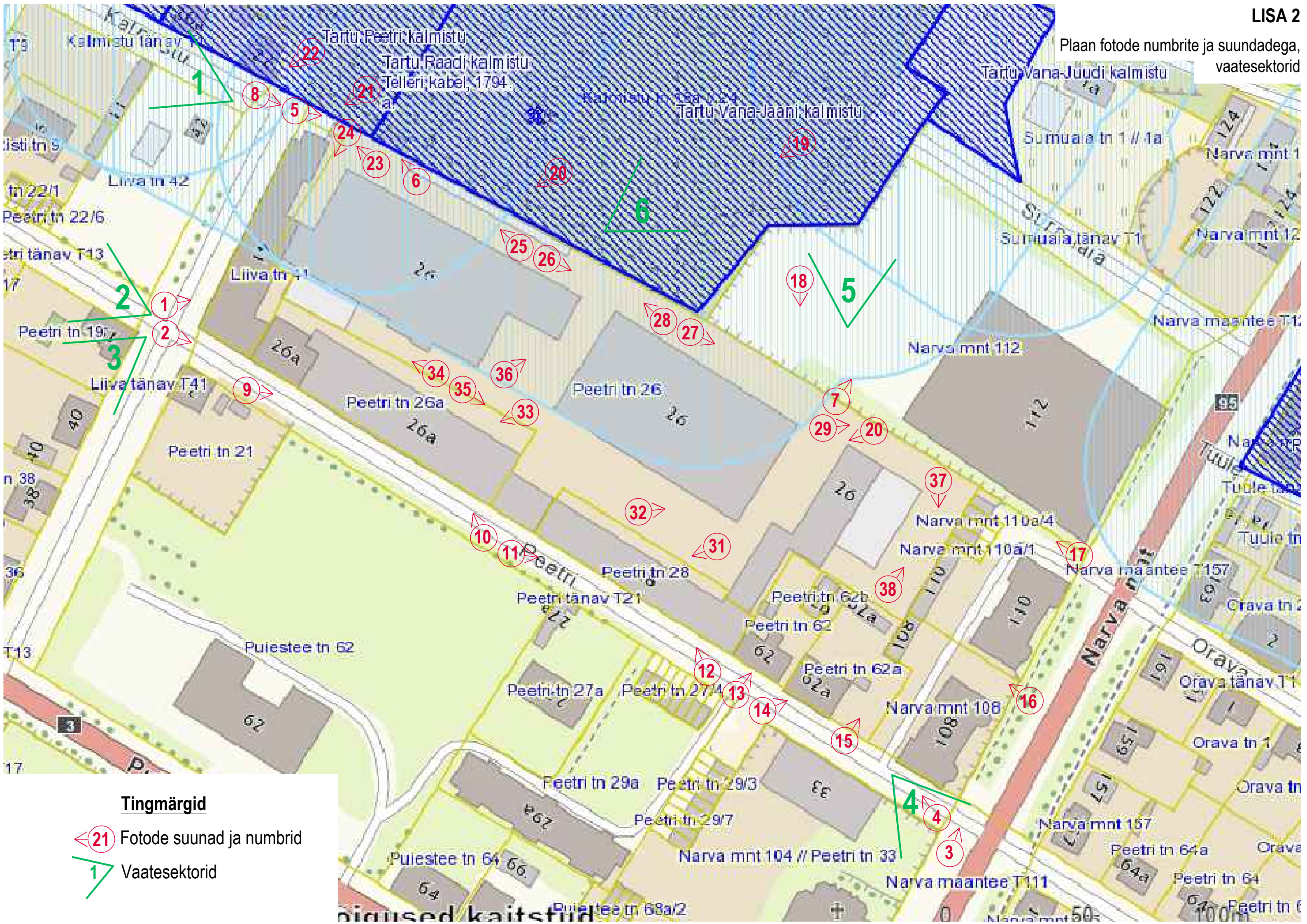
### Tingmärgid

Käsitlev kinnistu, planeeritav maa-ala



 Lubatud ehitusala

 Ajaloomälestise kaitsevöönd

Plaan fotode numbrite ja suundadega, vaatesektorid



**Tingmärgid**

-  Fotode suunad ja numbrid
-  Vaatesektorid



Krista Koppel  
PK Kinnisvara OÜ  
Krista@reterra.ee

Teie 10.03.2022  
Meie 30.03.2022 nr 9-3.2/DP-22-006

**Peetri tn 26 ja Peetri tn 26a kruntide  
detailplaneeringu ala ja muinsuskaitse  
eritingimuste koostamine**

Esitasite osakonnale detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kruntidel Peetri tn 26 ja Peetri tn 26a. Soovite lammutada olemasolevad hooned, krundid liita ning määrata ehitusõiguse äri- ja eluhoonetele vastavalt Tartu linna üldplaneeringule.

Kehtivad planeeringud ja nendega arvestamise vajadus

Kruntidel kehtib Tartu Linnavolikogu 3. detsembri 2009. a. otsusega nr 24 kehtestatud Peetri tn 26 krundi detailplaneering. Kehtiv planeering näeb ette krundi jagamise ja maakasutuse sihtotstarbe muutmise, ehitustingimusi ei ole määratud. Kehtiv detailplaneering hõlmab lisaks Peetri tn 26 krundile ka Peetri tn 28 krunti. Soovite muuta kehtivat detailplaneeringut, määrates Peetri tn 26 krundile üldplaneeringu kohase kasutusotstarbe ja ehitusõiguse. Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

Arvestades seaduses sätestatud ja olemasolevat olukorda, sh olemasolevaid krundi piire ja hoonestust, on ruumilise terviklahenduse leidmiseks vajalik planeeringuala laiendada ning kaasata nii Peetri tn 28 kui ka Liiva tn 41 krunt, et lahendada hoonete teenindamine, juurdepääsud, parkimine jm. Selleks on enne planeeringu algatamist vajalik teha kinnistu omanikega koostööd ja lisada nende seisukoht.

Naaberkrundil Narva mnt 112 kehtib Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi detailplaneering (<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-11-013>), mille kohaselt on ette nähtud Surnuaia tänava pikendamine (planeeringus Pos 2) ja avamine Kalmistu tänavale. Seega tuleb hoonestuse kavandamisel arvestada Kalmistu ja Surnuaia tänava ühendamise vajadust läbiva, avalikku kasutusse määratava tänavaga ning teha lahenduse leidmiseks koostööd naaberkrundi omanikuga.

Tartu linna üldplaneering

Peetri tn 26 krunt asub korterelamu maa-ala juhtfunktsiooniga alal, arhitektuuriüksuses KR5, kus maa-alad on hoonestatud või hoonestatavad korterelamutega.

Üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise. Kõik hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumiskustega inimestele ning eriotstarbelistele sõidukitele ja tehnikale, jalgteede ja rattateede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni.

Peetri tn 26 hoonestuse kavandamisel tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimist. Kõik hoone toimimiseks vajalik, sh haljastus, parkimine jm peab mahtuma krundile. Parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega, vähemalt üks hoone akendega külg on sõidukite vaba (ka tänav, parkla).

Kruntide õuealadel on oluline sotsiaalne funktsioon ning seal peab tegevust leiduma igale vanusegrupile. Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu- ja puhkealad kavandada päikselisemasse õueala osasse. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala olema vähemalt 40%

krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem kui kõvakattega ala. Koostada tuleb iseseisev haljastusprojekt.

Korterelamute krunte ei piirata. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

Peetri tn 26a, Peetri tn 28 ja Liiva tn 41 krundid asuvad ärihoone, osalise korterelamu otstarbega ärihoone ning ettevõtluse maa-alal. Krundid kuuluvad arhitektuuriüksusesse KR3, kus maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Samas elamugruppide sees olevad alad pakuvad kas kohaspetsiifilisi või kohalikele elanikele suunatud teenuseid. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonetusala asukoht, kõrgus, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringuga. Järgida tuleb olemasolevat ehitusjoont. Kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 10%. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad väliavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused).

Alal kehtivad Kvaternaari põhjaveekompleksi veevaru alaga seonduvad kitsendused - ei ole lubatud rajada potentsiaalselt reostusohklikku tööstust ega ladusid, bensiinjaamasid, puurkaevusid mitte joogivee või seire eesmärgil (sh avatud ja kinnise soojussüsteemi omasid).

#### Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused

Taotletud ala asub ajaloomälestiste Tartu Vana-Jaani kalmistu (registri nr 4317), Tartu Peetri kalmistu (registri nr 4318) ja ehitismälestise Tartu Raadi kalmistu Telleri kabeli (registri nr 7084) kaitsevööndis.

Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lg-le 8, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, arvestatakse detailplaneeringu koostamisel detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, lähtudes muinsuskaitseaduses sätestatust. Vastavalt muinsuskaitseadusele on detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste ülesanne kindlustada, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused aitavad tagada muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmärgid. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused koostab pädev isik ning need kooskõlastatakse ametiga. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kulud katab tellija. Nõuded detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korrale leiab kultuuriministri määrusest "Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord", leitav siin: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129042019001>.

Palume detailplaneeringu algatamise otsuse koostamiseks esitada osakonnale kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Vastavalt Tartu Linnavalitsuse ja Muinsuskaitseameti vahel sõlmitud halduslepingule kooskõlastab muinsuskaitse eritingimused kultuuriväärtuste teenistus (eringimused edastada muinsuskaitse peaspetsialistile Brita Arnoverile: Brita.Arnover@tartu.ee).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee