



ANDRUS VAHRUŠEV

Teie 15.09.2021

Meie 06.10.2021 nr 7-12.1/PTH-21-126

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Pirni tn 2
kinnistule üksikelamu püstitamine**

Olete esitanud projekteerimistingimuste taotluse Pirni tn 2 kinnistule elamu püstitamiseks. Pirni tn 2 kinnistul kehtib "Pirni tn 2 detailplaneering" (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 16.12.2004 a otsusega nr 377". Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lg 4 on detailplaneeringu olemasolul detailplaneering ehitusprojekti koostamise aluseks. Kinnistul kehtiva detailplaneeringu järgi on Pirni tn 2 kinnistu maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa.

Pirni tn 2 kinnistule on algatatud Tartu Linnavalitsuse 28.11.2017 korraldusega nr 1213 detailplaneering - eesmärgiks täpsustada Pirni tn 2 krundi sihtotstarvet, hoonestusala ja -mahtu. Planeeringumenetlus on jäänud pooleli.

Tartu linna üldplaneeringu järgi jääb Pirni tn 2 kinnistu väikeelamumaale. Kinnistu jääb arhitektuuriasumisse UTM1, kus kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Maa-alal võib ehitada ümber ja laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoone suurimaks kõrguseks on 8,5 m kuni 10 m arvestatuna hoone ± 0.00 kõrgusest. Ehitusala määramisel tuleb järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri, üle 900 m² suurusega kinnistu täisehituseprotsendiks on 20-25%. Täpsemad arhitektuursed juhised määratakse kas projekteerimistingimuste või detailplaneeringuga.

Vastavalt planeerimisseaduse § 125 lg 5 p 1 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada ilma detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ühtlasi peavad olema määratud üldplaneeringus vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine ei tohi olla vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Olete esitanud eskiisi, kus kavandatava elamu ehitisealune pind on ca 780 m². Projekteerimistingimustega on võimalik määrata ehitusõigus vaid juhul, kui hoone sobitub keskkonda ning arvestab sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil. Pirni tn 2 detailplaneeringuga (2004. a) on uute üksikelamute ehitisealused pindalad 201-314 m². Seega projekteerimistingimuste koostamisel tuleb arvestada ümbruskonna hoonestusmahtudega, sh ka elamute ehitisealuste pindaladega. Ca 780 m² ehitisealuse pinnaga üksikelamu ei sobitu piirkonda.

Juhul, kui soovite ehitusõiguse määramist projekteerimistingimustega üldplaneeringu alusel, siis tuleb eelnevalt lõpetada menetluses olev detailplaneering (algatatud 2017. a), samuti tuleb tunnistada kehtetuks Pirni tn 2 kinnistu osas 2004. a kehtestatud planeering. Selleks palume pöörduda linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonda (lpmko@tartu.ee, tel 736 1242).

Palume teavitada arhitektuuri ja ehitusosakonda, kas soovite kinnistule ehitusõiguse määramist detailplaneeringu menetlusega või projekteerimistingimustega. Rõhutame veelkord, et projekteerimistingimuste määramisel arvestatakse nii üldplaneeringus määratud tingimusi kui ka ümbruskonna hoonestuslaadi. Seniks peatame projekteerimistingimuste menetluse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Palu
juhataja

Laima-Maria Taal
736 1325 Laima-Maria.Taal@tartu.ee