



Uko Künnap
U-Disain OÜ

Teie 08.10.2021
Meie 03.11.2021 nr 7-12.1/PTH-21-126

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

Soovite Pirni tn 2 kinnistule püstitada üksikelamu. Taotlusele lisatud eskiisi järgi on soovitud elamu ehitisealune pindala ca 780 m².

Eelneva kirjaga oleme teatanud, et projekteerimistingimustega on võimalik määrata ehitusõigus vaid juhul, kui hoone sobitub keskkonda ning arvestab sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Kordame veel, et hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

8.10.2021 kirjas teatate, et Teie hinnangul projekteeritav hoone ei ole vastuolus piirkonna hoonestuslaadiga ja sobitub ümbruskonda hästi ning toote kirjas välja põhjendused, miks kavandatav elamu sobitub piirkonda. Sealhulgas toote välja asjaolu, et Pirni tn 2 kinnistu on 4 korda suurem, kui ümbruskonna enamik krunte ning ka kujult eristuv, krundil on sama suur amortiseerunud hoone ka praegu ning uus kavandatav eramu on liigendatud, seega ei mõju massiivsena ja selle erinevad mahud on proportsioonis ümbruse hoonetega. Tuginedes Teie poolt toodud põhjendustele, palute väljastada projekteerimistingimused ehitisealuse pinnaga ca 790 m² ning kuni 9 m kõrguse elamu püstitamiseks.

Pirni tn 2 kinnistu pindala on 3151 m². Kinnistul maakasutuse sihtotstarve on hetkel 100% ühiskondlike hoonete maa. Ehitisregistri andmetel jääb kinnistule olme ja laboratooriumite hoone (ehitisregistri kood 120835759) ehitisealuse pinnaga 687,6 m² (mis on väiksem, kui Teie poolt soovitud elamu).

Tartu linna üldplaneeringu järgi jääb Pirni tn 2 kinnistu väikeelamumaa. Kinnistu jääb arhitektuuriasumisse UTM1, kus kruntidele kehtivad väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Uue hoone püstitamisel tuleb järgida üldplaneeringus määratud tingimusi kui ka arvestama piirkonna hoonestuslaadiga.

Selgitame, et planeerimisseaduse § 125 lg 5 annab selged alused, millisel juhul kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu koostamise kohustuse korral loobuda detailplaneeringu koostamisest ja asendada selle projekteerimistingimuste andmisega. Täidetud peavad olema mõlemad lõikes toodud punktid: mahuline ja otstarbekohane sobivus piirkonda ning vastavus üldplaneeringus toodud ehitus- ja kasutustingimustele ja teistele tingimustele. Üldplaneeringus on küll märgitud, et üle 900 m² suurusega krundi täisehitus on 20-25%, kuid olenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatust väiksemat täisehitust. Mahuline sobivus sõltub aga eelkõige hoone ehitisealusest pinnast, kõrgusest jt ehituslikest näitajatest.

Kinnistul kehtiva detailplaneeringu järgi ("Pirni tn 2 detailplaneering" 2004. a) on naaberkiinnistute uute üksikelamute lubatud ehitisealused pindalad 201-314 m². Ehitisregistri andmetel on piirkonna üksikelamute ehitisealused pindalad järgnevad: Pirni põik 15 - 235 m², Pirni põik 19 - 204 m², Pirni põik 3 - 218 m², Lemmatsi tn 5b - 248,2 m², Soinaste tn 39 - 106 m².

Seega tulenevalt väljakujunenud ümbruskonna elamute ehitisealusest pinnast ei ole võimalik ega ka põhjendatud määrata projekteerimistingimusi ca 780 m² ehitisealuse pinnaga elamu püstitamiseks.

Palume teavitada arhitektuuri ja ehitusosakonda, kas soovite kinnistule ehitusõiguse määramist detailplaneeringu menetlusega või projekteerimistingimustega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Palu

juhataja

Laima-Maria Taal

736 1325 Laima-Maria.Taal@tartu.ee