



Roman Smuškin
Tartu Arhitektuuribüroo OÜ

Teie 18.07.2022
Meie 26.07.2022 nr 7-12.2/PTH-22-079

**Projekteerimistingimuste taotlusest: Pikk tn 72
hoone püstitamine**

Olete esitanud projekteerimistingimuste taotluse Pikk tn 72 kinnistule 6 korteriga elamu püstitamiseks. Taotluse juurde olete lisanud ka asendiplaani eskiisi.

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.

Üldplaneeringu kohaselt asub Pikk tn 72 alal mille maakasutuse juhtfunktsioon on korterelamumaa. Pikk tn 72 jääb üldplaneeringus määratud arhitektuuriasumisse Ü10, kus maa-alad on valdavalt hoonestatud 4-5 korruseliste korterelamutega. Kruuntidele kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.

Pikk tn 72 kinnistu pindala on 405 m². Korterite kavandamisel (nii uute korterelamute planeerimisel kui ka olemasolevate ümberehitamisel) lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda või vähemalt 70 m² krundi pinda korteri kohta, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. (üldplaneeringu seletuskirja p 1.1.11). Asendiplaani eskiis järgi on 2 autokohta lahendatud hoone mahus ja ülejäänud väljaspool hoonemahtu, seega ei saa sellisel juhul koormusindeksi arvutuse aluseks võtta 70 m² krundi pinda korteri kohta. Isegi kui kõik parkimiskohad lahendatakse hoone mahus või maa-alusena, siis maksimaalne korterite arv saab olla kuni 5.

Korterelamumaal peab rohevõrgu toimimiseks haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi pindalast (Pikk tn 72 kinnistu puhul oleks see ala ca 160 m²). Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhul olema vähemalt 25%. Asendiplaani eskiisil haljastuse osakaal ei vasta üldplaneeringule. Hoonestuse paigutamisel võiks arvestada naaberkinnistute Pikk tn 76 kui Pikk tn 70 kinnistule planeeritud korterelamute väljakujunenud ehitusjoont. Samuti ei ole tänavaäärne parkimislahendus iseloomulik naaberkinnistute korterelamute kinnistutele.

Palume vastavalt eeltoodule eskiisi parandada, seejärel saame otsustada, kas antud kinnistule on võimalik ehitusõigust määrata projekteerimistingimustega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Oja

juhataja

Laima-Maria Taal

736 1325 Laima-Maria.Taal@tartu.ee