



Sander Rikken
Smartbroker OÜ
sander@smartbroker.ee

Teie 26.07.2022
Meie 26.08.2022 nr 9-3.2/DP-22-012

Kuu tn 43 krundi detailplaneeringu algatamise taotlus

Olete esitanud Kuu tn 43 krundi detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata ehitusõigus äriefunktsiooniga korterelamule.

Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 08.01.1998. a korraldusega nr 29 kehtestatud Kuu, Nõva, Vaba ja Turu tänavatega piirneva ala detailplaneering. Detailplaneering näeb Kuu tn 43 krundil ette kasutamise otstarbena pereelamute maa ning kuni 50% ulatuses äri- ja büroohoone maa. Määratud on ehitusala, lubatud on ehitada üks hoone, maksimaalne täisehitus on 30%, korruselisus 2-3, kõrgus 8 meetrit.

Esitatud eskiisi kohaselt soovite määrata krundi kasutamise sihtotstarbeks 80% elamu- ja 20% ärimaa, hoonete suurim lubatud arv üks, suurim lubatud ehitisealune pind 270 m² (täisehitus 40,5 %), hoone suhteline kõrgus 16 meetrit, korruste arv viis (maapealne parkimiskorrus + 4 korrust), kortereid on planeeritud kuni seitse.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon korterelamu maa. Krunt asub arhitektuuriüksuses EK5, kus üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise. Üldplaneeringukohaselt ei ole maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega või hoone laiendamine lubatud (v.a jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms). Lubatud on olemasolevate väikeelamute asemele mitme krundi baasil korterelamu rajamine Kuu ja Turu tänava ristmiku piirkonnas, jätkates olemasolevate kortermajade hoonestusstruktuuri. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Esitatud eskiisi kohane hoone ei järgi olemasolevate korterelamute hoonestusstruktuuri. Soovitud täisehitus ei võimalda krundil üldplaneeringus korterelamu maale ette nähtud nõuete täitmist. Krundile saab kavandada ainult nii suure maja, kui see krunt suudab teenindada, st kõik hoone toimimiseks vajalik peab mahtuma krundile. Uue hoone kavandamisel peab kortermaja krundile mahtuma haljastus, laste mänguala, prügikonteinerite ala, nii autode kui ka jalgrataste parkimine. Kortelamul krundil tuleb näha ette 40% haljastatavat pinda, millest omakorda peab olema 25% kõrghaljastust. Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem, kui kõvakattega ala. Kortelamul krundile tuleb kavandada laste mänguväljak. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

Osakond ei pea soovitud tingimustel detailplaneeringu algatamist võimalikuks. Palume Teil üldplaneeringu põhimõtetele tuginev lahendus leida, mh teha koostööd naaberkrundi omanikega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Ingrid Voolaid
736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee