



Sulev Puusaar
Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ
sulev.puusaar@tonisson.ee

Teie 19.11.2018
Meie 20.12.2018 nr 9-3.2/DP-17-020

Selgitus Jõe tn 13 krundi ehitusõiguse kohta

Olete saatnud Tartu linnavalitsusele küsimuse Jõe tn 13 kinnistule Tartu linna üldplaneeringuga määratud ehitusõiguse ja maakasutuse tingimuste kohta. Ühtlasi osutate Jõe tn 13 krundi koostatavale detailplaneeringule, mille kohaselt 1348 m² suurusele liiklussõlmes paiknevale krundile soovitakse ehitada 7-korruselist ja 1160 m² ehitisealuse pinnaga hoonet. Oma kirjas leiate, et kavandatud hoone ei sobitu oma mõõtude tõttu Karlova linnaossa.

2017. aastal kehtestatud Tartu linna [üldplaneering](#) määrab Ees-Karlova asumiosas EK7 uute hoonete korruselisuseks 2-4, olemasolevaid hooned on lubatud laiendada ühe korruse võrra. Erandiks on krunt Jõe tn 13, kus hoone kõrguseks on lubatud kuni 7 korrust. Jõe tn 11 ja Jõe tn 7 kruntide Sõpruse puiestee poolsele perimeetrile on lubatud kuni 4-korruseliste ja Jõe tänava poolsele küljel 2-korruseliste kaubandus-teenindusettevõtete ehitamine. Linna üldplaneeringuga on Jõe tn 13 krundile määratud hoone funktsioon ja suurim lubatud korruselisus, samuti nõuded parkimisele ja haljastuse osakaal krundil.

Tartu Linnavalitsus on 09.01.2018. a korraldusega nr 31 algatanud Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu. Planeeringut on asunud koostama, osakonnale esitatud detailplaneeringu eskiislahendus on tagastatud puuduste likvideerimiseks. Muuhulgas oleme oma kirjas märkinud, et detailplaneeringu koostamisel ja ehitusõiguse määramisel tuleb analüüsida mõjuala, krundistruktuuri, asukohta jms ning leida ümbritsevat keskkonda ja naabrust arvestav sobiv lahendus. Jõe tn 13 krundi läheduses asuvatel ärimaa kruntidel on ehitusõigus Jõe tn 11 krundil kuni 40%, Jõe tn 9 krundil 34%, Rebase tn 10 krundil 40% krundi täisehitamiseks. Turu tn 27a krundil on täisehitus 31%. Jõe tn 13 krundile on sobilik kavandada suurem hoone, kui seal täna on (ehitisealune pind 177,6 m², kõrgus 8,9 m), kuid kavandatud maht peab sobituma ümbritsevasse keskkonda ja arvestama ümbritsevate kruntide hoonestuse tihedusega. Muu hulgas tuleb krundil tagada piisav hulk haljastust ja anda normidele vastav parkimislahendus, ligipääs krundile tuleb lahendada otse tänavamaalt, kasutamata linnale kuuluvat avalikus kasutuses olevat maad. Juhul kui soovitakse kavandada kõrgemat hoonemahtu (kuni 7 korrust), peab see olema saleda vormiga, st väikese ehitisealuse pindalaga ning paiknema kinnistu jõepoolses osas.

Oleme Teid oma varasema kirjaga informeerinud, et Teie planeeringule esitatud seisukohad on edastatud planeeringu koostajale, osakond on palunud planeerijat ja arendajat esitatud ettepanekutega detailplaneeringu koostamisel arvestada.

Anname veel kord teada, et Teid kaasatakse planeeringu menetlusse ja antakse teada arvamuse avaldamise võimalustest, avalikest väljapanekutest ja aruteludest.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Tiiu Tuuga
736 1259 Tiiu.Tuuga@raad.tartu.ee