

Töö nr: 26DP06
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu linnavalitsus

Lai 24 krundi

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

Krundi omaniku esindaja /Aavo Ossip/

Planeeringute juht /Mart Hiob/

Maastikuarhitekt - planeerija /Edgar Kaare/

PLANEERINGU KOOSSEIS

A	SELETUSKIRI	3
1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNDIOMANIK PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	3
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
3	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	4
4	PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	5
5	KRUNDI EHITUSÕIGUS	5
6	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	5
7	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	6
8	EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE	7
9	ARHEOLOOGIANÕUDED.....	7
B	JOONISED.....	9
1	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	910
2	LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1:2000.....	911
3	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500	912
4	MAHULISED ESKIISID	913
C	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMINE JA LÄHTESEISUKOHAD.....	15

A SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundiomanik planeeringu algatamisel

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 04. aprilli 2006. a korraldus nr 508 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on krundi omanik Haspo AS. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu vanalinnas krunti Lai 24 ning osaliselt Kloostri ja Lai tänavat. Planeeringuala suuruseks on ca 2037 m².

Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramine krundile kahe korteriga elamu ehitamiseks.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala piir kulgeb mööda Lai 24 krundi (katastriüksuse tunnusega: 79507:001:0010) piire, hõlmates ka osa Kloostri ja Laiast tänavast (vt joonis nr 1). Planeeritava krundi olemasolev kasutamise sihtotstarve on 55% ärimaa ja 45% elamumaa. Planeeritavast 1632 m² suurusest krundist on 214 m² on ehitusalune maa.

Planeeritud krunt jääb Tartu vanalinna muinsuskaitseala ning arheoloogilise kaitsevööndi piiridesse.

Lai tn 24 hoonel on üks täis- ja pool- (katusealune) korrus. Poolkelpkatusekalle on orienteeruvalt 50 kraadi ning katusekattematerjalina on kasutatud katusekivi. Hoone kujutab endast 18. sajandist pärinevat Tartu vanimat krohvitud puitelamut. Rõhtpalkhoone on korrapäratu põhiplaaniga, mille keskel on Tartus haruldane kahe esiku vahel paiknev pööningule avaneva suitsutusluugiga mantelkorsten (Eesti arhitektuur. Üldkoostaja V. Raam. Tln., 1999). Planeeringualal asuvad 20. sajandist pärinevad juurdepääsu värava detailid.

Lai 24 krundiga külgneval Lai tn 26, 28 krundil asuv Lai tn 26 punasest tellisest kõrvalhoonel on kaks korrust ja katusealune poolkorrus. Esimene korrus on (kirde ja kagu poolsest) kahest seinast krohvviimistlusega. Hoonet katab ca 10 kraadise kaldega plekkkattega kaldkatus. Lai tn 26 krundi poolne hoone sein on kasutatav tulemüürina.

Krundil asub kuni 7 sõiduautot mahutav munakivi kattega parkimisala, mis külgneb põhja-ida-lõuna suunaliselt haljasalaga. Krundil leidub heas tervislikus seisundis olevaid üksikpuid ja põõsaridasid. Ala on kõigist külgedest eraldatud erinevate piiretega (kivimüür, traatvõrkaed, põõsaread) ja avalikelt linnatänavatelt puuduvad avatud vaated krundile.

Krundile on kaks juurdepääsu – üks sõidukitele Kloostri tänavalt ja teine jalakäijatele Laialt tänavalt. Ala põhjapoolsema külje lõpetab ajaloolise kultuuriväärtusega järsk linnamüüri muldvall (kõrgustevahe 4 m). Hävinud Tartu linnamüüri asukoht on tähistatud raudkividega. Ülejäänud krundi reljeef on üldise kaldega loode-kagu suunaliselt, kus krundi pinnakõrguste vahe jääb ca 1,5 m piiresse.

Olemasolev hoone on varustatud kanalisatsiooni, telekommunikatsiooni, elektri, ühisveevärgi, ühiskeskütte ja gaasitrassidega.

3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Ala kontaktvööndile on iseloomulik kesklinnalik miljöö. Laiast tänavast linna üldkeskuse poole kasvab hoonete tihedus ning maht (vt joonis nr 2). Linnaosa maakasutus on mitmekesine. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on erinevad maakasutuse juhtfunktsioonid segahoonestusala, väikeelamumaa, haridus- ja teadushoonete maa, puhke- ja virgestusrajatiste maa ning teenindustevõtete maa. Piirkonna juhtfunktsiooniks on Tartu üldplaneeringu järgi elamu- ja ärimaa. Äritegevuse kontsentratsioon väheneb Supilinna suunaliselt ja asendub aina enam elamu otstarbega. Samasuunaliselt kasvab ka kruntide haljastatus ja aedlinnalikum ilme. Lähiumbruses olevad hooned on valdavalt 2-3 korruselised, krohvviimistlusega ja poolkelpkatusega.

Käsitlev planeeringuala jääb tervenisti Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja Tartu arheoloogilise kaitsevööndi piiridesse. Kroonuaia tänavast linna üldkeskuse suunas algab Tartu vanalinna muinsuskaitseala.

Planeeringuala asub Laia ja Kloostri tänava ristumiskoha juures (vt joonis nr 2). Jalakäijate juurdepääs krundile toimub Laialt tänavalt ning sõidukiga juurdepääs Kloostri tänavalt. Kloostri tänav on Laia-Kloostri tänava ristmikust Kroonuaia tänava suunas 10 m ulatuses kahesuunaline ja jätkub siis ühesuunaliselt. Kontaktvööndi tänavad on enamasti asfaltkattega, kuid esineb ka munakivi katendiga tänavaid (nt Jaani tn) ning erinevaid kivitarketiga lahendusi (nt Rüütli tn). Kontaktvööndi põhilised jalakäijate liikumised kulgevad paralleelselt tänavatega.

Kruntide struktuur ja suurused kontaktvööndis on erinevad, ulatudes suurtest, ka mitme hoonega kruntidest väikeste, vaid ühe hoone ehitusalust pinda hõlmavateks kruntideks. Hooned asetsevad Laia ja Kloostri tänavatel tänava ääres ühtsel ehitusjoonel.

4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei muudeta krundipiire.

5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Ehitusõigus on välja toodud eraldi tabelina planeeringu põhijoonisel (vt joonis 3)

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana – planeeritavat hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Hoone kasutusotstarbed on käsitletavad vastavalt kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „ehitise kasutamise otstarvete loetelu”:

11212 Muu kahe korteriga elamu.

6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala asub Laia ja Kloostri tänava ristumiskohal. Ühesuunaline Lai tänav on Tartu linna üldplaneeringu järgi jaotustänav, mille laius planeeritavas lõigus on ca 11 m. Tänaval on kahepoolne ca 2 m laiune kõnnitee. Kloostri tänav on Tartu linna üldplaneeringu järgi kõrvaltänav. Kloostri tänav on Laia-Kloostri tänava ristmikust Kroonuaia tänava suunas 10 m ulatuses kahe-suunaline ja jätkub siis ühesuunaliselt. Sellise liikluskorralduse juures on ligipääs krundile tagatud nii Kroonuaia-Kloostri tänavate suunaliselt kui ka Lai-Kloostri tänavate suunal. Kloostri tänav laieneb planeeringuala piires loode-kagu suunaliselt kuni ristumiseni Laia tänavaga (vastavalt 3,6 meetrilt ca 5,4 meetrile). Kloostri tänaval on sarnaselt Laiale tänavale kahepoolne kõnnitee, mille laiuseks on planeeringuala lõigus orienteeruvalt 0,5-2 m. Tänavad on asfaltkattega ning sõiduteed on kõnniteedest eraldatud betoonist äärekividega.

Kloostri tänavalt sõidukite juurdepääsul Lai tn 24 krundile on olemasoleva situatsiooni kohaselt äärekivi madaldatud ning krundile on tagatud rahuldav juurdepääs.

OÜ Ehitusmaa AP-12/03 „Tartu vanalinna tänavakatete remondi kontseptsiooni“ kohaselt võiks vanalinna tänavate rekonstrueerimisel tavatransporti lubada vaid Laial tänaval ja Kloostri tänavale peaks pikemas perspektiivis jääma eelkõige jalakäijad, jalgratturid ja kergetransport. Nimetatud kontseptsiooniga on täpsustatud ka Laia ja Kloostri tänava rekonstrueerimisel kasutatavad sillutiste tüübid. Laia tänava rekonstrueerimisel säilib sõiduteel asfaltkate, kõnniteed oleks tsementkividega „mosaiik“ stiilis. Kloostri tänavale nähakse kontseptsiooniga ette sõidutee katteks tsementkivid „mõisakivi“ lahendusega ja kõnniteedele „mosaiik“ tsementkivid.

Planeering ei muuda Laial ja Kloostri tänavatel olemasolevat liiklusskeemi ega tänava dimensioone.

Säilitatakse olemasolevad juurdepääsud krundile nii Laialt kui Kloostri tänavalt. Planeeringuga nähakse ette vajadus Kloostri tänaval Lai 24 krundi piiresse jääva osa servituudi seadmine tänava avalikuks kasutuseks.

Krundile on uushoonele juurdepääsu tagamiseks näidatud jalgteede põhimõtteline lahendus. Jalgteede asukoht tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Seejuures arvestada, et jalgteede ehitustöödega ei kahjustataks krundi keskel asuvaid olemasolevaid kuusepuid.

Parkimine on ette nähtud krundisiselt olemasoleval parkimisalal. Lubatud on ka parkimine tänavaalal vastavalt liikluskorraldusele, kui ei blokeerita liiklust ega juurdepääsu krundile. Säilitatakse olemasoleva parkimisala kuju ja suurus. Maksimaalne parkimiskohtade arv (esitatud tabelis 1) on arvestusega vähemalt 1 parklakoht korteri kohta. Olemasoleva hoone äripinna otstarbele on parkimiskoht arvestatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Tabel 1

Parkimine

<i>krundi aadress</i>	<i>korterite arv</i>	<i>normeeritud parkimiskohti</i>	<i>planeeritud parkimiskohti krundil</i>	<i>parkimiskohti tänavaalal</i>
Lai tn 24	olemasolev säilitatav hoone (olemasolev väikese külastajate arvuga asutus ja 2 korterit)	3	5	0
	planeeritud uus hoone (2 korterit)	2	2	

Kasutades olemasolevaid ruumilisi võimalusi on parkimisalale planeeritud 7 parkimiskohta.

Krundisisese parkimisala katendiks on planeeritud säilitada miljööalasse sobilik ja väärtuslik olemasolev munakivikate.

7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kõrghaljastusest asuvad planeeringuala põhjaosas 4 harilikku vahtrat (*Acer platanoides*). Ala lääneosas leidub 1 elupuu (*Thuja sp*), keskosas 2 kuuske (*Picea sp*), idas 1 mänd (*Pinus sp*) ja lõunaosas 2 arukaske (*Betula pendula*).

Olemasolev kõrghaljastus ja põõsaread on heas tervislikus seisundis. Planeeringuga kaasnevale ehitustegevusele olemasolev kõrghaljastus ja põõsaread ette ei jää ja need kuuluvad säilitamisele. Uusi puid ja põõsaid planeeringuga ette ei nähta. Keelatud on istutada kõrghaljastust, mis varjaks uushoonest vaatesuundi krundilt välja ja jääks tehnovõrkudest tulenevate kujade piiridesse.

Krundile uusi piirdeid ei planeerita.

Sademevee ärajuhtimisel kasutatakse maksimaalselt olemasolevat reljeefi. Uushoone projekteerimisel tuleb tagada nõvad kalletega hoonest eemale. Hoone projekti mahus peab koostama vertikaalplaneeringu, millega on lahendatud naaberkruntidelt ja naaberkruntidele voolava sajuvee immutamine pinnasesse või juhtimine sajuveekanaliseerimisele. Vertikaalplaneering tuleb realiseerida koos hoone rajamisega.

8 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Olemasolev Lai 24 hoone on riiklik arhitektuurimälestis. Hoonet puudutavate muudatuste tegemine on lubatud vaid Muinsuskaitseameti loal. Planeeringuga ei võimaldata kaitse all oleva hoone välisilmet muuta teisiti kui vaid ajaloolise olukorra ennistamiseks. Katuse uuendamisel tuleb näiteks kasutada ajaloolisi materjale - katusekivi või valtsplekki.

Uushoonestuse arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, mis arvestaks ja parandaks olemasolevat elukeskkonda. Planeeritud uus hoone peab arhitektuuriliselt sobituma Lai tn 26 olemasoleva kõrvalhoonega.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. avatäited, muud hoone osad ja detailid: algupäraseid matkivate detailide (nt plast-raamidega akende) kasutamine on keelatud;
2. lubatud korruselisus: 2 korrust;
3. lubatud katusekalded: kaldkatvus (pultkatvus); ca 10-20 kraadi;
4. lubatud katusekattematerjalid: roostevaba valtsplekk, mis järgib profiililt ja asetusest Lai tn 26 olemasoleva hoone katuse kattematerjali; välisviimistlusmaterjalid: krohv, tellis, puit, klaas jt kvaliteetsed ehedad materjalid; keelatud on algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
6. kohustuslik ehitusjoon: järgib olemasoleva Lai tn 26 hoone Lai tn 24 krundi poolset külge. Uus hoone on planeeritud vastu Lai 26 hoone olemasolevat säilitatavat tule müüri;
7. piirdeid: uusi piirdeid ei planeerita.

9 Arheoloogianõuded

Kaevetööde teostamise ajal tuleb teostada arheoloogiline järelevalve, mille käigus selgitatakse täiendavate uuringute vajadus. Kaevamistel ilmsiks tulev keskaegne arhitektuuripärand tuleb säilitada oma algsel asukohal kultuuriväärtuste teenistuse

vastavasisulise nõude alusel. Keskaegse linnamüüri kahjustamine ja selle peale ehitamine on keelatud.

Arheoloogiliste uuringutega tuleb määrata pinnases säilinud müüride vanus ja nende võimalik seos linnamüüriga. Uuringuid võib teha vastavat tegevusluba omav isik või ettevõtte, kelle poolt koostatakse aruanne, mille üks eksemplar tuleb anda kultuuriväärtuste teenistusele.

B JOONISED

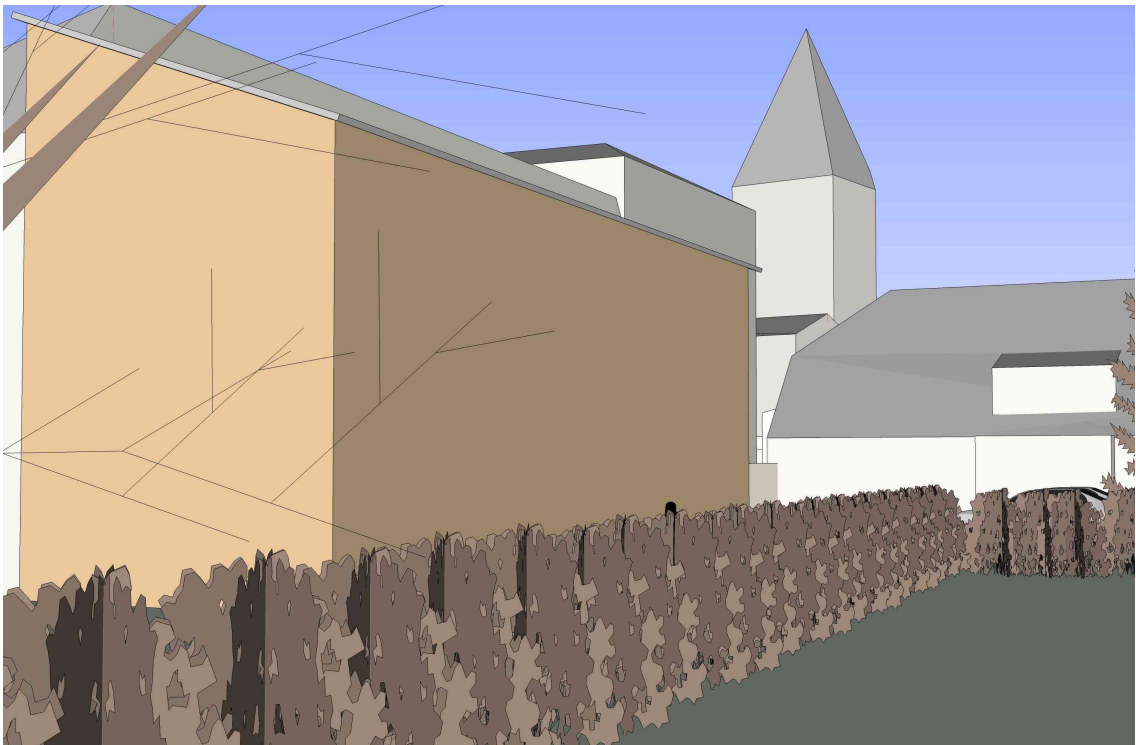
- | | | |
|----------|--------------------------------|-----------------|
| 1 | Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 2 | Linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 3 | Planeeringu põhijoonis | M 1:500 |
| 4 | Mahulised eskiisid | |

4 Mahulised eskiisid

Olemasolevate hoonete mahud on näidatud hallides toonides. Kavandatava hoone maht on esitatud pruunides toonides. Illustratsioonid koostas Edgar Kaare. Alusena on kasutatud Tartu linnavalitsuse poolt käesoleva töö jaoks väljastatud olemasolevate hoonete ja pinnamudeli kolmemõõtmelist digitaalset materjali.



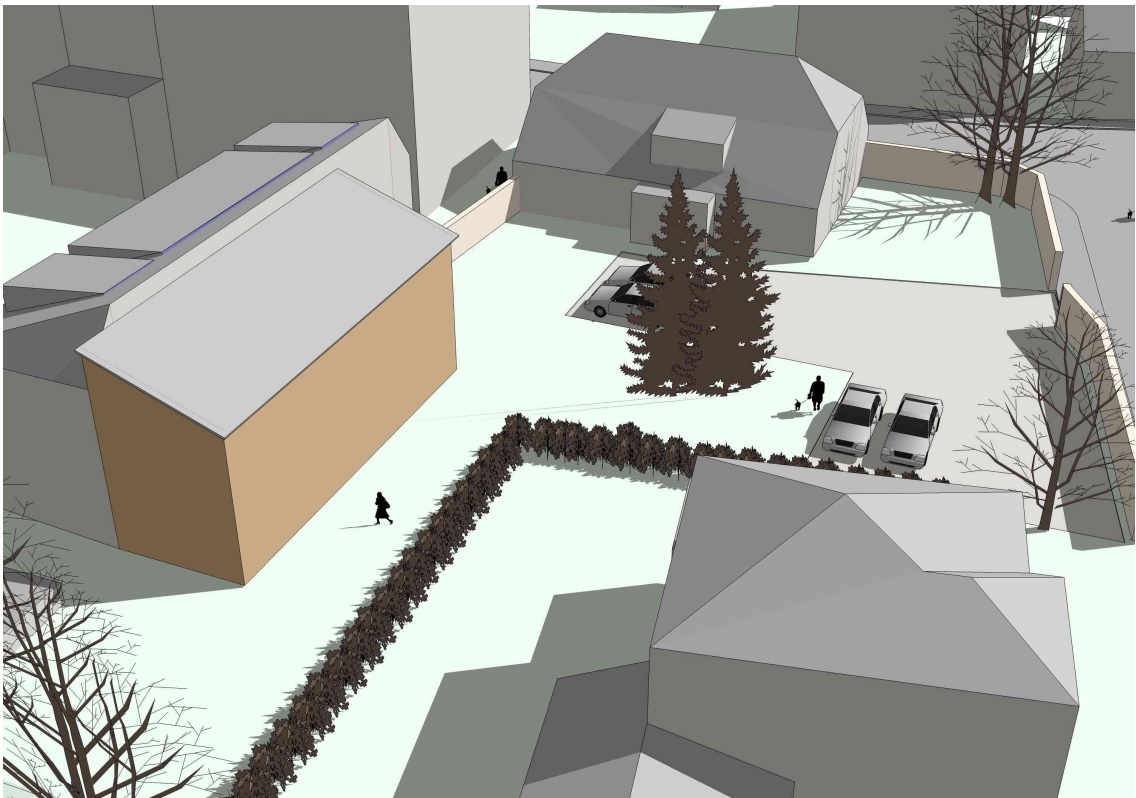
Illustratsioon nr 1. Vaade Kloostri ja Laia tänavate ristmikult.



Illustratsioon nr 2. Vaade Kloostri tn 1 krundi tagaaiast.



Illustratsioon nr 3. Vaade Laialt tänavalt, Lai tn 28/26 krundi juurdepääsuteelt.



Illustratsioon nr 4. Üldvaade Lai tn 24 hoone suunas.

C DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMINE JA LÄHTESEISUKOHAD



TARTU LINNAVALITSUS KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.04.2006 nr 508

Lai 24 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

otsustab:

1. Algatada Lai 24 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Lai 24 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven`at sõlmima lepingu AS Haspo esindaja Aavo Ossip`iga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub AS Haspo esindajale Aavo Ossip`ile teatavakstegemisest.


Laine Jänes
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär


KOOPIA ÕIGE
Linnasekretär

05-04-2006



EOSTIA

Lisa
Tartu Linnavalitsuse 04. aprilli 2006. a
korralduse nr 508 juurde

Lai 24 krundi detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE Töö nr LÜ-022-2006

1. Ülesande koostamise alus

Ülesande koostamise aluseks on AS Haspo esindaja Aavo Ossip'i 13. veebruari 2006 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate krundide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine krundile kahe korteriga elamu ehitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 2000 m².

Andmed planeeritava ala krundi kohta:

Lai 24 (kinnistu nr 7832) - krundi omanik: AS Haspo; krundi olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed: ärimaa 55% ja väikeelamumaa 45%; krundi pindala: 1632 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2 Tartu Linnavolikogu 19. oktoobri 1995. a määrus nr 74 "Tartu vanalinna regenererimisprojekti ja kesklinna osaüldplaneeringu korrektuuri kehtestamine".

3.3 Eesti Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrus nr 218 "Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus".

3.4 Vabaduse autosilla rajamisega kaasneva lähiümbruse tänavavõrgustiku muutmise eskiisprojekt, 2004.

3.5 OÜ Ehitusmaa AP-12/03 "Tartu vanalinna tänavatekatete remondi kontseptsioon".

3.6 Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 kehtestatud "Tartu linna ehitusmäärus".

3.7 Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning/või Tartu linna veebilehel.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiir;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- kaitsealuste üksikobjektide asukohad;
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

KLOOSTRA

- 4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:
- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
 - kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.
- 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiire planeeringuga ei muudeta..
- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne krundi pindala ja planeeringu järgne krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).
- 4.4 Kruntide ehitusõigus:
- 4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarbed: väikeelamumaa, ärimaa
- lubatud ehitise kasutamise otstarbed: muu kahe korteriga elamu;
- 4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (olemasolev hoone ja planeeritav hoone);
- 4.4.3 uue hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 110 m².
- 4.4.4 uue hoone suurim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): 49,50 m.
- 4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.
- 4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":
- 4.6.1 Kloostri ja Lai tänavate maa-ala piirid ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee) kirjeldus;
- 4.6.2 Kloostri tänava ristprofiil;
- 4.6.3 Kloostri tänava kõrgusarvud;
- 4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);
- 4.6.5 parklate asukohad (sh olemasoleva hoone parkimine), suurus ja kuju, krundi planeeritavatele kasutusotstarvetele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;
- aluseks võtta suurimale lubatud korterite arvule vastav parkimiskohtade arv arvestusega vähemalt 1 koht korteri kohta. Olemasoleva hoone parkla planeerimisel lähtuda samast (suurimast lubatud parkimiskohtade arvust) põhimõttest;
- 4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs): krundile säilib olemasolev juurdepääs;
- 4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:
- 4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;
- 4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhalbastus;
- 4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): uusi piirdeid mitte planeerida;
- 4.7.4 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;
- 4.7.5 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt).
- 4.8 Ehitistevahelised kujud: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.
- 4.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:
- 4.9.1 olemasoleva olukorra iseloomustus;
- 4.9.2 planeeritava hoone tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni olemasoleva tehnoõrguni;
- 4.9.3 lubatud lahendused hoone tehnovarustuse tagamisel (planeeritav ala asub kaugkütte piirkonnas);
- 4.9.4 tehnoõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;
- 4.9.5 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;
- 4.9.6 hüdrantide paiknemine.
- 4.9.7 tehnoõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsete ja planeeringuga kavandatavate tehnoõrkude maht meetrites).

KOOTNA

4.10 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs:

4.10.1. lahendada jäätmekäitluse korraldamine;

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsepiiri täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

4.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Planeeritav ala asub arheoloogilises miljöopiirkonnas.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavale hoonele:

- arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat elukeskkonda arvestav ja parandav;
- avatäited, muud hoone osad ja detailid: määrata planeeringuga;
- lubatud korruselisus: kaks;
- katusekalded: kaldkatvus (pultkatvus);
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga, arvestades piirkonnas levinud materjale;
- välisviimistluse materjalid: keelatud on algeid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
- ±0.00 sidumine: määrata planeeringuga.

4.14 Servituutide vajaduse määramine.

4.15 Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine. Vajadus puudub.

4.16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

4.17 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

Kuna planeeritav krunt asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja krundil asub riikliku kaitse all olev arhitektuurimälestis, tuleb planeeringulahenduse väljatöötamisel teha koostööd Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusega.

4.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.19 Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule.

Märkus: Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

5. Detailplaneeringu koosseis esitatavad kaardid ja joonised

5.1 Situatsiooniskeem, M 1:10 000;

5.2 Olemasolev olukord vastavalt p 4.1, M 1:500;

5.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2 M 1: 2000;

5.4 Planeeringu põhikaart vastavalt p 4.3-4.8 ja 4.10, 4.13, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.14 ja 4.17, M 1:500;

5.6 Tehnovõrkude planeering vastavalt p 4.9, M 1:500;

5.7 Kavandatava hoone arhitektuurset eskiislahendust ja lähiala kontaktvööndit kajastavad kolmemõõtmelised joonised.

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine

Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitismäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

KOPIA

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Avalikule arutelule tuleb muuhulgas esitada lähteülesande punktis 5.7 nimetatud materjalid.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt (sh. kultuuriväärtuste teenistuselt);
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt;
- krundi omanikult või volitatud esindajalt.



Jüri Mölder
Linnasekretär



KOPIA ÕIGE
Linnasekretär
05-04-2006



Lai 24 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



————— planeeringuala piir
————— krundipiir