



# TARTU LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Tartu, Raekoda

9. november 2004 nr 1879

### **Herne 51 ja 53 kruntide 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 ehitusmääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrusega nr 88 kehtestatud Supilinna linnaosa üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Herne 51 ja 53 kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Herne 51 ja 53 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahvenat sõlmima leping Martin Saarega detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub Martin Saarele teatavakstegemisest.
5. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

  
Laine Jänes  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

## Herne 51 ja 53 kruntide detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr DP LÜ - 100 -2004

#### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Martin Saar (28.10.2004).

#### 2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate kinnistute ümberkruntimine ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine elamute projekteerimiseks ja püstitamiseks ning Supilinna üldplaneeringuga määratud tänavakoridorile krundi moodustamine.

Planeeritava ala suurus ca 6600 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava ala ja kruntide kohta:

- **Herne 51** (kinnistu nr: 40408) - krundi omanik: Martin Saar; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 2585 m<sup>2</sup>.
- **Herne 53** (kinnistu nr: 622) - krundi omanik: Salme-Adele Mähar; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 2242 m<sup>2</sup>.
- Kruntidega piirnev Herne ja Meloni tänava maa-ala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

#### 3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu linna üldplaneeringu projekti kooskõlastustele suunamine, Tartu Linnavolikogu 01. juuli 2004. a otsus nr 313.

3.3. Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrus nr 188 "Supilinna linnaosa üldplaneeringu kehtestamine".

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

3.5. 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 Tartu linna veebilehel.

#### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

**Planeeringuga esitada:**

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- kruntide kasutamise sihtotstarbed;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

#### 4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- Anda 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: ümberkruntimine määrata planeeringuga arvestades Supilinna linnaosa üldplaneeringuga määratud kruntide suuruste vahemikku.

#### 4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa, korruselamumaa, transpordimaa. Planeeringuga anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed ja lubatud suurim korterite arv vastavalt Supilinna linnaosa üldplaneeringuga sätestatule;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni kaks. Planeeringuga määrata säilitatavad, lammutatavad ja rekonstrueeritavad rajatised ja/või hooned ning anda uushoonestusalad. Uushoonestusalade kavandamisel olemasoleva hoone alusele maale sätestada tingimus, kus uushoonestuse realiseerimine toimub krundiomaniku soovil.

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades Supilinna linnaosa üldplaneeringut. Rajatiste (hooned, parkla) alune maa anda proportsioonis haljastatava pinnaga.

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga. Hoonete kõrgus anda vastavalt planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsile, kuid arvestades punktis 4.13 toodud korruselisuse piirangut.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundipiiridega.

#### 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

4.6.1. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja tänavate elementide (sõidutee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2. tänava ristprofiil;

4.6.3. tänava kõrgusarvud;

4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad);

4.6.5. parkla(te) asukoht/asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.6. krundile pääsu asukoht/asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs).

#### 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: hoonestusest ja parkimisaladest vabad pinnad näha ette haljastatavatena.

4.7.3. kruntide piirid (materjal, kõrgus, tüüp) anda vastavalt linnaosa iseloomulikkusele;

4.7.4. vertikaalplaneerimise lahendus (olemasolev ja kavandatud maapinna kõrgus, sademete- ja pinnasevee ärajuhtimine jmt).

4.8. Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

#### 4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

4.9.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2. planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademetevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4. tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude maht meetrites).

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

- lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

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

4.12. Vajaduse korral miljööväertusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: vastavalt Tartu Linnavolikogu 01. juuli 2004. a otsusele nr 313 "Tartu linna üldplaneeringu projekti kooskõlastustele suunamine".

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele ja rekonstrueeritavale hoone(te)le:

- avatäited, muud hoone osad ja detailid: mitte kasutada plastikraamidega aknaid; mitte kasutada algupärast imiteerivaid materjale;
- lubatud korruselisus: Herne tänava ääres, Herne 49 ja 51 kruntidel asuvate hoonete vahelisel alal kaks (üks põhikorrus koos katusealuse väljaehitamise võimalusega), Herne ja Meloni t nurgal ja perspektiivse tänava ääres kuni kolm korrust (kaks põhikorrust koos katusealuse väljaehitamise võimalusega);
- katusekalded: Herne tänava ääres 35-45 kraadi. Perspektiivse tänava ääres vastavalt planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsile;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga arvestades linnaosale iseloomulike ja sobivate materjalidega;
- välisviimistluse materjalid: lai horisontaalne ja vertikaalne puitlaudis, krohv;
- kohustuslik ehitusjoon: vastavalt välja kujunenud Herne tänava ehitusjoonele (peab järgima naaberhoonete Herne 51, 49 ja 45 ehitusjoont) ja Supilinna linnaosa üldplaneeringuga määratule;
- hoone tänavapoolne külg tuleb kujundada fassaadina ja milles on vähemalt üks puidust fassaadiüks;
- ±0.00 sidumine: Herne tänava hoonetel arvestada Herne 51 hoone sokli kõrgusega.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

4.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: planeeringulahenduse väljatöötamisel tugineda Eesti standardile EVS 809-1:2002.

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

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 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 koosseisus 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., 4.11., 4.13., M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.14. ja 4.16., M 1:500;

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

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500 (kõval alusel).

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

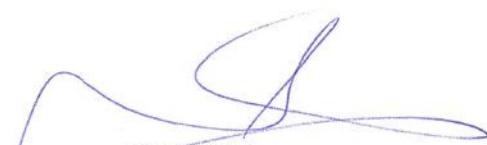
Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus" sätestatud korrale.

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

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

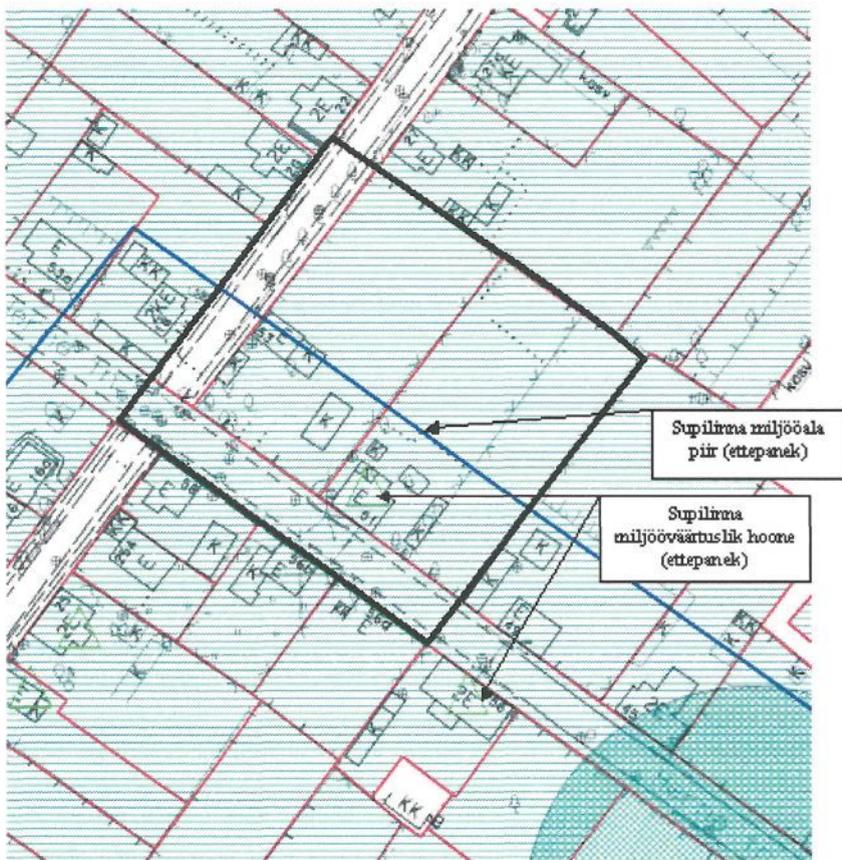
Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistusest;
- kruntide omanikelt või nende volitatud esindajatelt.



Jüri Mölder  
Linnasekretär

### Herne 51 ja 53 kruntide detailplaneeringu ala situatsiooniskem



— Planeeritava ala piir