



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21. aprill 2005 nr 575

#### **Tähtvere 18C 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 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 Tähtvere 18C krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Tähtvere 18C krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima leping Maria Härmas'ega detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub Maria Härmas'ele teatavakstegemisest.

  
Laine Jänes  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

## Tähtvere 18C krundi detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ -029-2005

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Maria Härmas (05.04.2005).

#### **2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg**

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tähtvere 18C krundi jagamine ja ehitustingimuste määramine korterelamu ehitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 1800 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava krundi kohta:

- **Tähtvere 18C** (kinnistu nr 28037) - krundi omanikud: Maria Härmas (50%) ja Aleksander Härmas (50%); maakasutuse sihtotstarve: korruselamumaa; pindala: 1338 m<sup>2</sup>.
- Tähtvere 18C krundiga piirnev Tähtvere tänava maa-ala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

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

3.2. Tartu Linnavolikogu 03. veebruari 2005 otsus nr 392 "Tartu linna üldplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine".

3.3. Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrus nr 88 "Supilinna linnaosa üldplaneeringu kehtestamine".

3.4. Töö "Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites". ARC Projekt 2004.

3.5. "Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademetevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojekt". Eesti Veeprojekt OÜ 2004.

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, krundipiirid;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;

- ehitisluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
  - olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed;
  - Tähtvere 18C ja Tähtvere 18A hoonete räästa ja harja absoluutkõrgused.
- 4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:
- anda lähiümbruse liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
  - kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs koos planeeritava hoone parameetritega (**esitada ka kolmemõõtmelise joonisena**).
- 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: määrata planeeringuga järgides Supilinna linnaosa üldplaneeringus ette nähtud lubatud suurimat ja vähimat krundi suurust ning parkimisvõimaluse tagamist iseseisva lahendusena mõlemal krundil.
- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne krundi pindala ja sihtotstarve ning planeeringu järgsed kruntide pindalad ja kruntide kasutamise sihtotstarbed).
- 4.4. Krundi ehitusõigus:
- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: korruselamumaa. Anda ehitise kasutamise otstarve, olemasolev ja planeeritud korterite arv, arvestades Supilinna linnaosa üldplaneeringuga kehtestatut;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks põhihoone;
- 4.4.3. uushoone suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades Supilinna linnaosa üldplaneeringut.
- 4.4.4. uushoone suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga vastavalt Supilinna linnaosa üldplaneeringule ja arvestades olemasolevate Tähtvere 18C ning Tähtvere 18A hoonete vastavate näitajatega.
- 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. tänava piirid, selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused ning iseloomulikud kõrgusarvud;
- 4.6.2. liikluskorralduse põhimõtted;
- 4.6.3. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Uushoone normikohane parkimine lahendada hoone mahus, olemasoleva hoone normikohane parkimine lahendada hoone krundil;
- 4.6.4. kruntidele pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs).
- 4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:
- 4.7.1. planeeritav, säilitatav kõrg- ja madalhaljastus;
- 4.7.2. kruntide piirid (materjal, kõrgus, tüüp) arvestades p 3.4 nimetatud tööd;
- 4.7.3. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, sademete ja pinnase liigvee 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, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademete vee 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 paiknemine;

4.9.6. tehnoorkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnoorkude ulatus 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 miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavale uushoonele (arvestades Supilinna linnaosa üldplaneeringut, ümbruskonnas väljakujunenud traditsioonilist hoonestuslaadi ja naaberaladele planeeritud):

- lubatud korruselisus: kolm;
- katusekalded ja -tüüp: kelpkatvus, mille kalded arvestavad naaberkatuste kaldeid;
- katusekatte materjalid: valtsplekk, kivi;
- välisviimistluse materjalid: krohv, puit; keelatud on kasutada algset imiteerivaid materjale;
- avatäidetes keelatud kasutada plastikut;
- kohustuslik ehitusjoon: arvestada planeeringualal oleva hoone ehitusjoonega tänava suhtes;
- ±0.00 sidumine

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. Kuna planeeringuala asub arheoloogilises kaitsevööndis, kaitsealuse üksikobjekti piiranguvööndis ja riikliku kaitse all oleva ajaloomälestise kaitsevööndis, tuleb planeeringulahenduse väljatöötamisel enne planeeringu esitamist linnavalitsusele planeeringu kooskõlastamiseks Tartumaa Keskkonnateenistusega ja Muinsuskaitseametiga teha nimetatud asutustega koostööd.

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18. 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 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., 4.12., 4.14., ja 4.16., M 1:500;

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

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500.

## **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.

Tartu Linnavalitsus kooskõlastab planeeringu:

- Muinsuskaitseametiga;
- Tartumaa Keskkonnateenistusega.



Jüri Mölder  
Linnasekretär



### Tähtvere 18C krundi detailplaneeringu ala skeem

