



# TARTU LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Tartu, Raekoda

24. mai 2005 nr 823

### **Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 1, lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 9 ja lg 12, Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määruse nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine", Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima lepingut OÜ Juhanson Hambaravi esindajaga detailplaneeringu koostamise õiguse andmiseks.
4. Korraldus jõustub OÜle Juhanson Hambaravi teatavastegemisest.

  
 Laine Jänes  
 Linnapea

  
 Jüri Mölder  
 Linnasekretär

## Kloostri 3, 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ - 031- 2005

#### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: OÜ Juhanson Hambaravi

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

Detailplaneeringu eesmärgiks Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide piiride muutmine, Kloostri 3; 7 krundil asuvate hoonete võimalike juurdeehitamise tingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala: ca 2175 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

**Kloostri 3;7** kinnistu (1290) omanik on Peeter Juhanson, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa 100 %; krundi pindala 1489 m<sup>2</sup>.

**Kloostri 5** kinnistu (1831) omanik on OÜ Juhanson Hambaravi, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve ärimaa 100 %; krundi pindala 163 m<sup>2</sup>.

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

3.3 Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus (Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrus nr 218 )

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

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

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud 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;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- ehitisluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutamise sihtotstarbed;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- kaitsealuste üksikobjektide asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

161

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

- lähiümbruse 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: moodustada 2 iseseisvat krunti;

- maakasutuse koondtabel (krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarve, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4 Kruntide ehitusõigus: Planeeritavale ala hoonetele juurde- ja pealeehitamise ning rekonstrueerimistööde planeerimiseks on vajalik planeeringu koostamise eelselt taotleda muinsuskaitse eritingimused (lähteülesande p 3.3 tulenevalt).

4.4.1 krundi kasutamise sihtotstarve, planeeritud korterite arv ja kas lubatud või keelatud ehitiste kasutamise otstarve;

Lubatud kruntide maakasutuse sihtotstarbed on: elamumaa, ärimaa;

Ehitise kasutamise otstarve: anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: Kloostri 5 krundil 2 olemasolevat hoonet, Kloostri 3 olemasolev puumaja määrata säilitatavaks; Kloostri 7 krundil hoonete arv vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

4.4.3 hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: Kloostri 5 säilib olemasolev; Kloostri 7 krundil vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): vastavalt muinsuskaitse eritingimustele; planeeringuga esitada hoone absoluutkõrgus ja kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundi piiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

4.6.1 Kloostri ja Kroonuaia tänava maa-ala krundipoolsed piirid (punased jooned) ja tänavate elementide (sõidutee, kõnnitee, kergliiklustee) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2 tänavate ristprofiilid;

4.6.3 tänavate ja kruntide kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, ristmike liikluskorralduse põhimõtted).

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Parkimine lahendada krundidel. Igale korterile planeerida üks parkimiskoht, ärimaale arvutada parkimiskohtade vajadus vastavalt standardile;

4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded Kloostri ja Kroonuaia tänavalt ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud; avaliku ruumi analüüs. Juurdepääsude lahendus kruntidele peab olema liiklusohutu.

4.6.7 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.8 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

#### 4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: püüda maksimaalselt säilitada olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: näidata täiendava kõrghaljastuse paiknemine.

4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

4.7.4 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt: Kruntide suure maapinna kõrguste erinevuste tõttu esitada meetmed nõlvade kindlustamise, erosiooni tõkestamise ja sadevete ärajuhtimise kohta.

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 planeeritava hoone tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud lahendused hoone tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad.

4.9.5 hüdrantide paiknemine.

4.9.6 tehnovõrkude koondtabel (tehnovõrkude planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatav tehnovõrkude rajamise vajadus meetrites).

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

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: lähtuda Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest (lähteülesande p 3.3) ja muinsuskaitse eritingimustest. Planeeritava ehitustegevuse kavandamisel arvestada Kloostri 3, 5, 7 ja Kloostri 1 kruntide piiril paikneva linnamüüri säilmete (maa-alused) olemasolu, kaitse ja eksponeerimise nõuetega.

4.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: vastavalt Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse tingimustele (lähteülesande p 3.3)

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele anda vastavalt muinsuskaitse eritingimustele, planeeringuga määrata:

- lubatud korruselisus;
- katusekalded;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid.

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.

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 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, 4.15, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12, 4.14, ja 4.17, 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);

162

**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 Linnavalikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a istungi protokollile nr 76 p 12 kinnitatud juhendile "Planeeringu 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;
- arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuselt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt.



Jüri Mölder  
Linnasekretär



Kloostri 3, 5, 7 kruntide detailplaneeringu ala ja olemasolev situatsioon

