



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

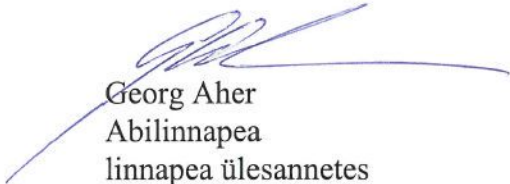
09.05.2006 nr 700


**Herne 49 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 ja Tartu linna ehitismääruse § 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 49 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Herne 49 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima lepingut Vallo Lubi'ga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 10. mail 2006. a.


Georg Aher
Abilinnapea
linnapea ülesannetes


Jüri Mölder
Linnasekretär

Herne 49 krundi detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ-032-2006

1. Ülesande koostamise alus

Vallo Lubi 15. märtsil 2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks, Supilinna üldplaneeringuga määratud Selleri tänava koridorile krundi moodustamine ja moodustatavale Selleri tn äärsele krundile ehitustingimuste määramine kuni kolmekorruselise korterelamu rajamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 2950 m².

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- **Herne 49** (kinnistu nr 41824) - krundi omanik: Vallo Lubi; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 2573 m².
- Herne 49 krundiga piirnev Herne tänava maa-ala (osaliselt).

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

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

3.3. Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites. 2004.

3.4. Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademetevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojekt. 2004.

3.5. Tartu Linnavalitsuse 06. oktoobri 2005. a korraldus nr 1516 "Herne 51 ja 53 kruntide detailplaneeringu kehtestamine".

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;
- olemasolevate puude asukohad;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;

- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.
- 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. Kaardile kanda peale p 3.5 kehtestatud planeeringu lahendus. Kui planeeringu koostamise ajaks on valminud Selleri 10 ja 12 elamute projektid, esitada projektis toodud hoonete räästa- ja harja absoluutkõrgused.
- 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: moodustada kaks elamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt. Kruntimine teostada p 3.5 kehtestatud planeeringut järgides.
- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgsed kruntide pindalad ning eelne ja järgsed sihtotstarbed).
- 4.4. Krundi ehitusõigus:
- 4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed: väikeelamumaa, korruselamumaa, transpordimaa. Ehitise kasutamise otstarbed on: üksikelamu, kolme ja enama korteriga elamu ja majapidamisabihoone. Kortereelamu suurim lubatud korterite arv on kuni kaheksa.
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks põhihoone. Soovi ja vajaduse korral abihoone(d) vastavalt hoonestus- ja heakorra lahendusele. Kui kavandatakse abihoonete ehitusalune pindala üle 20 m², anda iseseisva hoonestusalana.
- 4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: uuel põhihoonel kuni 250 m². Kortereelamu parameetrid peavad sobima piirkonna miljööga. Olemasolev Herne 49 hoone on säilitatav olemasolevas mahus.
- 4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga katusekallete vahemikku, p. 3.5. kehtestatud planeeringu näitajaid ja planeeritava krundi maapinna kõrgusarve arvestades, kuid mitte rohkem kui 40,20 m räästa ja 43,8 m harja puhul. Herne 49 hoone säilib olemasolevas mahus.
- 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: uushoonestusala näha ette Selleri tn äärde p 3.5 kehtestatud planeeringuga määratud kohustuslikule ehitusjoonele.
- 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":
- 4.6.1. Herne ja Selleri tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja tänavate elementide (sõidutee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused.
- 4.6.2. tänavate ristprofiilid.
- 4.6.3. tänavate kõrgusarvud.
- 4.6.4. krundiga seonduvad liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad).
- 4.6.5. parkla asukoht, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele (sh olemasolev) vastav parkimiskohtade arv. Kortereelamu puhul arvestusega vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.
- 4.6.6. kruntidele pääsu 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. kogu säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: maksimaalselt säilitada väärtust omav kõrghaljastus.
- 4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: olemasoleva haljastuse likvideerimisel näha ette uushaljastus piirkonda sobivate liikide soovitusel.
- 4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp), arvestades p 3.3. nimetatud tööd.
- 4.7.4. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademevee ja pinnase liigvee ärajuhtimine jmt), arvestades p 3.4. nimetatud tööd.

4.7.5. kompaktsed haljastatud alad peavad olema suuremad kui kõvakattega alad. Planeeringuga seada tingimus, et ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus peab olema haljastuse lahendus, mis kasutusloa taotlemisel on teostatud.

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 sademevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni liitumiseni olemasoleva tehnoõrguga.

4.9.3. lubatud lahendused hoonete tehnovarustuse tagamisel.

4.9.4. tehnoõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad.

4.9.5. hüdrantide paiknemine.

4.9.6. tehnoõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnoõrkude ulatus meetrites).

4.10. Keskonnatingimused 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. Olemasolev Herne 49 elamu paikneb Supilinna miljööväärtusega hoonestusalal.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Arhitektuur peab olema olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav.

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

- lubatud korruselisus: põhihoonel kuni kolm (kolmanda korruse täisehitusprotsent kuni 50% hoone ehitusalusest pindalast), abihoone(te)l üks;
- katuseväljaehituste ja vintskappide kogulaius ei tohi ületada 1/4 hoone laiusest;
- katusekalded: viilkatus, 30-45 kraadi;
- katusekatte materjalid: valtsplekk, kivi, puit. Keelatud on imiteerivad materjalid;
- välisviimistluse materjalid: lai horisontaalne või vertikaalne puitlaudis, soovitatav puitkonstruktsiooniga hoone;
- avatäited: puit või puitaluumiinium;
- soklijoon arvestab naaberhooneid;
- kohustuslik ehitusjoon määrata arvestades Selleri tn ehitusjoont;
- treppide ja panduste kavandamisel tänavamaale lähtuda Tartu linna ehitismääruses sätestatust.

Olemasoleva Herne 49 hoone perspektiivsel renoveerimisel tuleb taastada algne fassaadilahendus.

4.14. Servituutide vajaduse määramine. Juhul kui lahendus seda tingib, näidata servituudivajadus ka väljaspool planeeringuala ning võtta krundiomaniku vastav nõusolek.

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., 4.12., 4.14., ja 4.16., 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 ja ristlõiked.

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. Planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavale arutelule tuleb muuhulgas esitada p 5.7 nimetatud materjalid.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt;
- Herne 49 krundi omanikult või selle volitatud esindajalt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

142

Herne 49 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskem

