

207



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda


27.06.2006 nr 1007

**Kroonuaia 31 krundi detailplaneeringu
algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

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

o t s u s t a b:

1. Algatada Kroonuaia 31 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Kroonuaia 31 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Korraldus jõustub 28. juunil 2006. a.


Eaine Jänes
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

214

Lisa
Tartu Linnavalitsuse 27.06.2006. a
korralduse nr 1007 juurde

**Kroonuaia 31 krundi detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ - 051-2005**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegi 31. mail 2005 AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitustingimuste määramine Kroonuaia 31 krundil asuva puitelamu rekonstrueerimiseks ja uue kahekorruselise elamu püstitamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 2500 m².

Kroonuaia 31 (kinnistu nr 677) krundi omanik on AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa 100 %, krundi pindala on 2162 m². Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

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

3.3. Tartu Linnavolikogu 19.06.2003. a määrusega nr 33 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus.

3.4. Muinsuskaitse eritingimused korterelamu restaureerimiseks-ümberehituseks ning uue korterelamu projekteerimiseks detailplaneeringu koostamiseks (ARC Projekt OÜ töö nr 2005-042).

3.5. Kroonuaia 31 krundi detailplaneeringu eskiislahendus (AS K&H töö nr 06DP18).

3.6. Tartu Linnavalitsuse 09.05.2006. a korraldus nr 704 "Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine".

3.7. Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003. 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;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutamise sihtotstarbed;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;

- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
 - kaitsealuste üksikobjektide asukohad;
 - olemasoleva hoone räästa ja harja absoluutkõrgus;
 - olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh kõik puud.
- 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: krundipiire ei muudeta;
- 4.4. Kruntide ehitusõigus: vastavalt lähteülesande punkt 3.1-3.5 nõuetele;
- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve, planeeritud korterite arv ja kas lubatud või keelatud ehitiste kasutamise otstarve: vastavalt Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse tingimustele (lähteülesande p 3.2) ja muinsuskaitse eritingimustele (lähteülesande p 3.4). Suurimaks lubatud korterite arvaks planeeritaval alal määrata 15 (10 rekonstrueeritavas hoones, 5 uues elamus). Lubatud krundi maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa. Ehitise kasutamise otstarve: anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 põhihoonet; uusehitis planeerida olemasolevast elamust lahushoonena;
- 4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: olemasolev hoone säilib olemasolevas mahus; uue elamu ehitusalune pind ei tohi ületada 180 m². Uue hoone ehitusaluse pinna planeerimisel tagada igale korterile vähemalt üks parkimiskoht ja krundile näha ette mänguväljak/puhkeala.
- 4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): planeeritav elamu ei tohi olla kõrgem krundil olemasolevast hoonest; planeeringuga esitada hoone absoluutkõrgus ja kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.
- 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega, planeeritav elamu paigutada olemasolevast kohustuslikust ehitusjoonest tagasiastega (tulenevalt lähteülesande p-st 3.4).
- 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".
- 4.6.1. Kroonuaia tänava maa-ala krundipoolsed piirid (punased jooned) ja tänavate elementide (sõidutee, kõnnitee) kirjeldus ja kavandatavad laiused;
- 4.6.2. Kroonuaia tänava ja krundi kõrgusarvud;
- 4.6.3. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, liikluskorralduse põhimõtted);
- 4.6.4. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele (sh olemasolev) vastav parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada krundil. Igale korterile planeerida vähemalt üks parkimiskoht;
- 4.6.5. krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded Kroonuaia tänavalt ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud; avaliku ruumi analüüs;
- 4.6.6. nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.
- 4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:
- 4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, näidata nõlva kindlustamise ja erosiooni tõkestamise meetmed.
- 4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhalbastus;
- 4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): vastavalt muinsuskaiste eritingimustele (lähteülesande p 3.4).
- 4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud

kõrgusmärgid, sademevee ärajuhtimine jmt): esitada meetmed krundi tagaküljel oleva nõlva kindlustamise, erosiooni tõkestamise ja sademevee ärajuhtimise kohta.

4.8. Ehitistevahelised kujad: olemasoleva ehitise ja planeeritava hoone vaheline kaugus minimaalselt 8 m.

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 hoone tehnovarustuse tagamisel, krunt asub kaugkütte piirkonnas;

4.9.4 tehnoõrkudele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 hüdrantide paiknemine;

4.9.6 tehnoõrkude koondtabel (tehnoõrkude planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatav tehnoõrkude 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 kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks; lähtuda Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest (lähteülesande p 3.2) ja muinsuskaitse eritingimustest (lähteülesande p 3.4). Planeeritava ehitustegevuse kavandamisel säilitada krundil paiknev keraamilistest tellistest kelder.

4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine; vastavalt Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse tingimustele (lähteülesande p 3.2) ja muinsuskaitse eritingimustele (lähteülesande p 3.4).

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavale hoonetele anda vastavalt muinsuskaitse eritingimustele (lähteülesande p 3.4), planeeringuga määrata:

- uushoonete arhitektuur peab olema heatasemeline, kaasaegne, materjalikäsitluses olemasolevate hoonetega arvestav, kuid neist selgelt eristuv;
- lubatud korruselisus: olemasolev hoone säilib, uuselamu kuni 2 korrust;
- katusekalded: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele (lähteülesande p 3.4);
- katusekatte materjalid: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele (lähteülesande p 3.4);
- välisviimistluse materjalid: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele (lähteülesande p 3.4).

4.14. Servituutide vajaduse määramine. Juhul kui detailplaneeringu lahendus seda tingib, tuleb servituudi vajadus näidata ka väljaspool planeeringuala (vajalik krundiomaniku nõusoleku fikseerimine).

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. Planeeringuga sätestada nõue, et uuele hoonetele kasutusloa andmise eelduseks on olemasoleva hoone renoveerimine/restaureerimine.

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 (põhikaart) ja uushoonestuse arhitektuurne eskiislahendus;

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.

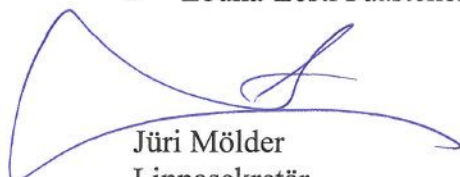
Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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

Eskiislahendus koostada kooskõlas eelnimetatud juhendis sätestatuga.

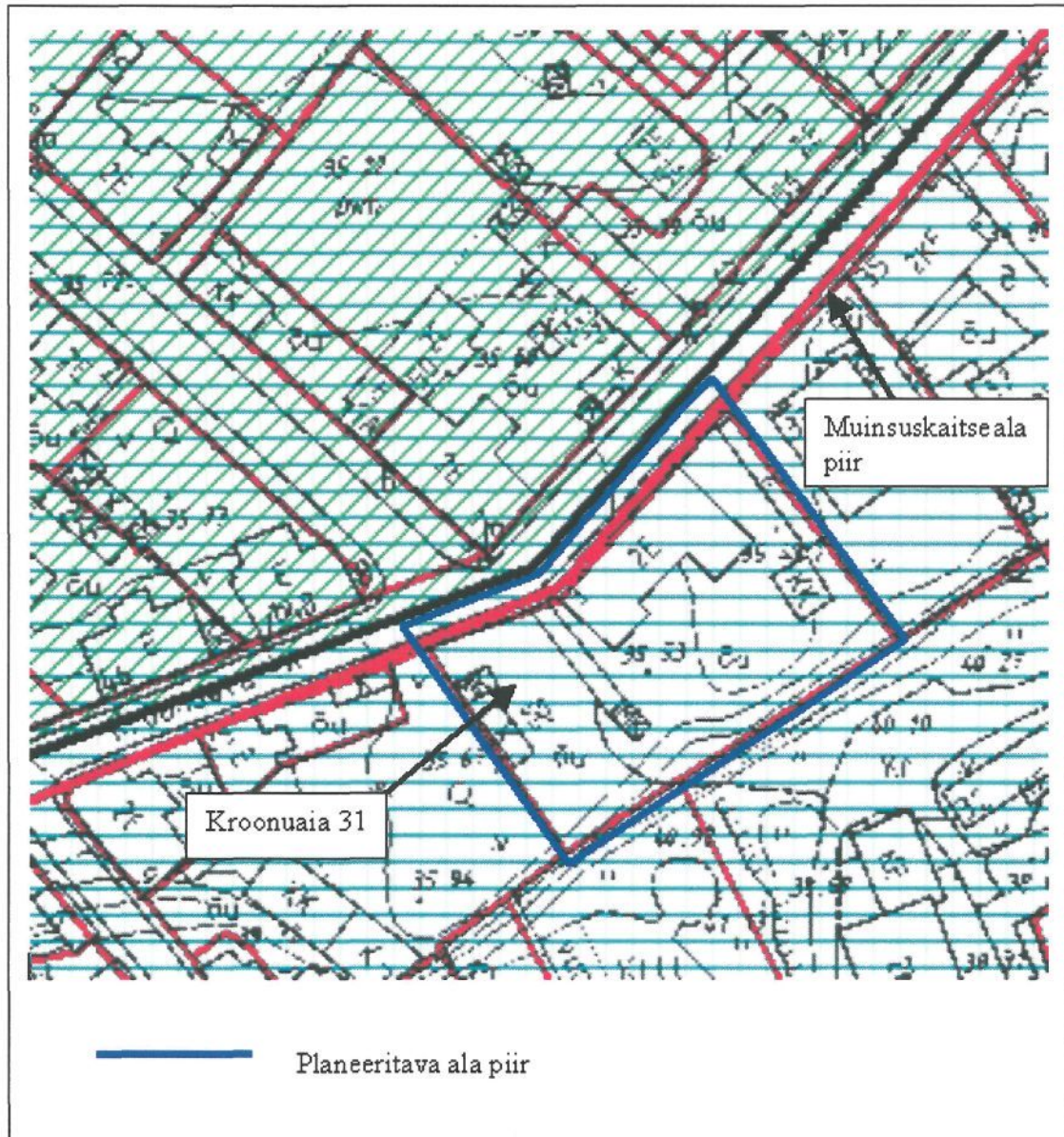
Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistusest;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Kroonuaia 31 detailplaneeringu ala ja olemasolev situatsioon



Märkused: