



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

17.07.2007 nr 905

Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide omanik AS KONDSOR. Planeeringuala suurusega ca 3400 m² asub Kesklinna linnaosas arhitektuurimälestise Aleksandri 6 (elamu aastast 1908) naabruses ja kaitsevööndis. Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntidel asub kolmekorruseline ärihoone. Kõrvalasuvad Aleksandri 6 ja Aleksandri 10 (lasteaed) hooned on kahekorruselised.

Ettepaneku sisuks on Aleksandri 8 krundile Aleksandri tänava äärde kolmekorruselise 700 m² ehitusaluse pindalaga ärihoone ehitamine. Parkimine soovitakse lahendada osaliselt hoone maa-aluses osas ja osaliselt õuealal.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala segahoonestusega maa-alal. Naabruses asuvad hooned on kahe- kuni neljakorruselised.

Tartu linn on seisukohal, et planeeringu algatamine otsuses toodud tingimustel on linnaehituslikult vastuvõetav.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg-d 5 ja 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus Aleksandri 8 krundile ärihoone ehitamiseks.
2. Kinnitada planeeritava ala piir vastavalt korralduse lisale "Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide situatsiooniskeem". Juhul, kui planeeringu koostamise käigus selgub, et kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust.
3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määruse nr 27 Lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate täiendavate

seisukohtadega:

3.1 Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2 Lubatud sihtotstarbed on ärimaa ja elamumaa. Elamumaa määramise võimalikkus ja osakaal täpsustatakse planeeringu koostamise käigus. Ehitusõiguse määramisel lähtuda normatiivsete parkimiskohtade arvestusest, parkimise lahendus anda koos vastava arvutusega. Krundi hoonestusala määramisel arvestada, et kavandata hoone ei varjaks Aleksandri 10 hoone ruumidesse langevat päikesevalgust. Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga põhimõttel, kus hoone absoluutkõrgus ei tohi ületada Aleksandri 6 hoone kõrgust. Anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.3 Normikohane parkimine tuleb lahendada Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a krundidel krundisisesele. Parkla asukoht, suurus ja kuju anda vastavalt krundi planeeritavale kasutusotstarbele, tagada hoonestusele vastav parkimiskohtade arv. Parkimiskohtade kavandamisel elamule arvestada, et ühe korteri kohta tuleb planeerida vähemalt 1,2 parkimiskohta. Tänavaelementide kirjeldamisel ja tehnovõrkude lahendamisel arvestada OÜ Tinter Projekt poolt koostatud tööga "Aleksandri tn rekonstrueerimine lõigus Soola tn- Jõe tn".

3.4 Planeeringuga näidata arhitektuurimälestise Aleksandri 6 kaitsevööndi piir.

3.5 Hoone põhilised arhitektuurinõuded määrata järgmiselt: suurimaks lubatud korruselisuseks on kolm; hoone (k.a. rõdud jms) ei tohi ulatuda üle krundipiiri; välisviimistluses ei ole lubatud algsete matkivate materjalide kasutamine; katusekalle määrata planeeringu koostamise käigus põhimõttel, kus see sobituks Aleksandri 6 hoone katusekaldega.

3.6 Planeeritavate hoonemahtude sobilikkuse hindamiseks esitada detailplaneeringu eskiisi staadiumis kolmemõõtmelised vaated Aleksandri-Soola tänava nurgalt ja Aleksandri 12 vastast vaadatuna ning linnaehituslik makett lähilinnaruumi ja reljeefi äranäitamiseks. Projekteeritava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna linnaruumi kvaliteeti parandav. Lubatud on esinduslikud kvaliteetsed piirkonda sobivad välisviimistlusmaterjalid.


3.7 Hoonestusala kauguse kavandamisel raudteest tuleb arvestada raudteeliiklusest tuleneva müraga. Müra ei tohi ületada sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid" sätestatud müra normatiivset taotlustaset määruse kohase III kategooria alal. Põhjendatud vajaduse korral tuleb teostada müra mõõtmine ja näha ette müra vähendavad meetmed.

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

3.9 Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusega ning hankida seisukoht lahenduse kohta naaberkinnistute omanikelt.

4. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.

5. Korraldus jõustub 19. juulil 2007. a.



Urmas Kruuse
Linnapea

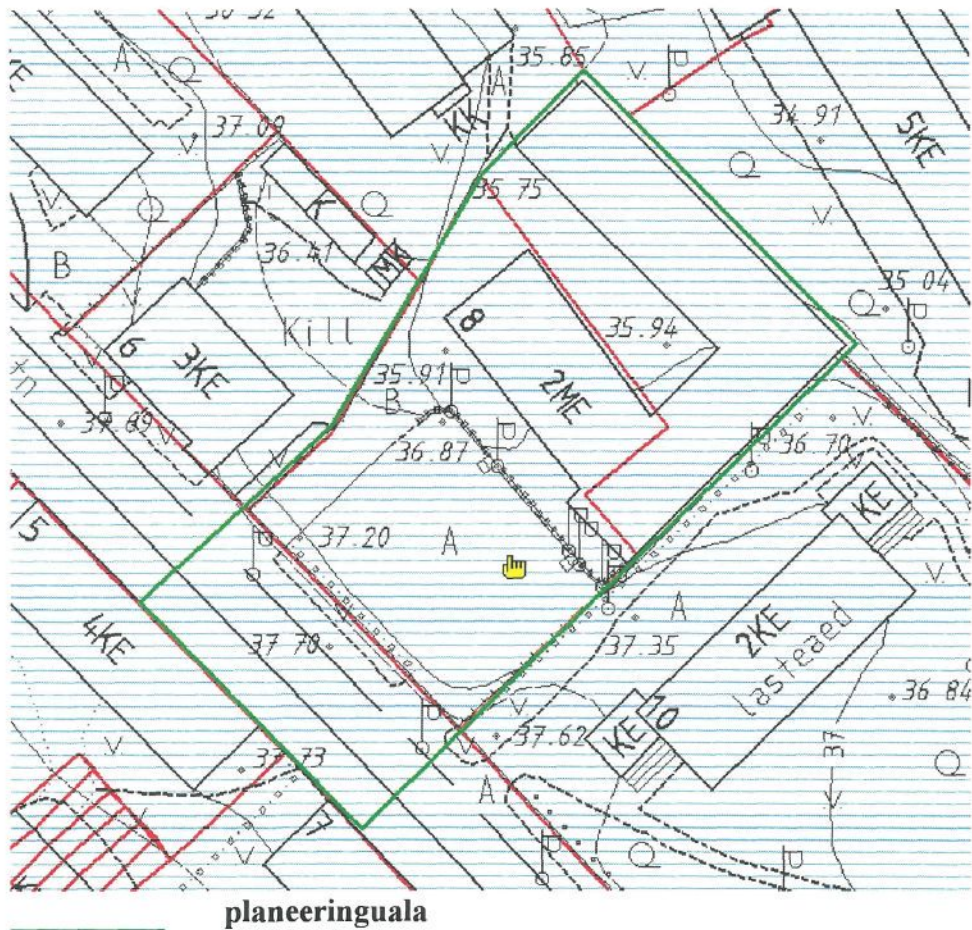


Helle Uusorg
Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

121

LISA
Tartu Linnavalitsuse 17.07.2007
korralduse nr 905 juurde

Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Helle Uusorg
Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes