



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

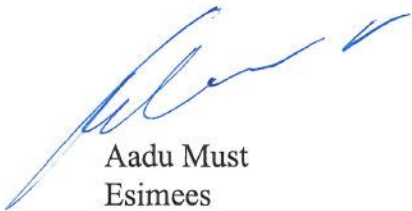
22.12.2005 nr 32

#### **Sõbra 6 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 24, 133; 82, 489; 100, 642; 2002, 29, 174; 36, 220; 50, 313; 53, 336; 58, 362; 61, 375; 63, 387; 64, 390; 393; 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22; 23, 141; 88, 588; 2004, 41, 277; 56, 399; 81, 542) § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150) § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 8 p 5 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Sõbra 6 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Sõbra 6 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 26. detsembrist 2005. a.



Aadu Must  
Esimees

## Sõbra 6 krundi detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-112-2005

#### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Estra Tammets, 29.11.2005

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamu projekteerimiseks ja püstitamiseks krundile.

Planeeritava ala pindala: ca 1500 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava ala krundi kohta: **Sõbra 6** - omanik: Estra Tammets; pindala: 1242 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; kinnistu: nr 30007.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2 Tartu Linnavolikogu 7. märtsi 2002 otsus nr 521 "Karlova linnaosa ajaloolise piirkonna üldplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine". Planeeringut koostab OÜ Hendrikson&Ko.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid 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;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- kõik üle 15 cm tüveläbimõõduga puud;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

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

- lähimbruse olemasolev ja planeeritav 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.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgne krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarve, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

#### 4.4 Krundi ehitusõigus:

4.4.1 krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa

- anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed
- suurimaks lubatud korterite arvuks määrata 6.

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone ja 1 abihoone;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades Sõbra 4 hoone mahtu.

- planeeritav hoone ei tohi olla laiem kui olemasolev Sõbra 4 hoone
- hoone põhimahust (krundi sügavuses) väljaulatavana on lubatud vaid veranda või rõdude-terrasside ehitamine.

4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga. Planeeritav hoone ei tohi olla kõrgem kui Sõbra 4 hoone ja räästa joon peab järgima Sõbra 4 hoone räästa joont.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

Planeeritav hoone paigutada vastu Sõbra 4 tulemüüri.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1 tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2 Sõbra tänava ristprofiil;

4.6.3 Sõbra tänava kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5 parkla asukoht, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega

- aluseks võtta suurimale lubatud korterite arvule vastav parkimiskohtade arv arvestusega vähemalt 1 koht korteri kohta.
- parkla alune pind ei tohi ületada haljastatava pinna osakaalu.

4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatud pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs).

- krundi piiri ja kavandatava hoone vahele jätta piisav ala transpordiga juurdepääsuks. Mitte planeerida võlvialusega sissepääsu.

4.6.7 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhalbastus;

4.7.3 krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee 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 ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehno võrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.7 tehnoorkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsete ja planeeringuga kavandatavate tehnoorkude maht meetrites).

4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs:

4.10.1. lahendada jäätmekäitluse korraldamine;

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsepiiri täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. Vajadus puudub.

4.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: Täpsustada Karlova miljööväärtusliku hoonestusala piir.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav.

Nõuded planeeritavale hoonele:

- planeeringus anda krundi täisehitusprotsent arvestades kontaktvööndi kruntide vastavaid näitajaid;
- avatäited, muud hoone osad ja detailid: määrata planeeringuga;
- lubatud korruselisus: kaks täiskorrust ja katusekorrus;
- katusekalded: määrata arvestades Sõbra 4 katusekallet;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga, arvestades ümbruskonnas levinud materjale;
- välisviimistluse materjalid: keelatud on algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate materjalide kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata Sõbra tn äärde Sõbra 4 hoonega ühele joonele;
- ±0.00 sidumine: määrata planeeringuga.
- treppide ja panduste kavandamisel tänavamaale lähtuda Tartu linna ehitismääruses sätestatust.

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

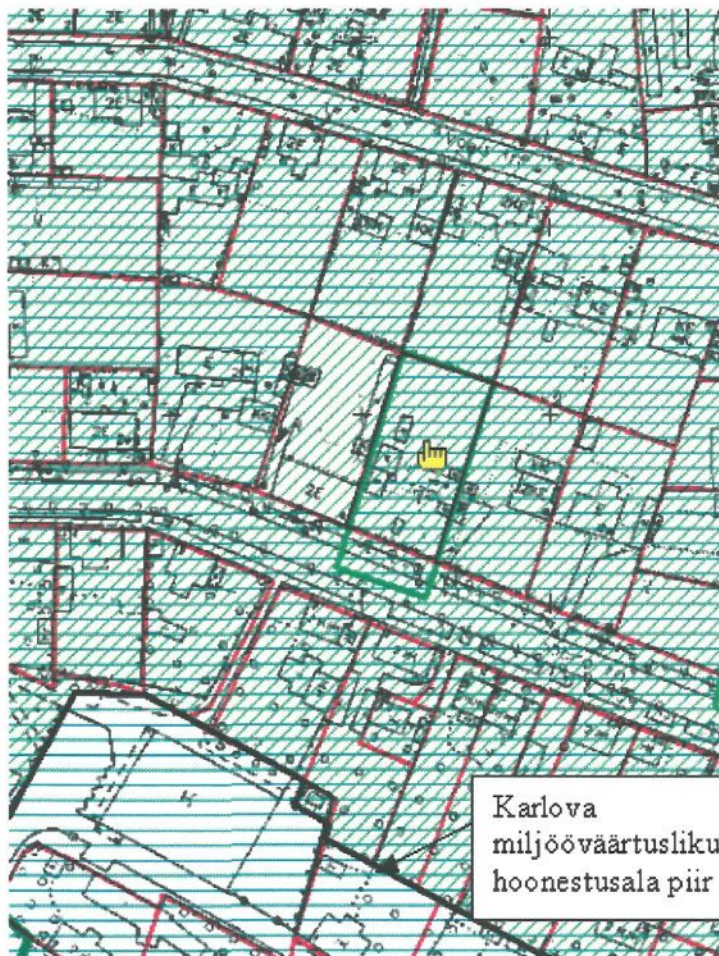
Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu eskiislahendus esitada Muinsuskaitse komisjonile ülevaatamiseks.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistusest.

### Sõbra 6 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Karlova  
miljöövärstusliku  
hoonestusala piir

— planeeringuala piir