



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

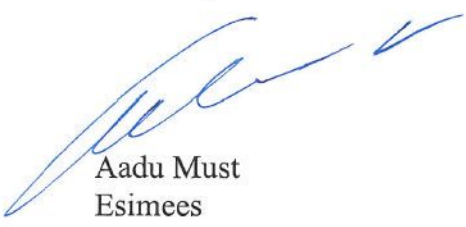
22.12.2005 nr 33

#### **Oa 1, 3, 3A 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; 89, 610; 2005, 31, 230) § 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 (KO 2003, 93, 1824) § 5 lg 8 p 4 ja lg 5 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrusega nr 88 kehtestatud Supilinna linnaosa üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Oa 1, 3, 3A krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Oa 1, 3, 3A krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 26. detsembrist 2005. a.



Aadu Must  
Esimees

## Oa 1, 3, 3A krundi detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E

Töö nr LÜ -093-2005

#### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: OÜ Vana-Uus (31.10.2005).

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on tingimuste määramine olemasoleva riikliku kaitse all oleva puitlamu Oa 1 taastamiseks ja uuslamu püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 1650 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- Oa 1, 3, 3A (kinnistu nr 31241) - krundi omanik: OÜ Uus-Vana; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1358 m<sup>2</sup>.
- Krundiga piirnev Oa tn maa-ala tee teljeni.

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

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

3.6. Oa ja Fr. Tuglase tänavate pikendus ja rekonstrueerimise tööprojekt 2004.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning/või Tartu linna veebilehel.

3.7. Riikliku kaitse all oleva Oa 1 puitlamu algse ilme taastamiseks tuleb arvestada muinsuskaitse eritingimuste nõuetega (ARC Projekti töö nr. 2005-072, Tartu 2005 november. Muinsuskaitse kooskõlastus nr. 3660, 07.11.2005. Arhitekt R. Org).

#### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

##### **Planeeringuga esitada:**

##### 4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevad, üle 15 cm tüve läbimõõduga puude asukohad;

- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed;
- Oa 7 räästa ja harja kõrgused.

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.
- anda planeerimisseaduse § 9 lg 7 kohane üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundi piire mitte muuta.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgne krundi pindala ning eelne ja järgsed sihtotstarbed).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: väikeelamumaa, korruselamumaa, ärimaa. Esitada ehitise kasutamise otstarbed ja planeeritud korterite arv, arvestades Suplinna linnaosa üldplaneeringuga kehtestatud.

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kaks põhihoonet. Soovi ja vajaduse korral abihoone(d) vastavalt hoonestus- ja heakorra lahendusele. Kui abihoonete ehitusalune pindala ületab 20 m<sup>2</sup>, anda iseseisva hoonestusalana.

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: Oa 1 hoonel säilitada olemasoleva hoone ehitusalune pindala. Uushoonel näha ette planeeringuga, arvestades riikliku kaitse all olevat Oa 1 hoonet ning piirkonna miljööd.

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, arvestades piirkonnas väljakujunenud näitajaid. Uushoone mahtude määramisel võtta aluseks naaberhoone Oa 7 sama näitaja.

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. tänavate piirid ja planeeringuga seonduvad liikluskorralduse põhimõtted (kruntidele pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs)).

4.6.2. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega, parkimine lahendada krundisiselt arvestusega vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta. Parkimisala suurus ei tohi ületada krundi haljastatava osa suurust.

4.6.3. nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. kogu säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus.

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhalbastus: olemasoleva halbastuse likvideerimisel näha ette uushalbastust piirkonda sobivate liikide soovitusel.

4.7.3. krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp): arvestada p 3.3. nimetatud tööd.

4.7.4. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, sademe ja pinnase liigvee ärajuhtimine jmt): arvestada p 3.4. nimetatud tööd.

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. hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus).

4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.

4.9.4. tehnoõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad, ala asub kaugkõrde piirkonnas.

4.9.5. hüdrantide paiknemine.

4.9.6. täpsustada erapuurkaevude asukohad ja nende kaitsevööndid.

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

4.10. Keskkonnatingimused 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.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

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

Riikliku kaitse all oleva Oa 1 puithoonele määrata taastamistingimused eritingimuste (p. 3.7.) põhjal.

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

- lubatud korruselisus: põhihoonel kaks kuni kolm (kolmanda korruse puhul täisehitusprotsent kuni 50% hoone ehitusalusest pindalast), abihoone(te)l üks;
- maksimaalne korterite arv krundil: 9;
- katusekalded: viilkatus, 30-45 kraadi;
- katusekatte materjalid: valtsplekk, kivi. Keelatud on imiteerivad materjalid;
- välisviimistluse materjalid: lai horisontaalne või vertikaalne puitlaudis;
- avatäited: puit või puitlumiinium;
- soklijoon: arvestada naaberhooneid;
- kohustuslik ehitusjoon: vastavalt p. 4.2. analüüsile;
- treppide ja panduste kavandamisel tänavamaale lähtuda Tartu linna ehitismääruses sätestatust;
- ±0.00 sidumine.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

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 ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule. Planeeringuga seada tingimus, kus p. 5.7 nimetatud elamute arhitektuurne eskiislahendus on aluseks hoonete projekteerimisele. Samuti seada tingimus, et enne uuele hoonele ehitisluba ei anta, kui Oa 1 elamu on taastatud.

**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. Kavandatavate hoonete arhitektuurset eskiislahendust ja lähiala kontaktvööndit kajastavad kolmemõõtmelised joonised.

## **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 ehitismäärus" 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, sh kultuuriväärtuste teenistuselt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt;
- krundi omanikult või selle volitatud esindajalt.

Oa 1, 3, 3A krundi detailplaneeringu ala skeem

