



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

02.03.2006 nr 53

Marja 26 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; 32, 235) § 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 ja Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 8 p 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 Marja 26 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Marja 26 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 07. märtsil 2006. a.

Aadu Must
Esimees

Marja 26 krundi detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ -013-2006

1. Ülesande koostamise alus

Silver Silliksaar ja Vaike Kose 23.01.2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi Marja 26 jagamine ja moodustatavale krundile ehitustingimuste määramine üksikelamu ehitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 2700 m².

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- **Marja 26** (kinnistu nr 21410) - krundi omanikud: Silver Silliksaar (50%) ja Vaike Kose (50%); maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1658 m².
- Marja 26 krundiga piirnevad Marja ja Herne tänava maa-ala.

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".

3.6. Tartu Linnavalitsuse 31. juuli 2003. a korraldus nr 2711 "Krundi Herne 56 ja lähiala 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;
- olemasolevad, üle 15 cm tüve läbimõõduga puud;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- Marja 26 ja Herne 45 elamute räästa ja katuseharja absoulutkõrgused;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- anda lahendus Supilinna linnaosa üldplaneeringus toodid kvartali (B8) kohta;
- anda lähiümbruse olemasolev liiklusskeem; juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: olemasolev krunt jagada kaheks, arvestades Supilinna linnaosa üldplaneeringus sätestatud vähimat krundi suurust.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgsed kruntide pindalad ning sihtotstarbed).

4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa. Kasutusotstarvetena on lubatud üksikelamu ja majapidamisabihooned.

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv ühe krundi kohta: üks põhihoone (üksikelamu) ja kuni kaks majapidamisabihoonet. Olemasolev Marja 26 elamu on kohustuslikult säilitatav.

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga. Uuselamu (põhihoone) ehitusalune pindala kuni 150 m².

4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutse kõrgusena): määrata planeeringuga, arvestades sobivust olemasolevate Marja 26 ja Herne 45 vastavate näitajatega.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala(d) siduda krundi piiridega.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. Herne tn ja Marja tn piirid, selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused ning iseloomulikud kõrgusarvud;

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

4.6.3. parkimiskohtade paiknemine, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

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 uushaljastust piirkonda sobivate liikide soovitusel.

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

4.7.4. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ja pinnase liigvee ärajuhtimine jmt), arvestades 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. planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni olemasoleva tehnovõrguni.

4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.

4.9.4. tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad.

4.9.5. hüdrantide paiknemine.

4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude 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.

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

- lubatud korruselisus: kaks, abihoone(te)l üks;
- katusekalded: viilkatus, 35-45 kraadi;
- katuseväljaehitised lubatud kuni 40% katuseharja ulatusest
- katusekatte materjalid: valtsplekk, kivi. Keelatud on imiteerivad materjalid;
- välisviimistluse materjalid: lai horisontaalne või vertikaalne puitlaudis;
- avatäited: puit või puitaluminiium; plastikraamid aknad keelatud;
- rõdude ja katmata terrasside ulatumine üle ehitusala lubatud (lubatud ainult hoovi pool);
- soklijoon arvestades naaberhooneid;
- hoonete asetus lahendada võimalusel nii, et hoonete vahele ei teki tulemüüri;
- kohustuslik ehitusjoon: vastavalt väljakujunenud ehitusjoonele Herne tn äärde;

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.

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. Planeeringulahendust illustreeriv joonis.

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 "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt, sh kultuuriväärtuste teenistuselt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt;
- krundi omanikelt või volitatud esindajatelt.

Maja 26 krundi detailplaneeringu ala skeem

