



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

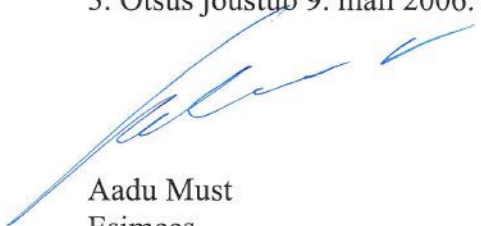
04.05.2006 nr 79

Puiestee 51, 55 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6 ja Tartu linna ehitismääruse § 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 Puiestee 51, 55 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Puiestee 51, 55 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 9. mail 2006. a.


Aadu Must
Esimees

Puiestee 51, 55 krundi detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE Töö nr LÜ-005-2006

1. Ülesande koostamise alus

EEL Kiriku Tartu Peetri Koguduse esindaja Üllar Zeigo poolt 11.01.2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Puiestee 51 elamu restaureerimistingimuste ja Puiestee 55 asemele uue kahekorruselise kuni nelja korteriga elamu rajamiseks ehitustingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala on ca 1950 m².

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- **Puiestee 51, 55** (kinnistu nr 43090) - krundi omanik: EEL Kiriku Tartu Peetri Kogudus; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1291 m².
- Puiestee 51, 55 krundiga piirnevad Puiestee ja Kingu tänava maa-alad.

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".

Arvestamisele kuuluv kehtestatud planeering asub 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 puud;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- esitada lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- esitada kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu (näidata naaberhoonete räästa ja harja absoluutkõrgused) ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs, millest nähtub Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusala iseloomulikkus.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiire mitte muuta.

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

4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa; hoonete kasutamise otstarbed: kahe korteriga elamu, kolme ja enama korteriga elamu. Uushoone puhul lubatud kahekorruseline kuni nelja korteriga elamu; restaureeritavas hoones määrata korterite arv planeeringuga;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kaks põhihoonet, vajadusel üks mõlemat elamut teenindav majapidamisabihoone;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: restaureeritaval Puiestee 51 elamul säilib olemasolev; uushoonel kuni 185 m²;

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus: Puiestee 51 hoone säilib olemasolevas kõrguses. Uushoonel määrata suurim lubatud kõrgus planeeringuga, kuid mitte rohkem kui 60,2 m absoluutkõrgusena.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: uushoone hoonestusala määrata fassaadiga Kingu tn poole. Hoonestusalad siduda krundi piiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. Puiestee tn ja Kingu tn piirid, nende elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused ning iseloomulikud kõrgusarvud;

4.6.2. planeeringuga seonduvad liikluskorralduse põhimõtted, krundile pääsude 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 (sh restaureeritav) vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Parkimiskohtade kavandamisel arvestada põhimõttega vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. kogu säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: säilitada väärtust omav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: olemasoleva haljastuse likvideerimisel näha ette uushaljastust piirkonda sobivate liikide soovitusel. Hoonestusest ja parkimisest vabad pinnad näha ette haljastatavad.

4.7.3. kompaktsed haljastatud alad peavad olema suuremad kui kõvakattega alad. Planeeringuga seada tingimus, et ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus peab olema haljastuse projekt, mis kasutusloa taotlemisel on ellu viidud.

4.7.4. krundi piirid: miljööpiirkonnale iseloomulikud (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.5. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademevee ja pinnase liigvee 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. planeeritava ja restaureeritava hoone tehovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojarvarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni olemasoleva tehnovõrguni;

4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehovarustuse tagamisel, ala asub kaugkütte piirkonnas;

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. Planeeringuala paikneb Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusalal.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Planeeringuga määrata nõuded püstitatavale hoonele:

- hoone arhitektuur peab olema olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav;
- lubatud korruselisus: kaks;
- katusekalded: 20-45 kraadi;
- katusekatte materjalid: valtsplekk, puit, kivi. Keelatud on imiteerivad materjalid.
- välisviimistluse materjalid: piirkonda sobivad kas krohv või puitlaudis (ka kombineeritult);
- avatäited: puit või puitaluumiinium; plastikraamid aknad keelatud;
- rõdude ja katmata terrasside ulatamine üle ehitusala lubatud;
- soklijoon, arvestades naaberhooneid;
- kohustuslik ehitusjoon paralleelselt Kingu tänavaga.

Olemasoleva Puiestee 51 hoone puhul anda restaureerimistingimused arhiivimaterjali põhjal.

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. Juhul, kui planeeringuga kitsendatakse naaberkruntide kasutust, on vajalik vastavate kruntide omanike nõusolekud.

- Kuna planeeringuala asub Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsevööndis, tuleb planeeringulahenduse väljatöötamisel enne planeeringu esitamist linnavalitsusele planeeringu kooskõlastamiseks Tartumaa Keskkonnateenistusega teha koostööd nimetatud asutusega.

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 uue hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on olemasolevale hoonele rekonstrueerimise järgselt kasutusloa väljastamine.

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 ehitusmäärus" 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 koostööpartnerid:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt, sh kultuuriväärtuste teenistuselt;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt;
- Tartumaa Keskkonnateenistuselt;
- Puiestee 51, 55 krundi omanikult või volitatud esindajalt.

Puistee 51, 55 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskem