



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

18.05.2006 nr 85

Võru 120 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 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 Võru 120 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Võru 120 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 23. mail 2006. a.

Aadu Must
Esimees

Võru 120 krundi detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-026-2006

1. Ülesande koostamise alus

OÜ Selomex esindaja Oliver Puhmas poolt 20.02.2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundil Võru 120 paikneva olemasoleva elamu renoveerimistingimuste ja hoovialale uue kahekorruselise elamu rajamiseks ehitustingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala on ca 2300 m².

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- **Võru 120** (kinnistu nr 663) - krundi omanik: OÜ Selomex; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1818 m².
- Võru 120 krundiga piirnev Võru 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. Koostamisel olev Karlova linnaosa ajaloolise piirkonna üldplaneering. OÜ Hendrikson & Ko.

3.3. Võru tn laiendusprojekt, töö nr TA-032-02. AS Kommunaalprojekt.

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

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- 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: krundipiire mitte muuta.

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

4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: korruselamumaa (olemasolev Võru 120 elamu rekonstrueerimine kolmekorruseliseks kuue kuni kaheksa korteriga elamuks) ja väikeelamumaa (sisehoovi rajatav uus kahekorruline kahe kuni kolme korteriga elamu);

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

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades, et olemasolevale Võru 120 elamule on lubatud trepikoja juurdeehitis hoovi pool analoogselt olemasolevaga ja uuselamu ehitusalune pindala võib olla kuni 120 m²;

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus: Võru 120 hoone säilib olemasolevas kõrguses. Uushoonel määrata suurim lubatud kõrgus planeeringuga, kuid mitte rohkem kui 62,7 m absoluutkõrgusena.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: uushoone hoonestusala määrata koostamisel oleva Karlova ajaloolise piirkonna üldplaneeringu järgi. Hoonestusalad siduda krundi piiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. Planeeringuga seonduvad liikluskorralduse põhimõtted (arvestada p-s 3.3 nimetatud tööd), krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs). Arvestada, et olemasolev juurdepääs 3,5 m on minimaalne ja mitte kavandada juurdepääsu kitsendamist ega juurdepääsu takistavaid elemente;

4.6.2. parkimiskohtade paiknemine, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele 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: maksimaalselt 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 lahendus, mis kasutusloa taotlemisel on teostatud.

4.7.4. krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.5. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademevee ja pinnase liigvee ärajuhtimine jmt);

4.7.8. näha ette mängu- ja puhkealad.

4.8. Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile. Uushoone kavandamisel arvestada, et hoonestusala on ühine Võru 124 krundiga ja tulevikus on võimalus analoogse hoone rajamiseks ka Võru 124 krundile (krundipiiril tule müüri ühendatud).

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 sademevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni olemasoleva tehnoõrguni;

4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4. tehnoõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide paiknemine;

4.9.6. 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. Planeeringuala paikneb Karlova miljööväärtusega hoonestusalal.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Planeeringuga määrata nõuded rajatavale uushoonestusele:

- uushoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav;
- lubatud korruselisus: uusehitisel kaks, olemasoleval hoonel 3 (sisaldab katusealust);
- katusekalded: kuni 20 kraadi;
- korterite arv kuni kolm;
- katusekatte materjalid: valtsplekk, puit, kivi. Keelatud on imiteerivad materjalid;
- välisviimistluse materjalid: piirkonda sobivad kas krohv või puitlaudis (ka kombineeritult);
- avatäited: puit või puitaalumiinium; plastikraamid aknad keelatud.

Olemasoleva Võru 120 hoone puhul on lubatud juurdeehitis hoovipoolsel küljel (trepikoja rajamiseks analoogselt olemasolevale) ja täiendavalt kahe katuse väljaehitise rajamine (olemasoleva analoogina). Korterite arv kuus kuni kaheksa.

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.

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, et uue hoone ehitusloa väljastamis 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 kooskõlastused:

- Võru 124 krundi omanikelt;
- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt, sh kultuuriväärtuste teenistusel;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt;
- krundi omanikult või volitatud esindajalt.

