



TARTU LINNAVOLIKOGU  
OTSUS

Tartu

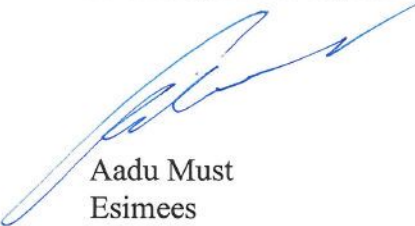
01.06.2006 nr 93

**Roosi 30 krundi detailplaneeringu  
koostamise algatamine ja lähteülesande  
kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 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 Roosi 30 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Roosi 30 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 6. juunil 2006. a.



Aadu Must  
Esimees

Lisa  
Tartu Linnavolikogu 1. juuni 2006. a  
otsuse nr 93 juurde

**Roosi 30 krundi detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE  
Töö nr LÜ-053-2006**

**1. Ülesande koostamise alus**

OÜ Verdona Invest esindaja Margus Maidla 05.05.2006 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärk on laiendada olemasolevat hoonet ning ehitada see ümber korterelamuks.

Planeeritava ala pindala: ca 1400 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava ala krundi kohta:

- **Roosi 30** - omanik: OÜ Verdona Invest; pindala: 1207 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: tootmishoonete maa; kinnistu: nr 40766.
- Krundiga piirnev Roosi tänava maa-ala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

**3. Arvestamisele kuuluvad materjalid**

3.1 Tartu Linnavolikogu 06.10.2005.a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2 Tartu Linnavalitsuse 28.02.2006 korraldus nr 316 PTH-05-392 "Roosi 28 elu- ja tööstushoone laiendus."

3.3 OÜ Marksi Projekt "Muinsuskaitse eritingimused Tartus Roosi tn. 28/30 Restaureerimiseks ja remondiks Tartu arheoloogilises kaitsevööndis ja Jaama 14 (reg. nr. 7074) kaitsevööndis", november 2005.

Arvestamisele kuuluvad materjalid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning Tartu linna veebilehel. Muinsuskaitse eritingimused asuvad arhitektuuri ja ehituse osakonnas kultuuriväärtuste teenistuses.

**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;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh kõik puud.

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

- esitada lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liikluskeem, 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 planeeringuga ei muudeta.

- maakasutuse koondtabel.

4.4 Krundi ehitusõigus:

4.4.1 krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa;

- lubatud ehitise kasutamise otstarbed: kolme või enama korteriga elamu;
- anda suurim lubatud korterite arv hoones.

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: üks korterelamu;

4.4.3 hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: olemasoleva hoone 420 m<sup>2</sup> lisaks 40 m<sup>2</sup> laiendatavat osa;

4.4.4 uue hoone suurim lubatud katuseharja absoluutkõrgus: kuni 62.50 meetrit (kuid mitte kõrgem kui rekonstrueeritava Roosi 28 hoone kõrgus).

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada muinsuskaitse eritingimustega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linatänavad":

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

4.6.2 Roosi tänava ristprofiil;

4.6.3 Roosi tänava kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse 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.

- parkimine lahendada hoone siseselt;
- aluseks võtta suurimale lubatud korterite arvule vastav parkimiskohtade arv arvestusega vähemalt 1 koht korteri kohta.

4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs), pandused ja trepid ei tohi ulatuda tänavamaale.

4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: säilitada tänava-äärsed pärn ja kuusk.

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.7.3 krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusarvud, 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 planeeritava hoone tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline asukoht ja lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni olemasoleva tehnoõrguni;

4.9.3 lubatud lahendused hoone tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnoõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6 hüdrantide paiknemine;

4.9.7 tehnoõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsete ja planeeringuga kavandatavate

tehnovõrkude pikkus 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. Planeeritav krunt paikneb arhitektuurimälestise Jaama 14 (reg nr 7074) kaitsevööndis.

4.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: Planeeritav ala asub Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusalal.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Arhitektuur peab olema olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav.

Nõuded planeeritavale hoonele:

- lubatud korruselisus kuni kolm, tänavaäärse hooneosa korruselisus madalam, sobituses nii paremini olemasolevate hoonete vahele;
- avatäited, muud hoone osad ja detailid: keelatud on plastiku ja algseid matkivate materjalide kasutamine;
- katusekalded: määrata planeeringuga;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga, arvestades ümbruskonnas levinud materjale;
- välisviimistluse materjalid: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata Roosi tänava äärde;
- ±0.00 sidumine: määrata planeeringuga.

4.14 Servituutide vajaduse määramine. Juhul kui lahendus seda tingib, näidata servituudiala ja sisu ka planeeringualast välja jääval krundil (vajalik krundiomaniku nõusolek).

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 Tehnovõrkude 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 Linnavolikogu 19. juuni 2003.a. määrusega

nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus" sätestatud korrale.

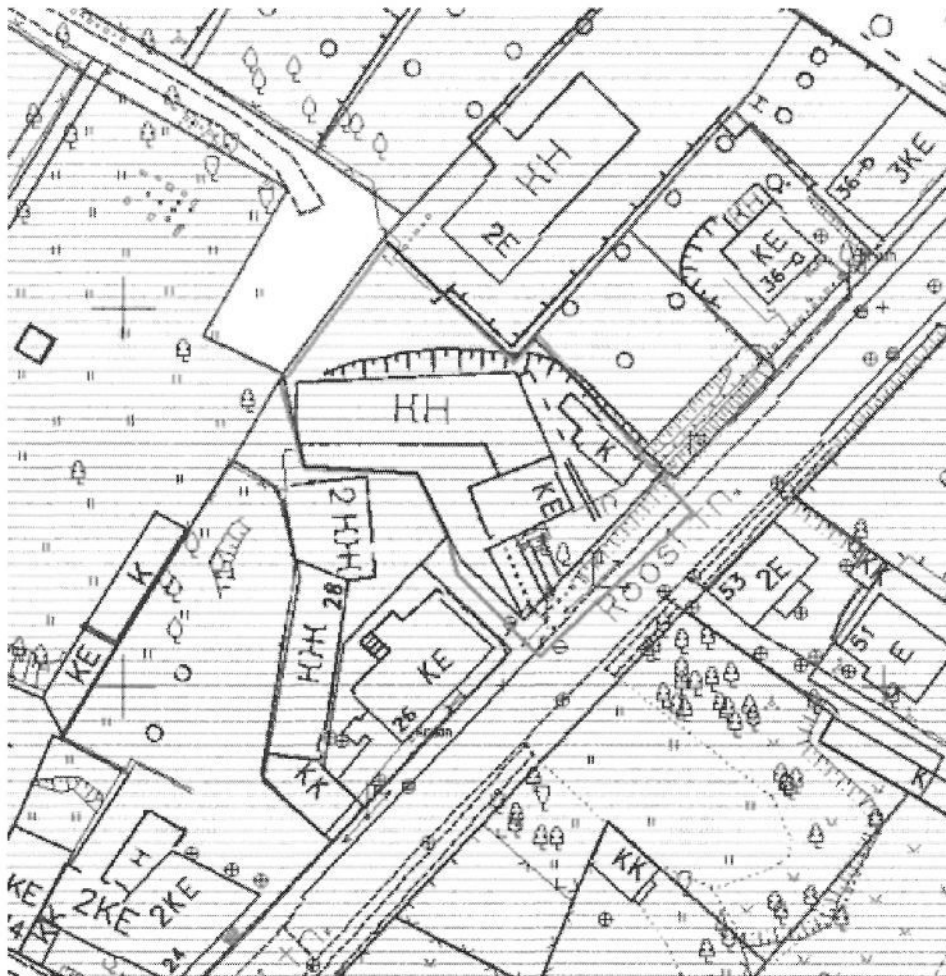
Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu 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);
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt.

### Roosi 30 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir