



TARTU LINNAVOLIKOGU  
OTSUS

Tartu

26  
29.06.2006 nr 96

**Kastani 173 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

otsustab:

1. Algatada Kastani 173 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Kastani 173 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 4. juulil 2006. a.

  
Aadu Must  
Esimees

**Kastani 173 krundi detailplaneeringu  
L Ä H T E Ü L E S A N N E  
Töö nr LÜ - 056-2006**

**1. Ülesande koostamise alus**

Tamme Varahaldus OÜ esindaja Avo Välja 15.05.2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

**2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg**

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitustingimuste määramine krundile uue kaksikelamu püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala on 1325 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava ala krundi kohta:

**Kastani 173** (kinnistu nr 657)- omanik: Tamme Varahaldus OÜ; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa 100%; pindala: 906 m<sup>2</sup>.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

**3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid**

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

3.2 Tartu Linnavolikogu 24.05.2001. a otsus nr 366 "Kastani 183B ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine".

3.3 Tartu Linnavolikogu 19.06.2003. a määrusega nr 33 kehtestatud "Tartu linna ehitusmäärus".

3.4 Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutamise sihtotstarbed;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- kaitsealuste üksikobjektide asukohad;
- olemasoleva hoone räästa ja harja absoluutkõrgus;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh kõik puud.

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

- lähimbruse liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, olemasoleva ja varemplaneeritud hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

**4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:** krundipiire ei muudeta.

- maakasutuse koondtabel.

**4.4 Krundi ehitusõigus:** esitada olemasolev ja säilitatav hoonestus, lammutatavad ehitised ning uusehituse tingimused.

4.4.1 krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa;

- lubatud ehitise kasutamise otstarbed: kaksikelamu;
- suurimaks lubatud korterite arvuks määrata krundil olemasoleva ja planeeritava uusehitise peale kokku kuni kolm.

Ehitise kasutamise otstarve: anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: kaks põhihoonet krundil, kõrvalhooned (saun-väliköök, kasvuhoone) määrata lammutatavaks.

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: uuel põhihoonel lubatud kuni 110 m<sup>2</sup>. Uusehitise planeerimisel peab arvestama planeeringualal olemasoleva elamu ning kruntidel Kastani 171 ja Kastani 169 paiknevate hoonete mahtudega. Olemasolev elamu on säilitatav olemasolevas mahus. Olemasoleva ja planeeritava hoone ehitusalune pind (koos abihoonetega) ei tohi ületada 30% krundi pindalast.

4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, kuid mitte kõrgem kui planeeritava ala naaberkrundil Kastani 175 asuva ehitise kõrgus; planeeringuga esitada hoone absoluutkõrgus ja kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linna-tänavad".

4.6.1 tänavate maa-ala krundipoolsed piirid (punased jooned) ning tänavate elementide (sõidutee, kõnnitee) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2 tänavate ristprofiilid;

4.6.3 tänavate ja ristmiku kõrgusarvud;

4.6.4 krundiga seonduvad liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, liikluskorralduse põhimõtted);

4.6.5 parkla asukoht, suurus ja kuju, krundi planeeritavale ning olemasolevale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Parkimine lahendada krundil. Kortere lamu puhul arvestusega vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.

4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele: juurdepääs krundile planeerida juurdepääsutanavalt; lubatavad pöörded tanavalt ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs).

4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus.

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhalbastus: olemasoleva halbastuse likvideerimisel näha ette uushalbastus piirkonda sobivate liikide soovitusel; krundi rekreatsiooniks määratud osa peab olema suurem kui autoliikluseks ettenähtud osa.

4.7.3 krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademevee 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 tehnoarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni liitumiseni olemasoleva tehnoarustusega;

4.9.3 lubatud lahendused hoone tehnoarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnoarustusele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 hüdrantide paiknemine;

4.9.6 tehnoarustuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsete tehnoarustuse olemasolu ja planeeringuga kavandatavate tehnoarustuse pikkus meetrites).

4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral

ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs: esitada jäätmemajanduse korraldamine krundil.

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: planeeritav ala asub Kastani tänava miljööväärtusega hoonestusalal.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Arhitektuur peab olema olemasolevat miljööd arvestav, kaasaegne ja elukeskkonda parandav. Planeeringuga määrata nõuded planeeritavale uushoonestusele (arvestades ümbruskonnas väljakujunenud traditsioonilist hoonestuslaadi ja naaberaladele planeeritud):

- lubatud korruselisus: olemasolev hoone säilib, uuel elamu kuni 2 korrust;
- katusekalded: määrata planeeringuga;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga keelatud ja soovitatavad materjalid, arvestades ümbruskonnas levinud materjale;
- välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga keelatud ja soovitatavad materjalid, arvestades ümbruskonnas levinud materjale;
- kohustuslik ehitusjoon: arvestada lähiümbruskonnas kujunenud ehitusjoontega;
- ±0.00 sidumine.

4.14 Servituutide vajaduse määramine. Juhul kui detailplaneeringulahendus seda tingib, tuleb servituudi vajadus näidata ka väljaspool planeeringuala (vajalik krundiomaniku nõusoleku fikseerimine).

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 ehitusmääruse § 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 koosseis 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, 4.15, 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 (põhikaart) ja uushoonestuse arhitektuurne eskiislahendus;

## **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 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.

Eskiislahendus koostada kooskõlas eelnimetatud juhendis sätestatuga.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuselt;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt.

20

### Kastani 173 detailplaneeringu ala ja olemasolev situatsioon

