



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu


09.11.2006 nr 141

Herne 45, 47 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p 6 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 Herne 45, 47 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Herne 45, 47 krundi detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 14. novembril 2006. a.


Aadu Must
Esimees

**Herne 45, 47 krundi detailplaneeringu
L Ä H T E S E I S U K O H A D
Töö nr LÜ -111-2006**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Kevadkuu OÜ esindaja Taavo Toomsalu.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine uue hoone püstitamiseks ja olemasolevate Herne 45, 47 hoonete osas ehitustingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala on ca 1500 m².

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- Herne 45, 47 (kinnistu nr 45788) - krundi omanik: Kevadkuu OÜ; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1143 m².
- Herne tänava ja perspektiivse Selleri tänava koridori maa-alad planeeritava krundi ulatuses.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 6. 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. Töö "Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites". ARC Projekt 2004.

3.4. "Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademetevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojekt". AS K&H 2004.

3.5. Tartu Linnavalitsuse 6. oktoobri 2005. a korraldus nr 1516 "Herne 51 ja 53 kruntide detailplaneeringu kehtestamine".

3.6. Koostamisel olev "Herne 49 krundi detailplaneering". OÜ GPK Partnerid.

3.7. Koostamisel olev "Marja 26 krundi detailplaneering". FIE Jaan Vene.

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;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- Herne 45 elamu räästa ja harja absoluutkõrgus;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh kõik puud.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- anda lähiümbruse olemasolev ja perspektiivne liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale

- alale, sõiduteed, 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 ja sihtotstarve).
- 4.4. Kruntide ehitusõigus:
- 4.4.1. Krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa. Anda ehitiste kasutamise otstarbed ja planeeritud korterite arv arvestusega, et suurim lubatud korterite arv krundi kohta on seitse.
- 4.4.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil: kaks elamut. Soovi ja vajaduse korral majapidamisabihoone(d) vastavalt hoonestus- ja heakorra lahendusele. Kui abihoone ehitusalune pindala ületab 20 m², tuleb see anda iseseisva hoonestusalana.
- 4.4.3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: uue hoone puhul kuni 120 m². Säilitada tervikuna Herne 45 hoone. Herne 47 hoone on lubatud määrata lammutatavaks. Herne 47 hoone lammutamise korral on lubatav Herne 45 hoone laiendus hoovi poole tingimusel, et hoone lõplik ehitusalune pindala ei ole suurem kui 200 m².
- 4.4.4. Hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, arvestades, et Selleri tn äärsel uue hoone harja absoluutkõrgus on kuni 42,5 m. Herne tn äärsel hoone uus hooneosa ei tohi ületada olemasoleva Herne 45 hoone räästa- ja harja kõrgusi. Uus hooneosa siduda arhitektuurse tervikuna Herne 45 hoonega.
- 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega. Selleri tn äärsel uue hoone ehitusala laius anda vastavalt Selleri 10 hoone ja Herne 49 uue hoone planeeritud näitajate järgi.
- 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":
- 4.6.1. Selleri tn piirid, selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused ning iseloomulikud kõrgusarvud vastavalt p 3.5 ja 3.6 nimetatud töödele.
- 4.6.2. Krundiga seotud liikluskorralduse põhimõtted.
- 4.6.3. Parkla asukoht, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega, parkimine lahendada krundisisiselt arvestusega vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta. Parkimisala suurus ei tohi ületada krundi kompaktse haljastatava osa suurust.
- 4.6.4. Krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs).
- 4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:
- 4.7.1. Kogu säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: maksimaalselt säilitada väärtust omav kõrghaljastus.
- 4.7.2. Planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: näha ette uushaljastus piirkonda sobivate liikide soovitusel.
- 4.7.3. Krundi piirid (materjal, kõrgus, tüüp) arvestades p 3.3. nimetatud tööd.
- 4.7.4. Vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, sademe 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, gaasivarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni ühenduseni olemasoleva tehnoõrguga.
- 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 miljööväertusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Olemasolev Herne 45, 47 hoonestus jääb Supilinna linnaosa miljööväertusega hoonestusalasse.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav.

Määrata nõuded planeeritavale uuele hoonele ja olemasoleva Herne 45 restaureerimiseks ning uue hooneosa kavandamiseks (arvestades Supilinna linnaosa üldplaneeringut, ümbruskonnas väljakujunenud traditsioonilist hoonestuslaadi ja naaberladele planeeritud):

- lubatud korruselisus: kaks, majapidamisabihoone(te)l üks;
- korterite arv krundil kokku: seitse;
- katusekalded: 30-45 kraadi;
- katusekatte materjalid: keelatud on algseid imiteerivate materjalide kasutamine;
- välisviimistluse materjalid: lai horisontaalne või vertikaalne puitlaudis;
- avatäited: puidust või puitaluminiiumkonstruktsiooniga;
- kohustuslik ehitusjoon Selleri tänava äärde vastavalt p 3.5 ja 3.6 nimetatud tööde järgi; Herne tänava ääres olemasolevale ehitusjoonele;
- uushoonestuse trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale;
- ±0.00 sidumine.

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 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 lähteseisukohad 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. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline 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 28.09.2006. a määrusega nr 40 "Tartu linna ehitismäärus" sätestatud korrale.

69

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määrusega nr 27 kinnitatud detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuetele (lisa 5).

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

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt, s.h kultuuriväärtuste teenistusel;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt;
- krundi omanikult või selle volitatud esindajalt.

Herne 45, 47 krundi detailplaneeringu ala situatsioonilaeem

