



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

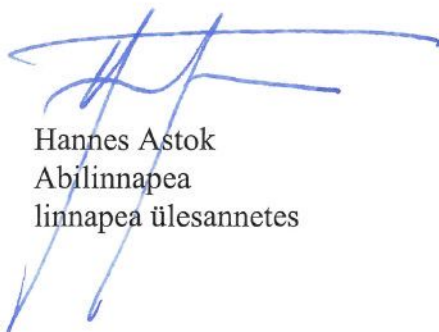
23. november 2004 nr 1942

Tähe 98 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 ehitismääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Tähe 98 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Tähe 98 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahvenat sõlmima leping AS Agerinvest esindaja Mart Avarmaaga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub ASile Agerinvest teatavakstegemisest.



Hannes Astok
Abilinnapea
linnapea ülesannetes



Jüri Mölder
Linnasekretär

Tähe 98 krundi detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-105-2004

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: AS Agerinvest esindaja Mart Avarmaa,
08. november 2004.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tähe 98 krundi ehitusõiguse täpsustamine äripinna laiendamiseks ja korterite rajamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 4700 m².

Andmed planeeritava ala krundi kohta: **Tähe 98** (kinnistu nr 10563) - krundi omanik: AS Agerinvest; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; krundi pindala: 3419 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2 Tartu linna üldplaneeringu projekti kooskõlastustele suunamine, Tartu Linnavolikogu 01. juuli 2004. a otsus nr 313.

3.3. Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus.

3.4. Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 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 Tartu linna veebilehel.

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;
- kaitsealuste üksikobjektide asukohad;
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liikluskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgne krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4 Krundi ehitusõigus:

4.4.1 krundi kasutamise sihtotstarbed: ärimaa, korruselamumaa

- anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed ja suurim lubatud korterite arv, arvestades parkimise lahendamise vajadusega krundil;

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 olemasolev ärihoone, mille puhul on lubatud juurde- ja pealeehitamine;

4.4.3 hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades parkimise lahendamise vajadusega krundil;

4.4.4 hoone suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, arvestades planeeringuala kontaktvööndis olevaid arhitekturseid dominante.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

4.6.1 tänavate maa-ala piirid (punased jooned) ja nende elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused, teekaitsevööndi vajadus ja ulatus;

4.6.2 Tähe ja Teguri tänavate ristprofiilid;

4.6.3 tänavate ja ristmiku kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega:

- määrata võimalikule suurimale korterite arvule vastav minimaalne parkimiskohtade arv;
- parkla liigendamiseks kavandada kõrghaljastus;
- äripinna ja elamispinna parkimine lahendada eraldi.

4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs):

4.6.7 vajadusel ühistranspordi peatuste asukohad;

4.6.8 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.9 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhalbustus, krundil näha ette mänguväljaku paiknemine;

4.7.3 krundi piirid (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

4.7.5 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, 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 planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.7 tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud - maht 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 kaitseriimi 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.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Olemasoleva hoone mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus:

- avatäited, muud hoone osad ja detailid: määrata planeeringuga;
- lubatud korruselisus: määrata planeeringuga;
- katusekalded: määrata planeeringuga;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: keelatud on algseid matkivate materjalide kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringuga Tähe ja Teguri tänavate suhtes;
- ±0.00 sidumine: määrata planeeringuga.

4.14 Servituutide vajaduse määramine.

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 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, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 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 (kõval alusel).

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 Linnavalikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus" sätestatud korrale.

Maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel.

Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

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 ei ole vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt.

Tartu Linnavalitsus kooskõlastab planeeringu:

- muinsuskaitseametiga.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Tähe 98 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Planeeritava ala piir
Krundipiir