



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda


22. märts 2005 nr 406


Peetri 10 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 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 Peetri 10 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Peetri 10 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima lepingut KÜga Peetri 10 detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub KÜle Peetri 10 teatavakstegemisest.


Laine Jänes
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

Peetri 10 krundi detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-114-2004

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: KÜ Peetri 10 esindaja Eha Palta, 13.12.2004.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi Peetri 10 jaotamine ning ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 2000 m².

Andmed planeeritava ala krundi kohta: **Peetri 10** - haldaja: korteriomand; omanikud: Harri Raaper, Tartu Linnavalitsus, Urmas Kahr, Terje Spelman, Kaido Lukk, Olev Allik, Valdek Laumets, Ilmar Dietrich, Tiina Järs, Kalev Jaako, Enn Lõhmus, Eha Palta, OÜ Sõbra Kinnisvara, Margit Rosenthal; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelmumaa; krundi pindala: 1611 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 Linnavolikogu 02. veebruari 2005. a otsus nr 392 Tartu linna üldplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine.

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;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, 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:

- jaotada olemasolev krunt kaheks, arvestada kavandatava ja olemasoleva hoone teenindamiseks vajalike parkimiskohtadega,
- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne krundi pindala ja planeeritavad kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarve).

4.4 Kruntide ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa

- anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed ja suurim lubatud korterite arv (ka olemasoleval hoonel), arvestades parkimise lahendamise vajadusega krundil;

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone;

- kaaluda olemasolevate krundil asuvate puukuuride lammutamist ja nende taastamist võimalusel väiksemas mahus, et tagada parkimise ja haljastuse normikohane lahendus krundil;

4.4.3 hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: mitte rohkem, kui 250 m²;

4.4.4 hoone suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, arvestades LÜ p 4.2 toodud analüüsi.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

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

4.6.2 Peetri ja Kalmistu tänavate ristprofiilid koos tehnovõrkude paigutusega;

4.6.3 tänavate kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse 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. Normikohane parkimine peab olema tagatud nii olemasolevale kui planeeritud hoonestusele.

- määrata võimalikule suurimale korterite arvule vastav normikohane parkimiskohtade arv;

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 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhalbastus (planeeritav halbastus anda proportsioonis hoonestus- ja parkimisaladega);

4.7.3 kruntide 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 planeeritava hoone tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukohad (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojarvarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) ning olemasoleva elamu tehnovõrkudega varustatuse rekonstrueerimise vajadus;

4.9.3 lubatud lahendused hoonete tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6 hüdrantide paiknemine.

4.9.7 tehovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandataivate tehovõrkude maht meetrites).

4.10 Keskkonnaningimused 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. Vajadus puudub.

4.12 Vajaduse korral miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Vajadus puudub.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

- Olemasoleva hoone mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus; Nõuded planeeritavale hoonele, arvestades ümbruskonnas välja kujunenud ehitusmahte ja ehitusaluseid pindalaid:
- lubatud korruselisus: 2;
- katusekalded: määrata planeeringuga, arvestades naaberkruntidel olevate hoonete vastavate näitajatega;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga, keelatud on algseid matkivate materjalide kasutamine;
- välisviimistluse materjalid: keelatud on algseid matkivate materjalide kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata Kalmistu tn äärde, kusjuures trepid või pandused ei tohi ulatuda tänavamaale.
- ±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 koosseisus esitatavad kaardid ja joonised

5.1 Situatsiooniskeem, M 1:10 000;

5.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2, M 1: 2000;

5.3 Olemasolev olukord vastavalt p 4.1, M 1:500;

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, 4.14 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 ehitismäärus" 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 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 Päästeteenistusest.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Peetri 10 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



- planeeringuala piir
- krundipiir