



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

12.09.2006 nr 1351

**Võru 162 krundi detailplaneeringu
koostamise algatamine, lähteülesande
kinnitamine ja lepingu sõlmimine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6 ning Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Võru 162 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Võru 162 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima lepingut Pere Kinnisvara OÜga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 13. septembril 2006. a.


Laine Jänes
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

**Võru 162 krundi detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ-090-2006**

1. Ülesande koostamise alus

Pere Kinnisvara OÜ esindaja Paavo Korkka esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on krundile ehitustingimuste määramine ärihoone rajamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 1760 m².

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- **Võru 162** (kinnistu nr 20883) - krundi omanik: Pere Kinnisvara OÜ; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa 100%; pindala: 1045 m².

Tartu linna üldplaneeringus on ala juhtfunktsiooniks ärimaa.

- Võru162 krundiga piirnevad Rahu ja Võru tänavate maa-alad.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

3.1 Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2 Võru t, Aardla t, Tähe t ja sadama raudtee vahelise elamukvartali detailplaneerimise projekt; kehtestatud 10. oktoobril 1972.

3.3 "Võru tn 81 Statoili tankla liiklusskeemi korrektuur ja tankla territooriumi liiklusalade rekonstrueerimine, tehniline projekt", juuli 2004 (koostanud E. Jahhu Projektbüroo OÜ).

3.4 Tartu Linnavalitsuse 17. mai 2005. a korraldusega nr 748 väljastatud "Võru tänava lõigus sadamaraudtee - Aardla tänav rekonstrueerimise projekteerimistingimused".

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

3.6 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/või Tartu linna veebilehel.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutamise sihtotstarbed;
- olemasolevate puude asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- anda lähiümbruse liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;

- 174
- 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 ning eelne ja järgne sihtotstarve).
- 4.4 Krundi ehitusõigus:
- 4.4.1 krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa;
- anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
- 4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: üks hoone, olemasolev elamu määrata lammutatavaks.
- 4.4.3 hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: kuni 335 m².
- 4.4.4 hoone suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, arvestades Võru 158 ja Võru 170 kruntidel asuvate hoonete kõrgustega.
- 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 Rahu ja Võru tänavate maa-ala piirid (punased jooned) ja tänavate elementide (sõidutee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused sh Võru tänava rekonstrueerimisel võõrandatav maa-ala;
- 4.6.2 tänavate ristprofiilid;
- 4.6.3 tänavate kõrgusarvud;
- 4.6.4 krundiga seonduvad liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad): arvestada p-s 3.4 nimetatud tööga. Näidata Võru tn ja Rahu tn ristmiku nähtavuskolmnurk.
- 4.6.5 parkla asukoht, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav minimaalne parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega: parkimine lahendada krundil.
- 4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs): arvestada p-s 3.4 nimetatud tööga. Juurdepääs krundile planeerida juurdepääsutänavalt (Rahu tänav).
- 4.6.7 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.
- 4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted: planeeritav ala peab olema vähemalt 10% ulatuses kaetud kõrghaljastusega.
- 4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;
- 4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhalbastus;
- 4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);
- 4.7.4 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;
- 4.7.5 vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmise, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademevee ja pinnase liigvee 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 asukoht (veevarustus, heitvee ja sademevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni liitumiseni olemasoleva tehnovõrguga.
- 4.9.3 lubatud lahendused hoonete tehnovarustuse tagamisel, ala asub kaugkütte piirkonnas;
- 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 Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs: lahendada jäätmekäitluse korraldamine. Näha ette müra vähendavad ehituslikud ja haljastuslikud meetmed planeeritava krundi ja Rahu 15 krundi vahelisele piirile.

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: vajadus puudub.

4.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: vajadus puudub.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavale uushoonestusele: arvestada Võru 158 ja Võru 170 kruntidel paiknevate hoonete arhitektuuriga:

- hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav;
- ka hoone Rahu tn 5 poolne külg peab olema väärikas ja esinduslik;
- lubatud korruselisus: kuni kaks;
- katusekalde: lamekatuse või madalakaldeline katuse;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: esinduslikud väärikad välisviimistlusmaterjalid, määrata planeeringuga;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata Võru tänava suhtes, lähtudes Võru 158 ja Võru 170 kruntide hoonete ehitusjoontest.

4.14 Servituutide vajaduse määramine. Juhul kui planeeringulahendus seda tingib, tuleb servituudiala määrata ka väljaspool planeeringuala ning võtta vastava krundiomaniku nõusolek.

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 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, 4.14, ja 4.16, 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 vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 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;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Võru 162 krundi detailplaneeringuala ja olemasolev situatsioon

