



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

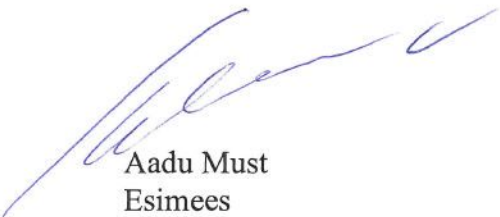
28.09.2006 nr 127

Tiigi 61 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 8 p 5 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja korteriühistu Kastani 39 poolt esitatud detailplaneeringu algatamisest loobumise avaldust, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tiigi 61 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Tiigi 61 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavolikogu 4. märtsi 2004. a otsuse nr 264 "Detailplaneeringute koostamise algatamine ja lähteülesannete kinnitamine" punkt 1.8.
4. Otsus jõustub 3. oktoobril 2006. a.


Aadu Must
Esimees

**Tiigi 61 krundi detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ -094-2006**

1. Ülesande koostamise alus

Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakonna poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tiigi 61 olemasoleva Tartu Lastekunstkooli hoovialale uue täiendava kahekorruselise õppehoone rajamiseks ehitustingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala on ca 2475 m².

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- **Tiigi 61** (katastriüksus nr 79506:005:0011) - krundi omanik: Tartu Linnavalitsus; maakasutuse sihtotstarve: muu ühiskondlike hoonete maa; pindala: 2080 m².
- Tiigi 61 krundiga piirnev Kastani ja Tiigi tänava maa-ala ning Kastani 33T, Tiigi 61b ja Tiigi 61c krundid.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu Linnavalitsuse 1. detsembri 2005. a korraldusega nr 1849 kehtestatud Tiigi 61b ja 61c kruntide detailplaneering.

3.3. AS RTG Projektbüroo poolt koostatud õppehoone eskiisprojekt.

Arvestamisele kuuluv kehtestatud planeering 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;
- olemasolevad puud;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- anda lähiümbruse olemasolev liiklusskeem; juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed ja 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 ning sihtotstarbed).

4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: muu ühiskondlike hoonete maa, hoone kasutamise otstarve: huvialakooli õppehoone. Krundil asuv hoone on Tartu Lastekunstikooli kasutuses.

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kaks põhihoonet;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: uuel hoonel kuni 300 m². Uuele hoonele on täiendavalt lubatud terrassi/ varjualuse ehitamine. Terrassi/varjualuse suurim lubatud ehitusala anda planeeringuga ning tuua põhikaardil välja iseseisva tingmäärgiga. Terrassi planeerimisel silmas pidada, et uue planeeritava hoone ja terrassi ehitusalune pindala ei tohi ületada olemasoleva hoone ehitusalust pindala.

4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus: Tiigi 61 hoonel säilib olemasolev kõrgus. Uue hoone kõrgus ei tohi ületada olemasoleva hoone kõrgust.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega. Uue hoone hoonestusala määramisel lähtuda põhimõttest, et kavandatav hoone ei domineeriks olemasoleva suhtes.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. Planeeringuga seonduvad liikluskorralduse põhimõtted, krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

4.6.2. Parkimiskohtade paiknemine, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: maksimaalselt säilitada väärtust omav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: olemasoleva haljastuse likvideerimisel näha ette uushaljastust krundile sobivate liikide nimistuga. Hoonestusest ja parkimisest vabad pinnad näha ette haljastatavad.

4.7.3. kompaktsed haljastatud alad peavad olema suuremad kui kõvakattega alad. Planeeringuga seada tingimus, et ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus peab olema haljastuse lahendus, mis kasutusloa taotlemise ajaks on teostatud.

4.7.4. krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.5. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmäärgid, 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. planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni olemasoleva tehno võrguni;

4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, ala asub kaugkütte piirkonnas;

4.9.4. tehno võrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide paiknemine;

4.9.6. tehno võrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehno võrkude 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 kaitse režiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusala määramine ning nende kaitse- ja

kasutustingimuste seadmine. Planeeringuala paikneb Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Planeeringuga määrata nõuded rajatavale uushoonestusele:

- uushoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav;
- lubatud korruselisus: uusehitisel kaks;
- katusekalded: määrata planeeringuga;
- katusekatte materjalid: valtsplekk, puit, kivi. Keelatud on imiteerivad materjalid ja kitsa jaotusega profiilplekk.
- välisviimistluse materjalid: piirkonda sobivad krohv, betoon või puitlaudis (ka kombineeritult) või muud esinduslikud materjalid;
- avatäited: puit või puitaluumiinium; plastikraamid aknad keelatud.

4.14. Servituutide vajaduse määramine. Juhul kui lahendus seda tingib, tuleb servituudiala näidata ka väljaspool planeeringuala ning võtta krundiomaniku sellekohane 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. Juhul kui planeeringuga kitsendatakse naaberkruntide kasutust, näidata need ning võtta vastavate kruntide omanike nõusolekud.

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., 4.11., 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. Planeeringulahendust illustreeriv 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 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus" sätestatud korrale.

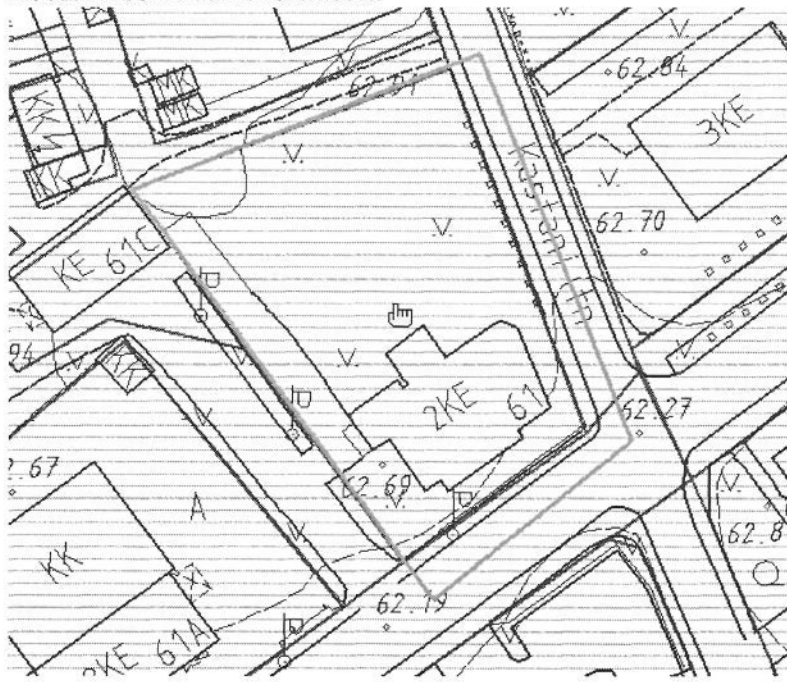
Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt, sh kultuuriväärtuste teenistuselt;

- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt.



— planeeringuala piir
- - - krundipiirid