



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu


06. juuli 1999. a nr 1925

Kuperjanovi 62, 64, 66, 68 ja 70 kruntide detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimis- ja ehitusseaduse § 10 lg 6 ja Tartu linna ehitusmääruse p 18.1 ning p 20, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kinnitada Kuperjanovi 62, 64, 66, 68 ja 70 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnplaneerimise osakonna juhatajat Raul Tækkerit sõlmima lepingut OÜga Rändur-KE detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse andmiseks.
3. Korraldus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.


 Andrus Ansip
 Linnapea


 Jüri Mölder
 Linnasekretär

Lisa
Tartu Linnavalitsuse 06. juuli 1999. a
korraldusele nr 1925

Kuperjanovi 62, 64, 66, 68, 70 kruntide detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E **Töö nr LÜ-29-99**

Planeeringu tellija: OÜ Rändur KE

Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta
Planeeringu koostaja: Tellija valikul.

1. Ülesande koostamise alus

OÜ Rändur KE detailplaneeringu lähteülesande taotlus 21. juunist 1999.a.

2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu algatamise eesmärgiks on kruntide piiride, sihtotstarvete ja täisehitusprotsendi täpsustamine ning kruntide ehitusõiguse määramine.
Planeeritava ala pindala on 0,51 ha.

3. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestuskeemid, projektid ja dokumendid.

Tartu linna generaalplaani korrektuur 1976.a. (RPI Eesti Projekt, šiffer A-734).
Tartu Toome taguse - Vaksali piirkonna linnaehitusliku kaitseala põhimäärus 1995.a. Autor Mart Siilivask.
Planeeringu koostamise eelselt on vajalik tutvuda antud piirkonda käsitlevate projektide, planeeringute jt. arhiveeritud materjalidega linnaplaneerimise osakonna arhiivis.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud.

- 4.1. Tartu Linnavalitsuse maakorralduse osakonna arhiivis olevad geoalused M 1: 500 ja M 1: 2000 on kasutatavad eeltööde tegemisel.
- 4.2. Planeeringu koostamise nõuetele vastavad geodeetilised alusplaanid Tartu LV maakorralduse osakonnas puuduvad.

5. Nõuded koostatavale planeeringule

5.1. Detailplaneering vormistada aluskaardil, milleks on aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh maa-alused tehnovõrgud) digitaalselt koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1 : 500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr), mõõdistamise aeg ning märke aluse registreerimise kohta Maakorralduse osakonnas.

Planeeringuga esitada:

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus, kruntide sihtotstarvete ja omanike nimekiri.

Kinnisasjade omanikke ja tagastatava maa subjektiks tunnistatud kodanikke informeerida planeeringu algatamisest tähitud kirjaga kahe nädala jooksul alates planeeringu tellimuse vormistamisest. Koopiad planeerimise käigus toimunud kirjavahetusest lisada planeeringu kausta.

5.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed ümbrusega.

Esitada lähiala liiklusskeem. Analüüsida planeeritava territooriumi kontaktala funktsionaalseid seoseid. Kvartali planeerimisel arvestada Toometaguse - Vaksali linnaehitusliku kaitseala põhimäärusega, mis käsitleb planeeringuala kõrvalala.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Täpsustada asukohta perspektiividest ja võimalustest tulenev krundijaotuskava ning vajalikud servituudid. Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 9. novembri 1995.a. määrusele nr. 17 on arheoloogia- ja muinsuskaitsekoostöökoostöö otsuseta keelatud muuta Kuperjanovi 64 ja 68 kruntide olemasolevaid piire.

Määrata:

5.5. Kruntide ehitusõigus.

Esitada olemasolev ja säiliv/renoveeritav hoonestus ning uusehituse võimalused ja tingimused.

5.5.1. krundi kasutamise sihtotstarve ja krundisisest erinevad sihtotstarbed protsentuaalselt.

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed on elamumaa ja ärimaa.

5.5.2. lubatud ehitiste arv krundil.

Määrata planeeringuga. Anda hoonete ja rajatiste üldfunktsioonid.

5.5.3. ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind.

Määrata planeeringuga.

5.5.4. ehitiste lubatud kõrgus.

Hoonete korruselisus kaks kuni kaks korrust. Hoonestusala määramisel arvestada naabrusõigusi.

5.6. Ehitistevahelised kujad lahendada planeeringuga, vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Anda ülevaade renoveerimisvõimalustest ning amortisatsiooniastmest. Tulenevalt säilitatavast/renoveeritavast hoonestusest määrata nõuded uushoonestusele. Täpsustada hoonete katusetüübid ja -kalded ning hoonete välisviimistluses kasutatavad materjalid. Määrata piirete asukohad, tüübid ja kõrgused.

5.8. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted.

Planeeringus täpsustada tänava maa-alade ulatus ja asukoht. Täpsustada väljasõidud kruntide territooriumilt. Näidata krundi osad, kus ei tohi olla väljasõite.

Esitada liikluskorralduse ja parkimise lahendus ja tänavate ristlõiked, parkimine lahendada krundisisest.

Määrata kohustuslik ehitusjoon kõikide tänavamaa-alade suhtes.

5.9. Haljastus ja heakord, säilitatava haljastuse maht: määrata säilitatav ja rajatav haljastus planeeritaval alal.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus, sh tehnovõrkude dimensioneerimine ja soojavarustuse põhimõtted; olemasolevad ja võimalikud ühendused linna võrkudega.

Veevarustus lahendada ühisveevärgi baasil. Kanalisatsioon lahendada ühisvoolse süsteemi baasil. Soojusvarustus planeerida kooskõlas Tartu Energeetika Arengukavaga. Piirkonnale planeerida elektri trafoalajaam(ad) vastavalt planeeritavale võimsuse kasvule. Anda välisvalgustuse lahenduse põhimõtted tänavatel (määrata vajalik valgustustugevus ja nõuded trasside ning seadmete projekteerimiseks). Sidevarustus lahendada olemasoleva telefonikanalisatsiooni baasil. Kõigi tehnovõrkude osas näidata põhivõrkude paigutus (plaanil ja tänavate põikproffilis) ning rajatiste maa-alad. Tehnovõrgud planeerida insenerarvutuste alusel.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud.

Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata parklate juures õlipüüdurite vajadus ja asukohad.

5.12. Servituutide vajadus.

Määrata asjaõigusseadusest tulenevad servituudid ja kitsendused.

5.13. Riigikaitsealised maa-alad.

Antud planeeringualal puuduvad.

5.14. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

Kuperjanovi 66 eluhoone on Toometaguse - Vaksali piirkonna linnaehituslik kaitseala põhimääruse alusel väärtuslik hoone ning kuulub tervikuna säilitamisele ja restaureerimisele, rekonstrueeritav piiratud ulatuses vastavalt eritingimustele.

5.15. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel.

Toometaguse - Vaksali piirkonna linnaehituslik kaitseala käsitleb Kuperjanovi 62, 64, 66 ning 68 kui miljööväärtusega hooned, mis tuleb säilitada või rekonstrueerida.

5.16. Vajadusel ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks.

5.17. Nõuded edasiseks kooskõlastamiseks (täpsustada planeeringu kooskõlastajaga, vt 7).

5.18. Esitada detailplaneeringu rakendamise põhimõtted.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

6.1. Situatsiooni skeem, M 1:10 000

6.2. Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega, M 1:500. Punkti 5.2. lahendus.

6.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed: punkti 5.3. graafiline lahendus, M 1:2000.

6.4. Planeeringu põhijoonis: punktide 5.4. - 5.7. ja 5.12. graafiline lahendus, M 1: 500.

Eraldi tähistusega näidata lammutatav hoonestus, säiliv hoonestus, renoveeritav hoonestus, ehitusala ja majandushooned.

Ehitusala esitada vastavuses täisehitusprotsendiga.

Krundil esitada:

6.4.1. aadress (vajadusel konsulteerida maakorralduse osakonnaga)

6.4.2. krundi sihtotstarve (erinevate sihtotstarvete korral %-d);

6.4.3. hoonete korruselisus

6.4.4. krundi pindala;

6.4.5. ehitiste arv krundil

6.4.6. krundi täisehituse näitaja:

- kuni 2 korruselistel hoonetel esitada krundi täisehituse % (e'')

- kõrgematel hoonetel esitada

krundi pindala ja arvestusliku kasuliku pinna suhe (e')

6.5. Tehnovõrkude, liikluskorralduse ja haljastuse planeering:
punktide 5.8.- 5.10. graafiline lahendus, M 1 : 500.

Näidata tehnovõrkude asukohad, eraldi tähistades säiluvad, renoveeritavad ja rajatavad trassid ning ühenduste asukohad kruntidele. Liikluskorralduse osas esitada liikluse maa-alad. Välja tuua jalakäijate liikumise tsoonid; esitada liiklussuunad. Kruntidel näidata parkimiskohad; parkla suuruse määramisel arvestada prognoositavat koormust.

Näidata säilitatav-, asendatav- ja kompenseeritav haljastus.

7. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks

Detailplaneeringu projekt kooskõlastatakse:

7.1. linnaarhitektiga

7.2. linnainseneriga

7.3. linnaarheoloogiga

7.4. maakorralduse osakonna peageodeediga

7.5. Tartumaa Päästeametiga

7.6. Tartu Tervisekaitsetalitusega

Läbi vaadatud ja kooskõlastustega varustatud planeeringu projekt esitatakse linnavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks.

Lisada koosolekute protokollid, kus planeering on läbi vaadatud. Kooskõlastused võtta vastavatele joonistele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi.

8. Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkidega, sihtotstarbed esitada vastavalt p 5.5.1. esitatud nõuetele.

Planeeringu kaust seada kokku vastavalt lähteülesandele:

Kõik kausta kuuluvad lehed, sh. joonised ja kirjavahetuse koopiad, nummerdada ja vastav numeratsioon esitada sisukorras.

Tiitelleht.

Sisukord.

Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule lubamise kohta.

Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta.

Lähteülesanne (linnavalitsuse korraldus sj).

Väljavõtted arvestamisele kuuluvatest dokumentidest, planeeringutest ja projektidest.

Planeeringu tekstiline osa, vastavalt punkt 5. esitatud nõudele.

Kirjavahetus ja koosolekute protokollid, koopiad pressiteadetest.

Planeeringu graafiline osa, vastavalt punkt 6. esitatud nõudele.

9. Detailplaneering avalikustatakse linnaplaneerimise osakonna poolt planeerimis- ja ehitusseaduses sätestatud korras koostöös planeeringu koostajaga. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning arutelu aeg ja koht määratakse linnavalitsuse korraldusega.

Avalikustamisel laekunud ettepanekud registreeritakse linnaplaneerimise osakonnas ning edastatakse planeeringu koostajale korrektuuride tegemiseks ja/või arvestamiseks.

Avalikustamise perioodil esitatakse planeeringu projekt tutvumiseks volikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile.

10. Detailplaneering esitatakse kahes etapis:

10.1. Detailplaneeringu projekt linnavalitsusele vastu võtmiseks ning avalikuks väljapanekuks ja aruteluks kahes eksemplaris. Detailplaneering esitada köidetuna, põhijoonis ja tehnoorkude koondplaan esitada planšettidel.

10.2. Lõplik detailplaneering esitada viies eksemplaris, neist kaks arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt ja disketil originaalfailina (soovitavalt dgn. failina), tähtajaga, mis on tellijapoolselt kooskõlastatud planeeringu teostajaga.

Jüri Mölder
Linnasekretär