



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

20. märts 2003 nr 884

Kruntide Jakobi 34/36, 38 ja K.E. von Baer'i 2a detailplaneeringu algatamine ja läheülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse p 1.2 ja 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 kruntide Jakobi 34/36, 38 ja K.E. von Baeri'i 2a detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima leping Peeter Jõgioja'ga detailplaneeringu koostamise kohta.
3. Korraldus jõustub Peeter Jõgioja'le teatavakstegemisest.
4. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Anto Ili
Abilinnapea linnapea
ülesannetes

Jüri Mölder
Linnasekretär

Kruntide Jakobi 34/36, 38 ja K.E.von Baeri 2a detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr DP LÜ – 023 - 2003

Planeeringu tellija: Peeter Jõgioja
Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta.
Planeeringu koostaja: tellija valikul.

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu lähteülesande taotlus 20. veebruari 2003. a.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta:

Planeeritava ala pindala on ca 1577 m².

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kõrtsi ehitamiseks, parkimise lahendamine ja tehnovõrkudega varustatuse tagamine.

Jakobi 38 (kinnistu nr 1990) krundi omanik: Peeter Jõgioja (aadress: Jakobi 34, 51005 Tartu); krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% ärimaa; krundi pindala: 688 m²;

Jakobi 34, 36 (kinnistu nr 567) krundi omanikud: Peeter Jõgioja (aadress: Jakobi 34, 51005 Tartu), Liina Laak (aadress: Jakobi 34-7, 51005 Tartu), Liivi Luha (aadress: Anne 80-29, 50705 Tartu), Peeter Parvelo (aadress: K.E.von Baeri 1-4, 51005 Tartu); krundi maakasutuse sihtotstarve: 50% väikeelamumaa, 50% korruselamumaa; krundi pindala: 441 m²;

K.E.von Baeri 2a (kinnistu nr 14947) omanik: Tartu linn; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa; krundi pindala: 114 m².

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";

3.2. Tartu Linnavolikogu 19. oktoobri 1995. a määrus nr 74 "Tartu vanalinna regenerereimisprojekti ja kesklinna osaüldplaneeringu korrektuuri kehtestamine";

3.3. Toomemäe üldplaneeringu projekt, 2003.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

"Tartu linna geotehniline kaart" (AS GIB, 1998).

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid M 1 : 500 ja 1 : 2000 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis on kasutatavad eeltööde käigus.

5. Nõuded koostatavale planeeringule

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1 : 500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr), mõõdistamise aeg ning linna peageodeedi kooskõlastus. **Planeeringuga esitada:**

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad. Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt anda põhjendus detailplaneeringu alal planeeritud kruntide ehitusõigusele (krundi suurus, täisehitus, hoonestuse tüüp, ehitusjooned). Planeeringu lähialal asuvate planeeritud tehnoorkude trasside ja olemasolevate torustikega ühendamise võimalused.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta, kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: krundipiiride muutmine määrata planeeringuga. Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed).

5.5. Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa, elamumaa; planeeringu täpsustada kavandatud ehitiste kasutusotsatarbed;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: üks põhihoone, vajadusel üks abihoone; planeeringus anda hoonete liigitus: rekonstrueeritav, laiendatav ehitis; uus- ja lammutatav ehitis;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades parkimise lahendamise vajadust krundil ning muinsuskaitse eritingimusi;
- hoonete suurim lubatud kõrgus: määrata planeeringuga, kuid mitte vähem kui 7m;

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine:

- ehitusala siduda krundipiiridega.

5.7. Tänavate maa-alad ja liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras:

- tänava maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee) kirjeldus ja ligikaudsed laiused, anda tänava ristprofiil;
- tänavate ja ristmiku kõrgusarvud;
- liikluskorralduse põhimõtted: sõidukitega juurdepääs krundile anda K.E.von Baer'i tänavalt;
- kruntide planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimislahendus;
- krundile pääsu asukoht ja piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud.

5.8. Ehitistevahelised kujud: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele:

- hoonete korruselisus: 3-4 (mitte vähem, kui 3);
- katusekalle või selle vahemik: määrata planeeringuga vastavalt muinsuskaitse eritingimustele;
- planeeringuga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil;
- kohustuslik ehitusjoon määrata krundi tänavaäärsele piirile.
- välisviimistlusmaterjalid: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

5.10. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

- säilitatav, rajatav ja likvideeritav kõrghaljastus;
- krundi piirded.

5.11. Tehnoorkude ja -rajatiste asukohad. Lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, naaberaladele kehtestatud detailplaneeringutest ja kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust anda:

- olemasoleva olukorra iseloomustus,
- planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvete ja vihmavete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus)
- tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad lähtudes kavandatud paigutusest.

Esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).

5.12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs: vajadus puudub.

- Jäätmeäitluse korraldamine.

5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: vajadus puudub.

5.14. Servituutide määramise vajadus.

5.15. Riigikaitse otstarbega maa-alad: ei käsitleta.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

5.17. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused: kuna krunt asub arheoloogilises kaitsevööndis, Toomemäe pargi looduskaitsealal ja Tartu vanalinna muinsuskaitsealal, tuleb planeeringule tellida muinsuskaitse eritingimused.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.19. Planeeringu rakendamise võimalused. Planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ja tehnovõrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 6.1. Situatsiooni skeem, M 1:10 000;
- 6.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 5.2. M 1: 2000;
- 6.3. Olemasolev olukord vastavalt p 5.3., M 1:500;
- 6.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 5.4-5.10. ja 5.12.-5.17., M 1:500;
- 6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p.5.4., 5.5. ja 5.14., M 1:500;
- 6.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.5.11., M 1:500.
- 6.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1: 500 (ainult plansetil).

7. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud ning tehakse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

8. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneeringu projekt (paberandjal ja digitaalselt) esitatakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale geodeetilise alusplaani, planeeringu põhilahenduse, arhitektuurse osa, tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ja lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks. Planeeringu projekti üleandmine registreerida linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna sekretäri juures.

Detailplaneeringu projektile hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastus:

- 8.1. linnamajanduse osakonnalt;
- 8.2. arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- 8.3. linna peageodeedilt;
- 8.4. Tartu Tervisekaitsetalituselt;
- 8.5. Tartumaa Päästeteenistusest;
- 8.6. Muinsuskaitseinspeksioonilt.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi. Kooskõlastused hankida kahele planeeringu eksemplarile. Detailplaneering suunatakse pärast kooskõlastamist avalikule väljapanekule. Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused.

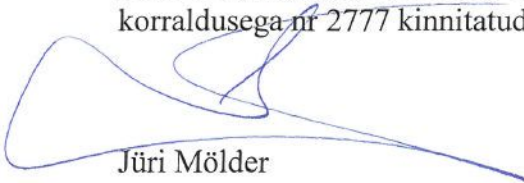
9. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Planeeringu avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga.

10. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel, 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.

10.1. Planeeringute koosseis esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 14. novembri 2000. a korraldusega nr 2777 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".



Jüri Mölder
Linnasekretär

Kruntide Jakobi 34/36, 38 ja K.E.von Baer'i 2a detailplaneeringu situatsiooniskeem

Planeeritav ala

