



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

25. november 2003 nr 4303

Vallikraavi 12 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Vallikraavi 12 krundi ja lähiala detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub 01. detsembrist 2003. a.
3. 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 Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Andrus Ansip
Linnapea

Jüri Mölder
Linnasekretär

Vallikraavi 12 krundi ja lähiala detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr DP LÜ - 72 -2003

1. Ülesande koostamise alus

OÜ Mona Investeeringud esindaja Heiki Tuul'e 09. septembri 2003. a detailplaneeringu algatamise taotlus. Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ja kontaktvööndi ala suurus ning andmed planeeringualal ja kontakvööndis olevate kruntide kohta:

Planeeritava ala pindala on 1800 m²; planeeritava ala kontaktvööndi pindala on ca 11 000 m². Detailplaneeringu eesmärgiks on Vallikraavi 12 krundile ehitusõiguse määramine korterelamu projekteerimiseks ja püstitamiseks.

- **Vallikraavi 12** (kinnistu nr: 2568) - krundi omanik: OÜ Mona Investeeringud; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; krundi pindala: 1658 m².

Planeeritava ala kontaktvööndis olevad krundid ja maa-alad:

- **Vallikraavi 14** (kinnistu nr: 1947) - krundi omanik: Eesti Vabariik; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; krundi pindala: 2592 m²;
- **Vallikraavi 10** (kinnistu nr 4384) - krundi omanik: SA Tartu Ülikooli Kliinikum; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; krundi pindala: 2499 m²;
- **Tiigi 5** - krundi omanik: korteriomand; olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 1894 m²;
- Osa Vallikraavi tänava maa-alast ja reformimata riigimaa planeeritava ala piires (ca 1200 m²).

3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja muud dokumendid

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

3.2. Koostamisel olev Tartu Linnavolikogu 09. mai 2002. a otsusega nr 551 algatatud Tartu linna üldplaneeringu muutmise;

3.3. Tartu Linnavolikogu 27. märtsi 2003. a määrus nr 25 "Toomemäe üldplaneeringu kehtestamine".

Arvestamisele kuuluvad planeeringud asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ja Tartu linna kodulehel internetis.

4. Lähteseisukohad ja nõuded koostatavale planeeringule

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) ja mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesiateenistuses.

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada planeeritava ala piir, kontaktvööndi piir, krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, kinnistule ulatuvad piirangud ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: olemasoleva situatsiooni põhjal esitada lähiümbruse kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi, mahu ja ehitusjoonte analüüs. Analüüsist tulenevalt anda planeeringulahendus. Anda lähiümbruse liiklusskeem (juurdepääsud planeeritavale alale, jalakäijate liikumissuunad, sõiduteed).

4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: krundi piire mitte muuta.

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks korterelamu, planeeringuga anda kavandatavate korterite arv;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;

4.4.4. hoonete suurim/vähim lubatud kõrgus: määrata planeeringuga, arvestades, et kavandatava hoonestuse kõrgus maapinnast ei tohi ületada naaberhoonete Vallikraavi 10 ja Vallikraavi 14 karniisijoone kõrgust. Rajatav hoonestus ei tohi takistada mälestiste ja muinsuskaitseala vaadeldavust.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusalad siduda krundipiiridega.

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

4.6.1. tänava maa-alal muudatusi olemasolevas olukorras mitte ette näha;

4.6.2. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.3. krundile pääsu asukoht ja piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

4.6.4. säilitada krundi Vallikraavi 12 krundi idaküljel paikev trepistik ja nõuetekohane läbipääsuks vajalik maa- ala krundiga Tiigi 5 külgneval alal ning määratleda see jalakäijate tänavana.

4.7. Haljastuse ja heakorrustuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: võimalusel säilitada krundil kasvav põlispuu (tamm) ja arvestada puule vajaliku kasvuruumiga;

4.7.2. kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine;

4.7.3. krundi piirded (materjal, kõrgus);

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademetevete ärajuhtimine).

4.8. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad: lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust anda:

4.9.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2. planeeritud hoone tehovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvete ja sademete vee kanalisatsioon, küte, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehovarustuse tagamisel;

4.9.4. tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad, lähtudes kavandatud paigutusest, s.h ära näidata ümbertõstetavate tehnovõrkude kavandatud asukohad;

4.9.5. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

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

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu 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 kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

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

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

4.13.1. hoonete korruselisus: määrata planeeringuga;

4.13.2. katusekalle või selle vahemik: määrata planeeringuga, arvestades antud keskkonda sobivat tüüpi;

4.13.3. põhilised välisviimistluse materjalid: ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust;

4.13.4. kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringuga, arvestades piirkonnas välja kujunenud ehitusjoont;

4.13.5. planeeringuga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

4.14. Servituutide määramise vajadus.

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

4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus: planeeringuala asub osaliselt Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja osaliselt selle kaitsevööndis ning arhitektuurimälestiste nr 6988 (Vallikraavi 10) ja 6992 (Tiigi 5) kaitsevööndis. Planeeringus täpsustada kaitsevööndite ulatus kanda planeeringu põhijoonisele.

4.16.1. Planeeringu koostamisel arvestada muinsuskaitseaduse § 24 ja 25 sätestatud kitsendusi ning muid muinsuskaitseadusest (sh § 26 lg 2, § 35 lg 3, § 40 ja § 41) tulenevaid kitsendusi.

4.16.2. Muinsuskaitseaduse § 43 kohaselt tuleb muinsuskaitseala ja mälestise silueti ja vaadeldavuse tagamiseks detailplaneeringut koostades arvestada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud eritingimusi.

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ja tehnoorkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega. Muinsuskaitseaduse § 40 lg 5 kohaselt tuleb kinnisasjal enne tööde alustamist teha arheoloogilised uuringud. Kinnisasjaga seotud mulla- ja ehitustööde projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

5.1. Situatsiooni skeem, 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. kolmemõõtmelisena M 1: 2000;

5.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 4.3 - 4.8. ja 4.10., 4.13., M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.11., 4.12., 4.14. ja 4.15. M 1:500;

5.6. Tehnoorkude planeering vastavalt p.4.9., M 1:500

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis M 1: 500 (ainult planšetil).

6. Detailplaneeringu koostamine, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine

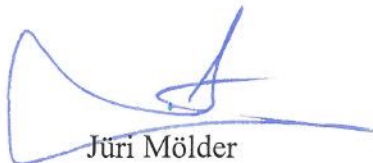
Detailplaneeringu koostamine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine toimub Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus" sätestatud korrale.

Detailplaneeringu projektile hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastus:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt.

Tartu Linnavalitsus kooskõlastab planeeringu:

- Tartumaa keskkonnateenistusega;
- Muinsuskaitseametiga.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Vallikraavi 12 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskem

