



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

15. juuli 2004 nr 1361

Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 18.10.2001.a määrusega nr 88 kehtestatud Supilinna linnaosa üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi detailplaneering.
2. Kinnitada Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Korraldus jõustub OÜ'le Rosmar 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.

A. Ansip
Andrus Ansip
Linnapea

J. Mölder
Jüri Mölder
Linnasekretär

**Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr DP LÜ - 60 -2004**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: OÜ Rosmar (Sven Jalakas).

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on lammutatavate ja rekonstrueeritavate hoonete aluse maa ning uushoonestusala ehitusõiguse määramine korterelamu projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 2000 m².

- **Jakobi 25, Tähtvere 2** (kinnistu nr: 34846) - krundi omanik: OÜ Rosmar (50%) ja OÜ Seitse Teed (50%); krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 519 m².
- Osa Tähtvere tänava maa-alast Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi piires.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu Linnavolikogu 18.10.2001.a määrus nr 188 "Supilinna linnaosa üldplaneeringu kehtestamine".

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning Tartu linna veebilehel.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht: krundile ulatuvate riikliku kaitse all olevate arhitektuurimälestiste Tähtvere 4 ja Kroonuaia 20 kaitsevööndid;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitisluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääs(ud) planeeritavale alale, sõidutee, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiire mitte muuta.

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa, ärimaa (soovi korral lubatud hoone esimese korruse mahu). Planeeringuga anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed ja lubatud korterite arv;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks korterelamu. Planeeringuga määrata lammutatavate ja rekonstrueeritavate hoonete maht ning anda uushoonestusala.

- 4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades Supilinna linnaosa üldplaneeringut.
- 4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, lähtudes Muinsuskaitseameti nõuetest ja Supilinna linnaosa üldplaneeringust, kuid mitte kõrgem kui Tähtvere 4 hoone absoluutkõrgus.
- 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundipiiridega.
- 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".
- 4.6.1. tänavate maa-ala piirid (punased jooned) ja tänavate elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;
- 4.6.2. tänava(te) ristprofiil(id);
- 4.6.3. tänavate kõrgusarvud;
- 4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad);
- 4.6.5. parkla(te) asukoht/asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;
- 4.6.6. krundile pääsu asukoht/asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud: autotranspordi juurdepääs ainult Tähtvere tänavalt.
- 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;
- 4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- 4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);
- 4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademetevee 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 ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademetevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- 4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- 4.9.4. tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;
- 4.9.5. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- 4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude maht meetrites).
- 4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.
- 4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsele täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.
- 4.12. Arhitektuurinõuded ehitistele:
Nõuded planeeritavale ja rekonstrueeritavale hoonele:
- avatäited, muud hoone osad ja detailid: mitte kasutada plastikaknaid;
 - lubatud korruselisus: määrata planeeringuga arvestades lähteülesande punkti 4.4.4.;
 - katusekalded: määrata planeeringuga, tuginedes planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsetele ja linnaehituslikele seostele;
 - katusekatte materjalid: valtsplekk või katusekivi;
 - välisviimistluse materjalid: puitlaudis, krohv;
 - kohustuslik ehitusjoon: vastavalt Supilinna linnaosa üldplaneeringule.
 - ±0.00 sidumine.
- 4.13. Servituutide vajaduse määramine.

4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: planeeringulahenduse väljatöötamisel tugineda Eesti standardile EVS 809-1:2002.

4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.17. 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., 4.12., M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.13. ja 4.15., M 1:500;

5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.9., M 1:500;

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis M 1:500 (kõval alusel).

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 25.11.2003.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;
- Tartumaa Päästeteenistusest;
- krundi omanikelt või nende volitatud esindajatelt.

Tartu Linnavalitsus kooskõlastab planeeringu:

- Muinsuskaitseametiga.

Detailplaneeringu lähteülesande koostas:

LPMKO planeerija Jaana Hämarik

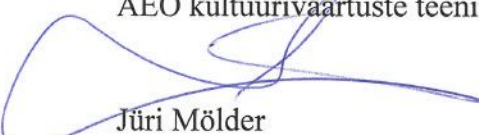
Detailplaneeringu lähteülesande kooskõlastasid:

LPMKO planeeringuteenistuse juhataja Indrek Ranniku

LPMKO inseneriteenistuse spetsialist Liisa Unt

AEO juhataja asetäitja, peainspektor Toivo Talving

AEO kultuuriväärtuste teenistuse vanemspetsialist Tiina Tuul


Jüri Mölder
Linnasekretär

Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem

