



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

26. august 2004 nr 1479

**Krundi Adra 1A detailplaneeringu
koostamise 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 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada krundi Adra 1a detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada krundi Adra 1a detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima lepingut Oliver Helm'iga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub Oliver Helm'ile teatavakstegemisest.

Andrus Ansip
LinnapeaJüri Mölder
Linnasekretär

Lisa
Tartu Linnavalitsuse 26. augusti 2004. a
korralduse nr 1479 juurde

Krundi Adra 1a detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ - 071 - 2004

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Oliver Helm (21.07. 2004.a.).

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi Adra 1a lahtikruntimine väikeelamute ehitamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 3600 m².

Adra 1a (kinnistu nr: 20762) omanik on Oliver Helm; maakasutuse sihtotstarve: 100% tootmishoonete maa; pindala: 2831,4 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

Arvestamisele kuuluv planeering asub 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;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs;
- lähikümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem (juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad).
- Planeeringuala külgneb 3-korruseliste ridaelamutega põhjas ja läänes; 2-korruseliste kelpkatusega eramutega idas ning 1-korruseliste kahekaldelise katusega eramutega lõunas.
- Tulenavalt naaberkruntidel olemasolevast hoonestusest on linnaehituslikult sobivaim lahendus planeeritavale alale näha ette 2-korruseline ridaelamu juurdepääsudega Vao tänavalt.

- Naaberhoonestusega harmoneeruvaks lahenduseks võib pidada ka kolme 2-korruselise kelpkatusega eramu rajamist.
 - 1-korruseliste eramute planeerimisel näha ette kahekaldeline katus kaldega 25 kraadi, harjajoon Adra tänavaga risti, juurdepääsudega Adra tänavalt. Soovitav näha ette 2 krunti, et anda 1-korruselisele ehitismahule suurem distant Vao 4 krundil asuva 3-korruselise hoonega.
 - Uute krundipiiride planeerimisel kasutada paralleellüket olemasolevatest piirdest.
 - Eeltoodud variantidest erinevate lahenduste puhul on vajalik planeeringus esitada linnaehituslik põhjendus eramute arhitektuurse lahenduse ja krundistruktuuri kohta.
- 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: planeeringuga nähakse ette uute kruntide moodustamine väikeelamute ehitamiseks.
- maakasutuse koondtabel (krundi pindala; planeeringu algatamise eelne ja järgne krundi kasutamise sihtotstarve).
- 4.4. Krundi ehitusõigus:
- 4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa 100%;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks;
- 4.4.3. hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: hoonestusala määrata kohustusliku ehitusjoonega tänavapoolsel krundi piiril, maksimaalne lubatud ehitusalune pindala on 180 m²;
- 4.4.4. hoone suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata ühtne kõigile kruntidele, arvestusega, et maksimaalne lubatud katuseharja kõrgus on 10.00 m ning räästa kõrgus 7 m;
- 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega, hoonestusala määrata kohustusliku ehitusjoonega krundi Adra ja Vao tänavate krundipiiridele.
- 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
- 4.6.1 parkla asukoht, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv, sõidukite parkimine lahendada krundil;
- 4.6.2 krundile pääsu asukoht jalakäijatele ja sõidukitele, piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 4.7.1. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- 4.7.2. 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 paiknemine;
- 4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatav tehnovõrkude 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;
 - planeeringu lisade kaustas esitada puurkaevu tamponeerimise akt.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: vajadus puudub.

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

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavatele hoonetele (arvestades ümbruskonnas väljakujunenud traditsioonilist hoonestuslaadi):

- avatäited, muud hoone osad ja detailid;
- lubatud korruselisus: kuni 2 korrust;
- katusekalle määrata planeeringuga vahemikus 17-25 kraadi, kõigile hoonetele üks konkreetne katusekalle, mitte kallete vahemik;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid määrata piirkonnas esindatud viimistlusmaterjalidena: puitlaudis ja/või krohv;
- kohustuslik ehitusjoon Adra ja Vao tänava suhtes määrata senise ehitusjoone kohale;
- ±0.00 sidumine.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine: vajadus puudub.

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

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

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.19. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 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 koosseis 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 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 ehitismäärus" 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;
- Tartumaa Päästeteenistuselt;
- krundi omanikelt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

