



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14. oktoober 2004 nr 1746

Krundi Sõbra 2B detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 9 ja lg 12 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 krundi Sõbra 2B detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada krundi Sõbra 2B detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima leping Sõbra 2B krundi omaniku OÜ Valestori Turg volitatud esindaja OÜga GPK Lahendused detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub OÜle GPK Lahendused teatavakstegemisest.



Laine Jänes
Linnapea



Jüri Mölder
Linnasekretär

Krundi Sõbra 2B detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E

Töö nr LÜ -92-2004

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: OÜ GPK Lahendused esindaja Reiko Kallion (29.09.2004).

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Sõbra 2B krundile elamu projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 900 m².

Andmed planeeringuala ja krundi kohta:

- **Sõbra 2B** (kinnistu nr 41781) - krundi omanik: OÜ Valestori Turg; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 558 m².
- Sõbra 2B krundiga piirnev Sõbra tänava maa-ala.

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.

3.2. Tartu linna üldplaneeringu projekti kooskõlastustele suunamine, Tartu Linnavolikogu 01. juuli 2004. a otsus nr 313.

3.3. Koostamisel olev Karlova linnaosa ajaloolise piirkonna üldplaneering. Hendrikson & Ko.

3.4. Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a otsusega nr 165 kehtestatud krundi Võru 126 detailplaneering.

3.5. Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus.

3.6. Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid 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;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Sõbra 2A hoone räästa ja katuseharja absoluutkõrgused;

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

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne krundi pindala ja sihtotstarve ning planeeringu järgne krundi pindala ja kasutamise sihtotstarve).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa. Planeeringuga anda lubatud ehitise kasutamise otstarve ja sellest tulenevalt võimalik lubatud suurim korterite arv;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks elamu, vajadusel üks majapidamisabihoone. Planeeringuga määrata uushoonestusala(d);

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, aga mitte suurem kui 200 m²;

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga. Uushoone räästakõrgus anda vastavuses Sõbra 2A omaga.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

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

4.6.1. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused, teekaitsevööndi vajadus ja ulatus;

4.6.2. tänava ristprofiil;

4.6.3. tänavate ja ristmiku kõrgusarvud;

4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5. parkimise lahendus: parkla suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.6. krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs).

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: planeeritav haljastus anda proportsioonis hoonestus- ja parkimisaladega;

4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt);

4.7.5. määrata vabaaja veetmise alad.

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 sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4. tehno võrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

4.9.7. fikseerida kõrvalkrundil asuva puurkaevu staatus;

4.9.8. tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatud tehnovõrgud).

4.10. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs:

- lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

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

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

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavale hoonele:

- lubatud korruselisus: kaks;
- katusekalded: soovituslikult jälgida Sõbra 2A katusekallet;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga tuginedes lähteülesande p.-le 4.2;
- kohustuslik ehitusjoon: Sõbra 2A ehitusjoone pikendusena Sõbra tänava suhtes;
- sokli kõrgus: määrata planeeringuga.

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 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, 4.13, M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12, 4.14, ja 4.17, 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

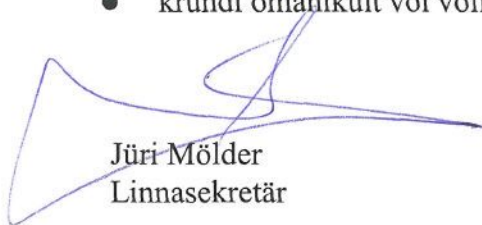
Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitismäärus" sätestatud korrale.

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 ei ole vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt;
- krundi omanikult või volitatud esindajalt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Sõbra 2B krundi detailplaneeringu situatsiooniskeem

