



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

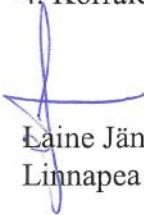
12. mai 2005 nr 731

Kivi 67A krundi ja lähiala 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 ehitismääruse § 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 Kivi 67A krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Kivi 67A krundi ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima leping ASiga Livonia Kinnisvara detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 16. maist 2005. a.


Eaine Jänes
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

Lisa
Tartu Linnavalitsuse 12. mai 2005. a
korralduse nr 731 juurde

Kivi 67A krundi ja lähiala detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ - 016 - 2005

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Livonia Kinnisvara AS.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kivi 67A krundi ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 2000 m².

Andmed planeeringuala ja kruntide kohta:

Kivi 67A (kinnistu 3898) omanikud on AS Livonia Kinnisvara, Toomas Born, Indrek Ude; maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa; krundi pindala: 973 m².

Reformimata riigimaa Kivi 67A krundi kõrval. Piirneb teisest küljest Kivi 65 krundiga; krundi pindala: 880 m².

Planeeringuala paikneb osaliselt arheoloogilisel miljöölal. Elamu Kivi 67 välisuks (19. saj.) on riikliku kaitse all olev arhitektuurimälestis nr 7078, mille kaitsetsoon on 50 m.

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 Linnavolikogu 03. veebruari 2005. a otsus nr 392 "Tartu linna üldplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine".

3.3. Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrus nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus".

3.4. Tartu Linnavolikogu 22. oktoobri 2003. a otsusega nr 214 kehtestatud "Kruntide Pikk 12, Kivi 53 ja 55 detailplaneering".

3.5. 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, krundipiir;
- krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht k.a kaitstavate üksikobjektide asukohad ja planeeringualale ulatuvad üksikobjektide kaitsevööndid;

- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitisluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed ja absoluutkõrgus;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiumbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: määrata planeeringuga.

Maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed ning planeeringu järgsed kruntide pindalad ja kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed: elamumaa; planeeringuga anda lubatud suurim korterite arv elamutes;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks põhihoone, vajadusel anda abihoone püstitamise võimalus;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, kuid mitte rohkem kui 200 m² ühel krundil;

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena ja suhtelise kõrgusena): planeeringuga määrata harja ja räästa kõrgus arvestades naaberkrundidel paiknevate hoonete räästa ja harja kõrgust;

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega. Hoonestusala piiritlemisel lähtuda põhimõttest, kus hoone fassaad on suunatud Raatuse Gümnaasiumi poole ning erinevatel krundidel asuvad hooned on ühel ehitusjoonel. Hoonestusala määramiselt arvestada naaberkrundidel asuvates hoonetes olevate eluruumide piisava valgustatuse tagamisega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

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

4.6.2. tänava ristprofiil koos tehnoorkude paigutusega; Juurdepääs hoonetele tagada kruntide Raatuse Gümnaasiumi poolt küljelt;

4.6.3. tänava kõrgusarvud;

4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus). Juurdepääs planeerida õueala liikluskorraldusega;

4.6.5. parkla asukoht, suurus ja kuju, suurimale lubatud korterite arvule peab vastama vähemalt sama suur parkimiskohtade arv;

4.6.6. kruntidele pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt. Juurdepääs kruntidele planeerida Kivi tänavaga risti olevast tupiktänavast, tänava lõppu planeerida tagasipöördekoht.

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 piirete vajadus (vastavalt vajadusele anda materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmise, sademete vee ärajuhtimine jmt): määrata planeeringu, kindlustades vee mittevalgumise naaberkruntidele;

4.7.5. määrata vabaaja veetmise alad (mänguväljakud, puhkealad jms).

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

4.9. Tehnoorkude ja -rajatiste asukohad:

- 4.9.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;
- 4.9.2. planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, asukoht ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee 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 (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud).
- 4.10. Keskkonnatingimused 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 kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: määrata planeeringuga.
- 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, ehitusalasid ja naaberladele planeeritud):
 - lubatud korruselisus: määrata planeeringuga;
 - katusekalded: määrata planeeringuga, sarnaselt ümberkaudsete hoonetega;
 - katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
 - välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga, lähtudes sobivusest ümberkaudsete hoonetega;
 - avatäited, muud hoone osad ja detailid: keelatud on algset imiteerivate materjalide kasutamine;
 - sokli kõrgus: määrata planeeringuga;
 - ±0.00 sidumine;
 - kohustuslik ehitusjoon: uushoonestuse kohustuslik ehitusjoon planeerida ühele joonele Raatuse Gümnaasiumi poolsete krundipiiride suhtes.
- 4.14. Servituutide vajaduse määramine: määrata planeeringuga.
- 4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine: vajadus puudub.
- 4.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: vastavalt 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 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. ja 4.13., M 1:500;
5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.9., M 1:500;
5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis.

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. 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 Päästeteenistusest;
krundi omanikelt või nende volitatud esindajatelt.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt hangitakse kooskõlastus:
Muinsuskaitseametilt.

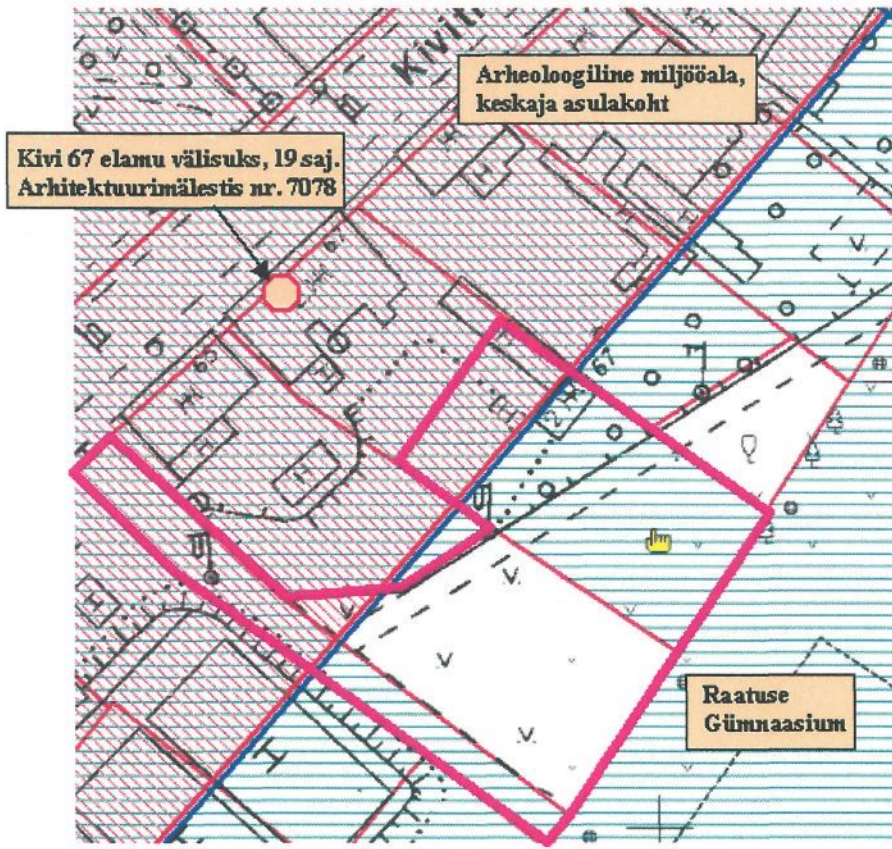
Kuna planeeringualasse on kaasatud reformimata riigimaa, on vajalik koostöö toimumine Maa-ametiga.

Projekteerimist ja ehitamist miljöväärtuslikul hoonestusalal reguleerib Tartu linna ehitusmääruse 8. ptk § 33. Arheoloogilisel miljöölal kaevetöödel üle 1,5 m teostada arheoloogilised uuringud.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Kivi 67A krundi ja lähiala detailplaneeringu ala situatsiooni skeem



Kivi 67 elamu välisüks, 19 saj.
Arhitektuurimälestis nr. 7078

Arheoloogiline miljööala,
keskaja asulakoht

Raatuse
Gümnaasium

Planeentava ala piir —————