



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.08.2005 nr 1231

**Sangla 50 ja Karikakra 3 kruntide
detailplaneeringu koostamise algatamine
ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 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 Sangla 50 ja Karikakra 3 kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Sangla 50 ja Karikakra 3 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat sõlmima leping RALF OTTER'iga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub RALF OTTER'ile teatavakstegemisest.

Laine Jänes
Linnapea

Jüri Mölder
Linnasekretär

Sangla 50 ja Karikakra 3 kruntide detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ – 066 - 2005

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija RALF OTTER (27.07.05).

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Sangla 50 krundi jagamine ja ühe osa Karikakra 3 krundiga liitmine. Sangla 50 krundile ehitusõiguste määramine.

Planeeritava ala pindala on ca 1500 m².

- Sangla 50 - krundi omanik: Veronika Otter; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 632 m²;
- Karikakra 3 – krundi omanik: Ralf Otter; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 582 m²;

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

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

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 määrusega nr 33 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;

3.4 Tartu Linnavalitsuse 05. märtsi 1998. a korraldus nr 639 "Perspektiivse Sangla tänava detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine";

3.5 Tartu linna Veeriku mikrorajooni detailplaneering, kehtestatud 04. aprill 1977;

3.6 Kannikese, Sangla, Ringtee vahelise kvartali planeeringu variantlahendus, kehtestatud 10. oktoober 1981;

3.7 Tartu linna Veeriku mikrorajooni II etapi detailplaneering, kehtestatud 16. mai 1985;

3.8 Tartu linna Veeriku mikrorajooni detailplaneeringu projekti Kannikese ja Sangla tn-te ning Ringtee vahelise kvartali variantlahendus, kehtestatud 24. veebruar 1981;

3.9 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/või Tartu linna veebilehel.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- kruntide kasutamise sihtotstarbed;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Sangla 48, 52 ja 67 hoonete räästa ja katuseharja absoluutkõrgused.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed krundi pindalad, kasutamise sihtotstarbed).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed: väikeelamumaa; ehitise kasutamise otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: planeeringuga määrata uute hoonete arv ja lubatud juurdeehituse tingimused, lammutatavad hooned;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga arvestades parkimisvõimalustega krundil ja p 3 nimetatud töödest tuleneva Sangla tn laiendusega.

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, arvestades p. 4.2. analüüsi.

4.4.5. määrata hoone 2. korruse täisehitusprotsent suhtes hoone ehitusalusesse pinda, lähtuvalt p. 4.2. analüüsist;

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. tänavamaa piirid, selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused ning iseloomulikud kõrgusarvud;

4.6.2. tänavate ristprofiil;

4.6.3. tänavate kõrgusarvud;

4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (auto- ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad);

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

4.6.6. kruntidele pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

4.6.7. vajadusel ühistranspordi peatuste asukohad.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: sätestada, et ehituslooprojektis antakse haljastuse funktsionaal-mahuline lahendus, kus on soovitatav kasutada lisaks murule ka põõsarinde taimi ja kõrghaljastust;

4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): sätestada, et ehituslooprojektis antakse piirete arhitektuurne lahendus.

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

4.8. Ehitistevahelised kujud: 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, asukoht 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. tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;
 4.9.5. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;
 4.9.6. hüdrantide paiknemine;
 4.9.7. tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud).

4.10. Keskonnatingimused 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 kaitserižiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

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

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavale uushoonele:

- lubatud korruselisus: kuni kaks;
- katusekalded: arvestades p. 4.2. analüüsi, määrata suurim lubatud katusekalle;
- katusekatte materjalid: arvestades p. 4.2. analüüsi, määrata keelatud katusekattematerjalid;
- välisviimistluse materjalid: sätestada, et keelatud on imiteerivad materjalid ja profiilplekk;
- kohustuslik ehitusjoon: Sangla tn äärsele hoonestusele tänava äärde vastavalt väljakujunenud ehitusjoonele;
- ±0.00 sidumine.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

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

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

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18. 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, 4.15, M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12, 4.14, ja 4.17, M 1:500/1000;

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

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv planeeringuala lähipiirkonda hõlmav kolmemõõtmeline joonis või makett M 1:500.

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 Päästeteenistusest;
- krundi omanikelt või volitatud esindajatelt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Sangla tn 50 ja Karikakra tn 3 kruntide detailplaneeringu ala skeem

