



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

27.09.2005 nr 1458

Tähtvere 19 krundi 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 18. oktoobri 2001. a määrusega nr 88 kehtestatud Supilinna linnaosa üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Tähtvere 19 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Tähtvere 19 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima leping Andres Kadarik'uga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub Andres Kadarik'ule teatavakstegemisest.


 Laine Jänes
 Linnapea


 Jüri Mölder
 Linnasekretär

Tähtvere 19 krundi detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ -073-2005

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: volikirja alusel Andres Kadarik (31.08.2005).

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundile Tähtvere 19 ehitustingimuste määramine kuni kolmekorruselise korterelamu rajamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 1500 m².

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- Tähtvere 19 (kinnistu nr 2541) - krundi omanik: Heidi Kadarik; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1386 m².
- Tähtvere 19 krundiga piirnev Tähtvere tänava maa-ala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja 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 18. oktoobri 2001. a määrus nr 88 "Supilinna linnaosa üldplaneeringu kehtestamine".

3.4. Töö "Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites". ARC Projekt 2004.

3.5. "Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademetevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojekt". Eesti Veeprojekt OÜ 2004.

3.6. Tartu Linnavalitsuse 26. oktoobri 2004. a korraldus nr 1802 "Tähtvere 3B krundi detailplaneeringu kehtestamine".

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;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed;

- maapinna absoluutkõrgused;
 - esitada Tähtvere 15 ja Tähtvere 23 hoonete räästa- ja harjakõrgused.
- 4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:
- anda lähiümbruse 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: mitte ette näha.
- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgne krundi pindala ja sihtotstarve).
- 4.4. Krundi ehitusõigus:
- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa, korruselamumaa. Anda ehitise kasutamise otstarve ja planeeritud korterite arv, arvestades Supilinna linnaosa üldplaneeringuga kehtestatud.
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks põhihoone. Soovi ja vajaduse korral abihoone(d) vastavalt hoonestus- ja heakorra lahendusele. Kui abihoonete ehitusalune pindala ületab 20 m², anda iseseisva hoonestusalana. Põhihoone uushoonestusala anda Tähtvere 15 hoone poolsest krundipiirist alates (tulemüüri külge).
- 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): põhihoone räästakõrgus anda vastavalt arhitektuursele lahendusele (vastavalt p. 4.18. ja p 5.7.) kas Tähtvere 15 räästa kõrgusele või tulemüüri räästa kõrgust arvestades (ca 70 cm madalamale). Harja kõrgus määrata planeeringuga, arvestades p. 4.13 toodud katusekalde tingimust. (Katuseharja kõrgus tulemüüri seotud lahenduse puhul olemasoleva tulemüüri kõrgusest ca 70 cm madalam; Tähtvere 15 räästa kõrgusega seotud lahenduse puhul ei tohi katushari ületada Tähtvere 15 harja kõrgust.).
- 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala(d) siduda krundi piiridega.
- 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":
- 4.6.1. tänava piirid, selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused ning iseloomulikud kõrgusarvud.
- 4.6.2. liikluskorralduse põhimõtted.
- 4.6.3. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega, parkimine lahendada krundisisiselt arvestusega vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta. Parkimisala suurus ei tohi ületada krundi haljastatava osa suurus.
- 4.6.4. krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs).
- 4.6.5. nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.
- 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 4.7.1. kogu säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: maksimaalselt säilitada väärtust omav kõrghaljastus.
- 4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: olemasoleva haljastuse likvideerimisel näha ette uushaljastust.
- 4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp) arvestades p 3.4 nimetatud tööd.
- 4.7.4. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, sademe ja pinnase liigvee ärajuhtimine jmt) arvestades p 3.5 nimetatud tööd.
- 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, põhimõtteline lahendus ja asukoht (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 (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud 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.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsežiimi 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:

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav.

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavale uushoonestusele (arvestades Supilinna linnaosa üldplaneeringut, ümbruskonnas väljakujunenud traditsioonilist hoonestuslaadi ja naaberladele planeeritud):

- lubatud korruselisus: tänavaäärsel põhihoonel kuni kolm, abihoone(te)l üks;
- katusekalded: olenevalt arhitektuutsest lahendusest, kas järgib tule müüri kallet või Tähtvere 15 elamu katusekallet (seos p. 4.4.4.);
- katusekatte materjalid: valtsplekk;
- välisviimistluse materjalid: lai horisontaalne puitlaudis;
- kohustuslik ehitusjoon Tähtvere tänava äärde vastavalt väljakujunenud hoonestusele;
- ±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. Planeeringuga seada tingimus, kus p. 5.7 nimetatud elamu arhitektuurne eskiislahendus on aluseks hoone projekteerimisele.

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 4.16., M 1:500;
- 5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.9., M 1:500;
- 5.7. Kavandatava hoone arhitektuurset eskiislahendust, detailplaneeringut ja lähiala kontaktvööndit kajastavad kolmemõõtmelised joonised.

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 ei ole vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

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



Jüri Mölder
Linnasekretär

Tähtvere 19 krundi detailplaneeringu ala skeem

