



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

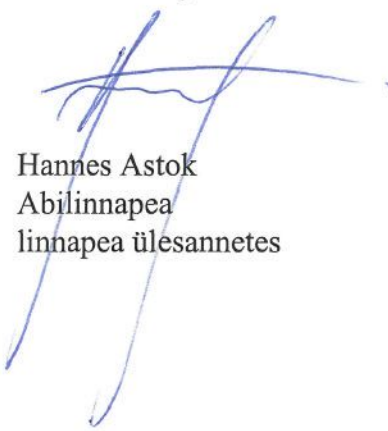
08.11.2005 nr 1703

**Lai 7 krundi detailplaneeringu
koostamise algatamine ja lähteülesande
kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 1, lg 5, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

otsustab:

1. Algatada Lai 7 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Lai 7 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Korraldus jõustub 11. novembrist 2005. a.



Hannes Astok
Abilinnapea
linnapea ülesannetes



Jüri Mölder
Linnasekretär

Lai 7 krundi detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ – 065 - 2005

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: OÜ Seitse Teed (Sven Jalakas, 26.07.05).

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Lai 7 krundil uusehitistele ehitusõiguse määramine. Planeeritava ala pindala on ca 850 m².

- Lai 7 - krundi omanik: OÜ SEITSE TEED (540/709), PÕRANDAEKSPERT OÜ (169/709); krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 566 m².
- Krundiga piirnev Lai tänava maa-ala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu Linnavolikogu 19. oktoobri 1995. a määrus nr 74 "Tartu vanalinna regenereerimisprojekti ja kesklinna osaüldplaneeringu korrektuuri kehtestamine".

3.3. Tartu Linnavolikogu 01. veebruari 2001. a otsus nr 281 "Lai 11, 13, 15 ning Lutsu 4, 8, 10 kruntide detailplaneeringu kehtestamine".

3.4. Eesti Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004. a määrus nr 218 "Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus".

3.5. Vabaduse autosilla rajamisega kaasneva lähiümbruse tänavavõrgustiku muutmise eskiisprojekt 2004.

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

3.7. 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.

3.8. Muinsuskaitseala vaadeldavuse tagamiseks tuleb arvestada muinsuskaitse eritingimuste nõuetega.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiir;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;

- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
 - ehitisluba või kasutusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
 - kaitsealuste üksikobjektide asukohad;
 - kõik olemasolevad 15 cm ja sellest suurema tüveläbimõõduga puud;
 - 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.
- 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:
- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgne krundi pindala ning kasutamise sihtotstarbed).
- 4.4. Krundi ehitusõigus:
- 4.4.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed: ärimaa, elamumaa; 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 vajadusel lubatud juurdeehitise tingimused;
- 4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades parkimisvõimalustega krundil;
- 4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, arvestades p 4.2. analüüsi.
- 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. Lai tänava tänavamaa piirid, selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused ning iseloomulikud kõrgusarvud;
- 4.6.2. Lai tänava ristprofiil;
- 4.6.3. Lai tänava 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. Parkimine lahendada krundi piires. Keelatud on maa-aluse parkla rajamine;
- 4.6.6. krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud, juurdepääsude nähtavuskolmnurgad;
- 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 madalhalbastus: 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, 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, 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; ala asub kaugküttepiirkonnas;

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. 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 kaitselehtide täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. Naaberkrundil paiknevad hoonete avatud müürid, mis tõenäoliselt jätkuvad ka Lai 7 krundil. Sätestada uuringute teostamise vajadus.

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

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavale uushoonele:

- lubatud korruselisus: määrata planeeringuga, tuginedes kehtivatele planeeringutele ja p 4.2. analüüsile;
- sätestada, et hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna arhitektuurikvaliteeti parandav. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada soovitatavalt vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurikonkurss või tellida eskiisprojektid vähemalt kolmelt mainekalt arhitektuurbüroolt, arhitektuurikonkursi tingimused ja osavõtjad kooskõlastada arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse ning kultuuriväärtuste teenistusega;
- 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: määrata planeeringuga vastavalt p 4.2. analüüsile;
- ±0.00 sidumine;
- treppe ja panduseid tänavamaale mitte kavandada.

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.

Kuna planeeringuala asub vanalinna muinsuskaitsealal, tuleb planeeringulahenduse väljatöötamisel teha koostööd Tartu LV kultuuriväärtuste teenistusega.

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 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: 1000;
- 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;
- 5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p 4.9., M 1:500;
- 5.7. Kavandatava hoone arhitektuurset eskiislahendust 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 on vajalik. Planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavale arutelule tuleb muuhulgas esitada p 5.7 nimetatud materjalid.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt, sh kultuuriväärtuste teenistuselt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt;
- krundi omanikelt või volitatud esindajatelt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Lai tn 7 krundi detailplaneeringu ala skeem

