



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda


04.04.2006 nr 508


**Lai 24 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 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Lai 24 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Lai 24 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven`at sõlmima leping AS Haspo esindaja Aavo Ossip`iga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub AS Haspo esindajale Aavo Ossip`ile teatavakstegemisest.


Laine Jänes
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

Lai 24 krundi detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E

Töö nr LÜ-022-2006

1. Ülesande koostamise alus

Ülesande koostamise aluseks on AS Haspo esindaja Aavo Ossip'i 13. veebruari 2006 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine krundile kahe korteriga elamu ehitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 2000 m².

Andmed planeeritava ala krundi kohta:

Lai 24 (kinnistu nr 7832) - krundi omanik: AS Haspo; krundi olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed: ärimaa 55% ja väikeelamumaa 45%; krundi pindala: 1632 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

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

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

3.4 Vabaduse autosilla rajamisega kaasneva lähiumbruse tänavavõrgustiku muutmise eskiisprojekt, 2004.

3.5 OÜ Ehitusmaa AP-12/03 "Tartu vanalinna tänavatekatete remondi kontseptsioon".

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.

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;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- kaitsealuste üksikobjektide asukohad;
- 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, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiire planeeringuga ei muudeta..

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne krundi pindala ja planeeringu järgne krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4 Kruntide ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarbed: väikeelamumaa, ärimaa

- lubatud ehitise kasutamise otstarbed: muu kahe korteriga elamu;

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: 2 (olemasolev hoone ja planeeritav hoone);

4.4.3 uue hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 110 m².

4.4.4 uue hoone suurim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): 49,50 m.

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 Kloostri ja Lai tänavate maa-ala piirid ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee) kirjeldus;

4.6.2 Kloostri tänava ristprofiil;

4.6.3 Kloostri tänava kõrgusarvud;

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

4.6.5 parklate asukohad (sh olemasoleva hoone parkimine), suurus ja kuju, krundi planeeritavatele kasutusotstarvetele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega:

- aluseks võtta suurimale lubatud korterite arvule vastav parkimiskohtade arv arvestusega vähemalt 1 koht korteri kohta. Olemasoleva hoone parkla planeerimisel lähtuda samast(suurimast lubatud parkimiskohtade arvust) põhimõttest;

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

4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhalbastus;

4.7.3 kruntide piirid (materjal, kõrgus, tüüp): uusi piirdeid mitte planeerida;

4.7.4 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

4.7.5 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee 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 planeeritava hoone tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni olemasoleva tehnoõrguni;

4.9.3 lubatud lahendused hoone tehnovarustuse tagamisel (planeeritav ala asub kaugkütte piirkonnas);

4.9.4 tehnoõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6 hüdrantide paiknemine.

4.9.7 tehnoõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsete ja planeeringuga kavandatavate tehnoõrkude maht meetrites).

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

4.10.1. lahendada jäätmekäitluse korraldamine;

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsepiiri 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. Planeeritav ala asub arheoloogilises miljöopiirkonnas.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavale hoonele:

- arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat elukeskkonda arvestav ja parandav;
- avatäited, muud hoone osad ja detailid: määrata planeeringuga;
- lubatud korruselisus: kaks;
- katusekalded: kaldkatus (pultkatus);
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga, arvestades piirkonnas levinud materjale;
- välisviimistluse materjalid: keelatud on algseid matkivate ehitismaterjalide kasutamine;
- ±0.00 sidumine: 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: vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

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

Kuna planeeritav krunt asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja krundil asub riikliku kaitse all olev arhitektuurimälestis, tuleb planeeringulahenduse väljatöötamisel teha koostööd Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusega.

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 linnachituslikud seosed vastavalt p 4.2 M 1: 2000;

5.4 Planeeringu põhikaart vastavalt p 4.3-4.8 ja 4.10, 4.13, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 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 ehitismäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Avalikule arutelule tuleb muuhulgas esitada lähteülesande punktis 5.7 nimetatud materjalid.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

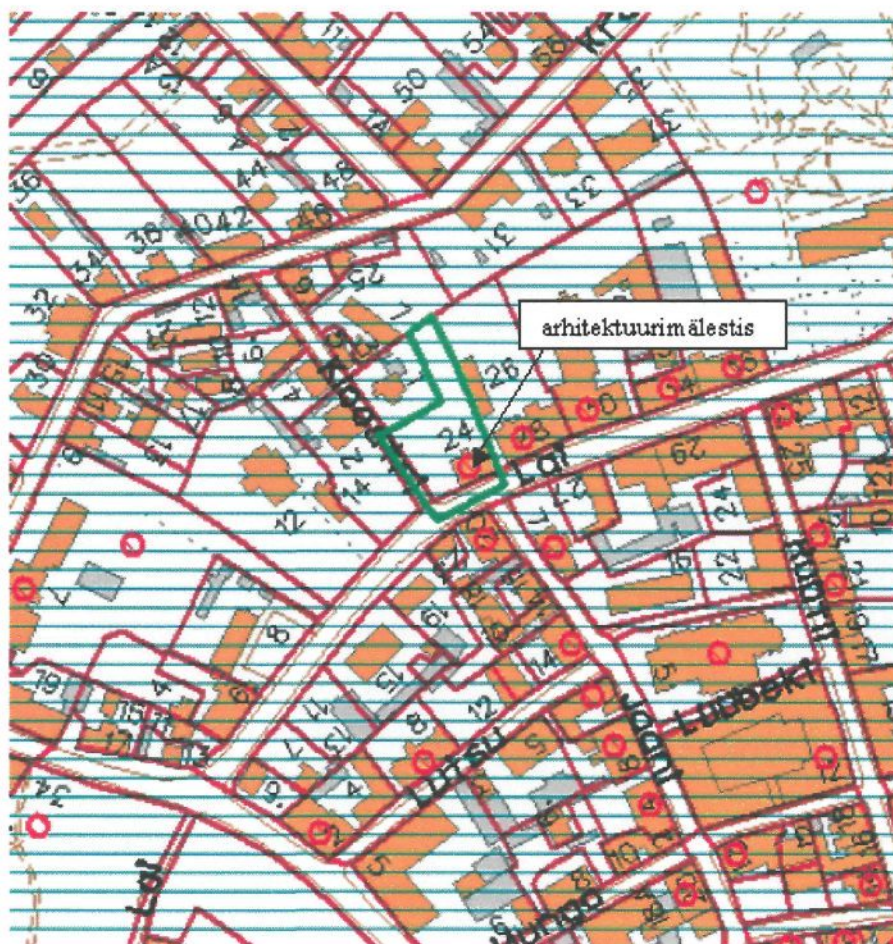
- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt (sh. kultuuriväärtuste teenistuselt);
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt;
- krundi omanikult või volitatud esindajalt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Lai 24 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem

219



— planeeringuala piir
— krundipiir