



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda


25.04.2006 nr 627

**Männimetsa tee 47 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 Männimetsa tee 47 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Männimetsa tee 47 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima leping Männimetsa Elamu OÜga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 26. aprillil 2006. a.


Laine Jänes
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

**Männimetsa tee 47 krundi detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ-033-2006**

1. Ülesande koostamise alus

Männimetsa Elamu OÜ esindaja Margus Ruusmaa 16. märtsil 2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine väikeelamumaa kruntideks. Pargiosa eraldatakse üldmaana ja jäetakse avalikku kasutusse.

Planeeritava ala pindala: ca 13600 m².

Andmed planeeringuala ja krundi kohta:

- **Männimetsa tee 47** (kinnistu nr: 2004903) - krundi omanik: Männimetsa Elamu OÜ; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; krundi pindala: 10 313 m².
- Krundiga piirnevad Männimetsa tee, Kasesalu ja Lõkketule tänavate maa-alad.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

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

3.2. Tartu Linnavolikogu 09. septembri 1999. a määrusega nr 98 kehtestatud Vana- Ihaste üldplaneering.

3.3. Vana Ihaste territooriumilt pinnavee ärajuhtimise põhiskeem Eesti veeprojekt OÜ 2004;

3.4. Tartu Linnavalitsuse 05. jaanuari 2006. a korraldusega nr 13 määratud Vana-Ihaste linnaosas vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustike rajamise projekteerimistingimused.

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, krundipiirid;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh kõik puud.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- anda lähiumbruse olemasolev, planeeritud 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:

- maakasutuse koontabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad ning kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad). Tartu linna üldplaneeringut arvestades määrata mitte rohkem kui 57% krundi pindalast elamumaaks, elamumaa hulka tuleb arvata ka juurdepääsuteed kruntidele.

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed:

- üldmaa (Kasesalu ja Lõkketule tänavate vahelisele alale jääv parkmets - määrata avalikult kasutatavaks), väikeelamumaa: lubatud ehitise kasutamise otstarbed: üksikelamu ja majapidamisabihoone.

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kaks; üks põhi- ja üks abihoone krundil;

4.4.3. hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: krundi täisehituse protsent 20%;

4.4.4. hoone suurim lubatud kõrgus (absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga (suhteline kõrgus 8,5 m, katusekalle 0-15).

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: Hoonestusalad siduda krundi piiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. tänavate, millelt juurdepääsused rajatakse maa-ala piirid, elementide kirjeldused ja kavandatavad laiused ning iseloomulikud kõrgusarvud;

4.6.2. krundile pääsu asukoht jalakäijatele ja sõidukitele arvestades nähtavust, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs).

4.6.3. juurdepääsuga seonduvad liikluskorralduse põhimõtted. Juurdepääsude rajamisel arvestada, et Kasesalu tänavalt (liigilt jaotustänav) tuleb juurdepääsused näidata minimaalselt;

4.6.4. parkimise põhimõtted: lahendada krundisisesele parkla asukoht, suurus ja kuju;

- iga krundi kohta näha ette vähemalt kaks parkimiskohta;

4.6.5. tänavate ja juurdepääsude ristprofiil.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. planeeritav, säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus; elamukruntidel näidata muuhulgas kõik säilitamisele kuuivad puud üksikobjektidena;

4.7.2. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademete ja pinnase liigvee ärajuhtimine jmt);

4.7.3. vajadusel kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp).

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 tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni liitumiseni olemasoleva tehnovõrguga (vajadusel näidata joonisel 5.3);

4.9.3. lubatud lahendused hoone 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 Arhitektuurinõuded ehitistele: Anda ühtsetena kogu elamugrupile.

- Arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav;
- lubatud korruselisus: kuni kaks;
- katusekalded: 0-15; teise korruse täisehitus kuni 80% hoone esimese korruse ehitusalusest pindalast;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: kasutada esinduslikke piirkonda sobivaid välisviimistlusmaterjale;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringuga tänavate suhtes,

4.12. Servituutide vajaduse määramine.

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

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

4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.16. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 13 lg 1 nõutule. Tartu Linnavalitsusele jääb õigus sõlmida krundi omanikuga kokkulepe planeeritava üldmaa võõrandamise osas, mis sellisel juhul on planeeringu kehtestamise eelduseks.

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, M 1:500;

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

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

5.7. Kavandatava hoonete arhitektuurset eskiislahendust ja lähiala kontaktvööndit kajastav eskiisjoonis.

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;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt;
- krundi omanikult või volitatud esindajalt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

