



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

06.06.2006 nr 890


**Raja 9 krundi detailplaneeringu
koostamise algatamine, lähteülesande
kinnitamine ja lepingu sõlmimine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 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 Raja 9 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Raja 9 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven'at sõlmima lepingut Tiiu Lepik'uga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 7. juunil 2006. a.


Laine Jänes
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

**Raja 9 krundi detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ-057-2006**

1. Ülesande koostamise alus

Tiiu Lepik'u poolt 18.05.2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärk on krundi jagamine kaheks ja moodustatavale uuele krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ehitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 1800 m².

Andmed planeeringuala ja krundi kohta:

- **Raja 9** (kinnistu nr: 11607) - krundi omanik: Tiiu Lepik; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 1262 m².
- Krundiga piirnevad Raja tänava ja juurdepääsuteede maa-alad.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

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

Arvestamisele kuuluv kehtestatud planeering asub 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;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- anda lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale ja kavandatavale krundile, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krunt jagada kaheks.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgsed kruntide pindalad ning kasutamise sihtotstarbed).

4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa; kasutusotstarbed: üksikelamu; majapidamisabihoone;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv ühel krundil: kaks (üks põhihoone, üks majapidamisabihoone).

Ehitusregitrisse mittekuuluv olemasolev ning samas ebaesteetiline abihoone tuleb likvideerida;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ühe krundi kohta: 150 m²;

4.4.4. uue hoone suurim lubatud absoluutkõrgus on kuni 80,50 m. Olemasoleval hoonel säilitada senine kõrgus. Planeeringus anda ka hoone suurim lubatud suhteline kõrgus planeeritud maapinnast.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: soovi korral näidata hoonestusala olemasolevale hoonele juurdeehitise tegemiseks. Uuele hoonele määrata hoonestusala. Hoonestusalad siduda krundi piiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. Raja tänava ja juurdepääsutee maa-ala piirid, juurdepääsu elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused ning iseloomulikud kõrgusarvud;

4.6.2. kruntidele pääsudega seonduvad liikluskorralduse põhimõtted;

4.6.3. parkimise põhimõtted: lahendada krundisiselt. Näidata parkimisala asukoht, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv.

4.6.4. kruntidele pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele. Moodustatavale krundile määrata juurdepääs vastavalt lahendusele kas Soinaste või Raja tänavalt lähtuvalt juurdepääsuteelt.

4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted: põhimõtteline kujunduslik-funktsionaalne planeering näidata asendiplaani.

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.7.3. krundi piirded (materjal, kõrgus, tüüp): lahendada joonistega kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse, kõrgusega 1,2-1,5m. Järgida ühtset piirdeaia joont naaberkruntidega;

4.7.4. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademete ja pinnase liigvee 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, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni liitumiseni olemasoleva tehnoõrguga;

4.9.3. lubatud lahendused hoone tehnovarustuse tagamisel; ala ei asu kaugkütte piirkonnas;

4.9.4. tehnoõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide paiknemine;

4.9.6. tehnoõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnoõrkude 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:

- arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, piirkonda sobiv ja elukvaliteeti parandav;
- lubatud korruselisus: kaks. Teise korruse täisehitusprotsent kuni 80% hoone esimese korruse ehitusalusest pindalast.
- katusekalded: viilkatus kaldega kuni 30° või lamekatuse. Lamekatusega osad soovivat lahendada terrassidena;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: kasutada esinduslikke piirkonda sobivaid välisviimistlusmaterjale;
- uushoone kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringuga, toetudes linnaruumi analüüsile.
- soklijoone kõrgus: 0,4 - 0,6 m planeeritud keskmisest maapinnast.

- 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.

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. Planeeringulahendust illustreeriv(ad) joonis(ed).

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 25.11.2003. 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;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt;
- krundi omanikult või volitatud esindajalt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Raja 9 krundi detailplaneeringu ala skeem

