



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

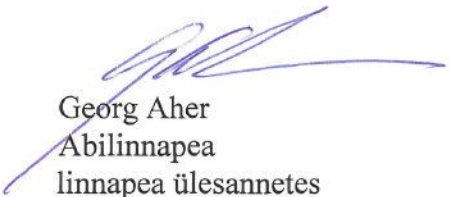
17.10.2006 nr 1558

**Ilmatsalu 28 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-d 5 ja 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg-d 9 ja 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 Ilmatsalu 28 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Ilmatsalu 28 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven`at sõlmima leping aktsiaseltsiga Topauto Tartu detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 18. oktoobril 2006. a.


Georg Aher
Abilinnapea
linnapea ülesannetes


Jüri Mölder
Linnasekretär

**Ilmatsalu 28 krundi detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ - 098 - 2006**

1. Ülesande koostamise alus

Aktsiaseltsi Topauto Tartu esindaja 23.08.06 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitustingimuste määramine Ilmatsalu 28 olemasoleva ärihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning autode varjualuse püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 0,5 ha.

Ilmatsalu 28 (kinnistu nr 2010); krundi omanik: Aktsiaselts Topauto Tartu; olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%; krundi pindala: 4090 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavalikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu Linnavalitsuse 10.05.2006. a korraldus nr 724 "Ilmatsalu 26A krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine".

3.3 Tartu Linnavalikogu 19. juuni 2003.a. määrusega nr 33 kinnitatud Tartu linna ehitusmäärus.

3.4. Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003.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, krundipiirid;
- kruntide kasutamise sihtotstarbed;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutamise otstarbed;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh kõik puud.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiumbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, olemasoleva ja planeeritud hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs;
- esitada naaberkrundidel paiknevate ja planeeritud hoonete absoluutkõrgused.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiiride muutmise vajadus täpsustada planeeringuga.

4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed: ärimaa.

Planeeringuga anda ehitise kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002 määrusele nr 10 "Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone, 1 abihoone;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: kuni 2500 m², millest kaetud parkimisala moodustab kuni 500 m²; ehitusala määramisel tagada normidekohane parkimiskohtade arv krundil (lubatud on parkimise lahendamine kavandatavas varjualuses);

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus: Planeeritavate hoonete kõrgus anda absoluutkõrgusena kõikide planeeritud tasapindade lõikes. Maksimaalne lubatud kõrgus 8,0 m.

4.5. Kruntide hoonestusalade piiritlemine: planeeritud hoonestusalad siduda krundipiiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. Ilmatsalu tänava piirid (punased jooned) ja tänava elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ning kavandatavad laiused;

4.6.2. tänava ning planeeritava krundi kõrgusarvud;

4.6.3. liikluskorralduse põhimõtted (juurdepääsude liikluskorraldus, autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad) planeeritaval alal;

4.6.4. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavatele kasutusotstarvetele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega; parkimine on lubatud lahendada abihoone mahus (varjualuses).

4.6.5. krundile pääsude asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

4.6.6. vajadusel eramaal asuvad tänavamaad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.7. nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: näidata planeeritava kõrghaljastuse paiknemine krundil. Tagada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilimine ja kaitse;

4.7.2. Planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: krundi elamutepoolsele piirile näha ette kõrghaljastus. Haljastuse osakaal näha etta minimaalselt 10% krundi pindalast. Piirile rajatava kõrghaljastuse teostamine planeeringus ette nähtud mahus seada kasutusloa saamise eeltingimuseks.

4.7.3. Kruntide piirded: esitada piirde materjal, kõrgus ja tüüp.

4.7.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademevee 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 sademevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni ühenduseni olemasoleva tehnoõrguga;

4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, hoone kavandada kaugküttele;

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 maht meetrites).

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

4.10.1. lahendada jäätmekäitluse korraldamine;

4.10.2. planeeringus hinnata kavandatava tegevusega (planeeringu rakendamise) kaasnevat võimalikku keskkonnamõju (õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus või lõhn) ning mõju inimeste tervisele. Vajaduse korral määrata täiendavad nõuded negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ja/või ennetamiseks ning ehitusprojekti mahus teostatavate

uuringute vajadus.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: vajadus puudub.

4.12. Arhitektuurinõuded ehitisele.

Nõuded planeeritavale hoonele:

- arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, ümbritsevate elamute miljööd väärtustav;
- lubatud korruselisus: 2 korrust;
- katusekalded: 0-20 kraadi;
- katusekatte materjalid: anda planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: näha ette klaas, kivi- ja puitmaterjalid; imiteerivate materjalide ja domineerivate plekkpindade kasutamine ei ole lubatud;
- kohustuslik ehitusjoon uusehitistel: määrata Ilmatsalu tänava ja olemasoleva hoonestuse suhtes;
- ±0.00 sidumine: määrata planeeringuga;
- trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale.
- ventilatsiooniseadmed peavad olema varjestatud. Ventilatsiooni müra tekitavaid seadmeid mitte suunata elamute poole.

4.13. Servituutide vajaduse määramine. Kui planeeringulahenduse realiseerimine tingib servituutivajaduse väljaspool planeeritavat ala asuvatele kruntidele, tuleb selle vajadus ja ulatus planeeringus näidata (vajalik vastava krundiomaniku nõusolek).

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

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

4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.17. 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 linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2. Vajadusel p 4.9.2 ja 4.13, M 1: 2000;

5.4. Planeeringu põhikaart vastavalt p 4.3.-4.8, 4.10 ja 4.12, M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p 4.3, 4.13 ja 4.15, M 1:500;

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

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500;

5.8. Kavandatava hoonetekompleksi arhitektuurilist eskiislahendust, planeeringuala 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 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

Eskiislahendus koostada kooskõlas eelnimetatud juhendis sätestatuga.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Lõuna-Eesti Päästekeskuselt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Ilmatsalu 28 krundi detailplaneeringu ala piir ja olemasolev situatsioon

