



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

18. märts 2004 nr 267

Detailplaneeringute algatamine ja lähteülesannete kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 24, 133; 82, 489; 100, 642; 2002, 29, 174; 36, 220; 50, 313; 53, 336; 58, 362; 61, 375; 63, 387; 64, 390; 393; 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22, 23, 141; 88,588) § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579) § 9 lg 7, § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 8 p 4 ja lg 12 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu 09.09.1999. a määrusega nr 98 kehtestatud Vana-Ihaste üldplaneeringut ning Tartu Linnavolikogu 27.03.2003.a määrusega nr 25 kehtestatud Toomemäe üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

otsustab:

1. Algatada alljärgnevate detailplaneeringute koostamine:
 - 1.1. K.E.von Baeri 4 krundi ja lähiala detailplaneering;
 - 1.2. Tähe 2A krundi detailplaneering;
 - 1.3. Teguri 55A ja 57 kruntide ning lähiala detailplaneering;
 - 1.4. Rebase 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneering;
 - 1.5. Hipodroomi 12A krundi detailplaneering;
 - 1.6. Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneering.
2. Kinnitada punktis 1 nimetatud detailplaneeringute lähteülesanded vastavalt lisadele 1-6.
3. Otsus jõustub 25. märtsist 2004. a.

Aadu Must
Esimees

**K.E.von Baeri 4 krundi ja lähiala detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr DP LÜ - 003 -2004**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: OÜ ÜHINENUD SPORDISAALID (volitatud isik: Andres Ottender).

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi ehitusõiguse määramine olemasolevate hoonete osaliseks lammutamiseks, säilitatavatele hoonetele juurdeehitamise teel korterelamute rajamiseks ja parkimise ning liikluskorralduse lahendamine.

Planeeritava ala pindala on ca 3588 m².

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

K.E.von Baeri 4 (kinnistu nr:30235) - krundi omanik: OÜ ÜHINENUD SPORDISAALID; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; krundi pindala: 3068 m².

Osa K.E.von Baeri tänavast K.E.von Baeri 4 krundi osas.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu Linnavolikogu 27.03.2003.a määrus nr 25 "Toomemäe üldplaneeringu kehtestamine".

3.3. ARC Projekt OÜ poolt 2002 aasta oktoobris koostatud muinsuskaitsetelised eritingimused (töö nr 2002 045).

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud 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;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
- kaitsealuste üksikobjektide asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liikluskeem, sh juurdepääs(ud) planeeritavale alale, sõidutee, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Toomemäe üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiire mitte muuta.

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa, ärimaa (mitte vähem kui 10%). Planeeringuga anda lubatud ehitiste kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil (fikseerida uued, säilivad/renoveeritavad, lammutatavad

hooned; hooned, mille puhul on lubatud juurde- ja pealeehitamine): määrata planeeringuga vastavalt p.3.3 nimetatud muinsuskaitsele eritingimustele;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): vastavalt p. p.3.3 nimetatud muinsuskaitse eritingimustele.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundipiiridega.

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

4.6.1 tänava maa-ala piirid ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee) kirjeldus ja laiused;

4.6.2 tänava ristprofiil;

4.6.3 tänava ja ristmiku kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted vastavalt olemasolevale liikluskorralduse situatsioonile;

4.6.5 krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud: krundilt väljapööre ja krundile sissepööre ainult parempöördega, kõnnitee ei tohi olla samas tasapinnas autode krundile juurdepääsuteega.

4.6.7 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: anda vastavalt Toomemäe üldplaneeringule;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus anda vastavalt Toomemäe üldplaneeringule;

4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): määrata planeeringuga vastavalt muinsuskaitse eritingimustele;

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 ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademetevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste 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 maht meetrites).

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

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.

4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: vajadus puudub.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele anda vastavalt muinsuskaitse eritingimustele:

- lubatud korruselisus;
- olemasolevate hoonete mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus;
- avatäited, muud hoone osad ja detailid;
- katusekalded: määrata planeeringuga, tuginedes planeeringuala kontaktpöördi funktsionaalsetele ja linnaehituslikele seostele;
- katusekatte materjalid: keelatud on algupärasest erinevate või algupäraseid matkivate ehitismaterjalide kasutamine;

- välisviimistluse materjalid: keelatud on algupärasest erinevate või algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon anda kogu hoonestusala ulatuses;
- ±0.00 sidumine.

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: krundil asub tehnika- ja arhitektuurimälestis F.R. Baertelsi õllevabrik. Krunt kuulub Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse ja arheoloogilisse kaitsevööndisse.

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.19. 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., 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 kolmemõõtmeline joonis (vabas mõõtkavas) ja põhikaart M 1:500 (kõval alusel).

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 istungi protokollile nr 76 p 12 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

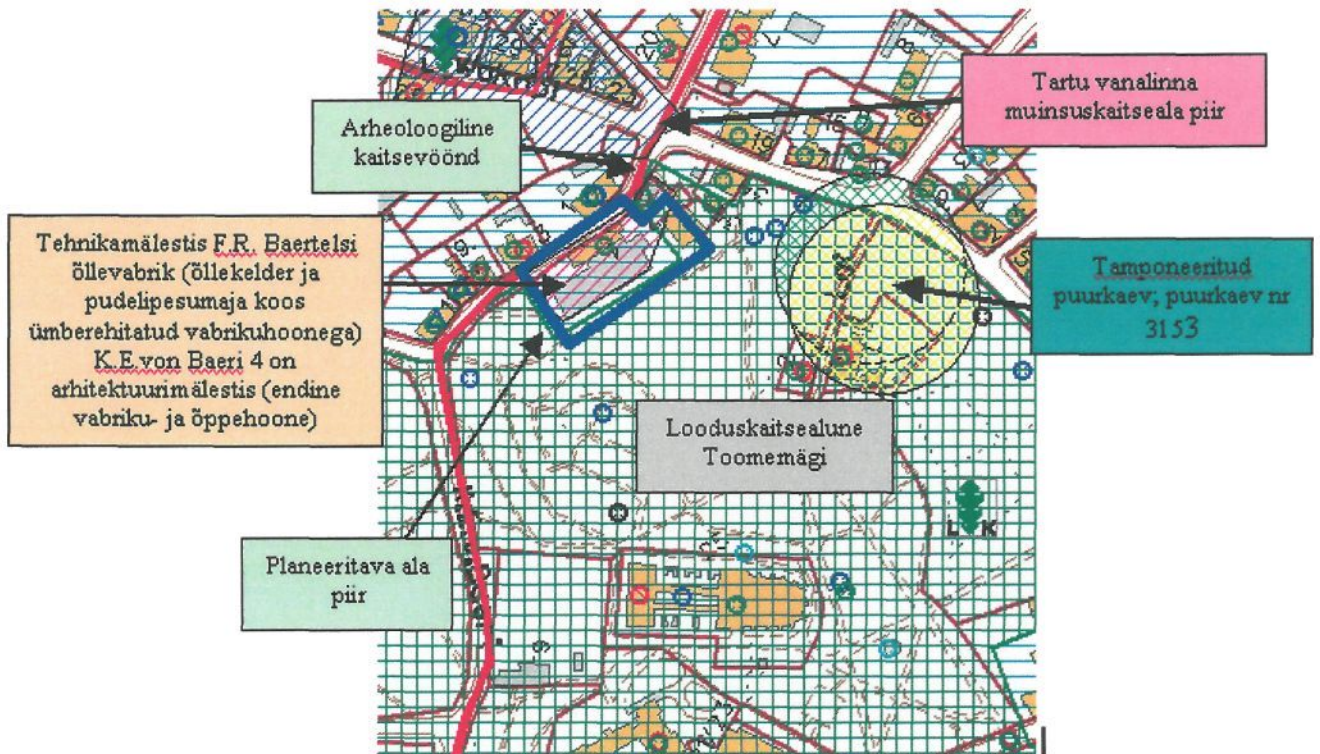
Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistusest.

Muinsuskaitseameti ja Tartumaa keskkonnateenistusega kooskõlastab planeeringu Tartu Linnavalitsus.

K.E.von Baeri 4 krundi ja lähiala detailplaneeringu situatsiooni skeem



**Tähe 2A krundi detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ - 027 - 2004**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija OÜ KAGU (juhatuse liige Sten Tikk) .

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundile büroohoone-korterelamu ehitamiseks ehitusõiguse määramine, parkimise lahendamine.

Planeeritava ala pindala: ca 1033 m² .

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

- **Tähe 2a** (kinnistu nr 1215) - krundi omanik: OÜ KAGU; krundi suurus: 909 m²; krundi maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

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;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- 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. Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiire mitte muuta.

4.4 Krundi ehitusõigus:

4.4.1 krundi kasutamise sihtotstarve ja lubatud ehitise kasutamise otstarbed: elamumaa, ärimaa;

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 ;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;

4.4.4 hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

4.6.1 tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2 tänava ristprofiil;

4.6.3 tänava kõrgusarvud;

4.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.19 Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 13 lg 1 nõutule.

4.20. Planeeritava ala skeem. Anda põhjendus kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

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, 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 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis M 1:500 (kõval alusel).

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.

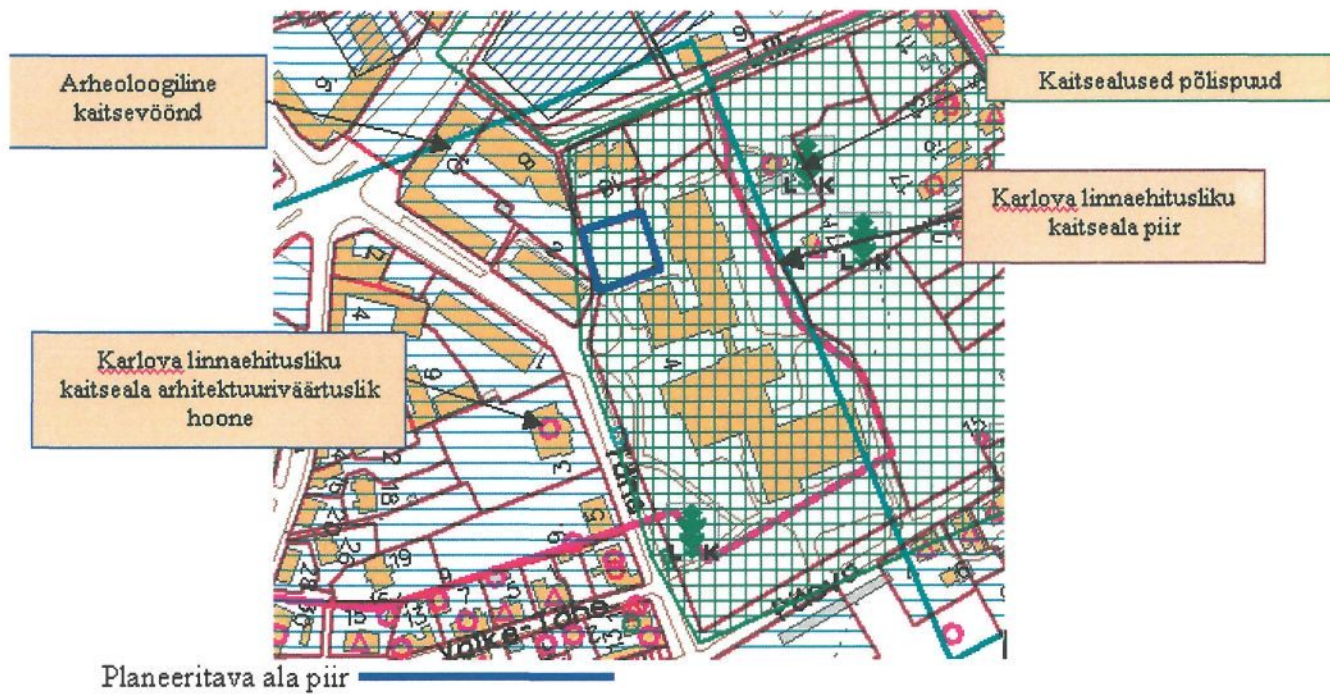
Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt,
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt,
- Tartumaa Päästeteenistusest,
- krundi omanikelt või nende volitatud esindajatelt.

Tähe 2a krundi detailplaneeringu ala situatsiooni skeem



**Teguri 55A ja 57 kruntide ning lähiala detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ -16-2004**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: AS Tref 03.02.2004 esitatud taotlus.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ning andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundil Teguri 57 avalikku kasutusse jääva(te) ja elamuehituseks sobilike alade määramine, maa-ala kruntimine ning krundi ehitusõiguse määramine elamute projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 7,5 ha.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

- Teguri 57 (kinnistu nr 8781) - krundi omanik: AS Tref; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 90% tootmishoonete maa ja 10% üldmaad; krundi pindala: 54 193 m².
- Teguri 55A (kinnistu nr 13838) - krundi omanik: AS Ropka Betoon; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% tootmishoonete maa; krundi pindala: 10 756 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2. Koostamisel olev Tartu Linnavolikogu 09.05.2002 otsusega nr 551 algatatud Tartu linna üldplaneeringu muutmine.

3.3. Tartu Linnavolikogu 18.01.2001.a otsusega nr 269 kehtestatud Teguri tn 55, Ropka tee 29 ja Turu tn vahelise ala detailplaneering.

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;
- kruntide kasutamise sihtotstarbed;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

-
- Planeeringulahendus siduda naaberalale (Rebase 25 ja 27 kruntide ning lähiala) koostatava planeeringuga.
- liiklusuurimiste alusel koostada liikluse prognoos;
- lähiümbruse olemasolev/planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad. Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: planeeringuga määrata elamuehituseks sobilikud krundid ning avaliku kasutusega maa-ala(d). Planeeringus anda katkematu kallasraja ulatus ja näha

ette katkematu kallasraja seos Rebase 25 ja 27 kruntidele kavandatava kallasrajaga. Eesmärgiga kavandada avalikult kasutatav tänav alates Ropka tänavast kuni Rebase 25 krundini, korrigeerida vajadusel planeeringuala kruntide omavahelisi piire.

- esitada maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed ning planeeringu järgsed kruntide pindalad ja kruntide kasutamise sihtotstarve, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa, tootmismaa, üldmaa, transpordimaa. Määrata ehitiste kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga ühtsena;

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga ühtsena.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

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

4.6.1. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2. tänava ristprofiil;

4.6.3. tänava(te) kõrgusarvud;

4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (auto- ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5. krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv krundil;

4.6.6. krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud, kõnnitee ei tohi olla samas tasapinnas autode krundile juurdepääsuteega;

4.6.7 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.6.8. vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad. Tänavad määrata avalikku kasutusse ja fikseerida nende väljaehitamise ning linnale üleandmise kord.

4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: säilitada Emajõe ääres kasvavad rabe remmelgad ja lehised ning anda Emajõe kaldavööndi kujundamise põhimõtted;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: planeeritud tänava äärde näha etteallee;

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

4.7.4. vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

4.7.5. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademetevete 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 ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademetevete kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4. tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.6. 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. Määrata jäätmemajade asukohad. Anda tootmistsoonist lähtuvate kahjulike mõjutuste

leevendamise meetmed.

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

4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: vajadus puudub.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele määrata ühtsena kogu alale, sh.:

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavatele hoonetele määrata ühtsena kogu alale, sh.:

- lubatud korruselisus;
- katusekalded;
- katusekatte materjalid ;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon tänavate ja Emajõe suhtes;
- ±0.00 sidumine.

Olemasoleva hoone mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus;
Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: määrata ühtsena kogu alale, kuid mitte rohkem kui kaks;
- katusekalded: määrata ühtsena kogu alale, arvestades piirkonnas välja kujunenud ja sobilikku katusetüüpi ning naaberladele planeeritud, planeeringuga anda katuse harja suund;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon: paralleelne tänava(te)ga.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine: ei määrata.

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

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

Määratleda avalikku kasutusse jääv kallasrada ja juurdepääsud sellele. Täpsustada Emajõe kalda ehituskeeluvööndi ulatus.

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.19. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule ning täpsustada tänavate, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee kanalisatsiooni ning muude tehnoorkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

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 1:5000;

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. Tehnoorkude planeering vastavalt p.4.9., M 1:500;

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:1000 (kõval alusel).

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.

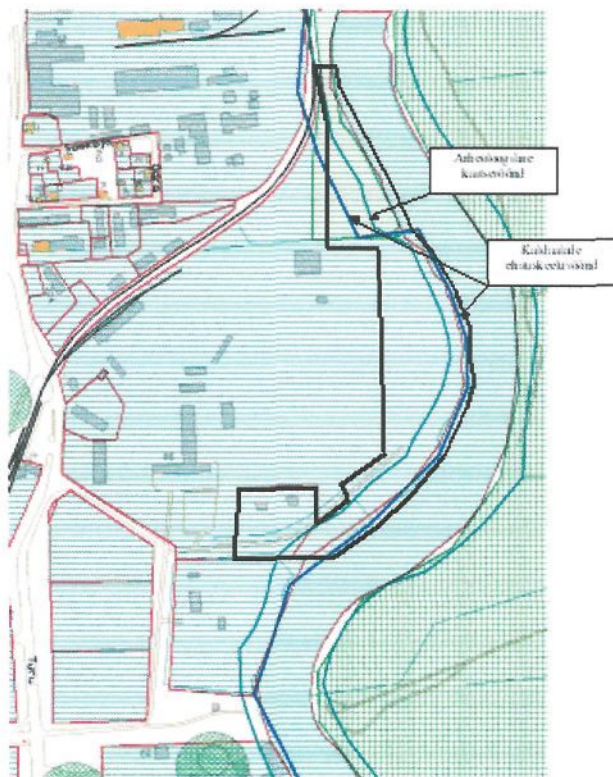
Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt.

Teguri 55A ja 57 kruntide ning lähikohade detailneeringu alalaem



plaastrida eh pui

**Rebase 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ -21-2004**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: AS Tarmeko 11.02.2004.a esitatud taotlus.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ning andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 5,5 ha.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

- Rebase 25 (kinnistu nr 27020) - krundi omanik: AS Tarmeko; krundi olemasolev maakasutuse 100% tootmishoonete maa; krundi pindala: 28 320 m².
- Rebase 27 - krundi omanik: Tartu linn; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% tootmishoonete maa; krundi pindala: 10 904 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering. 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;
- kruntide kasutamise sihtotstarbed;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- Planeeringulahendus siduda naaberalale (Teguri 55A ja 57 kruntide ning lähiala) koostatava planeeringuga.
- liiklusuurimiste alusel koostada liikluse prognoos;
- esitada lähiümbruse olemasolev/planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad; Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: planeeringuga määrata elamuehituseks sobilikud krundid ning avaliku kasutusega maa-ala(d). Planeeringus anda katkematu kallasraja ulatus ja näha ette katkematu kallasraja seos kruntidele kavandatava kallasrajaga. Eesmärgiga kavandada avalikult kasutatav tänav alates Rebase tänavast kuni Teguri 55A krundini korrigeerida vajadusel planeeringuala kruntide omavahelisi piire. Perspektiivse 110kV alajaama tarvis kavandada krunt ja ehitusõigus koostöös AS-iga EE Põhivõrk Esitada maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed ning planeeringu järgsed kruntide pindalad ja

kruntide kasutamise sihtotstarve, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: korruselamumaa; ärimaa, tootmismaa ja transpordimaa. Määrata ehitiste kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu", sh. anda hoonete kaupa lubatud suurim korterite lubatud arv;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: täpsustada planeeringuga;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena). määrata planeeringuga.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

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

4.6.1. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2. tänava ristprofiil;

4.6.3. tänava(te) kõrgusarvud;

4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (auto- ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5. krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv krundil;

4.6.6. krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud; kõnnitee ei tohi olla samas tasapinnas autode krundile juurdepääsuteega;

4.6.7 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.6.8. vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad. Tänavad määrata avalikku kasutusse ja fikseerida nende väljaehitamise ning linnale üleandmise kord.

4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus, anda Emajõe kaldavööndi kujundamise põhimõtted;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

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

4.7.4. vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

4.7.5. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademetevete 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 ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademetevete kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4. tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.6. 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. Määrata jäätmemajade asukohad. Anda tootmistsoonist lähtuvate kahjulike mõjutuste leevendamise meetmed.

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. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja

kasutustingimuste seadmine: vajadus puudub.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavatele hoonetele määrata hoonetüübiti ühtsena kogu alale, sh.:

- lubatud korruselisus;
- katusekalded;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon tänavate ja Emajõe suhtes;
- ±0.00 sidumine.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

4.15. Vajadusel riigikaitselise otstarbega maa- alade määramine: ei määrata.

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

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

Määratleda avalikku kasutusse jääv kallasrada ja juurdepääsud sellele. Täpsustada Emajõe kalda ehituskeeluvööndi ulatus.

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.19. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 13 lg 1 nõutule ning täpsustada tänavate, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee kanalisatsiooni ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

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 1:5000;

5.4. Planeeringu põhikaart vastavalt p 4.3.-4.8. ja 4.10., 4.11., 4.13., 4.15., M 1:100;

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. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:1000 (kõval alusel).

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.

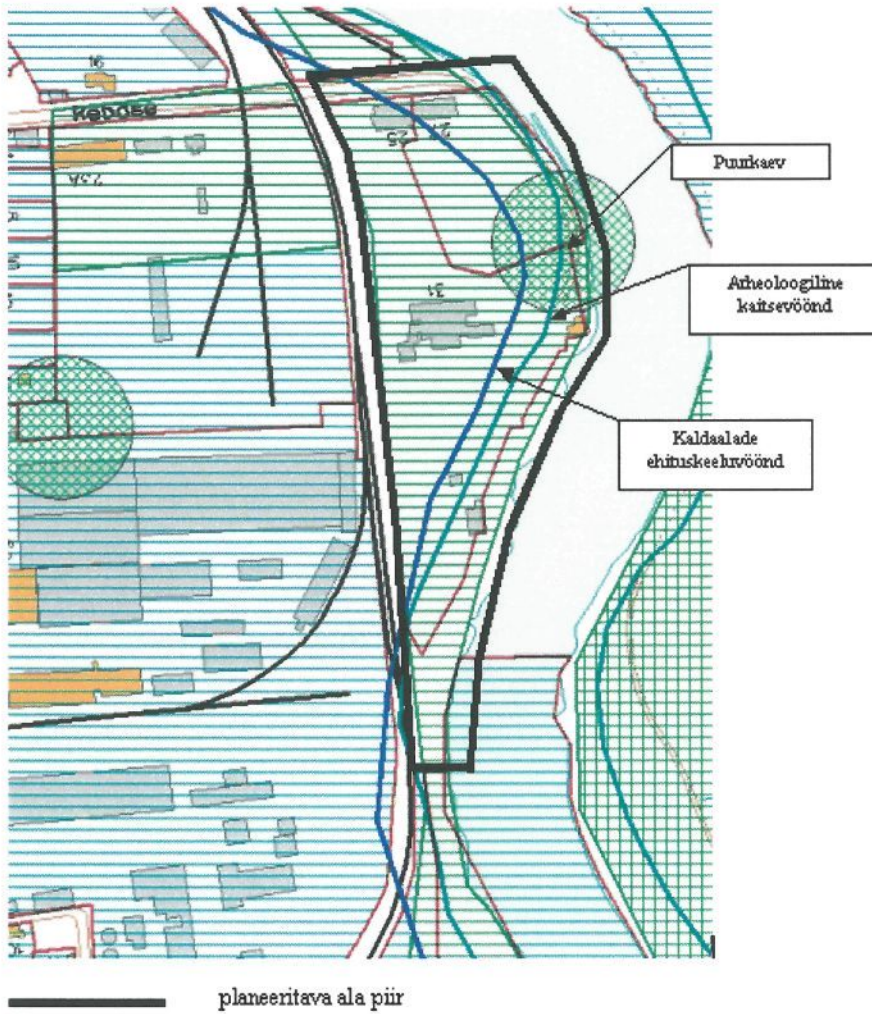
Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistusest.

Rebase 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneeringu ala skeem



**Hipodroomi 12A krundi detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr DP LÜ-013-2004**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad: Tõnis Erm ja Maris Adamson, 23.01.2004.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi jaotamine kolmeks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine üldmaast väikeelamumaaks ja kruntidele väikeelamute ehitamine.

Planeeritava ala pindala: ca 8000 m².

Andmed planeeritava ala krundi kohta:

Hipodroomi 12A - omanikud: Ain Adamson 50%, Elisabeth Erm 25%, Hans Herman Erm 25%; pindala: 6163 m²; maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; kinnistu 1307.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2. Tartu Linnavolikogu 09.09.1999.a määrusega nr 98 kehtestatud Vana-Ihaste üldplaneering.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ja Tartu linna veebilehel.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Vana- Ihaste üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne krundi pindala ja planeeringu algatamise järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarve, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa; anda lubatud ehitiste kasutamise otstarbed;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: ühe hoone alune pind 150 m²;

4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga,

arvestades p 4.2. analüüsiga.

4.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine: ehitusalad siduda kruntide piiridega.

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

4.6.1 tänavate maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2 tänavate ristprofiilid;

4.6.3 tänavate kõrgusarvud;

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

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, kruntide planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

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

4.6.7 vajadusel ühistranspordi peatuste asukohad;

4.6.8 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.9 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

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 planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

4.9.7 tehnovõrkude koondtabel (olemasolevad ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud - maht meetrites).

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu 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 kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: Vajadus puudub.

4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: Vajadus puudub.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele määrata planeeringuga, sh.:

- lubatud korruselisus: 2;
- katusekalded: viilkatus;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon;
- ±0.00 sidumine.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

4.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

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

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18. 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 põhijoonis vastavalt p. 4.4.-4.8. ja 4.10., 4.13. ja 4.15., M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.14. ja 4.16., M 1:500;

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

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500 (kõval alusel).

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 "Planeeringu 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;

Tartumaa Päästeteenistuselt.

Hipodroomi 12A krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— Planeeringuala piir

**Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ -19-2004**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Milja Tätte 06.02.2004 esitatud taotlus.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntidel Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A avalikku kasutusse jäävate ja elamuehituseks sobilike alade määramine.

Planeeritava ala pindala: ca 12 ha.

Andmed planeeringuala ja -kruntide kohta:

- Hipodroomi 4 (kinnistu nr 1308) - krundi omanikud: Uno Luuka (38%); Vello Luuka (13%); Rauli Tätte (11%); Juta Tätte (11%); Reina Otsa (11%); Merle Vall (8%); Milja Tätte (8%); maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; pindala: 102893 m²;
- Männimetsa tee 3A (kinnistu nr 31522) - krundi omanikud: Uno Luuka (38%); Vello Luuka (13%); Rauli Tätte (11%); Juta Tätte (11%); Reina Otsa (11%); Merle Vall (8%); Milja Tätte (8%); maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; pindala: 4431 m²;
- Osa Hipodroomi ja Männimetsa tee tänavate maa-alast kruntide piires.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 09.09.1999.a määrusega nr 98 kehtestatud Vana-Ihaste üldplaneering.

3.2. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.3. Koostamisel olev Tartu Linnavolikogu 09.05.2002 otsusega nr 551 algatatud Tartu linna üldplaneeringu muutmine.

3.4. Koostamisel olev Tartu Linnavolikogu 13.02.2004. otsusega nr 73 algatatud kruntide Raeremmelga 1A ja Hipodroomi 3 detailplaneering. AS Kobras.

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;
- kruntide kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liikluskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.
- Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Vana- Ihaste üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).

- 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: planeeringuga määrata avalikku kasutusse jääv maa-ala ning krundid elamuehituseks. Avalikku kasutusse jääv maa-ala peab moodustama kokku vähemalt 60% olemasolevate kruntide pindalade summast.
- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne krundi pindala ja sihtotstarbed ning planeeringu järgsed kruntide pindalad ja kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).
- 4.4. Krundi ehitusõigus:
- 4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed: väikeelamumaa, üldmaa, transpordimaa;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: väikeelamumaa sihtotstarbega krundil üks põhi- ja üks abihooned;
- 4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades Vana-Ihaste üldplaneeringuga naaberladele määratud;
- 4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, arvestades Vana-Ihaste üldplaneeringuga naaberladele määratud.
- 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.
- 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
- 4.6.1. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;
- 4.6.2. tänava ristprofiil;
- 4.6.3. tänavate kõrgusarvud;
- 4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (auto- ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);
- 4.6.5. krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv krundil;
- 4.6.6. krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs).
- 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: hoonestusala määramisel säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust;
- 4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- 4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);
- 4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademetevete ärajuhtimine jmt).
- 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 ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademetevete kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- 4.9.3. lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- 4.9.4. tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;
- 4.9.5. vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;
- 4.9.6. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade 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.
- 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.
- 4.12. Vajaduse korral miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja

kasutustingimuste seadmine.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- avatäited, muud hoone osad ja detailid;
- lubatud korruselisus: määrata planeeringuga, tuginedes planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituselike seoste analüüsile ja arvestades Vana-Ihaste üldplaneeringuga naaberladele määratud;
- katusekalded: määrata planeeringuga, tuginedes planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituselike seoste analüüsile;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringuga tänavate suhtes;
- anda ±0.00 sidumine.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine: vajadus puudub.

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

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

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.19. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule. Planeeringuga määrata avalikku kasutusse jääva ala üleandmise kord Tartu linnale.

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 1:1000;

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2., M 1:5000;

5.4. Planeeringu põhikaart vastavalt p. 4.3.-4.8. ja 4.10., 4.11., 4.13., 4.15., M 1:1000;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.12., 4.14., ja 4.17., M 1:1000;

5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.9., M 1:1000;

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:1000 (kõval alusel).

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.

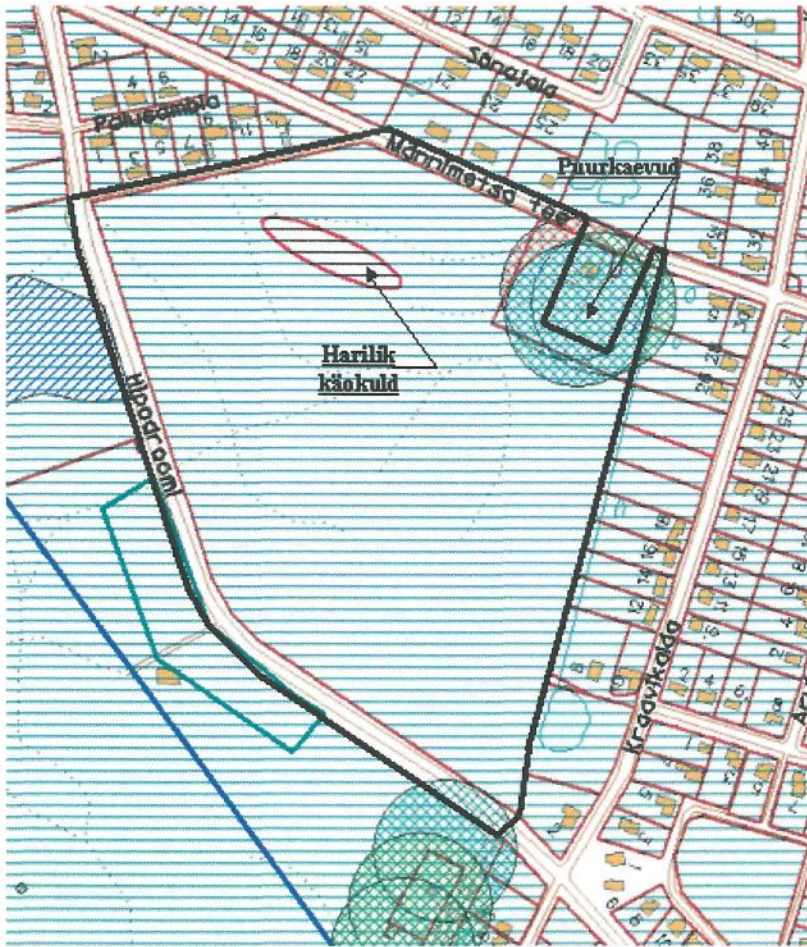
Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistusest.

Tartu Linnavalitsus kooskõlastab planeeringu:

- Tartumaa keskkonnateenistusega.

Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3A kruntide
detailplaneeringu ala situatsiooniskeem



- planeeritava ala piir
- krundipiir