



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

10. juuni 2004 nr 303

**Tähe 37, 39, 41 krundi detailplaneeringu
algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 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; 2004, 41, 277) § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579) § 9 lg 7, § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse (KO 2003, 93, 1824) § 5 lg 8 p 5 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

otsustab:

1. Algatada Tähe 37, 39, 41 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Tähe 37, 39, 41 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 15. juunist 2004. a.

Aadu Must
Esimees

**Tähe 37, 39, 41 krundi detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ - 034- 2004**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Maanus Mikkel, Tähe 37, 39, 41 krundi omaniku Elmar Mikkeli volitatud esindaja.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on õigusliku aluse andmine krundi jagamiseks, kruntidele ehitusõiguse määramiseks väikeelamu ja abihoone ehitamiseks ning Tähe 37 ja 41 olemasolevate amortiseerunud hoonete lammutamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 1600 m².

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Tähe 37, 39, 41 kinnistu (201) omanik on Elmar Mikkel, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa 100 %; krundi pindala 1554 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu Linnavalitsuse 22. juuni 1995. a määrus nr 13 "Tartu Karlova linnaehitusliku kaitseala põhimäärus"

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;
- kruntide kasutamise sihtotstarbed;
- ehitisluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutamise sihtotstarbed;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- miljöövärtuslike üksikobjektide asukohad (lahendada vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 33 lg 8-le);
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse 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: krundi jagamine 2 krundiks;

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

4.4 Kruntide ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarve ja kas lubatud või keelatud ehitiste kasutamise otstarve;

Lubatud kruntide maakasutuse sihtotstarbed on: ärimaa ja väikeelamumaa.

Ehitise kasutamise otstarbed anda 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. Anda kavandatud lammutatavate ja uute hoonete asukohad ja ehitustingimused;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga. Ehitusaluse pinna määramisel lähtuda Karlova linnaehitusliku kaitseala põhimäärusest;

4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, vastavalt Karlova linnaehitusliku kaitseala põhimäärusele. Anda hoone absoluutkõrgus ja kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

4.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundi piiridega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

4.6.1 Tähe tänava maa-ala krundipoolsed piirid (punased jooned) ja kõnnitee parameetrid;

4.6.2 liikluskorralduse põhimõtted ja kruntidele juurdepääs koos planeeritud tehnoorkude paigutusega;

4.6.3 Tähe tänava, kruntidele juurdepääsu ja kruntide iseloomulikud kõrgusarvud;

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

4.6.5 Kruntidel näidata parklate asukohad, nende suurus ja kuju ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv.

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

4.6.7 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 piirid (materjal, kõrgus, tüüp) vastavuses Karlova linnaehitusliku kaitseala põhimäärusele;

4.7.4 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt).

4.8 Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

4.9 Tehnoorkude ja -rajatiste asukohad:

4.9.1 olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2 planeeritava hoone tehnoarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud lahendused hoonete tehnoarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnoorkudele reserveeritavad maa-alad. Tehnoorkude asukohti määrates tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnoorkudest;

4.9.5 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

4.9.6 tehnoorkude koondtabel (tehnoorkude planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatav tehnoorkude rajamise vajadus meetrites).

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

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.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: kuni 2 korrust;
- katusekalded: määrata planeeringuga, arvestada Karlova linnaehitusliku kaitseala põhimäärusega ja naaberkruntide hoonestuse põhimõtetega;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga, vastavuses Karlova linnaehitusliku kaitseala põhimäärusega;
- välisviimistluse materjalid: anda planeeringuga vastavuses Karlova linnaehitusliku kaitseala põhimäärusega; keelatud on algsetest erinevate või algseid matkivate materjalide kasutamine.
- kohustuslik ehitusjoon: määrata vajadusel.

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.

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 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 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 ehitismäärus" sätestatud korrale.

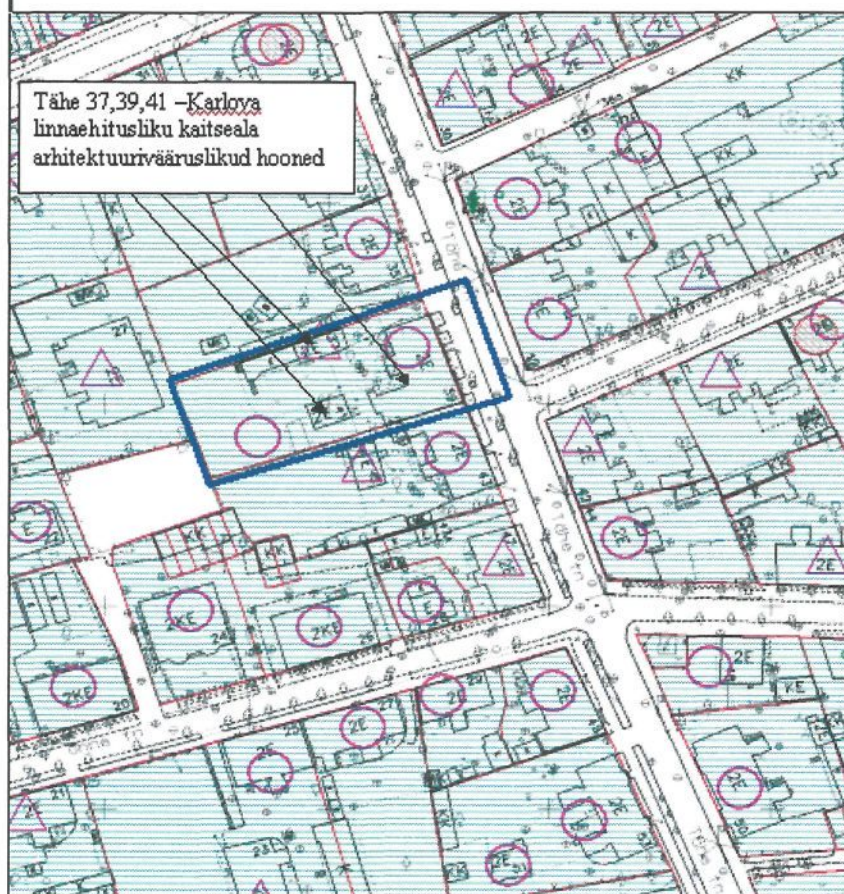
Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a istungi protokollile nr 76 p 12 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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 Päästeteenistuselt.

Tähe 37, 39 ja 41 krundi detailplaneeringu ala ja olemasolev situatsioon



Tähe 37,39,41 -Karlova
linnaehitusliku kaitseala
arhitektuurivääruslikud hooned

Planeeritava ala piir