



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

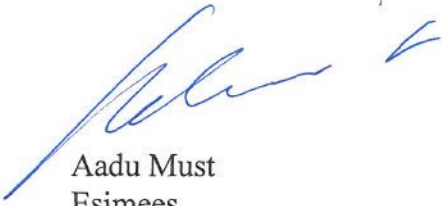
10. juuni 2004 nr 304

Kuu, Sassi, Rebase ja Turu tn piirneva kvartali 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 4 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kuu, Sassi, Rebase ja Turu tn piirneva kvartali detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Kuu, Sassi, Rebase ja Turu tn piirneva kvartali detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 15. juunist 2004. a.


Aadu Must
Esimees

**Kuu, Sassi, Rebase ja Turu tn piirneva kvartali detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE
Töö nr DP LÜ-008-2004**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad: Toomas Keernik ja Aivar Sein.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi Kuu 28 maakasutuse sihtotstarbe muutmine väikeelamumaaast ärimaaks, krundi Sassi 3 jagamine ja iseseisva äritotstarbelise krundi moodustamine ning nimetatud kruntide ehitusõiguse määramine.

Planeeritava ala pindala: ca 1 ha.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Kuu 28 - omanik: Toomas Keernik; pindala: 661,5 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; kinnistu 476.

Sassi 1 - omanikud: Tarmo Selter (25,00%), Maarja Selter (25,00%), Liisa Selter (25,00%), Lille Reissaar (25,00%); pindala: 1065,0 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa.

Sassi 3 - omanikud: Helmi Johanson (66,67%), Aivar Sein (33,33%); pindala: 1526,2 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; kinnistu 519.

Sassi 5 - kinnistu on jagatud 11 korteriomandiks. Korteriomanikud: Alver Aria, Johannes Aukust, Juri Bogdanov, Aivar Aruots, Immar Puun, Arno Saamo, Gennadi Vinogradov; pindala: 851,9 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; kinnistu 267.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

Arvestamisele kuuluv planeering asub linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ja 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;
- ehitisluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähimbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs;
- planeeringu mahus esitada kogu kvartali hoonestuskava, mis kuulub eskiislahendusena tutvustamisele. Näidata olemasolevate ja planeeritavate kruntide piirid, ehitiste funktsioonid ja juurdepääsud kruntidele.
- detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

- 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 sihtotstarbed: ärimaa, väikeelamumaa; anda lubatud ehitiste kasutamise otstarbed;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil (uued, säilivad, lammutatavad): 1 põhihoone;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;

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

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusalad siduda krundi 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, teekaitsevööndi vajadus ja ulatus;

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

4.6.6 kruntidele pääsu asukohad sõidukitele (Kuu tänavalt ja Sassi tänavalt) ja jalakäijatele, lubatavad pöörded tänavalt või 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 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 tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud lahendused hoonete tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

4.9.6 tehnoorkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud maht meetrites).

4.10. Keskonnatingimused 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 kaitsepiiri 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:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: kuni 2 korrust;
- katusekalle: kuni 30 kraadi;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: hoonete fassaadilahenduses on keelatud matkivate materjalide kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon määrata Turu tn suhtes, lähtudes p 4.2 analüüsist;
- ±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.

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. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2. M 1: 2000;

5.3. Olemasolev olukord vastavalt p 4.1. M 1: 500;

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

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p 4.3, 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 1:500 (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.

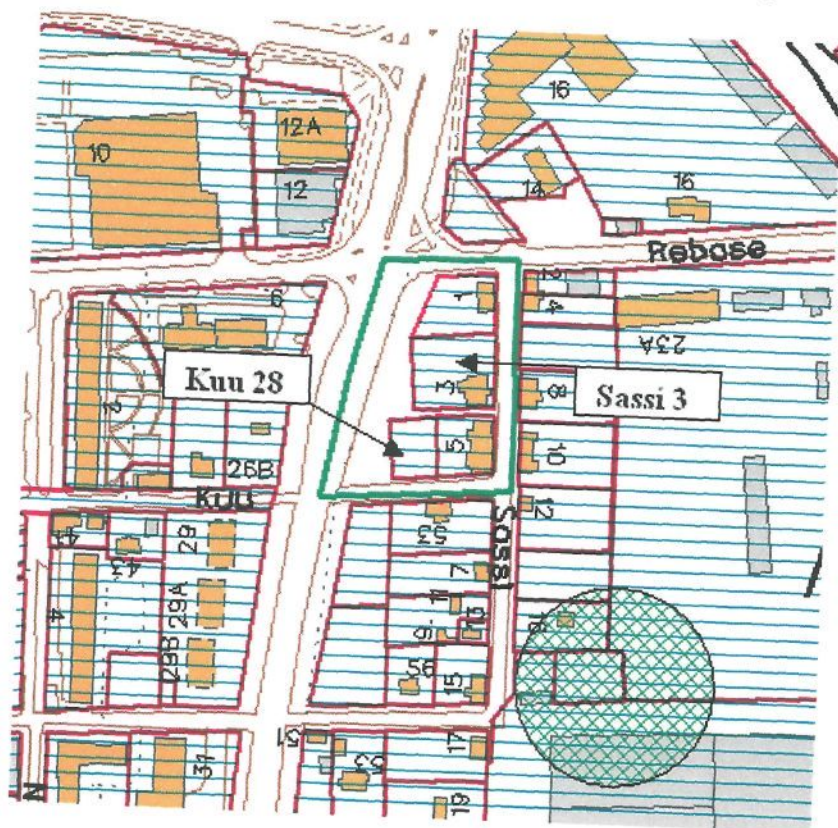
Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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.

Kuu, Sassi, Rebase ja Turu tn piirneva kvartali detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Planeeringuala piir