



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

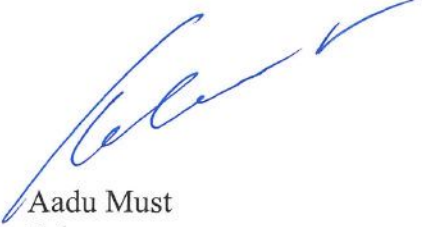
9. september 2004 nr 324

Roosi 36, 38 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande 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; 2004, 41, 277; 56, 399) § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258) § 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.oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu 21. detsembri 1995. a määrusega nr 81 kehtestatud Tartu linna kirdeosa üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Roosi 36, 38 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Roosi 36, 38 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt otsuse lisale.
3. Otsus jõustub 13. septembrist 2004. a.


Aadu Must
Esimees

Roosi 36, 38 krundi detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ - 053 – 2004

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Jüri Paats (26.05.2004.a.).

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi Roosi 36, 38 baasil kahe krundi moodustamine ning uuele Peetri tänava äärde moodustatavale krundile ehitusõiguse määramine kolmekorruselise korterelamu projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala on 3344 m².

Planeeritava ala moodustab krunt Roosi 36, 38 ja krundiga vahetult külgnevad tänavaalad Roosi ja Peetri tänaval.

Roosi 36, 38 (kinnistu 41412) omanik on Jüri Paats, aadress: Uniküla, Haaslava vald, Tartumaa ; maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa; pindala: 1892 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. Tartu Linnavolikogu 21.12.1995.a. määrusega nr 82 kehtestatud Tartu linna kirdeosa üldplaneering;

3.3. Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003.a. määrusega nr 33 kehtestatud 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 Tartu linna veebilehel.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiir;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- 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:

- lähiumbruse olemasolev ja planeeritav liikluskeem (juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad);

- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs;
- üldplaneeringu muutmise põhjendus vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 7-le.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiiride muutmine määrata planeeringuga.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed).

4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed: Peetri tänava äärde moodustataval krundil korruselamumaa, Rooski tänava äärde jääval krundil väikeelamumaa ja korruselamumaa;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: Peetri tänava äärde moodustataval krundil 1 korterelamu, Rooski tänava äärde jääval krundil 2 korterelamut (tänavajoonest tagasiastega asuv maja jääb kahekorruseliseks, Rooski tänava äärsele majale antakse võimalus rekonstrueerimisel välja ehitada katuse alla 3. korrus) ja abihoone, olemasolevad amortiseerunud abihooned lammutatakse. Anda uushoonestusalad ja lammutatavad ning säilivad (vajadusel renoveeritavad) hooned;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: uusehituse hoonestusala maksimaalne suurus: planeeritaval korterelamul kuni 170 m² (mitte suurem kui Rooski ja Peetri tänavate nurgal asuval hoonel); olemasolevate elamute krundil uus abihoone kuni 120 m²;

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): räästa ja harja kõrgus määrata vastavalt Rooski ja Peetri tänava nurgal asuva elamu kõrgusele; vastavad kõrgusmärgid lisada planeeringu aluseks vormistatava digitaalse geoaluse koosseisu.

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, määrata teekaitsevööndi vajadus ja ulatus;

4.6.2. tänava ristprofiil koos tehnovõrkude paigutusega;

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. krundile 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.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: määrata planeeringuga;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

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

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee 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 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. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

4.9.6. tehnoõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatav 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. 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 miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: vajadus puudub.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Olemasolevate hoonete mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus.

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavatele hoonetele (arvestades ümbruskonnas väljakujunenud traditsioonilist hoonestuslaadi ja naaberladele planeeritud):

- avatäited, muud hoone osad ja detailid;
- lubatud korruselisus: Peetri tänava äärde moodustataval krundil 3 korrust, arhitektuurse lahendusena 2 täiskorrust ja lisaks katusekorrus; Roosi tänava äärde jääval krundil säilivad kaks 2 korterelamut: tänavajoonest tagasiastega asuv maja jääb kahekorruseliseks, Roosi tänava äärsele majale antakse võimalus rekonstrueerimisel välja ehitada katuse alla 3. korrus, abihoone on lubatud 1-2 korruseline (eeskujuks võib võtta Tartule iseloomulikud 2-korruselised kuurid).
- katusekalded;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon määrata uue kortermaja hoonestusalal Peetri tänava krundipiirile; Roosi tänava äärse krundi abihoone hoonestusala näha ette tulemüüri krundi kirdepiirile.
- ±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 koosseis 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., ja 4.13., 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 Linnavalikogu 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 "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;
- krundi omanikult.

Tartu Linnavalitsus kooskõlastab planeeringu:

- Tartumaa keskkonnateenistusega.

Roosi 36, 38 krundi planeeringuala skeem

