



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

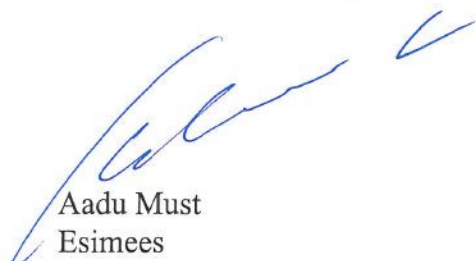
9. september 2004 nr 325

Roosi 49 ja Jaama 20 kruntide 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 ja Tartu Linnavolikogu 07. detsembri 2000. a otsusega nr 245 kehtestatud Jaama ning Roosi tänavatega ja Puiestee 73b, Roosi 51, 53 ning Jaama 28 kruntidega piiratud ala detailplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada kruntide Roosi 49 ja Jaama 20 detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada kruntide Roosi 49 ja Jaama 20 detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt otsuse lisale.
3. Otsus jõustub 13. septembrist 2004. a.



Aadu Must
Esimees

Roosi 49 ja Jaama 20 kruntide detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ - 072 - 2004

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: AMINA OÜ esindaja Toomas Toomjõe (22.07.2004.a.).

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntide Roosi 49 ja Jaama 20 krundipiiride muutmine ja krundile Roosi 49 ehitusõiguse määramine kolmekorruselise (2 täiskorrust ja katusealune korrus) korterelamu projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 3700 m².

- **Roosi 49** (kinnistu nr: 202) omanik on OÜ AMINA; maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa; pindala: 1521 m².
- **Jaama 20** omanikud on Signe Uustal ja Üllar Uustal; maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa; pindala: 1247 m².
- Roosi ja Jaama tänav planeeritavate kruntide ulatuses.

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 linna üldplaneeringu projekti kooskõlastustele suunamine, Tartu Linnavolikogu 01.07.2004. a otsus nr 313.

3.3. Tartu Linnavolikogu 07.12.2000.a. otsusega nr 245 kehtestatud Jaama ning Roosi tänavatega ja Puiestee 73b, Roosi 51, 53 ning Jaama 28 kruntidega piiratud ala detailplaneering;

3.4. Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003.a. määrusega nr 33 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;

3.5. 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, krundipiirid;
- kruntide kasutamise sihtotstarbed;
- 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 liiklusskeem (juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad);
 - kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Roosi tänaval paiknevate naaberhoonete absoluutkõrgused;
 - üldplaneeringu muutmise põhjendus vastatvalt planeerimisseaduse § 1g 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: Roosi tänava äärde moodustataval krundil korruselamumaa, Jaama tänava äärde jääval krundil säilitada väikeelamumaa. Planeeringuga anda lubatud ehitise kasutamise otstarve ja lubatud suurim korterite arv;
 - 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: Roosi tänava äärde moodustataval krundil 1 korterelamu, Jaama tänava äärde jääval krundil elamu ja abihoone, olemasolevad amortiseerunud abihooned määrata lammutatavateks. Anda uushoonestusalad ja lammutatavad ning säilivad (vajadusel renoveeritavad) hooned;
 - 4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades, et hoone parameetrid (pikkus, laius) sobituks kontaktvööndis paiknevate hoonete mahtudega.
 - 4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): räästa ja harja kõrguse määramisel jälgida sobivust Roosi tänaval asuvate elamute kõrgustega. Planeeringuga esitada perspektiivvaade Roosi tänavafondilt.
- 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, elanike autode parkimine lahendada 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 heakorralduse põhimõtted:
 - 4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;
 - 4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: planeeritav haljastus anda proportsioonis hoonestus- ja parkimisaladega;
 - 4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);
 - 4.7.4. vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;
 - 4.7.5. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademetevee ärajuhtimine jmt);
 - 4.7.6. määrata vabaaja veetmise alad (mänguväljakud, puhkealad jms).
- 4.8. Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile: uushoonestusele Roosi tänaval näha ette TP-1.
- 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 paiknemine;

4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (olemasolu enne planeeringu algatamist ja planeeringuga kavandatav tehnovõrkude 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 kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: vajadus puudub.

4.12. Vajaduse korral miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

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

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

- avatäited, muud hoone osad ja detailid: trepi rajamine Roosi tänavale (kõnniteele) on keelatud;
- lubatud korruselisus: 3 korrust, arhitektuurse lahendusena 2 täiskorrust ja lisaks katusekorrus;
- katusekalded;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon määrata vastavalt kehtivale Jaama ning Roosi tänavatega ja Puiestee 73b, Roosi 51, 53 ning Jaama 28 kruntidega piiratud ala detailplaneeringule;
- ±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 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. Olemaolev 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 (köval alusel).

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine

Koostöö detailplaneeringu koostamisel (k.a. kruntide Roosi 53, 49 ja Jaama 20 ja Jaama 22 omanikega), 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 "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;
- kruntide Roosi 53, 49, 47 ja Jaama 20 ja Jaama 22 omanikelt või nende volitatud esindajatelt.