



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

21. aprill 2005 nr 420

Ihaste põik 2 krundi ja lähiala 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; 81, 542) § 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 arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Ihaste põik 2 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Ihaste põik 2 krundi ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 27. aprillist 2005. a.

Aadu Must
Esimees

Ihaste põik 2 krundi ja lähiala detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-108-2004

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: OÜ Maa & Mets (15.11.2004).

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-alale elamukvartali ehitamise tingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala: ca 13,2 ha.

Andmed planeeringuala ja krundi kohta (seisuga 16.11.2004):

- **Ihaste põik 2** (kinnistu nr: 38185) - krundi omanikud: Aino Lustmets (36,92%) ja OÜ Maa & Mets (63,08%); krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 80% üldmaa, 20% väikeelamumaa; krundi pindala: 36 921 m².
- **Lammi tee 13** - reformimata riigimaa; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; krundi pindala: 39 007 m².
- **Lammi tee 15T** - reformimata riigimaa; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa; krundi pindala: 9 543 m².
- Lammi tee planeeringualas olevate kruntide ulatuses ning Lammi tee 13 ja Ihaste põik 2 kruntide vaheline reformimata riigimaa maa-ala.

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.

3.2. Tartu Linnavolikogu 03. veebruari 2005 otsus nr 392 "Tartu linna üldplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine".

3.3. Perspektiivset Ringtee silda Nõlvaku tänavaga ühendava tänava eelprojekt. AS K & H, töö nr 03TE116.

3.4. Tartu Linnavalitsuse 08. märtsi 2005 korraldus nr 326 "Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar – Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine".

Arvestamisele kuuluv üldplaneering ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas 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;

- 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;
 - planeeringulahenduse linnaehituslik põhjendus;
 - anda planeerimisseaduse § 9 lg 7 kohane üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus.
- 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: ümberkruntimine määrata planeeringuga.
- Maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed ning planeeringu järgsed kruntide pindalad ja kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).
- 4.4. Krundi ehitusõigus:
- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: korruselamumaa, ärimaa, transpordimaa, üldmaa. Planeeringuga anda lubatud ehitiste kasutamise otstarbed. Korterelamute puhul ka lubatud suurim korterite arv igas elamus eraldi;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga, arvestades normikohaste kujadega ja vabaõhu puhkuse alade ning parkimisalade proportsionaalsuse vajadusega krundil (v.t lähteülesande p-e 4.7.2. ja 4.7.6.). Planeeringuga määrata uushoonestusalad ja perspektiivis lammutatavad hooned. Olemasolevate talumajapidamishoonete ala osas tuleb planeeringus sätestada järgmised tingimused:
- keelatud on olemasolevatele hoonetele juurdeehitise tegemine;
 - lubatud on hoonete remontimine;
 - lubatud on püstitatada väikehooneid suurusega kuni 20 m²;
 - olemasolevate hoonete lammutamine toimub vajaduse ilmnemisel.
- 4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga. Korterelamute puhul arvestades korterite arvule vastava parkimisala ja uushaljastuse rajamisega;
- 4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja/või katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga igal hoonel eraldi.
- 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.
- 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
- Lahendada vastavalt standardile EVS 843:2003 Linnatänavad;
- 4.6.1. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused, teekaitsevööndi vajadus ja ulatus;
- 4.6.2. tänava(te) ristprofiil(id);
- 4.6.3. tänavate ja ristmike 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 jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs). Esitada lahendus enne ja pärast perspektiivse Nõlvaku tänava valmimist.
- 4.6.7. nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.
- 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 4.7.1. säilitatav ja likvideeritav haljastus;
- 4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: planeeritav haljastus anda proportsioonis hoonestus- ja parkimisaladega, Näha ette mitte vähem kui 20 m laiune haljastatud puhverala Lammi tee ja elamute vahel;

- 4.7.3. kruntide piirete vajadus (vastavalt vajadusele anda materjal, kõrgus, tüüp);
- 4.7.4. vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keelualad;
- 4.7.5. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt).
- 4.7.6. määrata vabaaja veetmise alad (mänguväljakud, puhkealad jms).
- 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, asetus ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademetevee 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 (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu 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:
- lahendada jäätmekäitluse korraldamine.
 - analüüsida planeeritava tegevusega kaasnevat mõju kontaktvööndis olevatele kaitsealustele taimedele.
- 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 miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: vajadus puudub.
- 4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:
Nõuded planeeritavatele hoonetele:
- lubatud korruselisus: kolm kuni neli. Planeeringulahendusega anda lubatud korruselisus hooneosade kaupa iga hoone puhul eraldi;
 - katusekalded: määrata planeeringuga;
 - katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
 - välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga (keelatud on algseid matkivate materjalide kasutamine);
 - kohustuslik ehitusjoon: anda tänavate suhtes;
 - sokli kõrgus: määrata planeeringuga.
- 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. Määrata terviklikult hoonestamine, parkimine, heakorrastus) väljaehitatavad maa-alad kvartalis.

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, M 1:500;
- 5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 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. Lisada planeeritud elamukvartali perspektiivvaated.

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 "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 omanikelt või volitatud esindajatelt.

Ihaste põik 2 krundi ja lähiala detailplaneeringu ala situatsiooniskeem

