



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

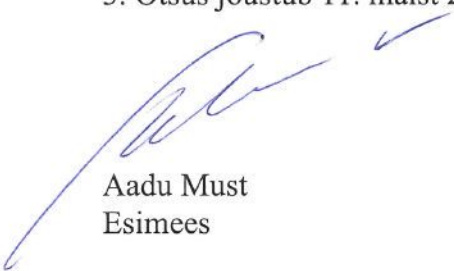
5. mai 2005 nr 428

Vahi 62 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) § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 8 p 4 ja lg 12 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

otsustab:

1. Algatada Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 11. maist 2005. a.


Aadu Must
Esimees

Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-019-2005

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: AS Gray Capital esindaja Andreas Henn Otsmaa (02.03.2005.a).

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

Detailplaneeringu eesmärk on maa-alale elamukvartali rajamiseks tingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala on ca 6,3 ha.

Andmed planeeringuala ja kruntide kohta (seisuga 03.03.2005.a):

- **Vahi 62** (kinnistu nr: 40648) - krundi omanik: AS Gray Capital; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; krundi pindala: 50 452 m².
- **Kummeli 2** - krundi omanik: Garaažihaldajate Ühing Kummeli; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 1 348 m².
- Kruntidega piirnevad Kummeli t ja Vahi t maa-alad.

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 03.02.2005 otsus nr 392 "Tartu linna üldplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine".

3.3. Agabus, Endjärv & Truverk Arhitektid OÜ poolt koostatud Kummeli elurajooni korterelamute detailplaneeringu visioon (ei ole lõplikuks aluseks planeeringulahenduse väljatöötamisel).

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, 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;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

Kontaktvööndi analüüsil tuleb lisaks Tartu linnas asuvale lähipiirkonnale haarata lähipiirkond ka Tartu vallas.

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs;
- anda planeerimisseaduse § 9 lg 7 kohane üldplaneerungu muutmise vajaduse põhjendus.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: kinnistu lahtikruntimine määrata planeeringuga.

- Maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed ning planeeringu järgsed kruntide pindalad ja kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: korruselamumaa, ärimaa, transpordimaa. Planeeringuga anda lubatud ehitiste kasutamise otstarbed ja lubatud suurim korterite arv igas elamus eraldi;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga, arvestades normikohaste kujadega ja vabaaja veetmise ning parkimisalade proportsionaalsuse vajadusega krundil (vt lähteülesande punkte 4.7.1. ja 4.7.5.).

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, 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, muuhulgas arvestades insolatsiooni nõuetega ning naaberkvartalites väljaehitatud hoonete kõrgusega.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundi piiridega.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. tänava 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 ja ristmike kõrgusarvud;

4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted: autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, ristmike liikluskorraldus (sh Kummeli-Nurme-Vahi ristmik) jms;

4.6.5. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega parkimiskohtade arv (mitte vähem, kui 1 parkimiskoht korteri kohta);

4.6.6. kruntidele pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, 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. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: planeeritav haljastus anda proportsioonis hoonestus- ja parkimisaladega;

4.7.2. kruntide piirete vajadus (vastavalt vajadusele anda materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.3. vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keelualad;

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

4.7.5. määrata vabaaja veetmise alad (mänguväljakud, puhkealad jms).

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, põhimõtteline lahendus ja asukoht (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. hüdrantide paiknemine;

4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnoõrgud).

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. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: 3-5 korrust, määrata planeeringuga arvestades naaberkvartalites väljaehitatud hoonete korruselisusega. Eesmärgiga tagada piisav vaba õhu ruum erineva korrusega hoonete tsoonides, analüüsida iseseisvalt korruselisusest tulenevat hoonestustihedust. Planeeringuga 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;
- sokli kõrgus: määrata planeeringuga.

4.12. Servituutide vajaduse määramine.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: planeeringulahenduse väljatöötamisel tugineda Eesti standardile EVS 809-1:2002.

4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.16. 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., M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.12., 4.14., 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 Päästeteenistuselt.
- Kummeli 2 omanikult;
- Tartu Vallavalitsuselt.

Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu ala skeem

