



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

19. mai 2005 nr 434

Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 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; 81, 542) § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150) § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 8 p 4 ning 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 Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 25. maist 2005. a.

Aadu Must
Esimees

Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-004-2005

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: OÜ Marteburg esindaja Mart Avarmaa, 21.01.2005.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritavate kruntide ehitusõiguse määramine elamute projekteerimiseks ning avalikult kasutatava pargi piiritlemine ja kujunduspõhimõtete väljatöötamine.

Planeeritava ala pindala: ca 1,7 ha

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Päeva 1 - omanik: OÜ Marteburg; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; krundi pindala: 3599 m².

Tähe 8 - omanikud: Anu-Tiiu Sisask (50%), Eve Roots (50%); krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; krundi pindala: 521 m².

Tähe 10 - reformimata riigimaa; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; krundi pindala: 8243 m².

Pargi 15 - omanik: Silver-Lello Jöks; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; krundi pindala: 814 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 02. veebruar 2005 otsus nr 392 Tartu linna üldplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine.

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".

3.5 Tartu Linnavalitsuse 22. juuni 1995. a määrus nr 13 "Tartu Karlova linnaehitusliku kaitseala põhimäärus".

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:

- 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 ka kolmemõõtmelise joonisena).
- 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: väikeelamumaa, korrusealmumaa, üldmaa

- anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed ja suurim lubatud korterite arv;
- 4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil (uued, lammutatavad hooned): üks põhihoone;
- 4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades parkimise lahendamise vajadusega kruntidel ja hoonete parameetrite sobivusega ümbritsevasse keskkonda;
- 4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, arvestades punktis 4.13 toodud näitajatega ning hoonete sobivusega ümbritsevasse keskkonda.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda kruntide 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, teekaitsevööndi vajadus ja ulatus;

4.6.2 tänavate ristprofiilid;

4.6.3 tänavate ja ristmike kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, kruntide planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv; elamute puhul aluseks suurimale lubatud korterite arvule vastav parkimiskohtade arv arvestusega vähemalt 1 parkimiskoht 1 korteri kohta.

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;

4.6.8 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.9 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhalbastus;

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).

4.7.6 moodustataval pargikrundil anda säilitatavate puude asukohad, pargikujunduse üldpõhimõtted ja põhilised jalakäijate liikumissuunad.

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 ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee 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 (planeeringu algatamise eelsete ja planeeringuga kavandatavate tehnovõrkude maht meetrites).

4.10 Keskkonnamõjud planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs:

4.10.1 lahendada jäätmekäitluse korraldamine;

4.10.2 täpsustada planeeritavale alale ulatava puurkaevu kaitsevööndi ulatus.

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.

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

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- avatäited, muud hoone osad ja detailid: keelatud plastikaknaraamide kasutus;
- lubatud korruselisus: Päeva 1 krundil kuni 5 korrust, muudel elamukrundidel 2 korrust;
- katusekalded: määrata planeeringuga;
- katusekatte materjalid: valtsplekk, kivi või rullmaterjalid;
- välisviimistluse materjalid: keelatud on algupäraseid matkivate materjalide kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringuga;
- ±0.00 sidumine: määrata planeeringuga.

Kahekorruseliste elamute arhitektuurne välisilme tuleb lahendada ühtsena.

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 Planeeringuga seada tingimus, kus p. 5.7 nimetatud korruselamu arhitektuurne eskiislahendus on aluseks hoone projekteerimisele.

4.20 Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule.

9

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, 4.13, 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 Kavandatavat korruselamu arhitektuurset eskiislahendust, detailplaneeringut ja lähiala kontaktvööndit kajastavad kolmemõõtmelised joonised.

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.

Maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

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;
- kultuuriväärtusete teenistusest.

Planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavale arutelule tuleb muuhulgas esitada p. 5.7 nimetatud materjalid.

Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



-  planeeringuala piir
-  krundipiir