



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

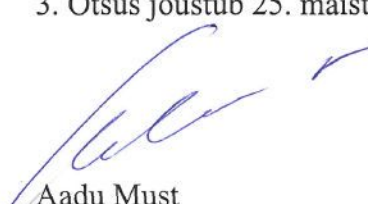
19. mai 2005 nr 435

Jakobi 34, 36 ja Jakobi 38 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja läheülesande 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 ehitismääruse § 5 lg 8 p 4 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 27.03.2003. a määrusega nr 25 kehtestatud Toomemäe üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Jakobi 34, 36 ja Jakobi 38 kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Jakobi 34, 36 ja Jakobi 38 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 25. maist 2005. a.



Aadu Must
Esimees

Jakobi 34, 36 ja Jakobi 38 kruntide detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ -024-2005

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Peeter Jõgioja (22.03.2005).

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Jakobi 38 krundile ehitusõiguse määramine neljakorruselise korterelamu-ärihoone rajamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 2000 m².

Andmed planeeritavate kruntide kohta:

- **Jakobi 34, 36** (kinnistu nr 567) - krundi omanikud: Liina Laak (43,75%), OÜ Suur Trumm & Pojad (18,75%), Liivi Luha (18,75%), Peeter Jõgioja (18,75%); maakasutuse sihtotstarve: 50% väikeelamumaa, 50% korruselamumaa; pindala: 441 m².
- **Jakobi 38** (kinnistu nr 1990) - krundi omanik: Peeter Jõgioja; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; pindala: 688 m².
- Kruntidega piirnevad K. E. von Baer'i ja Jakobi tänava maa-alad.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

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

3.3. Tartu Linnavolikogu 27.03.2003. a määrus nr 25 "Toomemäe üldplaneeringu kehtestamine".

3.4. Tartu Linnavolikogu 19.10.1995. a määrus nr 74 "Tartu vanalinna regenereerimisprojekti ja kesklinna ja kesklinna osatüldplaneeringu korrektuuri kehtestamine".

3.5. Koostamisel olev Tartu Linnavolikogu 18.03.2004 otsusega nr 267 algatatud "K. E. von Baer'i 4 krundi ja lähiala detailplaneering".

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning/või Tartu linna veebilehel.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- kruntide kasutamise sihtotstarbed;
- 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:

- anda lähiümbruse liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
 - kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.
- 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: vajadusel määrata planeeringuga.
- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad ja kasutamise sihtotstarbed).
- 4.4. Krundi ehitusõigus:
- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: korruselamumaa, ärimaa. Esimese korruse kasutamise otstarbeks määrata ärimaa. Anda ehitise kasutamise otstarbed ja planeeritud korterite arv.
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: Jakobi 34, 36 säilida olemasolev olukord. Jakobi 38 üks põhihoone, vajadusel üks abihoone. Planeeringus anda hoonete liigitus: rekonstrueeritav, restaureeritav, juurdeehitatav, uus- ja lammutatav ehitis.
- 4.4.3. uushoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades parkimise lahendamise vajadust krundil ning muinsuskaitse seisukohta.
- 4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, kuid mitte vähem kui 7 m.
- 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.
- 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":
- 4.6.1. tänava piirid, selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused ning iseloomulikud kõrgusarvud;
- 4.6.2. liikluskorralduse põhimõtted: sõidukitega juurdepääs krundile anda K. E. von Baer'i tänavalt
- 4.6.3. parkimine lahendada krundisisesele: parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Ärifunktsiooni parkimine lahendada vastavalt normile, elamu puhul vähemalt üks parklakoht korteri kohta.
- 4.6.4. kruntidele pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs).
- 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;
- 4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus, mis arvestab Toomemäe haljastuse printsiipe ja dendroloogilist kooslust;
- 4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);
- 4.7.4. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, sademete ja pinnase liigvee ärajuhtimine jmt).
- 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, põhimõtteline lahendus ja asukoht (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 (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud 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.

4.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Jakobi 34 hoonel paikneb A. H. Tammsaare elukohta tähistav mälestusplaat. Jakobi 34 on miljööväärtuslik arhitektuurimälestis. Jakobi 36 on miljööväärtuslik arhitektuurimälestis.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

- lubatud korruselisus: uushoonel kolm kuni neli, kuid mitte kõrgem kui hoone Jakobi 34 katuseharja kõrgus;
- katusekalded: määrata planeeringuga vastavalt muinsuskaitseameti seisukohale;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga vastavalt muinsuskaitseameti seisukohale;
- välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga vastavalt muinsuskaitseameti seisukohale;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata krundi tänavaäärsele piirile;
- ±0.00 sidumine;
- määrata restaureerimis/remonditingimused olemasolevate Jakobi 34 ja Jakobi 36 hoonete kohta.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

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

4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus: kuna planeeringuala asub arheoloogilises kaitsevööndis, Toomemäe pargi looduskaitsealal ja Tartu vanalinna muinsuskaitsealal, tuleb planeeringulahenduse väljatöötamisel enne planeeringu esitamist linnavalitsusele planeeringu kooskõlastamiseks Tartumaa Keskkonnateenistusega ja Muinsuskaitseametiga teha nimetatud asutustega koostööd.

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

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

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

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., 4.12., 4.14., ja 4.16., M 1:500;

5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.9., M 1:500;

5.7. Kavandatava hoone 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.

15
Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003.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;
- krundi omanikelt või nende volitatud esindajatelt.

Tartu Linnavalitsus kooskõlastab planeeringu:

- Tartumaa Keskkonnateenistusega;
- Muinsuskaitseametiga.

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

Jakobi 34, 36 ja Jakobi 38 kruntide detailplaneeringu ala skeem

