



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

30.06.2005 nr 456

Vanemuise 45 krundi 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; 89, 610) § 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 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 Vanemuise 45 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Vanemuise 45 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 05. juulist 2005. a.

Aadu Must
Esimees

Vanemuise 45 krundi detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ -52-2005

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Ingrid Tõru (02.06.2005).

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundile ehitusõiguse määramine kolmekorruselise ärihoone-korterelamu projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 1600 m².

Andmed planeeringuala ja krundi kohta:

- **Vanemuise 45** (kinnistu nr: 8411)- krundi omanik: Ingrid Tõru; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 1126 m².
- Krundiga piirnev Vanemuise tänava maa-ala.

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. Arvestades muinsuskaitseaduse § 43, tellida planeeringu koostamiseks muinsuskaitse eritingimused.

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;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- 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: krundipiire mitte muuta.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgne krundi pindala ning kasutamise sihtotstarbed).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: korruselamumaa, ärimaa. Esimese korruse kasutamise otstarbeks määrata mitte vähem kui 50% ulatuses ärimaa. Anda ehitise kasutamise otstarbed ja planeeritav korterite arv;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks põhihoone, vajadusel üks abihoone. Olemasolevad kuurid kuuluvad lammutamisele;

4.4.3. uushoone suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades parkimise lahendamise vajadust krundil ning muinsuskaitse seisukohta, kuid mitte rohkem kui 400 m²;

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, arvestades muinsuskaitse eritingimusi.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega, Vanemuise tn ja pargi piires näha ette nurgalahendus.

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;

4.6.3. parkimine lahendada krundisisesele: parkla asukoht, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.4. krundile pääsu asukoht jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs). Vajadusel teha ettepanek juurdepääsuservituudi ala määramiseks Vanemuise 43 krundi kasuks või lahendada kruntidele juurdepääs ühiselt.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.7.3. vajadusel kruntide piirid (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. planeeritava hoone tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud lahendused hoone tehnovarustuse tagamisel, planeeritav krunt asub kaugküttepiirkonnas;

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 kaitseziimi

50
täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Planeeringu mahus koostada muinsuskaitse eritingimused.

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

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

- lubatud korruselisus: kolm;
- katusekalded: määrata planeeringuga vastavalt muinsuskaitseameti eritingimustele;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga vastavalt muinsuskaitseameti eritingimustele;
- välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga vastavalt muinsuskaitseameti eritingimustele;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata krundi tänavaäärsele ja pargipoolsele juurdepääsutee äärsele piirile;
- ±0.00 sidumine.

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 ja mitmete riikliku kaitse all olevate arhitektuurimälestiste kaitsevööndis, tuleb planeeringulahenduse väljatöötamisel teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

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 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.

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. Planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavale

arutelule tuleb muuhulgas esitada p. 5.7 nimetatud materjalid.

5/

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt, sh kultuuriväärtuste teenistuselt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt;
- krundi omanikult või volitatud esindajalt.

Vanemuise 45 krundi detailplaneeringu ala skeem

