



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

08.09.2005 nr 473

Päeva 19 ja 21 kruntide detailplaneeringu 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) § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258) § 10 lg 5, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 8 p 5 ja 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 19 ja 21 kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 14. septembrist 2005. a.

Aadu Must
Esimees

Päeva 19 ja 21 kruntide detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-059-2005

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Sten Tikk

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Päeva 19 krundi jagamine, moodustatavale krundile väikeelamu ehitustingimuste ja juurdepääsu määramine.

Planeeritava ala pindala: ca 2050 m².

Andmed planeeritava krundi kohta:

Päeva 19 - kinnistu (978) omanik on OÜ STAUTON, maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa, krundi pindala 941 m².

Päeva 21 - kinnistu (427) omanikud on 50 % Külliki Soo, 50 % Anu-Eli Visberg, maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa, krundi pindala 1057 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

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

3.2 Tartu Linnavolikogu 03.02.2005 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 22.06.1995.a. määrus nr. 13 "Tartu Karlova linnaehitusliku kaitseala põhimäärus".

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;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitisluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- kaitsealuste ja miljöövääruslike üksikobjektide asukohad (lahendada vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 33 lg 8-le);
- 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.

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: Päeva 19 krunt jaotada kaheks.

4.4 Krundi ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed: väikeelamumaa;

ehitise kasutamise otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil (säilivad/renoveeritavad, lammutatavad hooned): 1 põhihoone krundil; Päeva 19 krundil rekonstrueeritakse olemasolev elamu, uuele krundile planeeritakse 1 väikeelamu ehitusala, Päeva 21 säilib olemasolev elamu;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: Päeva 19 krundi uusehitusala määrata planeeringuga vastavalt eskiislahendusele; Päeva 21 säilib olemasolev elamu;

4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena) uusehitisel määrata planeeringuga vastavalt eskiislahendusele; anda kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

4.6.4 normidekohane parkimine lahendada krundisisesele, esitada parkla suurus ja kuju ning parkimiskohtade vajaduse arvutus, Päeva 19 baasil moodustuvatel kruntidel lähtuda eskiislahendusest.

4.6.5 kruntidele juurdepääsu asukoht Päeva tänavalt jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: Säilitada olemasolev kõrghaljastus ja reljeefi omapära, tagada kaitsealuse loodusobjekti (Päeva 21 krundil tamm-põlispuu; kaitse alla võetud Tartu Linna RSN TK 29.07.1986 a otsusega nr 186) kaitse ja esitada piiranguvöönd ning kaitsetingimused vastavalt kaitstavate loodusobjektide seadusele;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: esitada planeeritava kõrghaljastuse paiknemine;

4.7.3 krundi piirded (asukoht, materjal, kõrgus, tüüp) ja alad kuhu piirete rajamine on keelatud;

4.7.4 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt). Nõlva vertikaalplaneerimine näha ette minimaalses mahus

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 hoone 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, planeeritav ala asub kaugkütte piirkonnas;

4.9.4 tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6 hüdrantide paiknemine;

4.9.7 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.

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: esitada kaitsealuse loodusobjekti piiranguvöönd ja kaitsetingimused vastavalt kaitstavate loodusobjektide seadusele; esitada jäätmemajanduse korraldamine kruntidel.

4.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: vastavalt punkt 3.5 nõuetele.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele: lähtuda esitatud eskiislahendusest.

- detailplaneeringus peab olema nõue: hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja elukeskkonda parandav
- lubatud korruselisus: kuni 2 korrust;
- katusekalded;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid- imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud.

4.14 Servituutide vajaduse määramine: lahendada juurdepääs Päeva 19 baasil moodustuvatele kruntidele Päeva tänavalt. Planeeringuga määrata juurdepääsuservituudi vajadus Päeva tänav 25, Kalevi 47, 51 ja 53 kruntidele.

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 Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule. Planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ja tehnoorkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega. Planeeringuga seada tingimus, kus p. 5.7 nimetatud elamu 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, 4.13, 4.15, M 1: 500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.14, ja 4.17, M 1: 500;

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

5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis ja kavandatavat elamu arhitektuurset eskiislahendust, detailplaneeringut ja lähiala kontaktvööndit kajastavad kolmemõõtmelised joonised. M 1: 500.

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

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt, sh kultuuriväärtuste teenistuselt eraldi;
- Tartumaa Päästeteenistuselt.

Linnavalitsus kooskõlastab planeeringu:

- Tartumaa Keskkonnateenistusega.

Päeva 19 ja 21 kruntide detailplaneeringuala ja olemasolev situatsioon

