



32

TARTU LINNAVOLIKOGU
OTSUS

Tartu


29.06.2006 nr 97

**Narva mnt 104 krundi ja lähiala
detailplaneeringu koostamise algatamine
ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 8 p 4 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

otsustab:

1. Algatada Narva mnt 104 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Narva mnt 104 krundi ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 4. juuli 2006. a.



Aadu Must
Esimees

**Narva mnt 104 krundi ja lähiala detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ-058-2006**

1. Ülesande koostamise alus

EELK Tartu Peetri Koguduse esindaja Üllar Zeigo 18.05.2006 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada krunt kaheks ja määrata ehitusõigus olemasoleva tootmishoone ümberehitamiseks korterelamuks.

Planeeritava ala pindala: ca 8000 m².

Andmed planeeritava ala krundi kohta:

- **Narva mnt 104** - omanik: EELK Tartu Peetri Kogudus; pindala: 7333 m²; maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; kinnistu: nr 2310.
- Krundiga piirnev Peetri tänava maa-ala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2 Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 kehtestatud "Tartu linna ehitusmäärus".

3.3 Tartu Linnavolikogu 10. mai 2001. a otsusega nr 347 kehtestatud "Tartu linna jalgrattateede arenguskeem".

3.4 Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- kaitsealuste üksikobjektide asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh kõik puud.

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: korterelamule moodustada eraldi krunt suurusega mitte vähem kui 2100 m².

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne krundi pindala ja planeeringu järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4 Kruntide ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarbed: ühiskondlike hoonete maa, korruselamumaa, ärimaa.

- anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";
- suurimaks lubatud korterite arvuks määrata 25.
- planeeringuga anda Tartu linna üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus.

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga säilivad/renoveeritavad, lammutatavad hooned: lubatud on endise tootmishoone ümberehitamine korterelamuks. Tagumine madalam hoonesosa määrata lammutatavaks.

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:

- korterelamuks ümberehitataval hoonel: 660 m² (olemasolev kõrgema hooneosa pindala)
- kirikul: olemasolev.

4.4.4 hoonete suurim lubatud katuseharja absoluutkõrgus: olemasolev.

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 maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2 Peetri tänava ristprofiil;

4.6.3 tänava ja ristmiku kõrgusarvud;

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

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega:

- aluseks võtta suurimale lubatud korterite arvule vastav parkimiskohtade arv arvestusega vähemalt 1 koht korteri kohta.
- näha ette piisavalt parkimiskohti kiriku teenindamiseks, sh puuetega inimeste parkimisvajaduse rahuldamiseks (esitada arvutus).

Tagada nõuetekohane juurdepääs naabruses paiknevatele garaazidele.

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 eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.8 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- korterelamu krundile, lammutamisele kuuluva hooneosa asemele näha ette lastemänguväljaku rajamine.

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.7.3 krundi 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 Näha ette kirikupoolse kõvakattega ala rekonstrueerimine haljasalaks.

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) kuni liitumiseni olemasoleva tehno võrguga;

4.9.3 lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehno varustuse tagamisel, ala asub kaugkütte piirkonnas;

4.9.4 tehno võrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 vajadusel võimalikud tehno varustuse variandid;

4.9.6 hüdrantide paiknemine;

4.9.7 tehovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsete ja planeeringuga kavandatavate tehovõrkude pikkus meetrites).

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

4.10.1 lahendada jäätmekäitluse korraldamine: kaaluda jäätmemaja rajamise võimalust.

4.10.2 likvideerida maa-alune kasutusest väljas olev gaasimahuti.

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. Krundil paikneb riikliku kaitse all olev arhitektuurimälestis Peetri kirik.

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

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Olemasoleva vana tootmishoone mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus:

- avatäited, muud hoone osad ja detailid: määrata planeeringuga, uusi treppe ja pandusi tänavamaale mitte kavandada;
- lubatud korruselisus: olemasolev;
- katusekalded: olemasolev;
- katusekatte materjalid: keelatud on algseid matkivate materjalide kasutamine;
- välisviimistluse materjalid: keelatud on algseid makivate materjalide kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon: olemasolev;
- ±0.00 sidumine: olemasolev.

4.14 Servituutide vajaduse määramine. Juhul kui planeeringulahendus seda tingib tuleb servituudiala ja -sisu näidata ka väljaspool planeeringuala (vajalik krundiomaniku nõusolek).

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 seada tingimus, kus kirikupoolse kõvakattega ala rekonstrueerimine haljasalaks on korterelamule ehitusloa väljastamise eelduseks.

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, 4.14 ja 4.17, M 1:500;

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

5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis 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.

Eskiislahendus koostada kooskõlas eelnimetatud juhendis sätestatuga.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt (sh. kultuuriväärtuste teenistuselt);
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt.

Narva mnt 104 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem

