



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

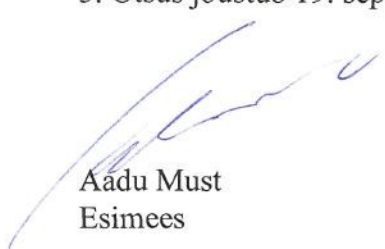
14.09.2006 nr 116

Tähe 5 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine

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

otsustab:

1. Algatada Tähe 5 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Tähe 5 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 19. septembril 2006. a.


Aadu Must
Esimees

Lisa
Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2006. a
otsuse nr 116 juurde

**Tähe 5 krundi detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr DP LÜ - 031 -2006**

1. Ülesande koostamise alus

Tartu I Muusikakooli esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundil olemasolevale ühiskondlikule hoonele (Tartu I Muusikakool) juurdeehitise ehitustingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala on ca 3500 m².

- **Tähe 5** krundi omanik: Tartu Linnavalitsus; olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa, krundi pindala: 3165 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu Linnavolikogu 4. mai 2006. a otsus nr 78 "Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväärusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine".

3.3. Kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrus nr 12 "Tähe 7 puitelamu arhitektuurimälestiseks tunnistamine".

3.4. Tartu I Muusikakooli juurdeehitise eskiislahendus (AS RTG Projektbüroo 09/2006).

3.5. Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrus nr 33 "Tartu linna ehitismäärus".

3.6. 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 sihtotstarbed;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht, sh miljöövääruslike hoonete asukoht ja iseloomustus;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitisluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;

- Väike-Tähe tänaval kruntidel paikneva ning Tähe 5 krundiga piirneva hoonestuse analüüs; hoonete räästa ja katuseharja absoluutkõrgused;
 - olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh kõik puud.
- 4.2. Planeeringuala kontaktvööndi ning krundi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:
- olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
 - kontaktvööndi kavandatud kruntide struktuur, kavandatud hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.
- 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiire ei muudeta.
- 4.4. Krundi ehitusõigus:
- 4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; ehitise kasutamise otstarbed: 12636 Huvialakooli õppehoone;
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 hoone;
- 4.4.3. hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: anda planeeringuga; juurdeehitise ehitusala määramisel lähtuda:
- muusikakooli ruumivajaduse põhjendusest ja esitatud eskiislahendusest (lähteülesande punkt 3.4);
 - krundi konfiguratsioonist;
 - lähteülesande punktide 3.2 ja 3.3 nõuetest;
 - olemasolevast hoonest ja krundi lõunapiiril (Väike-Tähe kruntidel paiknevatest) miljööväärtuslikest hoonetest; kaugus krundipiirist anda vähemalt 8 m;
 - krundil olevast ja Tähe 3 krundi piiril paiknevast olemasolevast väärtuslikust kõrghaljastusest, ning võimalusest seda arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel arvestada ning siseruumidest vaadete kujundamisel eksponeerida;
 - krundi vajadustele vastava parkimiskohtade arvu tagamisest krundil;
 - põhimõttest, et kavandatav juurdeehitis ei tohi Tähe tänava vaatele domineerida olemasoleva hoone suhtes.
- 4.4.4. hoone suurim lubatud kõrgus juurdeehitisel: kolm korrust.
- 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundipiiridega.
- 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
- 4.6.1. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".
- 4.6.2. Tähe tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja tänava elementide (sõidutee, kõnnitee) kirjeldus ning kavandatavad laiused;
- 4.6.3. Tähe tänava ja krundi kavandatavad kõrgusarvud;
- 4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad);
- 4.6.5. parkla asukohad krundil, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv;
- 4.6.6. krundile pääsude asukohad Tähe tänavalt jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded Tähe tänavalt ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- 4.6.7. vajadusel eramaal asuvad tänavamaad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;
- 4.6.8. nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.
- 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: säilitada maksimaalselt olemasolev väärtuslik kõrghaljastus;
- 4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: esitada planeeritava kõrghaljastuse paiknemine krundil;
- 4.7.3. kruntide piirid: esitada piirde materjal, kõrgus ja tüüp, lähtudes punkt 3.2 nõuetest;
- 4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademete vee 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, asukoht ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademetevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni olemasoleva tehnovõrguni.

4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, ala asub kaugkütte piirkonnas;

4.9.4. tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide ja veevõtukohtade paiknemine;

4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude maht meetrites).

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

- lahendada jäätmekäitlus.

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: vastavalt lähteülesande punktide 3.2 ja 3.3 nõuetele.

4.12. Arhitektuurinõuded ehitisele:

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada avalik või vähemalt 3 maineka osalejaga kutsutud arhitektuurikonkurss.

4.13. Servituutide vajaduse määramine. Juhul kui planeeringulahendus seda tingib, tuleb servituudiala näidata ka väljaspool detailplaneeringu ala ning võtta krundiomaniku sellekohane nõusolek.

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

4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

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

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. Kaart 1: Situatsiooniskeem, M 1:10 000;

5.2. Kaart 2: Olemasolev olukord vastavalt p. 4.1., M 1:500;

5.3. Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2. (vajadusel p 4.9.2), M 1: 2000;

5.4. Kaart 4: Planeeringu põhikaart vastavalt p 4.3.-4.8. ja 4.10., 4.12., M 1:500;

5.5. Kaart 5: Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p 4.3., 4.13., ja 4.15., M 1:500;

5.6. Kaart 6: Tehnovõrkude planeering vastavalt p 4.9., M 1:500;

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis ja makett koos lähiümbruse hoonestusega.

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine

Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning

613
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. Eskiislahenduse juurde lisada kavandatava hoone arhitektuurne eskiislahendus digitaalselt 3D versioonis ja makett.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

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

