



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

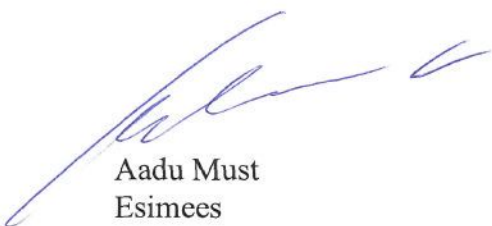
28.09.2006 nr 128

**Kalmistu 5 krundi detailplaneeringu
koostamise algatamine ja lähteülesande
kinnitamine**

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

o t s u s t a b:

1. Algatada Kalmistu 5 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Kalmistu 5 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 3. oktoobril 2006. a.



Aadu Must
Esimees

**Kalmistu 5 krundi detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ-093-2006**

1. Ülesande koostamise alus

Margit Jürgenson-Juhkami poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu tänava-poolsele küljele ehitusõiguse määramine väikeelamu püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 825 m².

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- Kalmistu 5 (kinnistu nr 43315) - krundi omanik Margit Jürgenson-Juhkam; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 708 m². Krunt asub Peetri ja Ujula tänava miljööväärtusega hoonestusalal.
- Kalmistu 5 krundiga piirneb Kalmistu tänava maa-ala; Kalmistu 3, Kalmistu 7, Peetri 4, Peetri 8 ja Peetri 10 krundid.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

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

3.2. Tartu Linnavolikogu 10. mai 2001. a otsus nr 347 Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Tartu linna jalgrattateede arenguskeem".

3.3. Tartu Linnavalitsuse 15. septembri 2005. a korraldusega nr 1412 kehtestatud Peetri 10 krundi 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;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- olemasolevad, üle 15 cm tüve läbimõõduga puude asukohad;
- 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: maa-ala kruntimist mitte ette näha.

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa. Uusehitise kasutamise otstarve on: üksikelamu.

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks väikeelamu ja üks abihoone.

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: krundi täisehitusprotsent on max 30%. Uuselamu parameetrid peavad sobima piirkonna miljöoga.

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga. Kalmistu 5 hoonel säiluvad olemasolevad tingimused.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: uushoonestusala näha ette Kalmistu tn kohustuslikule ehitusjoonele.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. Kalmistu tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja tänavate elementide (sõidutee, kõnnitee, jalgrattatee eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused.

4.6.2. tänavate ristprofiil.

4.6.3. tänavate kõrgusarvud.

4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad).

4.6.5. krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv.

- Kaks parkimiskohta elamu kohta.

4.6.6. krundile 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. kogu säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: maksimaalselt säilitada väärtust omav kõrghaljastus.

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: olemasoleva haljastuse likvideerimisel näha ette uushaljastust piirkonda sobivate liikide soovitusel.

4.7.3. kruntide piirid (materjal, kõrgus, tüüp).

4.7.4. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ja pinnase liigvee ärajuhtimine jmt).

4.7.5. kompaktsed haljastatud alad peavad olema suuremad kui kõvakattega alad.

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, soojarvarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus).

4.9.3. lubatud lahendused hoonete 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.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse- ja kaitse- ja kaitse alla võtmiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Olemasolev Kalmistu 5 krunt paikneb Peetri ja Ujula tänava miljööväärtusega hoonestusalal.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda

parandav.

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavale uushoonestusele:

- lubatud korruselisus: kaks;
- katusekalded: viilkatus, 30-45 kraadi;
- katusekatte materjalid: valtsplekk, kivi, puit. Keelatud on imiteerivad materjalid;
- välisviimistluse materjalid: lai horisontaalne või vertikaalne puitlaudis, soovitavalt puitkonstruktsiooniga hoone;
- avatäited: puit või puitaluumiinium;
- soklijoon arvestab naaberhooneid;
- kohustuslik ehitusjoon määrata arvestades Kalmistu tn ehitusjoont;

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.

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 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 koosseis 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

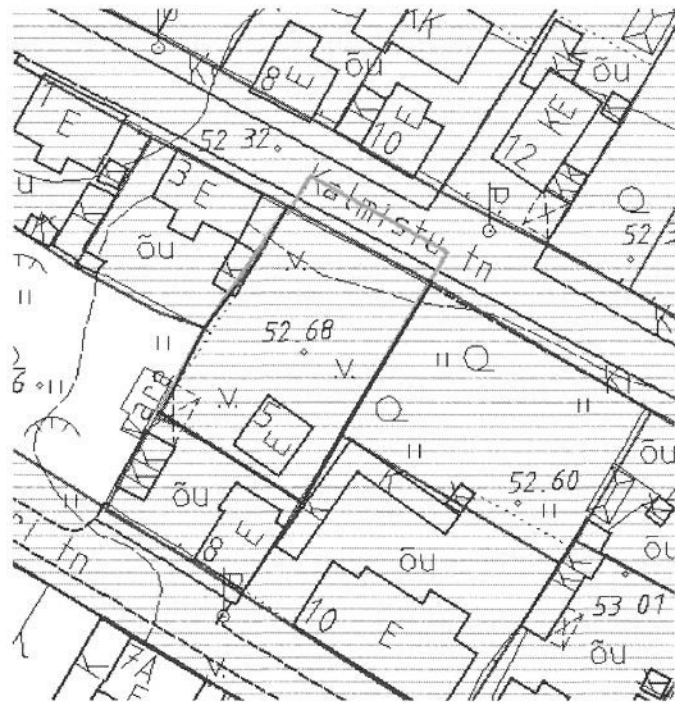
Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus" sätestatud korrale.

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.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt, (miljööväärtusega hoonestusala puhul kultuuriväärtuste teenistusest);
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt.



— planeeringuala piir
— krundipiirid