



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu


09.11.2006 nr 140

Jaama 44 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p 6 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 Jaama 44 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Jaama 44 krundi detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 14. novembril 2006. a.


Aadu Must
Esimees

**Jaama 44 krundi detailplaneeringu
L Ä H T E S E I S U K O H A D
Töö nr LÜ-102-2006**

1. Lähteseisukohtade koostamise alus

OÜ KARIBAL GRUPP esindaja Andres Ottender'i poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu tänavapoolsele küljele ehitusõiguse määramine kolme ja enama korteriga elamu püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 1205 m².

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- Jaama 44 (kinnistu nr 1528) - krundi omanik OÜ KARIBAL GRUPP; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1069 m². Krunt asub Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusalal.
- Jaama 44 krundiga piirneb Jaama tänava maa-ala; Jaama 42, Jaama 46/48 ja Jaama 36/38 krundid.

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".

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;
- olemasolevate puude asukohad;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- kruntidel Jaama 42 asuva hoone põhimahu räästa ja harja ning Jaama 46 asuva hoone ning krundil Jaama 51 asuva hoone kõrgus absoluutkõrgusena;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- anda lähiümbruse olemasolev liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Muuhulgas anda naaberkruntidel ja Jaama 51 krundil asuvate hoonete absoluutkõrgused.

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: kolme ja enama korteriga elamu.

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kaks; põhihoone ja abihoone.

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: kuni 230 m². Uus hoone siduda naaberkiinnistu piiril asuva (rekonstrueeritava) tulemüüri.

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga põhimõttel, kus hoone absoluutkõrgus ei tohi ületada Jaama 51 hoone kõrgust.

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

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. Jaama tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja tänavate elementide (sõidutee, kõnnitee, jalgrattatee, kergliiklustee, eraldusriba) kirjeldus ja olemasolevad laiused, tänava kõrgusarvud.

4.6.2. krundiga seonduvad liikluskorralduse põhimõtted. Krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs) ning sidumine üldise liikluskorraldusega. Parkimiskohtade paiknemine, suurus ja kuju, krundi planeeritava kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Parkimiskohtade kavandamisel arvestada põhimõttega vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.

4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1. krundil säilitada olemasolev kõrghaljastus, tamm ja krundi keskel asuv vaher. Hoonestusest ja parkimisest vabad pinnad näha ette haljastatavad. Näha ette võimaliku uue kõrghaljastuse asukohad.

4.7.2. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp).

4.7.3. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademevee ja pinnase liigvee ärajuhtimine jmt). Krundi olemasolev reljeefsus tuleb säilitada.

4.7.4. kompaktsed haljastatud alad peavad olema suuremad kui kõvakattega alad. Planeeringuga seada tingimus, et ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus peab olema haljastuse lahendus, mis kasutusloa taotlemisel on realiseeritud.

4.7.5. näha ette laste mänguväljaku asukoht.

4.8. Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega õigusaktile.

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 sademevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, tänavavalgustus, sidevarustus) kuni ühenduseni olemasoleva tehnovõrguga.

4.9.3. lubatud lahendused hoonete tehnovarustuse tagamisel. Ala asub kaugkütte piirkonnas.

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

4.12. Vajaduse korral miljöväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Seada ja täpsustada planeeringuga.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda

parandav.

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavale uushoonestusele:

- lubatud korruselisus: kaks;
- lubatud korterite arv: määrata krundi reljeefi ja Jaama tn miljööala tihedust ning väljakujunenud miljööd arvestades, kuid mitte üle 5;
- katus: viilkatus, kalle 30-45 kraadi;
- katusekatte materjalid: valtsplekk, kivi, puit. Keelatud on imiteerivad materjalid;
- välisviimistluse materjalid: puit, vähemal määral krohv ja muud siledad kivimaterjalid.
- avatäited: puit või puitalumiinium;
- soklijoon arvestab naaberhooneid;
- kohustuslik ehitusjoon määrata arvestades Jaama tn ehitusjoont;
- ehitusõigus siduda, olemasoleva/rekonstrueeritava, Jaama 46 hoone tulemüüri;
- trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale.
- anda tänava vaade vähemalt kahe naaberhoonega kummalgi pool ja linnaehituslik lõige läbi tänava.

4.14. Servituutide vajaduse määramine. Juhul kui lahendus seda tingib, tuleb servituudiala näidata ka väljaspool planeeringuala ning võtta krundiomanikelt vastavad nõusolekud.

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 § 18 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 lähteseisukohad 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 28.09.2006. a määrusega nr 40 "Tartu linna ehitusmäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määrusega nr 27 kinnitatud detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuetele (lisa 5).

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.



==== planeeringuala piir
==== krundipiirid