



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu


18. november 1999. a nr 3174

Ravila 53 kruntide ja lähiala detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimis- ja ehitusseaduse § 10 lg 6 ja Tartu linna ehitismääruse p 18.1 ning p 20,
Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kinnitada Ravila 53 kruntide ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise osakonna juhatajat Raul Tækkerit sõlmima ASga Clinton Electronics Components leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse andmiseks.
3. Korraldus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.


Andrus Ansip
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

Lisa
Tartu Linnavalitsuse 18. novembri 1999. a
korraldusele nr 3174

Ravila 53 kruntide ja lähiala detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E **Töö nr LÜ-52-99**

Planeeringu tellija: AS Clinton Electronics Components

Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta

Planeeringu koostaja: Tellija valikul.

1. Ülesande koostamise alus

Clinton Electronics Components'i detailplaneeringu lähteülesande taotlus 25. oktoobrist 1999. a.

2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu algatamise põhjuseks on Ravila 53G krundi valdaja taotlus jagada nimetatud krunt neljaks eraldi krundiks, mis kuuluksid hoonestamisele. Taotletaval planeeringualal on kehtiv Tartu linna Tähtvere tööstussõlme generaalplaani skeem, mille alusel on Ravila 53 krunt ettevõtte maa-ala. Tartu linna üldplaneering sätestab lubatud maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa. Ravila 53G krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 90% tootmismaa ja 10% ärimaa. Planeeringu algatamise põhjuseks on planeeringualal asuvate kruntide maakasutuse sihtotstarbe, ehitusõiguse ja täisehitusprotsendi täpsustamine. Samuti kruntide juurdepääsuteede ja parkimiskorralduse lahendamine.

Planeeritava ala pindala on 3,3 ha.

3. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid

Tartu linna Tähtvere tööstussõlme generaalplaani skeem. 1991. a. (Eesti Tööstusprojekt)
Tartu linna üldplaneering aastani 2012. 1999. a. (Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise osakond).

Planeeringu koostamise eelselt on vajalik tutvuda antud piirkonda käsitlevate projektide, planeeringute jt. arhiveeritud materjalidega linnaplaneerimise osakonna arhiivis.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaaniid ja geoloogilised uuringud.

4.1. Tartu Linnavalitsuse maakorralduse osakonna arhiivis olevad geoalused M 1: 500 ja M 1: 2000 on kasutatavad eeltööde tegemisel.

4.2. Planeeringu koostamise nõuetele vastavad geodeetilised alusplaaniid Tartu Linnavalitsuse maakorralduse osakonnas puuduvad.

5. Nõuded koostatavale planeeringule

5.1. Detailplaneering vormistada aluskaardil, milleks on aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh maa-alused tehnovõrgud) digitaalselt koostatud geodeetiline

alusplaan täpsusastmega M 1 : 500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr), mõõdistamise aeg ning märke aluse registreerimise kohta maakorralduse osakonnas.

Planeeringuga esitada:

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus, kruntide sihtotstarvete ja omanike nimekiri.

Kinnisasjade omanikke ja tagastatava maa subjektiks tunnistatud kodanikke informeerida planeeringu algatamisest tähitud kirjaga kahe nädala jooksul alates planeeringu tellimuse vormistamisest. Koopiad planeerimise käigus toimunud kirjavahetusest lisada planeeringu kausta.

5.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed ümbrusega.

Esitada lähiala liiklusskeem. Analüüsida planeeritava territooriumi kontaktala funktsionaalseid seoseid.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Täpsustada asukoha perspektiividest ja võimalustest tulenev krundijaotuskava, arvestades uushoonestuse põhimõtteid ja eesmärke.

Määrata:

5.5. Kruntide ehitusõigus.

Esitada olemasolev ja säiliv/renoveeritav hoonestus, lammutatavad ehitised ning uusehituse võimalused ja tingimused.

5.5.1. krundi kasutamise sihtotstarve ja krundisisese erinevad sihtotstarbed protsentuaalselt;

5.5.2. lubatavad maakasutuse sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa;

5.5.3. lubatud ehitiste arv krundil.

Määrata planeeringuga. Anda hoonete üldfunktsioonid.

5.5.4. ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind.

Määrata planeeringuga.

5.5.5. ehitiste lubatud kõrgus.

Hoonete korruselisus määrata planeeringuga, mitte üle kahe korruse. Hoonestusala määramisel arvestada naabusõigusi.

5.6. Ehitistevahelised kujad lahendada planeeringuga, vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Anda ülevaade renoveerimisvõimalustest ning amortisatsioonistmest. Määrata nõuded uushoonestusele ja säilitatavale/renoveeritavale hoonestusele. Täpsustada hoonete katusetüübid ja -kalded, harjajoone suund ning hoonete välisviimistluses kasutatavad materjalid. Määrata piirete asukohad, tüübid ja kõrgused.

Määrata kohustuslik ehitusjoon kõikide tänavamaa-alade suhtes.

5.8. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted.

Planeeringus täpsustada tänavamaa-alade ulatus ja asukoht. Määrata kohustuslik ehitusjoon kõikide tänavamaa-alade suhtes. Täpsustada võimalikud väljasõidud kruntide territooriumilt.

Näidata krundi osad, kust ei tohi olla väljasõite.

Esitada liikluskorralduse ja parkimise lahendus. Kruntimisettepanekuga lahendada ka juurdepääsud kruntidele.

5.9. Haljastus ja heakord, säilitatava haljastuse maht: määrata säilitatava ja rajatava haljastuse maht planeeritaval alal. Täpsustada uushaljastuse lahendus kogu planeeritava ala ulatuses, esitada maa-ala vertikaalplaneerimine ja teedevõrgu lahendus planeeritava ala piires.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus, sh tehnovõrkude dimensioneerimine ja soojavarustuse põhimõtted; olemasolevad ja võimalikud ühendused linna võrkudega.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud.

Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata parklate juures õlipüüdurite vajadus ja asukohad.

Määrata tootmishoonete olemasolevad ja kavandatavast tegevusest tulenevad sanitaartsoonid.

5.12. Servituutide vajadus.

Määrata asjaõigusseadusest tulenevad servituudid.

- 5.13. Riigikaitsealised maa-alad.
Antud planeeringualal puuduvad.
- 5.14. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.
- 5.15. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel.
- 5.16. Vajadusel ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks.
- 5.17. Nõuded edasiseks kooskõlastamiseks (täpsustada planeeringu kooskõlastajaga, vt 7).
- 5.18. Esitada detailplaneeringu rakendamise põhimõtted.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 6.1. Situatsiooni skeem, M 1:10 000
- 6.2. Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega, M 1:500. Punkti 5.2. lahendus.
- 6.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed: punkti 5.3. graafiline lahendus, M 1:2000.
- 6.4. Planeeringu põhijoonis: punktide 5.4. - 5.7. ja 5.12. graafiline lahendus, M 1: 500.
Eraldi tähistusega näidata lammutatav hoonestus, säiliv hoonestus, renoveeritav hoonestus, ehitusala.
Ehitusala esitada vastavuses täisehitusprotsendiga.
Lahtikruntimine näidata eraldatavate tingmärkidega: krundipiirid enne ja pärast lahtikruntimist.

Krundil esitada:

- 6.4.1. aadress (vajadusel konsulteerida maakorralduse osakonnaga)
- 6.4.2. krundi sihtotstarve (erinevate sihtotstarvete korral %-d);
- 6.4.3. hoonete korruselisus
- 6.4.4. krundi pindala;
- 6.4.5. ehitiste arv krundil
- 6.4.6. krundi täisehituse näitaja:
 - kuni 2 korruselistel hoonetel esitada krundi täisehituse % (e'')
 - kõrgematel hoonetel esitada krundi pindala ja arvestusliku kasuliku pinna suhe (e')
- 6.4.7. katusetüübid, punkti 5.7 lahendus
- 6.4.8. välisviimistlus, punkti 5.7 lahendus
- 6.4.9. piirded, punkti 5.7 lahendus
- 6.5. Tehnovõrkude, liikluskorralduse ja haljastuse planeering:
 - punktide 5.8.- 5.10. graafiline lahendus, M 1 : 500.
 - Näidata tehnovõrkude asukohad, eraldi tähistades säiluvad, renoveeritavad ja rajatavad trassid ning ühenduste asukohad kruntidele. Liikluskorralduse osas esitada liikluse maa-alad. Välja tuua jalakäijate liikumise tsoonid; esitada liiklussuunad. Kruntidel näidata parkimiskohad; parkla suuruse määramisel arvestada prognoositavat koormust.
 - Näidata säilitatav-, asendatav- ja kompenseeritav haljastus.

7. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks

Detailplaneeringu projekt kooskõlastatakse:

- 7.1. linnaarhitektiga
- 7.2. linnainseneriga
- 7.3. maakorralduse osakonna peageodeediga
- 7.4. Tartumaa Päästeteenistusega
- 7.5. Tartu Tervisekaitsetalitusega.

Läbi vaadatud ja kooskõlastustega varustatud planeeringu projekt esitatakse linnavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks.

Lisada koosolekute protokollid, kus planeering on läbi vaadatud. Kooskõlastused võtta vastavatele joonistele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata millisel

joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi.

8. Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkidega, sihtotstarbed esitada vastavalt p 5.5.1. esitatud nõuetele.

Planeeringu kaust seada kokku vastavalt lähteülesandele:

Kõik kausta kuuluvad lehed, sh. joonised ja kirjavahetuse koopiad, nummerdada ja vastav numeratsioon esitada sisukorras.

Tiitelleht.

Sisukord.

Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule lubamise kohta.

Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta.

Lähteülesanne (linnavalitsuse korraldus sj).

Väljavõtted arvestamisele kuuluvatest dokumentidest, planeeringutest ja projektidest.

Planeeringu tekstiline osa, vastavalt punkt 5. esitatud nõudele.

Kirjavahetus ja koosolekute protokollid, koopiad pressiteadetest.

Planeeringu graafiline osa, vastavalt punkt 6. esitatud nõudele.

9. Detailplaneering avalikustatakse linnaplaneerimise osakonna poolt planeerimis- ja ehitusseaduses sätestatud korras koostöös planeeringu koostajaga. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning arutelu aeg ja koht määratakse linnavalitsuse korraldusega.

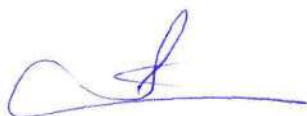
Avalikustamisel laekunud ettepanekud registreeritakse linnaplaneerimise osakonnas ning edastatakse planeeringu koostajale korrektuuride tegemiseks ja/või arvestamiseks.

Planeeringu projekt esitatakse Tartu Linnavalitsuse poolt linna volikogule kehtestamiseks.

10. Detailplaneering esitatakse kahes etapis:

10.1. Detailplaneeringu projekt linnavalitsusele vastu võtmiseks ning avalikuks väljapanekuks ja aruteluks kahes eksemplaris. Detailplaneering esitada köidetuna, põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan esitada planšettidel.

10.2. Lõplik detailplaneering esitada viies eksemplaris, neist kaks arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt ja disketil originaalfailina (soovitavalt dgn.failina), tähtajaga, mis on tellijapoolselt kooskõlastatud planeeringu teostajaga.



Jüri Mölder
Linnasekretär