



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu


16. mai 2000. a nr 1120

Krundi Ravila 51 detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimis- ja ehitusseaduse § 10 lg 1 ning lg 6, Tartu linna ehitismääruse p 18.1 ja p 20 ning Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999.a määruse nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine", Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada krundi Ravila 51 detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise osakonna juhatajat Raul Täkker`it sõlmima leping ASi ETK Hotell esindajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse andmiseks.
3. Korraldus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.


Andrus Ansip
Linnapea


Riina Männiste
Linnavalitsuse kantselei õigusteenistuse
juhataja-õigusnõunik linnasekretäri ülesannetes

Lisa
Tartu Linnavalitsuse 16. mai 2000. a
korraldusele nr 1120

Krundi Ravila 51 detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E **Töö nr LÜ - 29 - 00**

Planeeringu tellija: AS ETK Hotell

Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta.

Planeeringu koostaja: Tellija valikul.

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu lähteülesande taotlus 05. aprillist 2000. a.

2. Planeeringu eesmärk

Planeeritava ala pindala on 88289 m².

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva krundi jagamine, ehitusõiguse määramine.

3.

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 29. oktoobri 1999. a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. "Tartu linna Tähtvere tööstussõlme generaalplaani skeem" (1991).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid asuvad linnaplaneerimise osakonna arhiivis.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid M 1 : 500 ja 1 : 2000 maakorralduse osakonna arhiivis on kasutatavad eeltööde käigus.

5. Nõuded koostatavale planeeringule

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1 : 500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr), mõõdistamise aeg ning mäрге aluse registreerimise kohta maakorralduse osakonnas.

Planeeringuga esitada:

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Esitada kruntide piirid ja sihtotstarbed ning olemasolev situatsioon planeeringu alal.

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

planeeringuala ja lähipiirkonna ühtne liiklusskeem.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, olemasolevate krundipiiride täpsustamine.

5.5. Krundi ehitusõigus.

Olemasolevad ja säilivad/renoveeritavad ning lammutatavad ehitised ja uusehituse tingimused;

Kruntide lubatud sihtotstarbed : 80% tootmismaa, 20% ärimaa.

Lubatud ehitiste arv ja planeerituga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.
Krunni täisehitus: kuni 60%.

Ehitiste lubatud kõrgus: kuni 3 korrust.

5.6. Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele, s.h. kindlustada äriotstarbeliste hoonete ruumide päevavalgusega tagatus.

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele: katusekalded, põhilised välisviimistluse materjalid ja piirete tüübid, kohustuslik ehitusjoon tänavate suhtes.

5.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted ning kruntidele juurdesõidud, ristmike ja tänavate kõrgusarvud ning jalakäijate liikumise tsoonid. Parkimiskohad kruntidel ja tänavatel.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust ja kehtivatest normatiividest:

- vee - ja kanalisatsioonivõrgud;
- soojavarustus;
- elektrivarustus, sh. välisvalgustus;
- sidevarustus.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud: olemasoleva keskkonnaseisundi ja haljastuse seisukorra analüüs. Keskkonda häirivate faktorite esinemine ja nende leevendamise meetmed. Jäätmemajanduse korraldamine.

5.12. Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.

5.13. Riigikaitsealised maa-alad: ei ole ja ei planeerita.

5.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused: puurkaevu nr 2948 sanitaarkaitsetsooni täpsustamine.

5.15. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel: ei käsitleta. Vajadusel teha ettepanekud maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks - vajadus puudub.

5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.17. Planeeringu rakendamise võimalused, sh asjaõigusseaduse § 9 lg 2 sätestatud ehitiste rajamise ja eksploateerimise finantseerija määratlemine lähtudes Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999 a. määruse nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine" p 14 "Detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjestus, majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks".

Esitada maakasutuse bilansi ja tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed, planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

6.1. Situatsiooni skeem, M 1: 10 000;

6.2. Olemasolev olukord vastavalt p 5.2., M 1 : 500 (M 1:1000);

6.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 5.3.;

6.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 5.4- 5.9. ja 5.11. 5.11., 5.13. ja 5.15 ; M 1: 500 (M 1:1000);

Krundil esitada:

- aadress
- krunni sihtotstarve anda vastavalt p 8;
- krunni piirid ja pindala;
- hoonete korruselisus;
- hoonete arv ja planeerituga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil;

- krundi täisehituse näitaja % (e'') ja võimalik hoonestusala. Eraldi tähistusega näidata lammutatav hoonestus, säiliv hoonestus, renoveeritav hoonestus ja ehitusala;
 - muud p 5.6. ja 5.7. esitatud nõuded.
 - tänava maa-alade, liikluskorralduse ja haljastuse planeering. Anda tänava maa-alad ja ristmike ning tänavate kõrgusmärgid. Anda tänava(te) ristlõige M 1:200. Näidata liikluskorralduse põhimõtted ning vajalikud juurdepääsud kruntidele. Välja tuua jalakäijate liikumise tsoonid; esitada liiklussuunad. Kruntidel ja tänavatel näidata parkimiskohad; parkla suuruse määramisel lähtuda parkimismatemiivideest. Näidata säilitatav, likvideeritav ja rajatav haljastus.
 - muud p 5.11., 5.13. ja 5.15 esitatud nõuded.
- 6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p 5.4., 5.12., 5.14. ja 5.15, sh. olemasolevate õiguslikul alusel kasutatavate ja kavandatud kruntide piirid, sihtotstarve ja servituudid.
- 6.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p 5.10.; 1 : 500 (M 1:1000).
- Näidata tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, eraldi tähistades säiluvad, renoveeritavad ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste ning nende ühenduste asukohad kruntidele. Näidata säilitatav ja rajatav haljastus.

7. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneeringu projekt kooskõlastatakse;

7.1. linnamajanduse osakonnaga (tehnovõrgud, liikluskorraldus, haljastus ja keskkonnakaitse abinõud);

7.2. maakorralduse osakonnaga (geodeetiline alusplaan);

7.3. Tartu Tervisekaitsetalitusega;

7.4. Tartumaa Päästeteenistusega;

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi. Kooskõlastused hankida kahele planeeringu eksemplarile. Lisada koosolekute protokollid, kus planeering on läbi vaadatud.

Detailplaneeringu projekt esitatakse linnaplaneerimise osakonnale planeeringu põhilahenduse ja arhitektuurse osa kooskõlastamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks. Planeeringu projekti üleandmine registreerida linnaplaneerimise osakonna sekretäri juures.

Detailplaneering esitatakse pärast kooskõlastamist avaliku väljapaneku korraldamiseks linnaplaneerimise osakonnale.

Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused.

8. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel, maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 "Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel.

Planeeringu kaust seada kokku kooskõlas lähteülesandega; kõik kausta kuuluvad lehed, sh joonised ja kirjavahetuse koopiad, nummerdada ja esitada sisukorras.

Detailplaneeringu kaust komplekteerida järgmise sisukorra alusel:

1. Sisukord (sisukorras anda kõikide planeeringu koosseisus olevate materjalide nimetus koos viitega lehekülje numbrile);
2. Tartu Linnavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta;
3. Kooskõlastuste kokkuvõte (lähteülesandes nõutud kooskõlastused);

A - Seletuskiri.

1. Seletuskiri, (sh tehnovõrgud);
2. Maakasutuse bilansi ja tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed, planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).

B - Joonised.

1. Situatsiooni skeem;
2. Olemasolev olukord;
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed;
4. Planeeringu põhijoonis;
5. Planeeritud maakasutus;
6. Tehnovõrkude planeering.

C- Lisad.

1. Maavanema heakskiit planeeringule (juhul, kui planeering esitatakse riiklikule järelevalvele);
2. Tartu Linnavalitsuse protokolliline otsus ettepanekute arvestamise kohta (juhul, kui laekus ettepanekuid);
3. Detailplaneeringu avaliku arutelu koosoleku protokoll;
4. Kirjavahetus (kronoloogilises järjekorras), kusjuures avaliku väljapaneku jooksul laekunud kirjalikud ettepanekud ja maavanema kirjalik seisukoht võimalike planeeringuvaidluste osas tuua välja eraldi lisalehtede vahel;
5. Tartu Linnavolikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule ning arutelule korraldamise kohta;
6. Riigi vastava teenistuse või inspeksiooni kooskõlastus (juhul, kui planeeritava alal on kaitsealused objektid või -alad);
7. Tartu Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu lähteülesande kinnitamise kohta;
8. Detailplaneeringu lähteülesanne;
9. Detailplaneeringu lähteülesande taotlus ja väljavõtted ajalehest "Tartu Postimees" planeeringu algatamise, avaliku väljapaneku ja kehtestamise kohta;
10. Kinnistute omanike nimekiri (Tartu Linnavalitsuse maakorralduse osakonna õiend);
11. Muud planeeringuga kaasnevad dokumendid.

9. Detailplaneeringu avalikustamine

Tellijal kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala kinnisasjade omanikud, elanikud ja teised huvitatud isikud ning korraldab avalikke arutelusid planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks planeerimis- ja ehitusseaduse § 16 nõutud ulatuses.

Detailplaneering avalikustatakse linnaplaneerimise osakonna poolt planeerimis- ja ehitusseaduses § 18- 21 sätestatud korras koostöös planeeringu koostajaga. Avalikustamisel laekunud ettepanekud registreeritakse linnaplaneerimise osakonnas ning edastatakse planeeringu koostajale korrektuuride tegemiseks ja/või vastamiseks.

10. Detailplaneeringu esitamine

Detailplaneering esitatakse kahes etapis. Detailplaneeringu projekt esitatakse linnaplaneerimise osakonnale avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamiseks kahes eksemplaris koos originaaljoonistega ning seletuskiri ja põhijoonis digitaalselt (soovitavalt dgn- failina). Joonised esitada täiendavalt planšettidel ning põhijoonis kilel formaadis A-4. Detailplaneeringu projektis p. 8 C puudevate dokumentide kohta anda viide sisukorras ning vahelekena koosseisus, kus näidatakse puudevate dokumentide nimetus koos lehekülje numbriga.

Peale avalikku arutelu jääb 1 planeeringu eksemplar planeeringust volikogu kantseleisse, teine tagastatakse planeeringu koostajale, kes vormistab planeeringu kehtestamiseks.

Detailplaneering esitatakse kehtestamiseks linnaplaneerimise osakonnale viies eksemplaris (lisada ka digitaalne variant originaalfailina, soovitatavalt dgn- failina ning põhijoonis kilel formaadis A-4 juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste arvestamisel oli vajalik põhijoonist muuta või täiendada.).

Eksemplariid koostada:

3 eksemplari arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt p 8 esitatud koosseisus (planeeringu suure mahu korral esitada materjalid kahes köites. Esimeses köites esitada sisukord, planeeringu kehtestamise otsus, seletuskiri ja kehtestatud originaaljoonised ning koopia kooskõlastuse lehest. Teises köites p 8 sisukorras C fikseeritud materjalid);

2 eksemplari sisukorra, planeeringu kehtestamise otsuse, seletuskirja ja kehtestatud originaaljoonistega ning koopiaga kooskõlastuse lehest.

Linnaplaneerimise osakonnale esitatud eksemplariid jaotatakse:

1 arhiivinõuete kohaselt vormistatud eksemplar linnavolikogu kantseleile;

2 arhiivinõuete kohaselt vormistatud eksemplari linnaplaneerimise osakonna arhiivi;

1 eksemplar sisukorra, planeeringu kehtestamise otsuse, seletuskirja ja kehtestatud originaaljoonistega ning koopiaga kooskõlastuse lehest Tartu maakatastrile;

1 eksemplar sisukorra, planeeringu kehtestamise otsuse, seletuskirja ja kehtestatud originaaljoonistega ning koopiaga kooskõlastuse lehest Tartu Maavalitsusele.



Riina Männiste

Linnavalitsuse kantselei õigusteenistuse

juhataja-õigusnõunik linnasekretäri ülesannetes