



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu


08. juuli 2002. a nr 2644

Riia t, Vabaduse pst, Vanemuise t ja Kütüni t vahelise ala (Hansakvartali) detailplaneeringualgatamine 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 ehitusmääruse 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 Riia t, Vabaduse pst, Vanemuise t ja Kütüni t vahelise ala (Hansakvartali) detailplaneering ning kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja asetäitja Ain Marjamäe sõlmima leping Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS esindaja Peeter Kütt'iga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks.
3. Korraldus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.


Andrus Arsiip
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

**Riia tn, Vabaduse pst, Vanemuise tn ja Küüni tn vahelise ala (Hansakvartali)
detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr DP LÜ-7-2002**

Planeeringu tellija: Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS
Peeter Kütt

Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta

Planeeringu koostaja: tellija valikul

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu algatamise taotlus 20.06.2002.a.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 1,3 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntidest Vanemuise 2, Riia 1 ja Küüni 14 ühtse krundi moodustamine ja sellele ehitusõiguse määramine.

Planeeritava ala kruntide omanikud ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve:

Vanemuise t 2 (kinnistu nr 2563) – omanik: Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; pindala: 2563 m²;

Riia t 1 (kinnistu nr 9221) – omanik: Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; pindala: 4466 m².

Küüni t 14 (kinnistu nr 319) – omanik: Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; pindala: 1323 m².

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

“Tartu linna geotehniline kaart” (AS GIB, 1998).

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid M 1:500 ja 1:2000 linnaplaneerimise ja 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, töö nr), mõõdistamise aeg ning linna peageodeedi kooskõlastus.

Planeeringuga esitada:

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs, võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid. Anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad ja ühendused tehnovõrkudega.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada olemasolevad krundipiirid, sihtotstarbed ja juurdepääsud krundile.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: liita krundid Vanemuise t 2, Riia t 1 ja Küüni t 14.

5.5. Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa;
- lubatud ehitiste arv krundil ja maapinna planeeritavad kõrgused krundi nurkades: määrata planeeringuga. Planeeringut võib realiseerida etappidena iseseisvate hoonete kaupa;
- ehitise lubatud suurim ehitusalune pind: kuni 90% krundi pindalast;
- ehitiste lubatud kõrgus: vastavalt Vanemuise, Küüni, Riia tänavate ja Vabaduse puistestega piirneva kvartali detailplaneeringule (töö nr 01-76, 1999); hoonestuse maksimaalne absoluutkõrgus $H = 60.00$.

5.6. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele: näha ette projekteerimise eelne arhitektuurivõistluse nõue. Planeeringuga määrata hoonestuse asukoht. Kohustuslikud ehitusjooned määrata tänavate äärde. Nõutav on jalakäijate läbipääs Vanemuise-Küüni nurgalt mõttelise pikendusena Turu-Riia ristmikule.

5.8. Tänavaaerialad ja liikluskorralduse põhimõtted: näidata liikluskorralduse põhimõtted ja juurdepääs krundile. Anda tänavate maa-alad ja nende kõrgusmärgid. Tuua välja jalakäijate liikumise tsoonid, parkimine lahendada krundil hoone mahus, arvestades taotluses esitatud maksimaalset brutopinda. Parkimise võib lahendada etappide kaupa, kus planeeringus fikseeritakse võimalike etappidena väljaehitatava hoonestuse juurde kohustuslikult rajatavad parkimiskohad. Parkla suuruse määramisel lähtuda parkimisnormatiividest. Tagada linnaliini bussipeatuse teenindamiseks vajalik normatiivne kõnnitee laius. Planeeringus arvestada Riia-Turu ristmiku kahetasandiliseks ehitamisega kaugemas tulevikus. Anda planeeringulahendusest tulenev liiklusintensiivsuse muutumise prognoos ning sellest tulenev liiklusskeem, s.h jalakäiguteede suunad ja prognoositavad voolutasemed tippunnil (tööpäeval kell 16.30-17.30 laupäeval kell 12.00-13.00) vastavalt EPN normatiivile "Eesti linnatänavate projekteerimismid".

Krundile määrata juurdepääsud vastavalt Vanemuise, Küüni, Riia tänavate ja Vabaduse puistestega piirneva kvartali detailplaneeringule (töö nr 01-76, 1999).

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus: näidata tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust ja kehtivatest normatiividest ning Tartu linna üldplaneeringust, eraldi tähistades säiluvad, renoveeritavad ja kavandatud tehnovõrgud ja -rajatised ning nende ühenduste asukohad krundil järgnevalt:

- vee- ja kanalisatsioonivõrgud, sh sademete vete kanaliseerimine tsentraalsesse võrku;
- soojavarustus kaugküttena;
- elektrivarustus, sh. välisvalgustus;
- sidevarustus.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud: lahendada jäätmemajanduse korraldamine.

5.12. Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.

5.13. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.15. Planeeringu rakendamise võimalused.

Lähtudes Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999.a. määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu p. 14. "Detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjestus, majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks" määratlenda asjaõigusseaduse § 9 lg 2 sätestatud ehitiste rajamise ja ekspluateerimise finantseerija.

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. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 5.2. M 1: 2000;

6.3. Olemasolev olukord vastavalt p 5.3., M 1:500;

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

Krundil esitada:

- positsiooni number;
- krundi sihtotstarve anda vastavalt p. 5.5;
- krundi piirid ja pindala;
- hoonete korruselisus ja absoluutkõrgus maapinnast;
- hoonete arv ja planeerituga kavandatavad maapinna absoluutkõrgused krundil;
- võimalik hoonestusala (krundi täisehituse näitaja);
- muud p. 5.6. ja 5.7. esitatud nõuded;
- tänava maa-alade, liikluskorralduse ja haljastuse planeering. Anda tänava maa-alad ja kõrgusmärgid. Näidata liikluskorralduse põhimõtted ning vajalikud juurdepääsud kruntidele. Välja tuua jalakäijate liikumise tsoonid, näidata parkimiskohad; parkimiskohtade arvu määramisel lähtuda parkimismatemaatikast. Näidata säilitatav ja rajatav haljastus. Esitada muud p. 5.11., 5.13., ja 5.15. esitatud nõuded.

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p.5.4., 5.12., ja 5.14., M 1:500;

6.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.5.10., M 1:500.

7. Detailplaneeringu kooskõlastamine

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

Detailplaneeringu projekt kooskõlastatakse:

7.1. planeeringualal asuvate ja planeeritavate võrkude valdajatega;

7.2. linnamajanduse osakonnaga;

7.3. arhitektuuri ja ehituse osakonnaga;

7.4. Tartu Tervisekaitsetalitusega;

7.5. 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. Detailplaneering suunatakse pärast kooskõlastamist avalikule väljapanekule.

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

8. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

Tartu Linnavalitsus kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala kinnisasja omaniku ja teised huvitatud isikud ning korraldab avalikke arutelusid planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks planeerimis- ja ehitusseaduse § 16 nõutud ulatuses.

Detailplaneering avalikustatakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt planeerimis- ja ehitusseaduses § 18-21 sätestatud korras. Avalikustamisel laekunud ettepanekud registreeritakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas.

9. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

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

9.1. Planeeringute koosseis esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 14. novembri 2000.a korraldusega nr 2777 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".



Jüri Mölder
Linnasekretär

Riia tn, Vabaduse pst, Vanemuise tn ja K uuni tn vahelise ala (Hansakvartali)
detailplaneeringu ala situatsiooniskeem

Planeeritava ala piir

