



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda


17. aprill 2003 nr 1258

**Tartu Linnavalitsuse 29 veebruari 2000.a
korralduse nr 432 "Ülikooli 14
detailplaneeringu algatamine" kehtetuks
tunnistamine ja krundi Ülikooli 14 ja
lähiala detailplaneeringu algatamine ja
lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse p 1.2 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 27. märtsi 2003. a määrusega nr 25 kehtestatud Toomemäe üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 29. veebruari 2000. a korraldus nr 432 "Ülikooli 14 detailplaneeringu algatamine".
2. Algatada krundi Ülikooli 14 ja lähiala detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima leping ASI Livonia Kinnisvara esindaja Arvo Sakarias'ega detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub ASile Livonia Kinnisvara teatavakstegemisest.
5. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.


Andrus Ansip
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

Krundi Ülikooli 14 ja lähiala detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE Töö nr DP LÜ-33-2003

Planeeringu tellija: AS Livonia Kinnisvara.

Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta.

Planeeringu koostaja: tellija valikul.

1. Lähteülesande koostamise alus

AS Livonia Kinnisvara esindaja Arvo Sakarias'e 03. aprilli 2003 detailplaneeringu algatamise taotlus.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 2600 m². Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärihoone, sh majutusettevõtte projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Planeeritava ala krundi omanik ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve:

Ülikooli 14 (kinnistu nr: 24480) - omanik: AS Livonia Kinnisvara; pindala: 1380 m²; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavalikogu 27. märtsi 2003. a määrusega nr 25 kehtestatud Toomemäe üldplaneering;

3.2. Tartu Linnavalikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering. Arvestamisele kuuluvad planeeringud asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ja Tartu linna kodulehel.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

"Tartu linna geotehniline kaart" (AB 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. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesia teenistuses.

5.2. Planeeringu koostamise käigus tellida Muinsuskaitseametilt muinsuskaitse eritingimused.

Planeeringuga esitada:

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõidutee, jalakäijate liikumissuunad ja ühendused tehnovõrkudega. Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt anda põhjendus detailplaneeringu alal planeeritud kruntide ehitusõigusele (täisehitus, hoonestuse tüüp, ehitusjooned).

5.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal. Anda hinnang olemasolevale haljastusele.

5.5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: krundipiire mitte muuta. Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud krundi pindala suhe ja sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse jäävad maa-alad).

5.6. Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve: ärimaa. Anda lubatud ehitiste kasutamise otstarbed;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: anda vastavalt Toomemäe üldplaneeringule ning muinsuskaitse eritingimustele;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: anda vastavalt Toomemäe üldplaneeringule ning muinsuskaitse eritingimustele;
- hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa kõrgus olemasoleva Ülikooli 14 hoonega).

5.7. Krundi hoonestusala piiritlemine:

- ehitusalad siduda krundi piiridega.

5.8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras:

- tänava maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused, anda tänava ristprofiil;
- tänavate ja ristmike kõrgusarvud;
- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, invanõuded);
- jalakäigutänavad;
- anda krundi teenindamiseks vajalik parkimislahendus;
- kruntidele pääsude asukohad ja/või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- jalakäijate ja sõidukite liiklusintensiivsuste prognoosid.

5.9. Ehitistevahelised kujad: kavandada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

5.10. Arhitektuurinõuded ehitistele: määrata planeeringuga vastavalt Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatavatele eritingimustele:

- hoonete korruselisus;
- nõuded mahu, vormi ja kujunduse kohta. Fassaadi horisontaalsel liigendamisel arvestada olemasoleva hoonega;
- katusekalded;
- katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele;
- planeeringuga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemikud kruntidel;
- kohustuslik ehitusjoon Ülikooli tänava suhtes;
- lubatud juurdepääsud hoonetele;
- ± 0.00 sidumine.

5.11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- määrata säilitatav, likvideeritav ja linnaliselt väärtuslik ning muu haljastus;
- kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine;
- kruntide piirded;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevete ärajuhtimine).

5.12. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad: lähtudes Tartu linna ja Toomemäe üldplaneeringutest ja kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, anda:

- olemasoleva olukorra iseloomustus;
- planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvete ja vihmavete kanalisatsioon, elektrivarustus, kütte, sidevarustus, välisvalgustus);
- lubatud ja keelatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, arvestades sealhulgas majutusettevõtte projekteerimise võimalust;
- tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad lähtudes kavandatud trasside asukohast;
- hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

Esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).

5.13. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs:

- lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

5.14. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

5.15. Servituutide määramise vajadus.

5.16. Riigikaitse otstarbega maa-alad: ei käsitleta.

5.17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

5.18. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

5.19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.20. Planeeringu rakendamise võimalused. planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ja tehnovõrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

6.1. Situatsiooni skeem, M 1:10 000;

6.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 5.3. M 1:2000;

6.3. Olemasolev olukord vastavalt p 5.4., M 1:500;

6.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 5.5-5.11. ja 5.13.-5.18., M 1:500;

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p.5.5., 5.6. ja 5.15., M 1:500;

6.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.5.12., M 1:500;

6.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500 (ainult planšetil).

7. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud ning teeb koostööd maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

8. Detailplaneeringu kooskõlastamine ja esitamine

Detailplaneeringu projekt (paberkandjal ja digitaalselt) esitatakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale geodeetilise alusplaani, arhitektuurse osa, tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ja lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks. Planeeringu projekti üleandmine registreerida linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna sekretäri juures.

Detailplaneeringu projektile hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastus:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartu Tervisekaitsetalituselt;
- Tartumaa Päästeteenistusest.

Muinsuskaitse eritingimused kooskõlastab Muinsuskaitseametiga planeeringu koostaja. Tartu Linnavalitsus kooskõlastab planeeringu:

- Tartumaa Keskkonnateenistusega;
- Muinsuskaitseametiga.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilised kooskõlastused lisada põhikausta. Seletuskirjas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel joonisel/millises kaustas 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 lahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

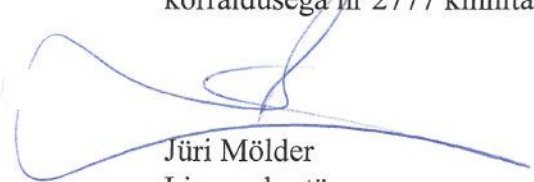
9. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

Vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Vastuvõetud planeeringu avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga.

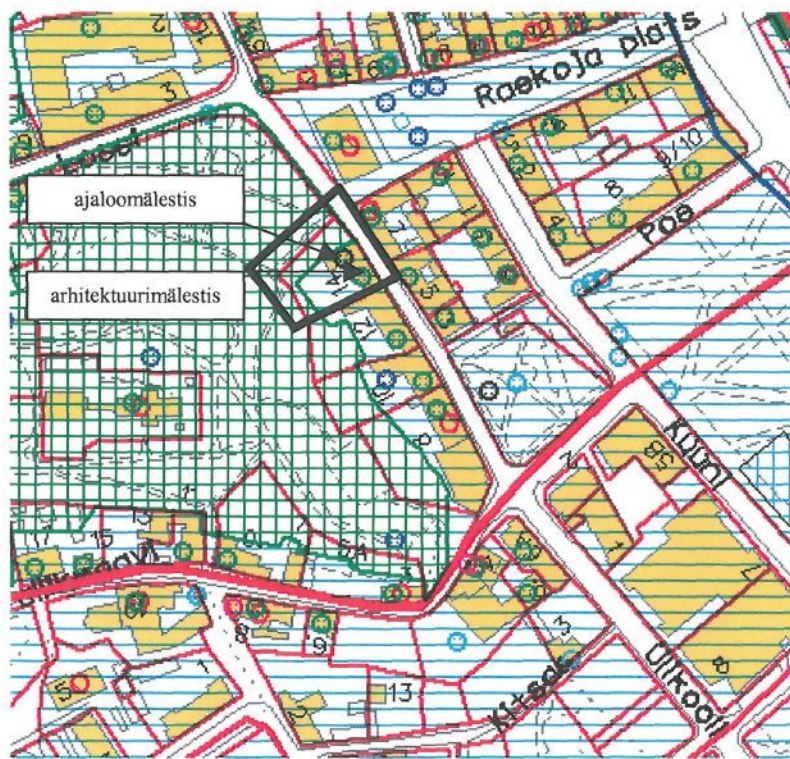
10. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel, maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel. Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 26 novembri 2002.a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

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


Jüri Mölder
Linnasekretär

Krundi Ülikooli 14 ja lähiala detailplaneeringu ala situatsiooniskeem



— Planeeritava ala piir