



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda


13. mai 2003 nr 1638

Aardla 3 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 1, lg 5 ja 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 Aardla 3 krundi detailplaneering ning kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahvenat sõlmima leping Mariana Jürimäega detailplaneeringu koostamise õiguse andmiseks.
3. Korraldus jõustub Mariana Jürimäele teatavakstegemisest.
4. 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 saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.


Andrus Ansip
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

Aardla 3 krundi detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr DP LÜ – 036-03

Planeeringu tellija: Mariana Jürimäe

Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta.

Planeeringu koostaja: Tellija valikul.

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu lähteülesande taotlus 14. aprillist 2003. a.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta:

Planeeritava ala pindala on ca 5400 m².

Detailplaneeringu eesmärgiks on Aardla 3 krundi jagamine ja moodustatud kruntide ehitustingimuste määramine väikeelamu ehitamiseks.

Aardla 3 kinnistu 17182 omanikud on Mariana Jürimäe 50%, Peeter Einasto 50 %, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa 100 %; krundi pindala 3513 m².

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavalikogu 06. oktoobri 1999. a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Võru-Aardla, Tähe tänava ja sadama raudtee vahelise elamukvartali detailplaneering (1972).

3.3. Kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrus nr 12 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" (registri nr 7119).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis.

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), mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesiateenistuses.

Planeeringuga esitada:

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse planeeritud liikluskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale ja olemasolevad ühendused tehnovõrkudega.

Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid, esitada kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt anda põhjendus detailplaneeringu alal planeeritud kruntide ehitusõigusele (krundi suurus, täisehitus, hoonestuse tüüp, ehitusjooned).

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

Esitada krundipiirid ja maakasutuse sihtotstarve. Anda ülevaade olemasolevast hoonestusest ning olemasolevast situatsioonist planeeritava alal. Anda ülevaade olemasolevast hoonestusest ja territooriumi kohta kehtivatest kitsendustest.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: Aardla 3 krundi jagamine 2 väikeelamu krundiks.

5.5. Krundi ehitusõigus:

- Kruntide kasutamise sihtotstarbed: lubatud sihtotstarbed on väikeelamumaa.
Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed: ehitiste kasutamise otstarve anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu");
- Hoonete suurim lubatud arv kruntidel: määrata planeeringuga vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.
- Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades muinsuskaitse eritingimusi;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 2 korrust; hoonestuse kõrguse määramisel lähtuda muinsuskaitse eritingimustest; minimaalne ja maksimaalne lubatud hoone kõrgus anda katuseharja või parapeti absoluutkõrgusena või näidata kõrguste vahemik. Planeeringuga anda kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine:

- Planeeritud ehitusalad siduda krundipiiridega.

5.7. Tänavate maa-alad ja liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänavava avalikult kasutatavaks teeks määramine tee seaduses sätestatud korras:

Planeeringuga anda:

- kruntidele juurdepääsud Aardla tänavalt,
- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse sõidusuunad, jalakäijate liikumissuunad),
- parkimine lahendada kruntidel.

5.8. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele:

- põhilised välisviimistluse tüübid määrata planeeringuga lähtudes muinsuskaitse eritingimustest. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
- määrata hoonete soklijoon e. kõrgusmärk (± 0.00).

5.10. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord: näidata olemasoleva, likvideeritava ja rajatava kõrghaljastuse paiknemine.

5.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

Anda olemasoleva olukorra iseloomustus.

Määrata lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, kehtivatest normatiividest ja Tartu linna üldplaneeringust koostöös olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude valdajatega (võrguettevõtetega):

- planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heit- ja vihmavete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus);
- olemasoleval hoonel (arhitektuurimälestis)säilitada ahiküte;
- tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad lähtudes kavandatud tehnovõrkude paigutusest;

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

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

- Jäätmekäitluse korraldamine.

5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud üksikobjekti kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

5.14. Servituutide määramise vajadus.

5.15. Riigikaitse otstarbega maa-alad: ei ole ja ei planeerita.

5.16. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

5.15. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel: vastavalt arvestamisele kuuluvatele õigusaktidele. Täpsustada maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealusel objektidel koostöös Muinsuskaitseametiga. Vajadusel koostada muinsuskaitse eritingimused.

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

5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.19. Planeeringu rakendamise võimalused. Planeeringuga täpsustada 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 5.2. M 1: 2000;

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

6.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 5.4-5.10. ja 5.12.-5.17., M 1:500;

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p.5.4., 5.5. ja 5.14., M 1:500;

6.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.5.11., 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. Planeering koostatakse koostöös maa-ala olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude või valdajatega.

8. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneeringu projekt (paberandjal ja digitaalselt) esitatakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale geodeetilise alusplaani, planeeringu põhilahenduse, arhitektuurse osa, tänavate, väe lisvalgustuse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ja lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks. Planeeringu projekti ülevaadmine registreerida linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna sekretäri juures.

Detailplaneeringu projektile hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastus :

8.1. linnamajanduse osakonnalt;

8.2. arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;

8.3. linna peageodeedilt;

8.4. Tartu Tervisekaitsetalituselt;

8.5. Tartumaa Päästeteenistuselt.

Detailplaneeringu projekti kooskõlastab Muinsuskaitseametiga linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond.

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.

9. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

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

10. 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

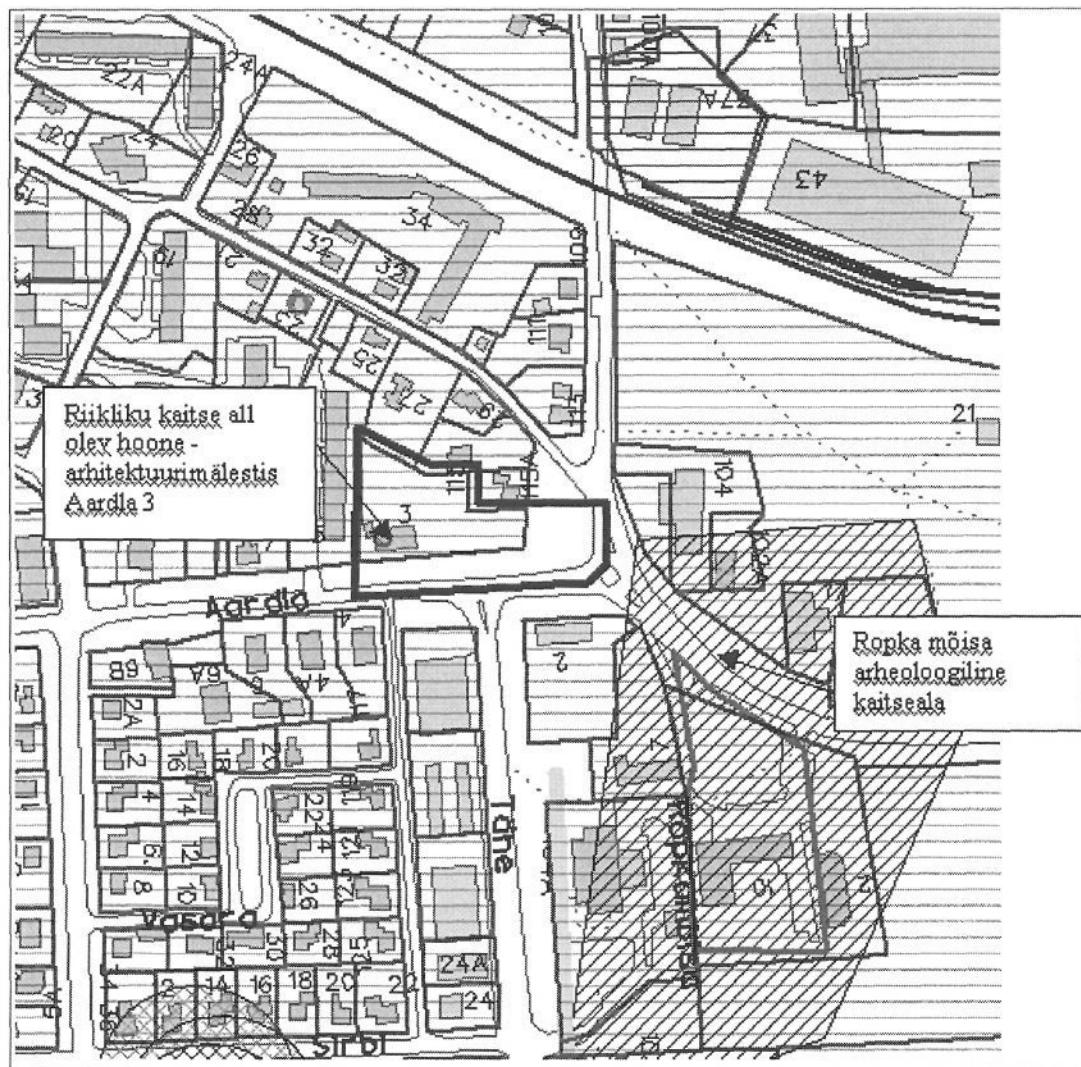
“Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine” sätestatud korra alusel. Lubatud/ keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 26 novembri 2002.a määruse nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” alusel.

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

Aardla 3 krundi detailplaneeringuala piir ja olemasolev situatsioon



Planeeritava ala piir