



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda


11. november 2003 nr 4073

**Kruntide Kvissentali tee 3; Kvissentali tee
5 ja Kvissentali tee 7 ning nende lähiala
detailplaneeringu algatamine ja
lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

otsustab:

1. Algatada kruntide Kvissentali tee 3; Kvissentali tee 5 ja Kvissentali tee 7 ning nende lähiala detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima leping Enn Pehk'iga ja Tartu Spordiseltsiga "Kalev" detailplaneeringu koostamise kohta.
3. Korraldus jõustub Enn Pehk'ile ja Tartu Spordiseltsile "Kalev" teatavakstegemisest.


Laine Jänes
Abilinnapea linnapea
ülesannetes


Jüri Mölder
Linnasekretär

Kruntide Kvissentali tee 3; Kvissentali tee 5 ja Kvissentali tee 7 ning nende lähiala detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE Töö nr DP LÜ-090-2003

1. Lähteülesande koostamise alus

Krundi Kvissentali tee 7 omaniku Enn Pehki ja krundi Kvissentali tee 3; Kvissentali tee 5 valdaja Tartu Spordiseltsi "Kalev" 27. oktoobri 2003 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekud.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 63 000 m². Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntide Kvissentali tee 3; Kvissentali tee 5 ja Kvissentali tee 7 maa kasutamise sihtotstarvete ja senise ehitusõiguse täpsustamine uute elamute, spordi- ja sildumisrajatiste projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed:

Kvissentali tee 7 (kinnistu nr 12048) - omanik: Enn Pehk; pindala: 17 167,1 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa.

Kvissentali tee 3; Kvissentali tee 5 - valdaja: Tartu Spordiselts "Kalev"; pindala: 18 657,2 m²; maakasutuse sihtotstarve: 80% üldmaa, 20% väikeelamumaa.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06 oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2. Tartu Linnavolikogu 13. veebruari 2003. a määrusega nr 21 kehtestatud Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneering.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ja Tartu linna kodulehel.

4. Planeeringu lähteseisukohad ja planeeringu nõutav koosseis

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud (k.a. jõe põhi) 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 geodeesiateenistuses.

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus: Esitada planeeritava ala piir, krundipiirid, kruntide kasutamise sihtotstarbed. Olemasolul anda:

- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutamise otstarbed;
- võimalikku keskkonnoahtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;

- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

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

4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: määrata planeeringuga.

4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed: väikeelamumaa (korterelamu kavandamisel anda kavandatav korterite arv), ärimaa, üldmaa; anda keelatud ehitiste kasutamise otstarbed;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;

4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga lähtudes planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste (p. 4.2.) analüüsist.

4.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine: ehitusalad siduda kruntide piiridega.

Ehitusalad liigendada järgnevalt:

olemasolevad/säilitatavad hoonestusalad;

lubatud juurdeehitus olemasolevatele hoonetele;

lubatud pealeehitused;

uushoonestusalad;

lammutatavad hooned (või nende osad);

sildumisrajatiste asukohad ja põhilised tehnilised näitajad.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

4.6.1. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2. tänavate ristprofiil;

4.6.3. tänavate kõrgusarvud;

4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5. parklate asukohad, suurus ja kuju, kruntide planeeritud kasutusotstarvetele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.6. krundile pääsu asukoht(ad), lubatavad pöörded tänavalt ja/või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud.

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

4.8. Arhitektuurinõuded ehitistele

4.8.1. hoonete lubatud korruselisus: kuni 2 korrust;

4.8.2. katusekalle;

4.8.3. katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid;

4.8.4. olemasolevate ja planeeringuga kavandatavate maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil;

4.8.5. kohustuslik ehitusjoon;

4.8.6. ± 0.00 sidumine.

4.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.9.2. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.9.3. kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamise vajadus;

4.9.4. kruntide piirid (materjal, kõrgus);

4.9.5. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine).

4.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad: lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, anda:

4.10.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.10.2. planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heit- ja sademetevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.10.3. lubatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.10.4. tehnovõrkudele ja rajatistele reserveeritud maa-alad, lähtudes nende kavandatud asukohast;

4.10.5. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

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

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

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

4.13. Servituutide määramise vajadus.

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

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

Täpsustada ehituskeeluvööndi ulatus, määrata kallasraja asukoht ja ulatus, määrata avalikku kasutusse jäävate juurdepääsude asukohad kallasarajale.

4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.17. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeteveekanaliseerimise väljehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehnovõrkude väljehitajad ja väljehitamise seosed krundi hoonestamisega.

5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

5.1. Situatsiooniskeem, M 1:10 000;

5.2. Olemasolev olukord vastavalt p 4.1., M 1:500;

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2. M 1:2000;

5.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 4.3.-4.9. ja 4.11., M 1:500;

5.4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.12., 4.13., ja 4.15., M 1:500;

5.5. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.10., M 1:500;

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

5.7. Avalikku kasutusse jäävate alade ja suletatvate alade asukohad vastavalt p.4.15.

5.8. Korraldada planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustav avalik arutelu.

6. Detailplaneeringu koostamine, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine.

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. Planeeringu koosseis esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 14. novembri 2000. a korraldusega nr 2777 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded". Detailplaneeringu koostamine, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ja kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitismäärus" sätestatud korrale.

Detailplaneeringu projektile hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastus:
linnamajanduse osakonnalt;
arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
Tartu Tervisekaitsetalituselt;
Veeteede Ametilt;
Tartumaa Keskkonnateenistuselt;
Tartumaa Päästeteenistuselt.



Jüri Mölder
Linnasekretär