



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu


27. november 2001. a nr 5357

Narva mnt 2 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning 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 Narva mnt 2 krundi ja lähiala detailplaneering ning kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahvenat sõlmima leping Urmas Pastiga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks.
3. Korraldus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.


Andrus Ansip
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

Lisa
Tartu Linnavalitsuse 27. novembri 2001.a
korraldusele nr 5357

Narva mnt 2 krundi ja lähiala detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr DP LÜ - 46 - 01

Planeeringu tellijad: Urmas Past, Juhan Kolk

Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta.

Planeeringu koostaja: Tellija valikul.

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu lähteülesande taotlus 05. oktoobril 2001. a.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 3,1 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritaval alal krundipiiride täpsustamine ja Narva mnt 2 krundile hotelli rajamiseks täiendava ehitusõiguse määramine ja kavandatava hoone sidumine ümbritseva puhkealaga.

Narva mnt 2 omanikud: Urmas Past, Juhan Kolk, AS ALEXELA ENTERTAINMENT; maakasutuse sihtotstarve ärimaa, krundi suurus 5390 m².

Narva mnt 2A Holmi park, omanik Tartu linn, maakasutuse sihtotstarve üldmaa, krundi suurus 19634 m².

Narva mnt 2C, subjektid: Margus Kiisküla, Valter Laan, Martin Laan, Endla Viirmäe, Marta Valk, Elsa Elmet, Anne Gaim, maakasutuse sihtotstarve üldmaa, krundi suurus 1527 m².

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

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

3.2. Vabariigi Valitsuse 21. märtsi 1995. a määrus nr 126 "Tartu vanalinna muinsuskaitseala";

3.3. Tartu Linnavalitsuse 11. märtsi 1993. a määrus nr 126 "Tartu linna arheoloogilise kaitse vööndi kinnitamine";

3.4. Kultuuriministri 01. septembri 1997. a määrus nr 59 Emajõe vasakkalda, Vene tn ja Narva mnt vahelise ala kultuurimälestiseks tunnistamine;

3.5. Tartu Emajõe kalda – ja sildumisrajatiste planeerimisettepanek;

3.6. Emajõe kallaste Tartu Agenda 21; Tartu linna arengukava; Emajõe kalda-alade kontseptsioon- 1998. a.

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 ning linna peageodeedi kooskõlastus.

Planeeringuga esitada:

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad ja 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 ja arhitektuurinõuetele

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

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: kruntide piiride täpsustamine vastavalt Tartu linna üldplaneeringule.

5.5. Krundi ehitusõigus:

- lubatud kruntide kasutamise sihtotstarbed: ärimaa, üldmaa.
- lubatud ehitiste arv kruntidel: täpsustada planeeringuga.
- ehitiste suurim ehitusalune pind: krundi täisehituse % määramisel garanteerida normile vastava parkimiskohtade arvu tagamine krundil;
- ehitiste lubatud kõrgus: määrata planeeringuga, kaaluda kõrghoone rajamise võimalust; hoonestusala määramisel arvestada Emajõe kalda-ala ehituskeeluvööndiga. Planeeringuga anda kavandatavad maapinna kõrgused kruntidel ja kavandatava hoone brutopind.

5.6. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele: anda põhilised välisviimistluse materjalid ja piirete tüübid.

5.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted: määrata kruntidele juurdesõidud ja liikluskorraldus kruntidel, tänavate kõrgusarvud ning jalakäijate liikumise tsoonid. Parkimine lahendada kruntidel. Juurdepääsud kruntidele lahendada Narva maanteelt. Kõnniteed planeerida vastavalt kehtivatele normidele, arvestades jalakäijate põhilisi liikumissuundi. Määrata teekaitsevööndi vajadus ja ulatus.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord. Võimalusel säilitada olemasolev kõrghaljastus. Planeeringuga näha ette olemasoleva pargiala rekonstrueerimine (jalutusteede võrgu, puhkekohtade, pargivalgustuse ja kõrghaljastuse planeerimine).

Määrata Emajõe kallaste rekonstrueerimine ja sildumisalad.

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

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

5.11. Keskkonnakaitse abinõud: Määrata jäätmemajanduse korraldamise kord hoonetes, pargis ja sildumisalal.

5.12. Servituutide ja naabruseõiguste vajadus.

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

5.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

5.15. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel:

vastavalt arvestamisele kuuluvatele õigusaktidele; vajadusel tellida muinsuskaitse eritingimused. 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 ekspluateerimise 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. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 5.2, M 1 : 2000;

6.3. Olemasolev olukord vastavalt p 5.3, M 1 : 1000;

6.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 5.4- 5.9 ja 5.11, 5.12; M 1: 500;

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p. 5.4, 5.12, 5.14, M 1 : 1000;

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. linnamajanduse osakonnaga;

7.2. arhitektuuri ja ehituse osakonnaga;

7.3. planeeringualal asuvate ja planeeritavate võrkude valdajatega;

7.4. Tartu Tervisekaitsetalitusega;

7.5. Tartumaa Päästeteenistusega;

7.6. Muinsuskaitseinspeksiooni Kagu-Eesti Talitusega.

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 avalik arutelu

Tellijal kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala kinnisasjade omanikud 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 koostöös planeeringu koostajaga.

Avalikustamisel laekunud ettepanekud registreeritakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas. Linnavalitsuse otsus avaliku väljapaneku tulemuste arvestamise kohta edastatakse planeeringu koostajale korrektuuride tegemiseks.

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



Jüri Mölder
Linnasekretär