



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu


14. mai 2002. a nr 1993

Staadioni, Sauna, Vene tn ja Narva mnt vahelise hoonestusala detailplaneeringu algatamine 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, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanõuditeerimise seaduse § 4 lg 2 ja § 11 lg 1 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 Staadioni, Sauna, Vene tn ja Narva mnt vahelise hoonestusala detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Algatada planeeringuala keskkonnamõjude hindamine.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahvenat sõlmima leping OÜ SATIS volitatud esindaja Nikolai Vinogradoviga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks.
4. Korraldus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.


Andrus Ansp
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

Lisa
Tartu Linnavalitsuse 14. mai 2002. a
korraldusele nr 1993

Staadioni, Sauna, Vene tn ja Narva mnt vahelise hoonestusala detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E **Töö nr DP LÜ - 741 - 01**

Planeeringu tellija: OÜ Satis volitatud esindaja Nikolai Vinogradov

Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta.

Planeeringu koostaja: Tellija valikul.

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu lähteülesande taotlus 18. aprillist 2002. a.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta:

Planeeritava ala pindala on ca 1,4 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntimine, maakasutuse sihtotstarvete täpsustamine ja kruntide ehitustingimuste määramine.

Narva mnt 86 krundi omanik on Eesti Põllumajandusülikool; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 70 % ühiskondlike hoonete maa ja 30 % väikeelamumaa; krundi pindala 670 m².

Narva mnt 78, 80, 82, 84 ja Staadioni 4 krundi omanik OÜ Satis, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100 % ühiskondlike hoonete maa; krundi pindala 7866 m².

Narva mnt 78A krundi omanik on Eesti Vabariik; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100 % tootmishoonete maa (alajaam); krundi pindala 121 m².

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

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

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

3.3. Kultuuriministri 20.03.1997. a määrus nr 12 "Arhitektuurimälestiseks tunnistamine" (RT nr 68 lisa 13.05.1997).

3.4. Tartu linna veevarustuse ja kanalisatsiooni arenguskeem (Tartu, aprill 1999.a AS Kommunaalprojekt);

3.5. Vene tänava piirkonna detailplaneering (27.03.1997);

3.6. Pika tn detailplaneering (Tartu Linnavalitsuse 06. mai 1999. a protokollilise otsusega nr 36 planeerimisettepanek arhiveeritud). Arvestada alternatiivvariandiga .

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 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. Arvestades 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 krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal. Anda ülevaade olemasolevast hoonestusest ja territooriumi kohta kehtivatest kitsendustest.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: lähtuda põhimõttest, et igalt moodustatavalt krundilt oleks tagatud väljapääs üldkasutatavale tänavale. Krundi suuruse määramisel arvestada hoone teenindamiseks vajalike parkimiskohtade arvu tagamisega krundil.

5.5. Kruntide ehitusõigus:

Kruntide lubatud sihtotstarbed: ärimaa, korruselamumaa, üldmaa.

Lubatud ehitiste arv kruntidel: määratakse planeeringuga;

Krundi täisehitus kruntidel: kuni 40 %; krundi täisehituse % määramisel arvestada puurkaevu kaitsetsooni ja sellest tuleneva ehituskeelualaga ning hoone teenindamiseks vajaliku parkimiskohtade arvu tagamisega krundil.

Ehitiste lubatud kõrgus: määrata planeeringuga vastavalt muinsuskaitse eritingimustele; Narva mnt äärsetele hoonetele kaaluda katusekorruse kavandamise võimalusi.

Planeeringuga anda kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

5.6. Ehitistevahelised kujud: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele: katusekalded, põhilised välisviimistluse materjalid ja piirete tüübid anda planeeringuga vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. Määrata planeerimis- ja ehitusseaduse § 39 antud lubatud ehitustegevused hoonete kaupa.

Määrata kohustuslikud ehitusjooned tänava maa-alade suhtes.

5.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted: anda kruntidele juurdesõidud, tänavate ja kruntide kõrgusarvud ning jalakäijate liikumise tsoonid. Parkimine lahendada vastavalt parkimismatiivile kruntidel ja võimalusel Sauna tänava äärsetel aladel.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord: võimalusel säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Planeeringuga määrata likvideeritava, säilitatava ja rajatava kõrghaljastuse paiknemine kruntidel.

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.

- Esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).
- Määrata puurkaevu nr 155 edasise kasutamise põhimõtted.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud: täpsustada maakasutuse eritingimused Meltsiveski veehaarde ja puurkaevu nr 155 sanitaarkaitse tsoonis vastavalt veeseaduse § 28 ja keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a määrusele nr 61 “Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord”.

Arvestada olemasoleva puurkaevu nr 155 sanitaarkaitsetsooniga. Määrata jäätmemajanduse korraldamine. Planeeringuga teostada keskkonnamõju hindamine, mille käigus täpsustada moodustatavatele kruntidele keelatud tegevused vastavalt Eesti Vabariigi 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 “Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine” määratud sihtotstarvete objektklassidele.

Keskkonnamõju hindamise käigus hinnata ja kirjeldada arendaja poolt kavandatava tegevuse eeldatavat mõju keskkonnale, analüüsida selle mõju vältimise või leevendamise võimalusi ning teha ettepanekud sobivaima lahendusvariandi valikuks.

Planeeringule koostada muinsuskaitse eritingimused.

5.12. Servituutide ja naabrusõiguste 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 teha ettepanekud maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks.

5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.17. Planeeringu rakendamise võimalused, sh asjaõigusseaduse § 9 lg 2 sätestatud ehitiste rajamise ja eksploateerimise 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: 1000;

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;

6.7. Planeeritud maakasutus vastavalt p. 5.4, 5.5, 5.12, 5.14, sh. olemasolevate õiguslikul alusel kasutatavate ja kavandatud kruntide piirid, sihtotstarve ja servituudid.

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. kultuurimälestiste peaspetsialisti-linnaarheoloogiga;
- 7.7. Keskkonnaministeeriumi Tartumaa Keskkonnateenistusega;
- 7.8. 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 avalikustamine


Tellijal kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala kinnisasja 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

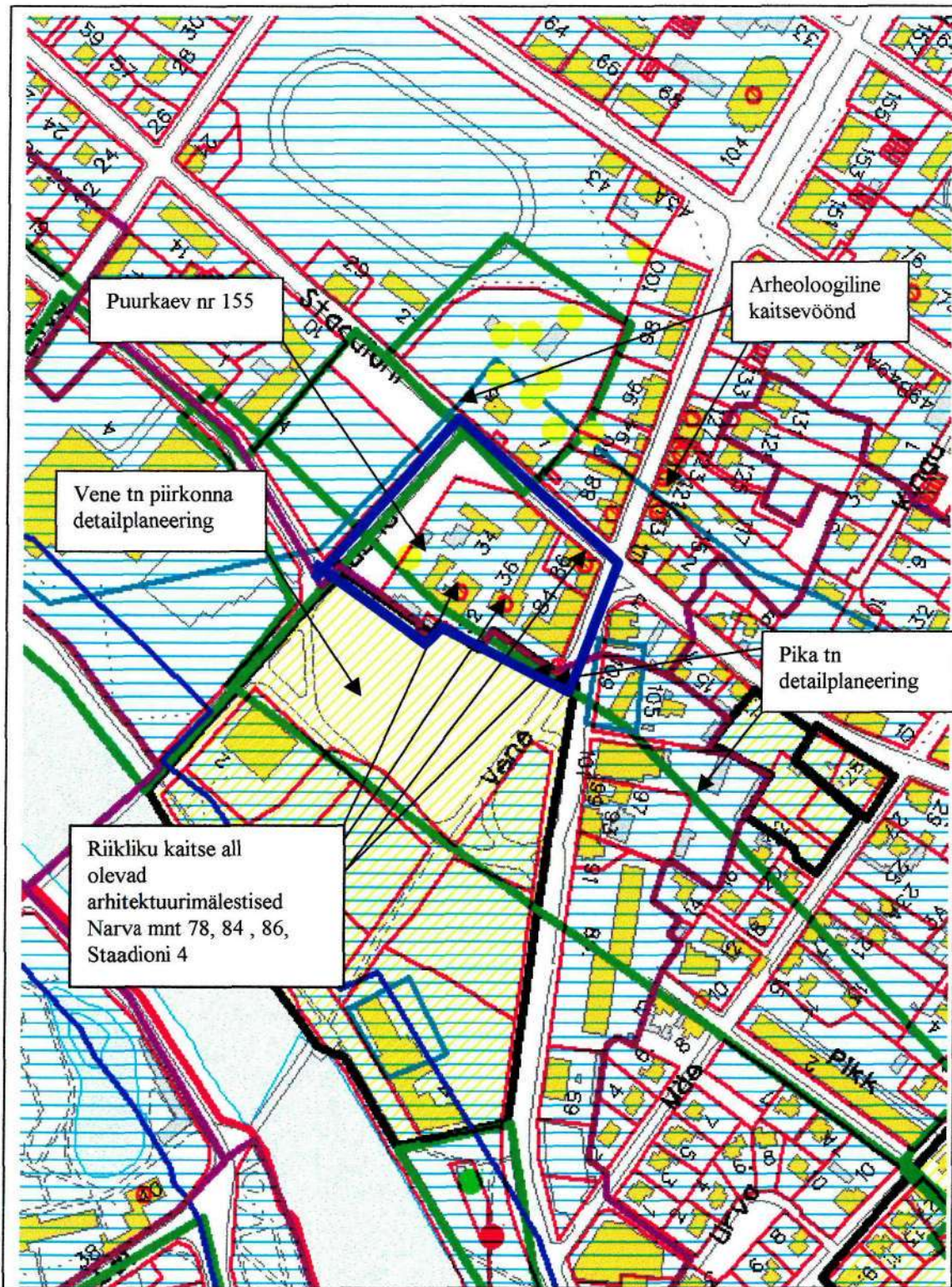
Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingimärkide alusel, maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 "Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel.

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

Staadioni, Sauna, Vene tn ja Narva mnt vahelise ala detailplaneeringuala piirid ja olemasolev situatsioon



— Planeeritava ala piir