



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

6. märts 2003 nr 655

Sadama, Turu, Väike-Turu tänavate ja Emajõe vahelise ala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 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 Sadama, Turu, Väike-Turu tänavate ja Emajõe vahelise ala detailplaneering ning kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub 10. märtsist 2003. a.
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide halduskohtumenetluse 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.

A. Ansip
Andrus Ansip
Linnapea

Riina Männiste
Riina Männiste
Õigusteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes

Sadama, Turu, Väike-Turu tänavate ja Emajõe vahelise ala detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr DP LÜ – 025 - 2003

Planeeringu tellija: Tartu Linnavalitsus

Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta.

Planeeringu koostaja: tellija valikul.

1. Ülesande koostamise alus

Tartu Linnavolikogu 19. detsembri 2003. a määrus nr 11 "Tartu linna 2003.a eelarve kinnitamine".

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta:

Planeeritava ala pindala on ca 5,9 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandatava teaduskeskuse AHHA ja elamu- äripiirkonna hoonestuse baasil linnaehituslikult kompakste, ühtse logistilise skeemiga hoonestusala planeerimine ning selle sidumine jõe kaldaalaga.

Turu 8 (kinnistu nr 31515) krundi omanik: Tartu linn; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; krundi pindala 31 515 m²;

Turu 10 (kinnistu nr 1718) krundi omanik: Tartu linn; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; krundi pindala: 16 759 m²;

Väike-Turu 5 (kinnistu nr 1095) krundi omanik: AS Linnaehitus (aadress: Ringtee 12, 51013 Tartu); krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 8321 m²;

Turu 8a krundi valdaja: Tartu linn; krundi olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed: 60% üldmaa ja 40% transpordimaa; krundi pindala: 7984 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 Linnavolikogu 11. septembri 1997. a otsus nr 137 "Turu 10 vee- ja tervisespordikeskuse detailplaneeringu kehtestamine";

3.3. Tartu Linnavolikogu 16. veebruari 1995. a määrus nr 52 "Võidu silla – Turu tänava – Aida tänava pikenduse ja Emajõe vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine";

3.4. "Emajõe ning Tervise- ja veekeskuse vahelise ala hoonestuskava", autorid: Vilen Künnapu, Ain Padrik.

3.5. "Turu tn 8, 8a ja Soola 3 tänavate projekt"; AS Tinter-Projekt, töö nr 210-02-PL.

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, töö nr) ja 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 liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad. 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 (krundi suurus, täisehitus, hoonestuse tüüp, ehitusjooned). Planeeringu lähialal asuvate planeeritud tehnovõrkude trasside ja olemasolevate torustikega ühendamise võimalused.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarbed, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta, kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused ning olemasolev situatsioon planeeritaval alal.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: määrata planeeringuga, sealhulgas näha ette:

- Turu 8 krundi jaotamine põhimõttel, kus olemasoleva spordikooli alune ja selle teenindamiseks vajalik maa moodustaks iseseisva krundi;
- Turu 8 krundi jaotamisel moodustuva teaduskeskus AHHA krundi ja Väike- Turu krundi piire täpsustada arvestades p. 3.4. nimetatud hoonestuskava põhimõttel, kus kavandatava teaduskeskuse AHHA hoonete alune ja seda teenindav maa moodustaks iseseisva krundi;
- Iseseisev krunt sildumisala teenindavatele rajatistele.

Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed).

5.5. Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve: määrata planeeringuga arvestades p.3.4. nimetatud hoonestuskava, planeeringuga määrata kruntidel lubatavad ehitiste kasutamise otstarbed;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga arvestades p.3.4. nimetatud hoonestuskava;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga arvestades p.3.4. nimetatud hoonestuskava;
- hoonete suurim lubatud kõrgus (katuseharja või parapeti absoluutkõrgusena) või kõrguste vahemik: määrata planeeringuga arvestades p.3.4. nimetatud hoonestuskava.

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine:

- anda kohustuslik ehitusjoon tänavate suhtes;
- ehitusalad siduda krundipiiridega.

5.7. Tänavate maa-alad ja liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras: arvestades p.3.5. ja p.3.4. nimetatud dokumente.

- tänava maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatud laiused, anda tänavate ristprofiilid;
- tänavate ja ristmike kõrgusarvud;
- määrata Väike-Turu tänava laiendamise vajadus;
- lähtuda planeeritaval alal ja kontaktvööndis kehtestatud planeeringute realiseerimisega kaasnevast liikluskoormuse kasvust;
- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukiliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, invanõuded), sh. busside parklate ja autobussipeatuste asukohad;
- jalakäigutänavad;
- kruntide planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimislahendus;
- krundile pääsu asukoht ja piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- jalakäijate ja sõidukite liiklusintensiivsuste prognoosid ja sellest tulenevad ristmike läbitavust iseloomustavad andmed.

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

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele: määrata hoonete korruselisus, katusekalle või selle vahemik katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid arvestades p.3.4. nimetatud hoonestuskava. Anda planeeringuga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

5.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- säilitatav, linnaliselt väärtuslik ja muu haljastus,
- kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine,
- kruntide piirded,
- kallasraja kujundamise põhimõtted.

5.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad. Lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, naaberaladele kehtestatud detailplaneeringutest 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, küte, sidevarustus, välisvalgustus).
- tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust.

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

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

- Jäätmekäitluse korraldamine.

5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: ei käsitleta.

5.14. Servituutide määramise vajadus.

5.15. Riigikaitse otstarbega maa-alad: ei käsitleta.

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

5.17. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus. Fikseerida Emajõe kalda ehituskeeluvöönd.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.19. Planeeringu rakendamise võimalused. Planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise 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 5.2. M 1: 2000;

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

6.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 5.4-5.10. ja 5.12.-5.17., M 1:1000;

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p.5.4., 5.5. ja 5.14., M 1:1000;

6.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.5.11., M 1:1000.

6.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1: 1000 (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 tehakse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

8. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneeringu projekt (paberandjal ja digitaalselt) esitatakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale geodeetilise alusplaani, planeeringu põhilahenduse, 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:

8.1. linnamajanduse osakonnalt;

8.2. arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;

8.3. linna peageodeedilt;

8.4. Tartu Tervisekaitsetalituselt;

8.5. Tartumaa Päästeteenistuselt.

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

Detailplaneeringu lähtesisukohti ja eskiislahendusi tutvustavaid arutelusid ning vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Planeeringu lähtesisukohti ja eskiislahendusi tutvustavaid arutelusid ning vastuvõetud planeeringu 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.

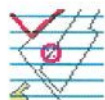
10.1. Planeeringute koosseis esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 14. novembri 2000. a korraldusega nr 2777 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".



Riina Männiste
Õigusteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes

Sadama, Turu, Väike-Turu tänavate ja Emajõe piirneva ala detailplaneeringu situatsiooniskeem

Planeeritav ala 



tehnikamälestis – nahavabriku “Usvensky ja pojad” tööstushoone (19.saj)