



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda


20. märts 2003 nr 886

Emajõe, Sõpruse silla, Pika ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse p 1.2 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Emajõe, Sõpruse silla, Pika ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub 24. märtsist 2003. a.
3. 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.


Anto Ili
Abilinnapea linnapea
ülesannetes


Jüri Mölder
Linnasekretär

Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr DP LÜ-32-2002

Planeeringu tellija: Tartu Linnavalitsus.

Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta.

Planeeringu koostaja: tellija valikul.

1. Ülesande koostamise alus

1.1. Tartu Linnavalikogu 19. detsembri 2003. a määrus nr 11 "Tartu linna 2003. a eelarve kinnitamine";

1.2. Kavar Grupp OÜ 10. septembri 2002. a kiri;

1.3. Tartu Linnavalitsuse 04. märtsi 2003. a istungi protokoll nr 18 "Arhitektuurivõistluse "Fortuuna, Pikk ja Paju tänavate ning Emajõe vahelise ala ruumilis-funktsionaalse planeerimise ideevõistlus" tulemused".

2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 31 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- puhke- ja spordikeskusele (s.h kämpingute maa-alale) vajaliku ruumilise ja funktsionaalse lahenduse leidmine;
- Fortuuna, Pikk ja Paju tänavate ning Emajõe vahelise ala ruumilis-funktsionaalse planeerimise ideevõistlusega haaratud alale detailplaneeringulise lahenduse andmine;
- Anne kanali supelranna piiritlemine.

Planeeringu koostamisel arvestada majandusministri 20. veebruari 2001. a määrust nr 9 "Majutusettevõtetele esitatavad kohustuslikud nõuded ja majutusettevõtte tunnustamise kord" ja Vabariigi Valitsuse 25. juuli 2000. a määrust nr 247 "Tervisekaitsenõuded supelrannale ja suplusveele".

Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed:

Fortuuna 36 (kinnistu nr: 36326) - omanik: Viktor Tsõgankov; pindala: 546 m²; maakasutuse sihtotstarve: 55% ärimaa; 45% väikeelamumaa;

Fortuuna 38; Fortuuna 39 (kinnistu nr: 363) - omanik: Jevgeni Kaljundi; pindala: 860 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Fortuuna 40 (kinnistu nr: 38061) - omanik: Heino Karulas; pindala: 2335 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Paju 1A (kinnistu nr: 37585) - omanikud: Ave Laul (50%) ja Martin Arbus (50%); pindala: 1126 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Paju 2 (kinnistu nr: 3664) - omanik: Vello Haidak; pindala: 478 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Paju 3 (kinnistu nr: 28122) - omanik: AS Tartu Veevärk; pindala: 546 m²; maakasutuse sihtotstarve: 75% üldmaa; 25% tootmishoonete maa;

Pikk 57 - omanik: Tartu linn; pindala: 162 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Pikk 59 (kinnistu nr: 314) - omanik: Meinart Mihkelsaar; pindala: 789 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Pikk 61 (kinnistu nr: 46) - omanik: Viktor Tsõgankov; pindala: 313 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa;

Pikk 63 - omanik: Tartu linn; pindala: 334 m²; maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa;

Pikk 65 (kinnistu nr: 17068) - omanik: Tartu linn; pindala: planeeritava ala piires, ca 28 ha (Pikk t 65 kogupindala: 753878 m²); maakasutuse sihtotstarve: 75% üldmaa; 20% veekogude maa; 5% transpordimaa.

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;

3.3. Koostamisel olev Tartu Anne kanali laiendamise eksperthinnang. AS Kobras. 2003.

3.4. Fortuuna, Pikk ja Paju tänavate ning Emajõe vahelise ala ruumilis-funktsionaalse planeerimise ideevõistluse võidutöö "E-MOTION ";

3.5. Tartu Puu t jalakäigust ehitus üle Emajõe. Tehniline projekt. AS K-Most. 1997;

3.6. Koostamisel olev Puu ja Paju t pikendusele rajatava jalakäijate silla juurdepääsuteede projekt.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

"Tartu linna geotehniline kaart" (AB 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), mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesia teenistuses.

Planeeringuga esitada:

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritava ala erikasutusega aladele; sõidutee, jalakäijate liikumissuunad, supelranna parkimise lahendus ja ühendused tehnovõrkudega. Analüüsida ja lahendada lisajuurdepääsu küsimused seoses ala aktiivse kasutusele võtuga. Esitada planeeritava ala funktsionaalsed seosed kesklinna, lähiümbruse elamupiirkonna, supelranna ja kavandatava kämpinguala ning puhke- ja spordikeskusega.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal. Anda hinnang olemasolevale haljastusele.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: määrata vastavalt detailplaneeringu eesmärgile. Supelrannale moodustada üks krunt.

Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koonddtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse jäävad maa-alad).

5.5. Krundi ehitusõigus:

· krundi kasutamise sihtotstarbed: anda vastavalt planeeringu eesmärgile;

· hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga. Määrata ehitiste ning rajatiste asukohad vastavalt majandusministri 20. veebruari 2001. a määrusele nr 9 "Majutusettevõtetele esitatavad kohustuslikud nõuded ja majutusettevõtte tunnustamise kord" ning Vabariigi Valitsuse 25. juuli 2000. a määrusele nr 247 "Tervisekaitse nõuded supelrannale ja suplusveele";

- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud kõrgus (katuseharja või parapeti absoluutkõrgusena) või kõrguste vahemik: määrata planeeringuga.

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine:

- ehitusalad siduda krundi piiridega.

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

- tänava maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandavad laiused, anda tänava ristprofiil;
- tee maa-ala, kus on lubatud väikeehitised ja ajutised ehitised ning nõuded neile ehitistele;
- tänavate ja ristmike kõrgusarvud;
- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukiliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, invanõuded);
- jalakäigutänavad;
- kruntide planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimislahendus;
- kruntidele pääsude asukohad ja/või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine;
- liiklusrajatiste (sillad, estakaadid, viaduktid, tunnelid) asukohad ja põikprofiilid;
- jalakäijate ja sõidukite liiklusintensiivsuste prognoosid;
- teekaitsevööndi vajadus ja selle ulatus;
- olemasoleva tee eraõiguslikule isikule maa juurde liitmine.

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

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele: määrata planeeringuga:

- hoonete korruselisus;
- olemasolevate ehitiste mahu, vormi ja kujunduse lubatud muutused ja nende ulatus;
- katusekalded;
- katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele;
- planeeringuga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemikud kruntidel;
- määrata kohustuslikud ehitusjooned tänavate, Emajõe ja Anne kanali suhtes;
- ± 0.00 sidumine.

5.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- määrata säilitatav, likvideeritav ja linnaliselt väärtuslik ning muu haljastus;
- kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine;
- kruntide piirded;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevete ärajuhtimine).

5.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad: lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, naaberladele 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);
- lubatud ja keelatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel vastavalt majandusministri 20. veebruari 2001. a määrusele nr 9 "Majutusettevõtetele esitatavad kohustuslikud nõuded ja majutusettevõtte tunnustamise kord", lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused;

- tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad lähtudes kavandatud trasside asukohast;
- vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;
- hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

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

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

- lahendada jäätmekäitluse korraldamine;
- kruntidele kavandatavast tegevusest lähtuva mõju ulatuse määramine.

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

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: anda Emajõe kalda ja Anne kanali ehituskeeluvöönd ja vajadusel ettepanekud vähendamiseks või suurendamiseks.

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 1:5000;

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 ja esitamine

Detailplaneeringu projekt esitatakse:

· eskiisvariandina linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale avalike eelarutelude korraldamiseks. Eskiislahenduse vormistamise nõuded on vabad. Detailplaneeringu eskiislahendus ei kuulu kooskõlastamisele käesolevas peatükis esitatud asutustega.

· lõplik detailplaneeringu projekt (paberkandjal 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 Päästeteenistusel.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, 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 lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavaid arutelusid ning vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavaid arutelusid ning vastuvõetud planeeringu avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga.

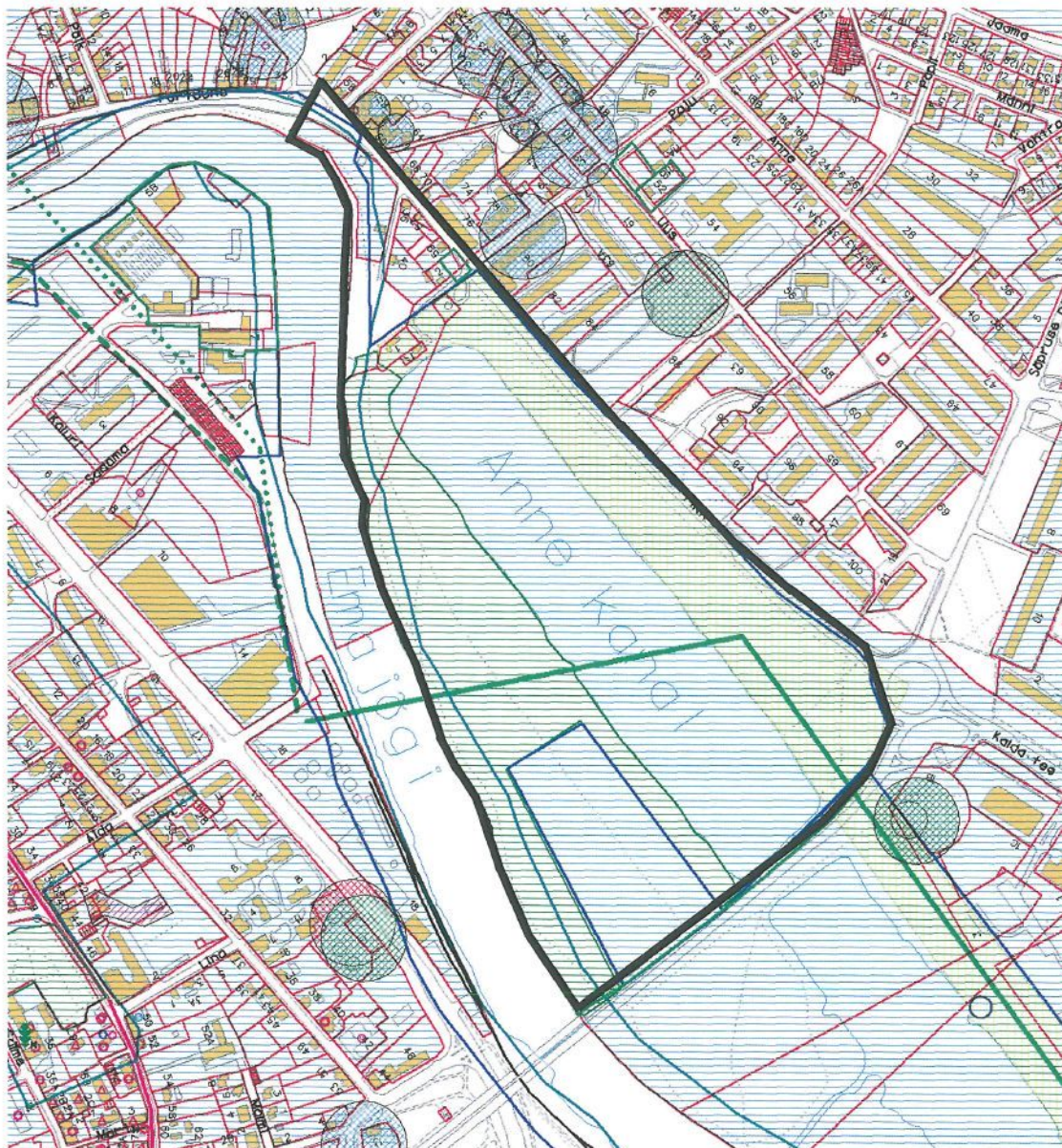
10. Detailplaneeringu vormistamine







Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeriumi 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

Emajõe, Sõpruse silla, Kalda tee ja Fortuuna tänavaga piiratud ala detailplaneeringu ala situatsiooniskeem



-  Planeeringuala piir
-  Krundipiirid
-  Kaldaalade ehituskeeluvöönd
-  Arheoloogiline kaitsevöönd
-  35 kV ja kõrgema pingega ühendusliinide kaitsevöönd
-  Puurkaev koos sanitaarkaitsealaga