



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda


29. aprill 2003 nr 1410

Krundi Narva mnt 165A 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 ehitusmääruse 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 krundi Narva mnt 165A detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima leping Üllar Vaserik'uga detailplaneeringu koostamise kohta.
3. Korraldus jõustub Üllar Vaserik'ule teatavakstegemisest.
4. 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 saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.


 Andrus Ansip
 Linnapea


 Jüri Mölder
 Linnasekretär

Krundi Narva mnt 165A detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE Töö nr DP LÜ-31-2003

Planeeringu tellija: Üllar Vaserik.
Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta.
Planeeringu koostaja: tellija valikul.

1. Lähteülesande koostamise alus

Üllar Vaserik'u ja Hannes Mäger'i 01. aprilli 2003. a detailplaneeringu algatamise taotlus.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 4700 m². Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva krundi jagamine ja kruntidele ehitusõiguste määramine.

Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed:

Narva mnt 165A (kinnistu nr: 5404) - omanik: Üllar Vaserik; pindala: 2526 m²; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

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

3.2. Narva mnt rekonstrueerimise projekt. 2002.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaunid ja geoloogilised uuringud

"Tartu linna geotehniline kaart" (AB GIB, 1998).

Olemasolevad geodeetilised alusplaunid M 1:500 ja 1:2000 asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ja 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 geodeesiateenistuses.

Planeeringuga esitada:

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivat planeeringut, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt lahendada p 5.5. ja 5.9. Anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad ja ühendused tehnovõrkudega.

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 planeeringuga.

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

5.5. Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarbed: ärimaa, korruselamumaa (Narva mnt äärde), väikeelamumaa. Planeeringuga määrata kavandatava ehitise kasutamise otstarve või keelatud otstarbed.
- hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga.
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga. Narva mnt-ga piirneval krundil arvestada Narva mnt 163 kõrgusega ja Tuule t piirkonna väikeelamu(te) puhul naaberkruntidel asuvate hoonete kõrgusega.

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusalad siduda krundi piiridega.

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

- juurdepääs(ud) planeerida Tuule tänavalt;
- tänavaa ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandavad laiused, anda tänavaa ristprofiil;
- tänavate ja ristmike kõrgusarvud;
- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukiliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, invanõuded);
- kruntide planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimislahendus;
- kruntidele pääsude asukohad ja/või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud.

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

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele:

- hoonete korruselisus;
- katusekalded;
- katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid;
- planeeringuga kavandavad maapinna absoluutkõrguste vahemikud kruntidel;
- määrata kohustuslik ehitusjoon Narva mnt ja Tuule tänavaa suhtes. Vajadusel anda korruselamu(te) nurgalahendus. Korruselamu(te) puhul näha ette hoone fassaad Narva mnt poole;
- ± 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 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, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused;
- tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad lähtudes kavandatud trasside asukohast;
- vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;
- hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

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

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

- lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserežiimi 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.

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 tehovõrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega. Kaevetööde käigus teostada arhitektuuriline järelvalve ja uuringud.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

6.1. Situatsiooniskeem, 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 1:500;

6.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 5.4-5.10. ja 5.12.-5.17., M 1:500;

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p.5.4., 5.5. ja 5.14., M 1:500;

6.6. Tehovõrkude planeering vastavalt p.5.11., M 1:500;

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

7. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamise planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud ning tehakse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehovõrkude omanikega või valdajatega.

8. Detailplaneeringu kooskõlastamine ja esitamine

Detailplaneeringu projekt (paber kandjal ja digitaalselt) esitatakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale geodeetilise alusplaani, planeeringu põhilahenduse, arhitektuurse osa, tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ja lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks. Planeeringu projekti üleandmine registreerida linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna sekretäri juures.

Detailplaneeringu projektile hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastus:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartu Tervisekaitsetalituselt;
- Tartumaa Päästeteenistusest.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilised kooskõlastused lisada põhikausta. Seletuskirjas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel joonisel/millises kaustas 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 lahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

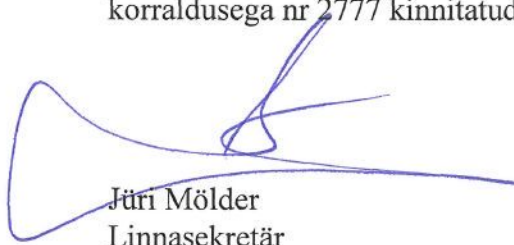
9. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

Vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Vastuvõetud planeeringu avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga.

10. Detailplaneeringu vormistamine

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".



Jüri Mölder
Linnasekretär