



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

10. juuli 2003 nr 2402

Kruntide Ujula 2, Vene 3 ja 5 lähiala 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 § 5 lg 9 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada kruntide Ujula 2, Vene 3 ja 5 lähiala detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub 17. juulist 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 saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

A. Ansip
Andrus Ansip
Linnapea

Jüri Mölder
Jüri Mölder
Linnasekretär

**Kruntide Ujula 2, Vene 3 ja 5 ning lähiala detailplaneeringu
LÄHTEÜLESANNE
Töö nr DP LÜ-47-2003**

Planeeringu tellija: Tartu Linnavalitsus.
Lähteülesanne on kehtiv: 18 kuud.

1. Lähteülesande koostamise alus

Tartu Tarbijate Kooperatiivi esindaja Tarmo Punger'i 29.05.2003. a detailplaneeringu algatamise taotlus.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 2 ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevale jaekaubandushoonele juurdeehitise, korruselamu ja sildumisrajatise projekteerimiseks ning püstitamiseks vajalike kruntide piiritlemine ja kruntidel ehitusõiguse määramine. Samuti täpsustatakse planeeringuga Emajõe kaldavööndisse kavandatava puhkeala ulatus, kujunduspõhimõtted, kujunev liiklusskeem ja parkimine kruntidel.

Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed:

Ujula 2 - omanik: Tartu Tarbijate Kooperatiiv; pindala: 3412 m²; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa;

Vene 3 (kinnistu nr: 1535) - omanik: Tartu Tarbijate Kooperatiiv; pindala: 3961 m²; maakasutuse sihtotstarve: 85% väikeelamumaa; 15% ärimaa;

Vene 5 (kinnistu nr: 1536) - omanik: Tartu Tarbijate Kooperatiiv; pindala: 1514 m²; maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa;

Vene 7 - omanik: Tartu linn; pindala: 2837 m²; maakasutuse sihtotstarve: üldmaa.

Narva mnt 2B - omanik: Tartu linn; pindala: planeeringuala piires ca 3600 m² (kogupindala: 37471,7 m²); maakasutuse sihtotstarve: üldmaa.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;

3.2. Tartu Linnavalitsuse 27.03.1997. a korraldusega nr 661 kehtestatud Vene t piirkonna detailplaneering;

3.3. Tartu Linnavolikogu 13.02.2003. a määrusega nr. 21 kehtestatud Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneering;

3.4. Tartu linna magistraaltänavate ristmike ruumivajaduse määramine, IB Stratum, 2003.

Arvestamisele kuuluvad dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

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

4.2. Vene t piirkonna detailplaneeringu mahus teostatud ehitusgeoloogilised uuringud.

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid 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 geodeesia teenistuses.

Planeeringuga esitada:

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid detailplaneeringuid esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt lahendada p 5.5. ja 5.9. Anda lähiumbruse 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 ja parkimislahendusele.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: määrata planeeringuga arvestades:

- kalda ehituskeeluvööndit;
- Lai t silla perspektiivseid mahasõite;
- parkimisvajadust kruntidel;
- sildumisala teenindamiseks vajalikku vee- ja maa-ala.

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, üldmaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades planeeringualal olevat hoonestust ja kontaktvööndi linnaehituslikke seoseid;
- hoonete suurim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga.

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusalad siduda krundi piiridega.

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

- juurdepääs(ud);
- tänavate maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandavad laiused, anda teede ristprofiilid;
- 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;
- liikluskorralduse lahendus peab säilitama võimaluse autosilla rajamiseks Laia t - Vene t sihile.

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

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele:

- hoonete korruselisus: kuni 4 korrust; 9-12 m soklijoonest.
- katusekalded;
- katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid: kaasaegsed materjalid - betoon, puit, klaas, kvaliteetne metall.
- olemasoleva ja planeeringuga kavandavad maapinna absoluutkõrguste vahemik kruntidel;
- määrata kohustuslik ehitusjoon Vene t ja Emajõe suhtes;
- hoone arhitektuurses lahenduses peab avalduma orienteeritus jõele;
- ± 0.00 sidumine.

5.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;
- kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamine, arvestades kehtivat planeeringut;
- 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 nende kavandatud 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. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

- Lahendada jäätmekäitluse korraldamine.
- Määrata Meltsiveski veehaarde kaitsetsoonist tulenevad võimalikud piirangud.

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.

- täpsustada kalda ulatus ja 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 ning tehnovõrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

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. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.5.11., M 1:500;
- 6.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500 (ainult planšetil).
- 6.8. Kavandatud hoonestuskava illustreerivad aksonomeetriselised vaated.

7. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud ning teeb koostööd maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

8. Detailplaneeringu kooskõlastamine ja esitamine

Detailplaneeringu projekt (paberandjal ja digitaalselt) esitatakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale 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:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistusest;
- Tartumaa Keskkonnateenistus.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilised kooskõlastused lisada põhikausta. Seletuskirjas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, 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

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

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