



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

9. oktoober 2003 nr 3576

Ilmatsalu 11 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 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 Ilmatsalu 11 detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub 13. oktoobrist 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.

Laine Jänes
Abilinnapea linnapea
ülesannetes

Jüri Mölder
Linnasekretär

Ilmatsalu 11 krundi detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE Töö nr DP LÜ- 080 -2003

Planeeringu tellija: Tartu Linnavalitsus.

Lähteülesanne on kehtiv: 18 kuud.

1. Lähteülesande koostamise alus

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna taotlus.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 17 000 m². Detailplaneeringu eesmärgiks on Ilmatsalu 11 krundi ehitusõiguse määramine.

Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed:

Ilmatsalu 11 - valdaja: Tartu linn; pindala: 12 070.7 m²; maakasutuse sihtotstarve: tootmishoonete maa.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

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

Arvestamisele kuuluv planeering asub linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ja Tartu linna kodulehel.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaamid ja geoloogilised uuringud

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

Olemasolevad geodeetilised alusplaamid M 1:500 ja 1:2000 asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ja on kasutatavad eeltööde käigus.

5. Planeeringu lähteseisukohad ja planeeringu nõutav koossesis

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: anda lähikümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad. Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni, esitada kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt anda põhjendus detailplaneeringu alal oleva krundi ehitusõigusele (krundi suurus, täisehitus, hoonestuse tüüp, ehitusjooned) ja arhitektuurinõuetele. Näidata planeeringu lähialal asuvate planeeritud tehnovõrkude trasside ja olemasolevate torustikega ühendamise võimalused. Esitada planeeringualale ulatuvad kitsendused.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritava alal.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: olemasolevaid krundipiire mitte muuta.

Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed krundi pindalad ning sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse jäävad maa-alad).

5.5. Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarbed: ärimaa, tootmismaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades parkimise lahendamise vajadust krundil;
- hoonete suurim lubatud kõrgus: räästajoone kõrgus 6-9 meetrit maapinnast.

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusalad siduda krundi piiridega.

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

- tänavaga maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused, anda Ilmatsalu tänavaga ristprofiil;
- tänavate ja ristmiku kõrgusarvud;
- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);
- krundi planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimislahendus (parkimiskohtade asukohad, suurus ja kuju);
- krundile pääsud; näidata piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud.

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

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele

- hoone lubatud korruselisus;
- katusekalded;
- katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid;
- olemasolevate ja planeeringuga kavandatavate maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil;
- kohustusliku ehitusjoone määramisel arvestada naaberkrundidel välja kujunenud ehitusjoontega;
- kohustuslik ehitusjoon Ilmatsalu tänavaga suhtes;
- ± 0.00 sidumine.

5.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;
- kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamise vajadus;
- kruntide piirid;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee 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 sademetevete kanalisatsioon, küte, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad, lähtudes nende kavandatud asukohast;
- hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

Esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne olukord 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;

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

5.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.18. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehnovõrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed krundi 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.-5.16., M 1:500;

6.5. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.5.11., M 1:500;

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

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 Päästeteenistusel.

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. 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

Ilmatsalu 11 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem

