



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda


16. oktoober 2003 nr 3717

Riia 128 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, 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 Riia 128 krundi detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima lepingut OÜga Decora Kauplused detailplaneeringu koostamise kohta.
3. Korraldus jõustub OÜle Decora Kauplused 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 saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.


 Andrus Ansip
 Linnapea


 Jüri Mölder
 Linnasekretär

Riia 128 krundi detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr DP LÜ - 79 -2003

Planeeringu tellija: OÜ Decora Kauplused.

Lähteülesanne on kehtiv: 18 kuud.

1. Ülesande koostamise alus

OÜ Decora Kauplused esindaja Andrus Allik'u detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus 29. septembrist 2003. a.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta:

Planeeritava ala pindala on ca 1,5 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kaupluse ja laohoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Riia 128 (kinnistu nr: 591) - krundi omanik: AS Hansa Liising Eesti; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 80% tootmishoonete maa; 20% ärimaa; krundi pindala: 12 343 m².

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

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

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. Lähteseisukohad ja 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: olemasoleva situatsiooni põhjal esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi, mahu ja ehitusjoonte analüüs. Esitada kehtiva üldplaneeringu nõuded. Analüüsist ja üldplaneeringu nõuetest tulenevalt anda planeeringulahendus. Anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem (juurdepääsud planeeritavale alale, jalakäijate liikumissuunad, sõiduteed).

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

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: krundi piire mitte muuta.

5.5. Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% ärimaa; planeeringuga anda ehitiste kasutamise otstarbed;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud kõrgus: määrata planeeringuga, arvestades naaberkrundidel paiknevaid hooned.

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine:

- ehitusalad siduda krundipiiridega.
- planeeringus fikseerida: lammutatavad ja säilitatavad hooned; hooned, millele on lubatud juurde- või pealeehitamine ja uued kavandatavad hooned;
- planeeringus mitte ette näha juurde- ja pealeehitamise või uue hoone kavandamise võimalust Riia 126 ja 132 krundidel asuvate hoonetega kujunenud ehitusjoonest Riia tänava poole.

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

- tänava maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee) kirjeldus ja ligikaudsed laiused, anda tänava ristprofiil;
- tänava kõrgusarvud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- kruntide planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimislahendus (parklate asukohad, suurus ja kuju). Parkimiskohtade kavandamisel arvestada äärelinna suure külastatavusega uue asutuse parkimiskoormusega.
- krundile pääsu asukoht ja piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud.

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

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele:

- hoonete korruselisus: määrata planeeringuga;
- hoonete absoluutkõrgus;
- katusekalle või selle vahemik: määrata planeeringuga, tuginedes kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsile;
- põhilised välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga;
- kohustuslik ehitusjoon;
- 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.

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, heit- ja sademetevee kanalisatsioon, küte, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad lähtudes nende kavandatud paigutusest.

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;
- planeeringu juurde lisada pinnase jääkreostuse väljaselgitamise analüüs. Jääkreostuse ilmnemisel anda selle likvideerimise meetmed.

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: 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.

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. Pinnase jääkreostuse ilmnemisel määrata selle likvideerija ja tingimus, kus kus krundile kavandatud hoonetele ehitsulosa väljastamise eelduseks jääkreostuse likvideerimise kohustus.

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 1:500;

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).

7. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud ning teeb koostööd maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega. Kooskõlastustega esitatava planeeringu mahus esitada koostöö toimumist tõendavad dokumendid.

8. Detailplaneeringu kooskõlastamine

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. Esmaseks ülevaatamiseks esitatud projekt esitada ilma kooskõlastusteta.

Detailplaneeringu projektile hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastus :

8.1. linnamajanduse osakonnalt;

8.2. arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;

8.3. Tartumaa Päästeteenistusest.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilised kooskõlastused lisada põhikausta. Seletuskirjas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel joonisel/millises kaustas kooskõlastus asub, kooskõlastatava naaberkrundi omaniku nimi ja kuupäev, kooskõlastava instantsi nimi, kooskõlastaja ametinimi ja nimi ning kooskõlastuse kuupäev. Kooskõlastused hankida kahele planeeringu eksemplarile.

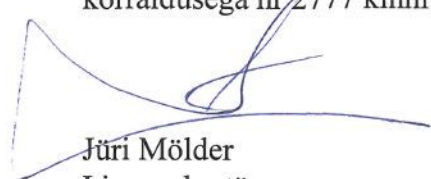
9. Detailplaneeringu avalikustamine

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Planeeringu avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga. Planeeringu avalik väljapanek toimub linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas.

10. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

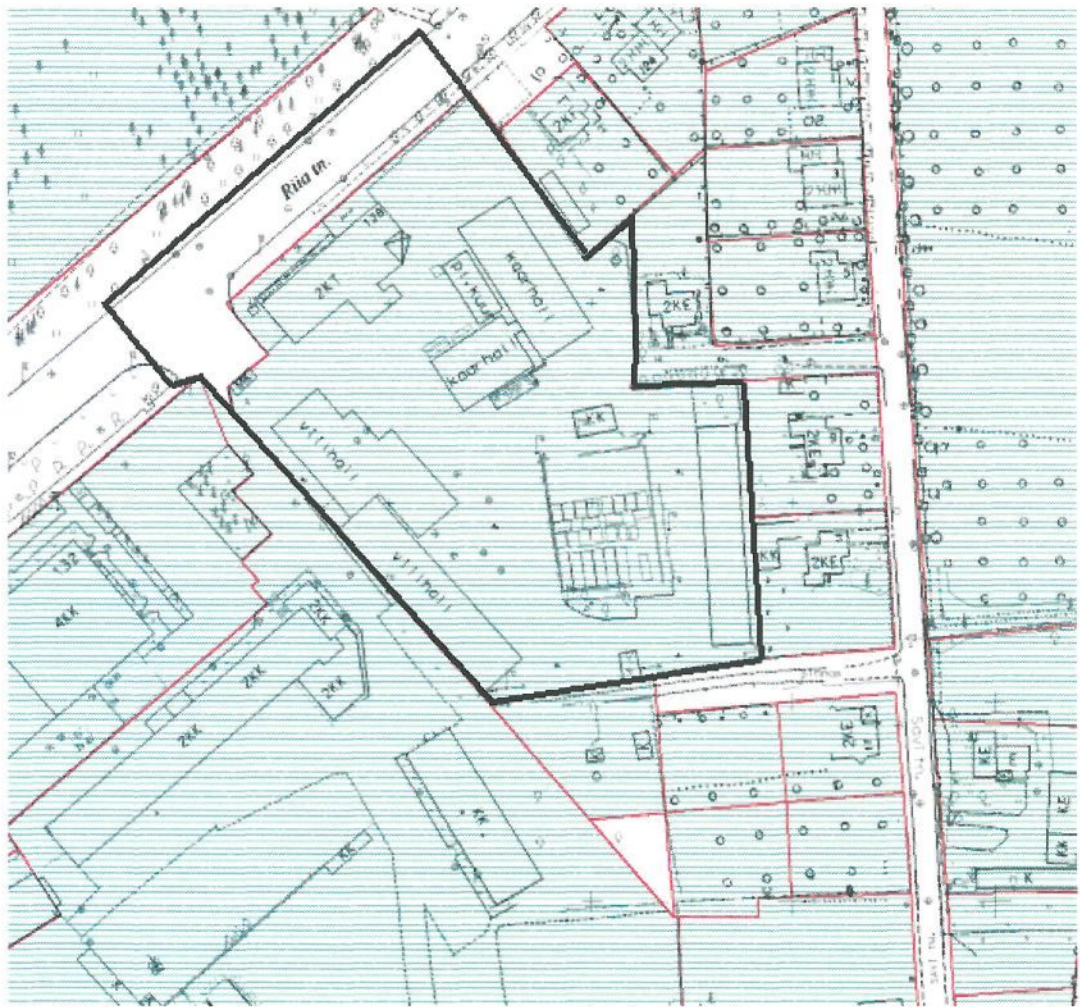
Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel, maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel. 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".



Jüri Mölder
Linnasekretär

Rüa 128 krundi detailplaneeringu situatsiooniskeem



- planeeritava ala piir
- krundi piir