



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13. november 2003 nr 4187

Ujula 4 ja 6 kruntide ja Emajõe vahelise ala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 1, lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määruse nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine", Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Ujula 4 ja 6 kruntide detailplaneering ning kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima lepingu Tartu Ülikooli esindaja Marti Preem`iga detailplaneeringu koostamise õiguse andmiseks.
3. Korraldus jõustub Tartu Ülikooli esindaja Marti Preem`ile 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.

Laine Jänes
Abilinnapea linnapea
ülesannetes

Riina Männiste
Õigusteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes

Ujula 4 ja 6 kruntide ja Emajõe vahelise ala detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr DP LÜ – 087-03

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Tartu Ülikool, esindaja Martti Preem.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta:

Planeeritava ala pindala on ca 3,6 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Ujula 4 ja 6 kruntide liitmine, ehitustingimuste määramine Tartu Ülikooli spordihoone laiendamiseks, ellingu ja paatide sildumisala rajamiseks.

Ujula 4 kinnistu (30919) omanik Tartu Ülikool, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike hoonete ma 100 %; krundi pindala 28 863 m².

Ujula 6 kinnistu (34923) omanik Tartu Ülikool, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa 100 %; krundi pindala 1145 m².

Lähteülesanne on kehtiv: 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

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

3.2. Sauna, Staadioni, Ujula, Liiva tänavate ja Emajõega piirneva kvartali detailplaneering (Tartu Linnavolikogu 09. mai 2002. a otsus nr 556).

3.3. Tartu Linnavalitsuse 27. märtsi 1997. a korraldusega nr 661 kehtestatud "Vene tänava piirkonna detailplaneeringu" raames Alus AS poolt koostatud Tartu Vene tn kvartali hüdroloogilis-ehitusgeoloogilise ülevaate geoloogilise uurimistöö aruanne 1995. a.

3.4. Tartu Linnavolikogu 13. veebruari 2003. a määrusega nr 21 kehtestatud Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneering.

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

4. Planeeringu lähteseisukohad ja planeeringu nõutav koosseis.

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud (**k.a. vee maa-ala kavandatud sildumisrajatiste ulatuses**) 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:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

- Esitada planeeritava ala piir, krundipiirid, kruntide kasutamise sihtotstarbed. Olemasolul anda:
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht,
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta,
- ehitisluba omavate ehitiste asukohad,
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste või rajatiste asukohad, muud olemasolevat

olukorda iseloomustavad andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad. Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt anda põhjendus detailplaneeringu alal oleva krundi ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele (krundi suurus, täisehitus, hoonestuse tüüp, ehitusjooned).

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: näha ette Ujula 4 ja Ujula 6 kruntide liitmine. Planeeringuga anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed: ühiskondlike hoonete maa, üldmaa;

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed: anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu", kusjuures sõltuvalt planeeritava ellingu asukohast, täpsustada kehtiva planeeringuga määratud Emajõe kaldal paineva paatide sildumisala ulatus ja ja anda sildumisrajatiste tehnilised näitajad projekteerimiseks.

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: anda planeeringuga; ehitusaluse pinna planeerimisel tagada normidele vastava parkimiskohtade arvu tagamine krundil, vajadusel näha ette parkimismaja;

4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus: määrata planeeringuga lähtudes planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste (p. 4.2.) analüüsist. Hoone kõrguse määramisel arvestada krundil Liiva 2 asuva hoone kõrgusega. Minimaalne ja maksimaalne lubatud hoone kõrgus anda katuseharja või parapeti absoluutkõrgusena. Planeeringuga anda kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusalad siduda krundi piiridega.

Ehitusalad liigendada järgnevalt:

olemasolevad/säilitatavad hoonestusalad;

uushoonestusalad;

lammutatavad hooned (või nende osad);

hooned, millele on lubatud juurdeehitamine.

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

4.6.1. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2. tänava ristprofiil;

4.6.3. tänavate ja ristmike kõrgusarvud;

4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega (vastavalt vahevööndi nõuetele). Parkimisala planeerimisel arvestada parkla suurusel tulenevate erinõuetega;

4.6.6. kruntidele juurdepääsud Ujula ja Liiva tänavalt, vastavalt kehtivale planeeringule; lubatavad pöörded tänavalt ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. anda olemasoleva säilitatava ja likvideeritava kõrghaljastuse paiknemine;

4.7.2. kõrg- ja madalhaljastuse rajamise vajadus;

4.7.3. kruntide piirid (materjal, kõrgus);

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine);

4.7.5. anda Emajõe kalda kujundamise põhimõtted.

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

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad: lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, anda:

4.9.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2. planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heit- ja sademetevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.2. tehno võrkudele ja rajatistele reserveeritud maa-alad, lähtudes nende kavandatud asukohast;

4.9.3. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

Esitada tehno võrkude vajaduse koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne oemasolu ja planeeringuga kavandatud tehno võrkude rajamise vajadus).

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

4.10.1. lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: vajadus puudub.

4.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine- vajadus puudub.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

- määrata kohustuslik ehitusjoon Ujula, Sauna ja Liiva tänavate ja Emajõe kalda suhtes. Ehitusjoone määramisel Emajõe kaldal arvestada Tartu linna üldplaneeringut. Veeliiklusobjekti teenindamiseks kavandatavad ellingud ei tohi olla lähemal kaldale, kui Liiva t 2 krundil asuva hoone ehitusjoon.
- hoonete lubatud korruselisus;
- katusekalded ja katuse harjajoon uusehitistel;
- katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjali;
- välisviimistluse materjalid;
- uusehitistel määrata hoonete soklijoon e. kõrgusmärk (± 0.00).

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

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

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

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademetevee kanalisatsiooni väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehno võrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised.

5.1. Situatsiooniskeem, M 1:10 000;

5.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 4.1., M 1:500;

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2. M 1:2000;

5.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 4.3.-4.8. ja 4.10., 4.13., M 1:500;

5.4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.11., 4.12., 4.14., 4.15. ja 4.17., M 1:500;

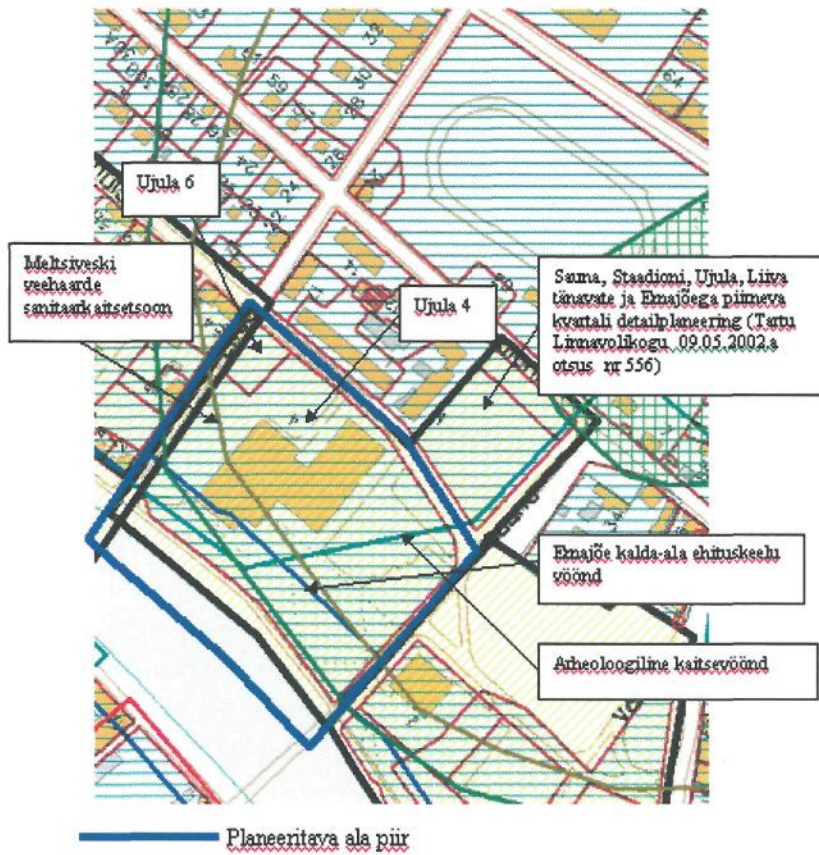
5.5. Tehno võrkude planeering vastavalt p. 4.9., M 1:500;

5.6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis M 1:500 (ainult planzetil).

6. Detailplaneeringu koostamine, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine

Detailplaneeringu koostamine, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine toimub Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus" sätestatud korrale.

Ujula 4 ja 6 kruntide ja Emajõe vahelise ala detailplaneeringuala piir ja olemasolev situatsioon



Detailplaneeringu projektile hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastus:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt;
- Tartumaa Keskkonnateenistuselt;
- Tervisekaitsetalituselt.



Riina Männiste
Õigusteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes