



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

15. juuli 2004 nr 1363

Riia 175A krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a. määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

otsustab:

1. Algatada Riia 175a krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Riia 175a ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima leping LIDL EESTI UÜ esindajaga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub LIDL EESTI UÜ-le teatavakstegemisest.

A. Ansip
Andrus Ansip
Linnapea

Jüri Mölder
Jüri Mölder
Linnasekretär

**Riia 175A krundi ja lähiala detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ - 048 - 2004**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: LIDL EESTI UÜ 17.05.2004.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva krundi jagamine, äri- ja eluhoonete püstitamiseks ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkudega varustatuse lahendamine.

Planeeritava ala pindala: ca 7,3 ha.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

- **Riia 175A** (kinnistu nr 1824) - krundi omanikud: Olev Kallas, Sulev Kallas, Ülle Kallas, Marju Rihe, Urmas Treiel (volitatud esindaja UÜ LIDL EESTI); krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa; krundi pindala: 52 468 m².
- **Riia 177** (kinnistu nr 1691) - krundi omanik Olev Kallas; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 4881 m².
- Osa Ringtee, Riia ja Põldmarja tänavate maa-alast.
Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

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

3.2. Tartu linna üldplaneeringu projekti kooskõlastustele suunamine, Tartu Linnavolikogu 01.07.2004. a otsus nr 313.

3.3. Tartu Linnavalitsuse 14.10.1999. a korraldusega nr 2837 kehtestatud Ringtee 70, Riia 175a ja Riia 177 kruntide detailplaneering.

3.4. Koostamisel olev Tartu Linnavolikogu poolt 07.09.2000. a otsusega nr 194 vastu võetud Riia 175 detailplaneering. OÜ Arhitektuuribüroo A&K.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning Tartu linna veebilehel.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- kruntide kasutamise sihtotstarbed;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liikluskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs;
- koostöös OÜ-ga Põhivõrk fikseerida 110 kV õhuliini kaabelliinidega asendamise ulatus ja võimalikud etapid.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: määrata planeeringuga.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne krundi pindala ja sihtotstarve ning planeeringu järgsed kruntide pindalad ja kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed ja kas lubatud või keelatud ehitise kasutamise otstarbed: ärimaa, transpordimaa, elumumaa (protsentuaalne jaotus vastavalt kehtivale üldplaneeringule);

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, kuid mitte rohkem kui 50% krundi pindalast;

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga. Riia ja Ringtee tänava nurgalahendus anda vastavuses Tartu Linnavolikogu 01.07.2004. a otsusele nr 313 "Tartu linna üldplaneeringu projekti kooskõlastustele suunamine". Hoonete kõrguse määramisel Põldmarja t. äärsel alal arvestada Põldmarja t.ääres asuvate elamute eluruumide piisava valgustatuse tagamise nõudega.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundi piiridega. Hoonete asukoha määramisel Põldmarja t. äärsel alal arvestada Põldmarja t.ääres asuvate elamute eluruumide piisava valgustatuse tagamise nõudega.

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

4.6.1. seoses planeeritava ala riigimaanteega külgnemisega tellida Maanteeameti tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks. Juhul, kui Maanteeameti tingimused ei ole kooskõlas käesoleva lähteülesandega, tuleb tehnilisi tingimusi käsitleda ülemuslikena;

4.6.2. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused: anda planeeringuga kogu planeeritava ala ulatuses, s.h. Riia ja Põldmarja tänavatel. Kavandada Ringteega samas sihis planeeringuala läbiv tänavakoridor kui Ringtee ja linna liiklusskeemi siduva tänava koridori lõik;

4.6.3. koostöös Maanteeametiga määrata Ringteelt juurdepääsu (kui Riia-Põldmarja ristmiku liikluskorraldust vähendava meetme) võimalikkus planeeritavale alale ja esitada vastav liikluslahendus;

4.6.4. esitada planeeringulahenduse seosed Ringtee perspektiivse laiendusega;

4.6.5. tänavate ristprofiilid;

4.6.6. tänavate ja ristmike kõrgusarvud;

4.6.7. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus): anda planeeringuga kogu planeeritava ala ulatuses s.h. Riia ja Põldmarja tänavatel;

4.6.8. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.9. planeeritava ala ühendus Riia tänavaga lahendada parempöördega vastavalt teenindustasemele "C". Määrata olemasoleva Riia ja Ringtee tänavate ringristmiku teenindustase ja tagada selle säilimine planeeringu realiseerimisel. Näidata juurdepääsude asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavatelt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

4.6.10. lahendada jalakäijate liikumisteed, sh Lõunakeskuse ja planeeritava ala vahel. Planeerida meetmed jalakäijate ohutuse tagamiseks;

4.6.11. vajadusel ühistranspordi peatuste asukohad;

4.6.12. vajadusel teekaitsevööndi ulatus;

4.6.13. vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.14. nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: säilitada võimalikult olemasolev kuusehekk Ringtee tänava ääres. Määrata võimalike vaadete avamine;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: määrata planeeringuga;

4.7.3. kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp): määrata planeeringuga;

4.7.4. vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

4.7.5. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt): määrata planeeringuga.

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

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

4.9.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2. planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4. tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. koostöös OÜ-ga Põhivõrk kavandada olemasolevate 110 kV õhuliinide asendamiseks vajalik kaabelliinide asukoht;

4.9.6. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.7. tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise ning likvideerimise ulatus meetrites, s.h. vastavalt p.4.2).

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs: planeeringus määrata jäätmekäitluse korraldamine.

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

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

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: määrata vastavalt Tartu Linnavolikogu 01.07.2004. a otsusele nr 313 "Tartu linna üldplaneeringu projekti kooskõlastustele suunamine";
- katusekalded: 0-5 kraadi;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringuga;
- ±0.00 sidumine.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine: vajadus puudub.

4.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: planeeringulahenduse välja töötamisel tugineda Eesti standardile EVS 809-1:2002.

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

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.19. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule, sh eramaale rajatavate tänavate, välisvalgustuse, haljastuse ja sademetevee kanalisatsiooni väljaehitaja ja Tartu linnale üleandmise kord.

Märkus: Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja 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 põhikaart vastavalt p 4.3-4.8 ja 4.10, 4.11, 4.13, 4.15, M 1:500;

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

5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.9, M 1:500;

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:1000 (kõval alusel).

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine

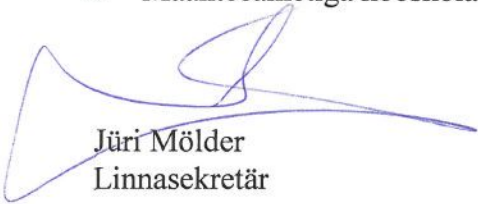
Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavalikogu 19. juuni 2003.a. määrusega nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus" sätestatud korrale. **Detailplaneeringu koostamisel on vajalik koostöö Maanteeametiga, kellelt taotleda tehnilised tingimused ala liiklusskeemi lahendamiseks ja Ringteega sidumiseks.**

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistusest;
- Eesti Energia Põhivõrgult.
- Maanteeametiga kooskõlastab detailplaneeringu Tartu Linnavalitsus.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Krundi Riia 175a ja lähiala detailplaneeringu ala situatsiooniskeem

