



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

7. aprill 2005 nr 495

Riia 37 ja 41 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 1, lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ja lg 12, 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 Riia 37 ja 41 kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Riia 37 ja 41 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima leping Optika & Diagnostika OÜ esindajaga detailplaneeringu koostamise õiguse andmiseks.
4. Korraldus jõustub Optika & Diagnostika OÜle teatavakstegemisest.
5. 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 Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Laine Jänes
Linnapea

Jüri Mölder
Linnasekretär

Riia 37 ja 41 kruntide detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-110-2004

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Optika & Diagnostika OÜ.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on Riia 37 krundile ehitustingimuste määramine majutushoone püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 1560 m².

Andmed planeeritavate kruntide kohta:

Riia 37 - krundi omanik on Optika & Diagnostika OÜ, maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, krundi pindala 718 m².

Riia 41 - krundi omanik on Tartu Linnavalitsus, maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa, krundi pindala 305 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

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

3.2. Tartu Linnavolikogu 03. veebruari 2005 otsus nr 392 "Tartu linna üldplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine".

3.3. Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus.

3.4. Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

3.5. Tartu Linnavalitsuse 08. juuli 2004 korraldus nr 1333 "Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringu kehtestamine".

3.6. Tartu Linnavolikogu 24.05.2001 otsus nr 366 "Kastani 183b ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine".

Arvestamisele kuuluv kehtestatud planeering ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning / või 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;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: kruntide piire ei muudeta.

4.4 Krundi ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed: ärimaa, transpordimaa;

ehitise kasutamise otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 hoone Riia 37 krundil;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga; ehitusluse pindala määramise tingimuseks on planeeritavale ehitismahule ja hoone kasutamise otstarbele vastava normidekohase parkimiskohtade arvu tagamine krundil.

4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena) määrata planeeringuga; Riia 37 krundile planeeritava ehitismahu (hoone kõrguse) määramise tingimuseks on hoone kasutamise otstarbele vastava normidekohase parkimiskohtade arvu tagamine krundil. Planeeringuga anda kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda kruntide piiridega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

4.6.1 Vaksali tänava maa-ala piirid planeeritava ala lõigus (punased jooned) ja selle elementide kirjeldus ja kavandavad laiused vastavalt punktile 3.5;

4.6.2 Vaksali tänava, juurdepääsutee ja kruntide kõrgusarvud;

4.6.3. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus), arvestada p 3.2 ja 3.5 lahendust.

4.6.4 parklate asukoht, suurus ja kuju, kruntide planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Parkimine lahendada krundil, arvestades muuhulgas majutusettevõtetele õigusaktidega esitatavaid nõudeid;

4.6.5 kruntidele juurdepääsude asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

4.6.6 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.7.3 krundi piirid (materjal, kõrgus, tüüp) ja alad, kuhu piirete rajamine on keelatud;

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

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 planeeritava hoone ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (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 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6 hüdrantide paiknemine.

4.9.7 tehovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatud tehovõrgud).

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

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 miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: vajadus puudub.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: määrata planeeringuga tingimisel, et ehitusala määramisel oleks tagatud normidekohane parkimiskohtade arv krundil;
- ehitise kasutamise otstarve anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu");
- katusekalded: määrata planeeringuga, arvestades piirkonna hoonestuspõhimõtetega;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga, arvestades piirkonna ehituspõhimõtetega;
- välisviimistluse materjalid: näha ette ajas kestvate ja atraktiivsete ehitusmaterjalide kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon Riia 37 planeeritavale ehitisele Vaksali tänava poolt määrata Vaksali 5 hoone ehitusjoonele, Riia tänava osas säilitada olemasolev ehitusjoon;
- ±0.00 sidumine: anda planeeringuga.

4.14 Servituutide vajaduse määramine.

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

4.16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: vastavalt 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 nõutule. Planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ja tehovõrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.

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, 4.13, 4.15, M 1: 500;

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

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

5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1: 500 (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 Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitismäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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

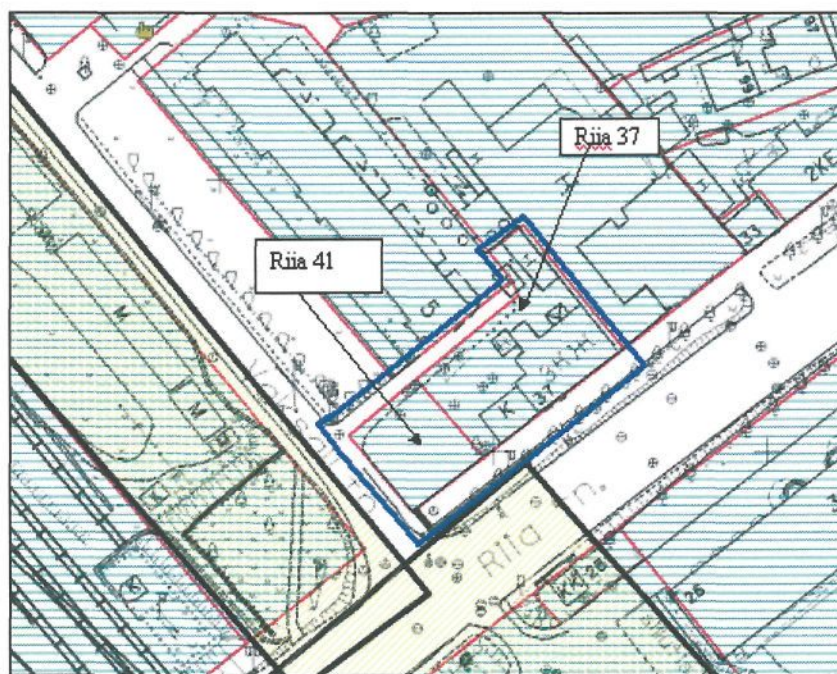
Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

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



Jüri Mölder
Linnasekretär

Riia 37 ja 41 kruntide detailplaneeringu ala ning olemasolev situatsioon



Planeeritava ala piir