



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21.06.2005 nr 1009

**Kalda tee 45, 49 ja 51 kruntide
detailplaneeringu koostamise algatamine
ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning 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 Kalda tee 45, 49 ja 51 kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Kalda tee 45, 49 ja 51 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima leping AS Tirsi Kinnisvara Haldus esindaja Toomas Määritsaga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub Toomas Määritsale teatavakstegemisest.


Laine Jänes
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

Kalda tee 45, 49 ja 51 kruntide detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-034-2005

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: AS Tirsi Kinnisvara Haldus esindaja Toomas Määrits, 19.04.2005.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntide liitmine ning ehitusõiguse määramine ärihoonele.

Planeeritava ala pindala: ca 3 ha.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Kalda tee 45 (kinnistu nr 37996) - krundi omanik: AS Tirsi Kinnisvara Haldus; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; krundi pindala: 6649 m².

Kalda tee 49 (kinnistu nr 2593) - krundi omanik: AS Tirsi Kinnisvara Haldus; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; krundi pindala: 6628 m².

Kalda tee 51 (kinnistu nr 6912) - krundi omanik: AS Tirsi Kinnisvara Haldus; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; krundi pindala: 6912 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

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

3.2 Tartu Linnavolikogu 02. veebruari 2005. a otsus nr 392 "Tartu linna üldplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine".

3.3 Tartu Linnavolikogu 28. märtsi 2002. a otsusega nr 531 kehtestatud "Kalda tee 43 ja 51 kruntide detailplaneering".

3.4 Tartu Linnavalitsuse 08. märtsi 2005. a korraldusega nr 326 kinnitatud "Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar – Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne".

3.5 Tartu Linnavolikogu 13. veebruari 2003. a otsusega nr 73 kinnitatud "Mõisavahe 69 ja Lammi tee äärsele alale rajatava spordikompleksi detailplaneeringu lähteülesanne".

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 sihtotstarve;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;

- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.
- 4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:
 - lähiümbruse 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:
 - maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, krundi kasutamise sihtotstarve, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).
- 4.4 Krundi ehitusõigus:
 - 4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarve: ärimaa
 - anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed;
 - 4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;
 - 4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: 6000 m²;
 - 4.4.4 hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus: määrata planeeringuga.
- 4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.
- 4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

 - 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 tänava ja ristmiku kõrgusarvud;
 - 4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad, kõnniteed ja nende eraldatus);
 - 4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;
 - parkla liigendada kõrghaljastusega kuni 20 autokohaga osadeks;
 - 4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs) arvestades punkti 3.5 alusel koostatavat lahendust.
 - 4.6.7 ühistranspordi peatuste asukohad;
 - 4.6.8 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;
 - 4.6.9 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.
- 4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
 - 4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;
 - 4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
 - 4.7.3 krundi piirid (materjal, kõrgus, tüüp);
 - 4.7.4 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;
 - 4.7.5 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 planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, asukoht 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 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;
 - 4.9.6 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.7 tehnoõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsete ja planeeringuga kavandatavate tehnoõrkude maht meetrites).

4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava 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 kaitsepiiri 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 planeeritavale hoonele:

- ehitiste arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, arvestades hoonete asukohaga kahe liiklusmagistraali vahel peavad hooned olema esinduslikud ja vaadeldavad igast küljest;
- parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks on soovitatav korraldada kutsutud arhitektuurikonkurss;
- avatäited, muud hoone osad ja detailid: määrata planeeringuga;
- lubatud korruselisus: 1 kuni 2 (korruselisus esitada hoonestusalade osade kaupa);
- katusekalded: määrata planeeringuga;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata Kalda tee ja perspektiivse tänava suhtes arvestades krundil Kalda tee 43 oleva hoone vastavaid ehitusjooni.
- ±0.00 sidumine: määrata planeeringuga.

4.14 Servituutide vajaduse määramine.

4.15 Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine.

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 1 nõutule.

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, M 1:500;

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

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

5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500.

5.8 Kavandatava hoone arhitektuurset eskiislahendust kajastavad kolmemõõtmelised joonised ning fassaadi lahenduste eskiisvariandid.

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.

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

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

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:



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



Jüri Mölder
Linnasekretär

Kalda tee 45, 49 ja 51 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



-  planeeringuala piir
-  krundipiir