



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

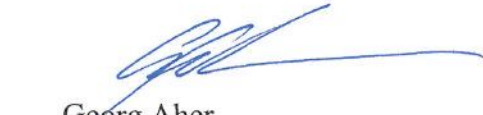
21.02.2006 nr 298

Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneeringu koostamise 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 ehitismääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven sõlmima leping Värrikeskuste Grupp OÜga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 22. veebruarist 2006. a.


Georg Aher
Abilinnapea
linnapea ülesannetes


Jüri Mölder
Linnasekretär

Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-117-2005

1. Ülesande koostamise alus

Värvikeskuste Grupp OÜ (esindaja Olle Saare) 09. detsembril 2005 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri-, teenindus- ja laohoonete projekteerimiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 1,1 ha.

Andmed planeeringuala ja kruntide kohta:

- **Ringtee 81** (kinnistu nr: 304)- krundi omanik: AS Hansa Liising Eesti; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; krundi pindala: 3326 m²;
- **Aardla 111** (kinnistu nr: 10400)- krundi omanik: Värvikeskuste Grupp OÜ; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: tootmishoonete maa; krundi pindala: 4185 m²;
- Kruntidega piirnevad Ringtee ja Aardla tänavate maa-alad.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavalikogu 06. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. T-2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa mnt lõigus Ilmatsalu-Uhti eelprojekt. AS Teede Tehnokeskus/Toner Projekt OÜ, töö nr 11/02;

3.3. Maanteeameti 14. oktoobri 2005 kiri nr 11.3-2/2248;

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- kruntide kasutamise sihtotstarbed;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh kõik üle 15 cm tüvejämedusega puud.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- anda 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: krundipiiride muutmine määrata planeeringuga.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad ning kasutamise sihtotstarbed).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarve: ärimaa. Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on büroohoone, jaekaubandushoone, teenindushoone, laohoone;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kogu planeeringuala kohta kuni 3 hoonet (kas lahushoonetena või ühes hoonestusalas liigendatult);

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: planeeringuga määrata maksimaalsed võimalikud hoonestusasad. Täisehitus määrata planeeringuga vastavalt krundi siht- ja hoonete kasutusotstarvetele ning piirangutele (teekaitsevöönd, puurkaevu kaitsevöönd), arvestusega, et parkimine tuleb lahendada krundil ja et oleksid tagatud vajalikud manööverdusalad.

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada.

4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus (nii suhtelise kui absoluutkõrgusena): põhimahus kuni 12 m. Põhjendatud lahenduse korral on osa hoonestusest lubatud kuni 15 m. Absoluutkõrguste vahemik 88 m kuni 94 m.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusasad siduda krundi piiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. tänavamaa piirid, selle elementide kirjeldus ja kavandavad laiused, iseloomulikud kõrgusarvud ning Ringtee teekaitsevöönd (perspektiivne);

4.6.2. liikluskorralduse põhimõtted. Juhul kui kruntidele kavandatakse veoliiklust, tuleb põhikaardil graafiliselt näidata projekteerimishormile vastavad pöördekoridorid;

4.6.3. parkimine lahendada krundisiseselt: parkla asukoht, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv;

4.6.4. krundile pääsu asukoht jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs, Maanteeameti nõuete täitmine): juurdepääs lahendada Aardla tänavalt allee kõrvalt (lääne poolt) seda kahjustamata. Juurdepääsude kavandamisel tuleb arvestada Aardla- Ringtee ristmiku rekonstrueerimisest tulenevate muudatustega. Olemasolevat Aardla 111 krundil olevat alleed on ühes suunas võimalik juurdepääsuna kasutada ainult sõiduautodel, kergliiklusel ja jalakäijatel.

4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: Aardla 111 krundil olev lehtpuuallee säilitada; Riia 142 krundil olev ja Ringtee 81 krundile ulatuv okaspuuallee säilitada. Hoonestus- ja parkimisala määramisel arvestada piisava kaugusega, et tagada alleede säilimine ja selle rahuldavad kasvutingimused (nt. äärekivi vähemalt 1,2 m kaugusel puude tüvest);

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: kõik hoonestusest ja parkimisest (sh juurdepääsuteed) vabad pinnad haljastada. Haljastatavad alad näha ette võimalikult kompaktsed; parkla liigendada kõrghaljastusega; iga 10 parkimiskoha kohta peab olema 1 katkestus haljasribaga vähemalt parkimiskoha laiuses;

4.7.3. vajadusel kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, sademete ja pinnase liigvee 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 tehnoarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni liitumiseni olemasoleva tehnoõrguga;

4.9.3. lubatud lahendused hoonete tehnoarustuse tagamisel;

4.9.4. tehnoõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad ning ümbertõstetavad tehnoõrgud;

4.9.5. hüdrantide paiknemine;

4.9.6. tehnoõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnoõrkude ulatus meetrites).

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

- lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele:

- lubatud korruselisus: määrata planeeringuga, arvestades punkti 4.4.4;
- katusekalded: lubatud vahemik määrata planeeringuga;
- katusekatte materjalid: kaldkatuste puhul määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: kasutada esinduslikke välisviimistlusmaterjale; domineeriva profiilpleki kasutamine ei ole lubatud;
- kohustuslik ehitusjoon: Ringtee 81 krundil paralleelne Ringtee tn-ga väljakujunenud hoonestuse suhtes; fassaadi arhitektuurse liigenduse puhul on lubatud fassaadi osaline taandumine ehitusjoonest;
- ±0.00 sidumine;
- arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline;
- hoonele parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tellida eskiislahendus koostöös linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnaga vähemalt 3 tunnustatud arhitektuuribüroolt.

4.12. Servituutide vajaduse määramine.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: planeeringulahenduse väljatöötamisel tugineda Eesti standardile EVS 809-1:2002.

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

4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.16. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 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 1:5 000;
- 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., M 1:500;
- 5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.12., 4.14., M 1:500;
- 5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.9., M 1:500;
- 5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500.

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 ehitusmäärus" 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 ei ole vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt;
- Tartu Teedevalitsuselt;
- Maanteeametilt;
- kruntide omanikelt või volitatud esindajatelt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Ringtee 81 ja Aardla 111 kruntide detailplaneeringu ala skeem

