



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda


07.03.2006 nr 348


**Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A
kruntide 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 ja 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 Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven`at sõlmima leping Omandi OÜ esindaja Sulev Ojamaa`ga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 08. märtsist 2006. a.


Laine Jänes
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ - 115 - 2005

1. Ülesande koostamise alus

Omandi OÜ esindaja Sulev Ojamaa 05. detsembri 2005 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntide piiride muutmine, maakasutuse sihtotstarbe täpsustamine ja ehitusõiguse määramine äri ja korruselamu funktsiooniga hoonete püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 1,7 ha

Era 3 (kinnistu nr 3977) - krundi omanik: AS Colordia; olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa 30%, ärimaa 70%, krundi pindala: 1790 m².

Riia 20 (kinnistu nr 11562) - krundi omanik: AS Colordia; olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%, krundi pindala: 7785 m².

Riia 22 (kinnistu nr 3928) - krundi omanik: AS Colordia; olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%, krundi pindala: 4232 m².

Filosoofi 2A - krundi omanik: Tartu Linnavalitsus; olemasolev maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa 100%, krundi pindala: 1609 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

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

3.2 Tartu Linnavalitsuse 31. juuli 1997. a korraldus nr 1716 "Riia, Väike Tähe ja Era tänavatega piirneva ala detailplaneeringu kehtestamine".

3.3 Tartu Linnavalitsuse 27. augusti 1998. a korraldus nr 2463 "Filosoofi t, Võru t, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneeringu kehtestamine".

3.4 Tartu Linnavalitsuse 24. juuli 1997. a korraldus nr 1668 "Era 2 krundi põhjakülje, Väike Tähe, Võru ja Era tänavatega piirneva ala detailplaneeringu kehtestamine".

3.5 Kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrus nr 12 "Elamu Tartus Era tn 1 kultuurimälestiseks tunnistamine".ul

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;

- ehitisluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
 - olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh kõik üle 15 cm tüvejämedusega puud.
- 4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:
- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
 - kontaktvööndi kruntide struktuur, olemasoleva ja planeeritud hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.
- 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: määrata planeeringuga.
- 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: ärimaa, korruselamumaa, transpordimaa. Riia tänava äärsetel hoonetel peab vähemalt esimesel korrusel olema äripinnad.
- Planeeringuga anda ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;
- 4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga tingimusel, et kõikide planeeritavate kruntide (Era 3, Riia 20, Riia 22) hoonete maapealsete osade (maa-alust või pool maa-alust parkimismaja arvestamata) ehitusaluste pindalade kogusumma ei ületaks 4100 ruutmeetrit;
- Parkimismaja ehitusalune pindala võib olla maksimaalne, mis on planeeritavatele kruntidele võimalik rajada, arvestades käesoleva lähteülesande punktides 4.7.1. ja 4.7.2. sätestatut.
- 4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus: hoonete absoluutkõrgus krundi sisemuses +86,20, Riia tänava äärsetel hoonetel +75,60; Era tänava äärsetel hoonetel vastavuses kehtiva detailplaneeringuga.
- 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundipiiridega.
- 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".
Ala liikluskorralduse planeerimisel arvestada kehtivates detailplaneeringutes (lähteülesande punktid 3.2-3.4) kavandatud.
- 4.6.1. Riia, Filosoofi ja Era tänavate ja maa-ala piirid (punased jooned) ja tänava elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ning kavandatavad laiused;
- 4.6.2. juurdepääsutee(de) ja tänavate ristprofiilid;
- 4.6.3. tänavate ja kruntide kõrgusarvud;
- 4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (juurdepääsude liikluskorraldus, autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad);
- 4.6.5. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega: parkimine on lubatud lahendada maa all. Lähtuda parkimismajale esitatavatest nõuetest.
- 4.6.6. kruntidele pääsude asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud: Filosoofi tänavalt ja Filosoofi tänavale on lubatud sisse- ja väljasõit Filosoofi tänava ääres oleva parkla tagumisest osast Riia tänava poolt vaadatuna. Säilitada olemasolev juurdepääs Riia tänavalt. Kruntidele Riia tänavalt ja kruntidelt Riia tänavale lubada ainult parempöördeid.
- 4.6.7. vajadusel eramaal asuvad tänavamaad, mis peavad olema avalikult kasutatavad.
- 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: fikseerida ja määrata säilitamiseks olemasolev väärtuslik kõrghaljastus;
- 4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: näidata planeeritava kõrghaljastuse paiknemine kruntidel.
- 4.7.3. kruntide piirded - piirete planeerimise vajadusel esitada piirde materjal, kõrgus ja tüüp, arvestades lähteülesande p-s 3.2 kehtivaid nõudeid.

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikumad kõrgusmärgid, 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 sademetevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni ühenduseni olemasoleva tehnovõrguga;

4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, ala asub kaugkütte piirkonnas;

4.9.4. tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide paiknemine;

4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude 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 kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: vajadus puudub

4.12. Arhitektuurinõuded ehitistele.

Parima planeeringulise ja arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada avalik või vähemalt 4 maineka osalejaga kutsutud arhitektuurikonkurss. Arhitektuurikonkursi tingimused, osalejad ja komisjoni koosseis tuleb kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse ning linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna planeeringuteenistusega. Arhitektuurikonkursi komisjonis peab olema vähemalt kaks linnavalitsuse esindajat, üks arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse esindaja ning üks planeeringuteenistuse esindaja. Arhitektuurikonkursi komisjoni liikmetest vähemalt pooled peavad olema arhitektid.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu 4. peatükile on uute hoonete ja olemasolevatele hoonetele juurdeehitamise planeerimiseks ning projekteerimiseks linna üldkeskuses kõigi hoonete puhul ja mujal alates 7-korruselisest hoonest, samuti suuremate ühiskondlike hoonete (spordihooded, kirikud, koolid jm) projekteerimiseks ja ehitamiseks või suurema kui 1200 m² ehitusaluse pindalaga hoonete ehitamiseks parima lahenduse saamiseks reeglina kohustuslik arhitektuuri/planeeringuvõistluse korraldamine.

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, ümbritsevat keskkonda väärtustav;
- lubatud korruselisus: määrata planeeringuga, lähtudes hoonete suurimast lubatud kõrgusest;
- katusekalded: anda planeeringuga, lähtudes lähteülesande p-st 4.2;
- katusekatte materjalid: anda planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: algseid matkivate materjalide kasutamine ei ole lubatud;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata Riia tänava suhtes, lähtudes lähteülesande p-st 3.2;
- ±0.00 sidumine: määrata planeeringuga.

4.13. Servituutide vajaduse määramine. Kui planeeringulahenduse realiseerimine tingib servituutivajaduse väljaspool planeeritavat ala asuvatele kruntidele, tuleb selle vajadus ja ulatus planeeringus näidata (vajalik vastava krundiomaniku nõusolek).

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

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

4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.17. 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 1:10 000;
- 5.2. Olemasolev olukord vastavalt p 4.1, M 1:500;
- 5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2. vajadusel p 4.9.2 ja 4.13, M 1: 2000;
- 5.4. Planeeringu põhikaart vastavalt p 4.3.-4.8, 4.10 ja 4.12, M 1:500;
- 5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.13 ja 4.15, 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 on vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt (sh kultuuriväärtuste teenistusest);
- Lõuna-Eesti Päästekeskuselt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem

