



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda


18.04.2006 nr 591

**Vitamiini 2A ja 4 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 Vitamiini 2A ja 4 kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Vitamiini 2A ja 4 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima lepingut ASi Tartu EPT esindaja Andres Valgerist'iga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub ASile Tartu EPT teatavakstegemisest.


Laine Jänes
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

Vitamiini 2A ja 4 kruntide detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE Töö nr LÜ-027-2006

1. Ülesande koostamise alus

AS Tartu EPT esindaja Andres Valgerist'i 22. veebruari 2006 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärk on moodustada krundid ning määrata ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 4,6 ha.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Vitamiini 2A (kinnistu nr 41443) - krundi omanik: OÜ Kivi Õli; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: tootmishoonete maa 100%; krundi pindala: 15 258 m².

Vitamiini 4 (kinnistu nr 37259) - krundi omanik: AS Tartu EPT; krundi olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed: tootmishoonete maa 65% ja ärimaa 35%; krundi pindala: 28 607 m².

Kruntidega piirnev Vitamiini tänava maa-ala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2 Tartu Linnavolikogu 10. jaanuari 2002. a otsus nr 494 "Vitamiini 7 detailplaneeringu kehtestamine".

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

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

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;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh kõik puud.

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: määrata planeeringuga.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4 Kruntide ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarbed: ärimaa, tootmishoonete maa, transpordimaa.

- anda lubatud 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 (uued, säilivad/rekonstrueeritavad, lammutatavad hooned, hooned mille puhul on lubatud juurde- ja pealeehitamine): kuni 2 hoonet krundil;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: tulenevalt planeeringuga antavast krundistruktuurist, anda planeeringuga, arvestades parkimise ja juurdepääsude lahendust.

4.4.4 hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga uute hoonete suhteline kõrgus kuni 10 meetrit maapinnast.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1 Vitamiini tänava ja võimalike planeeritavate tänavate maa-ala piirid (punased jooned) ja nende elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2 Vitamiini tänava ja planeeritavate tänavate ristprofiilid;

4.6.3 tänavate ja ristmike kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted arvestusega, et Vitamiini tänava liik on veotänav (autoliikluse, kergliikluse, sõidusuunad ja nende eraldatus); Vitamiini tänava maa-alal näidata sõidukite ümberpööramise koht ja kergliikluse alad. Planeeringus arvestada perspektiivse Vitamiini tn raudtee ristumise rajamise võimalusega;

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, kruntide planeeritavatele kasutusotstarvetele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega. Kruntide liikluskorralduse kavandamisel arvestada suurima krundi kasutava arvestusliku sõidukiga, näidata pöördekoridorid;

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

4.6.7 vajadusel 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, planeeritav ja likvideeritav madal- ja kõrghaljastus: kõrghaljastust peab olema rohkem kui 10% krundi pindalast. Näidata konkreetsete puude asukohad.

4.7.2 kruntide piirid (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.3 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

4.7.4 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmise- ja maapinna olemasolevad ja planeeritavad kõrgusarvud, 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 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 tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsete ja planeeringuga kavandatavate tehnovõrkude pikkus 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 kaitse- ja kaitseala 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:

Olemasolevate hoonete mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus: määrata planeeringuga;

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline;
- katusekalded: 0-15 kraadi;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata Vitamiini tn suhtes planeeringuga;
- ±0.00 sidumine: määrata planeeringuga;
- arvestada, et ala asub ülenormatiivse müra alal, millest tulenevalt näha ette müra leevendavate meetmete kasutamine hoonete kavandamisel.

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. Krunt asub osaliselt raudtee kaitsevööndis.

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, 4.13, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.14 ja 4.17, 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 "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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

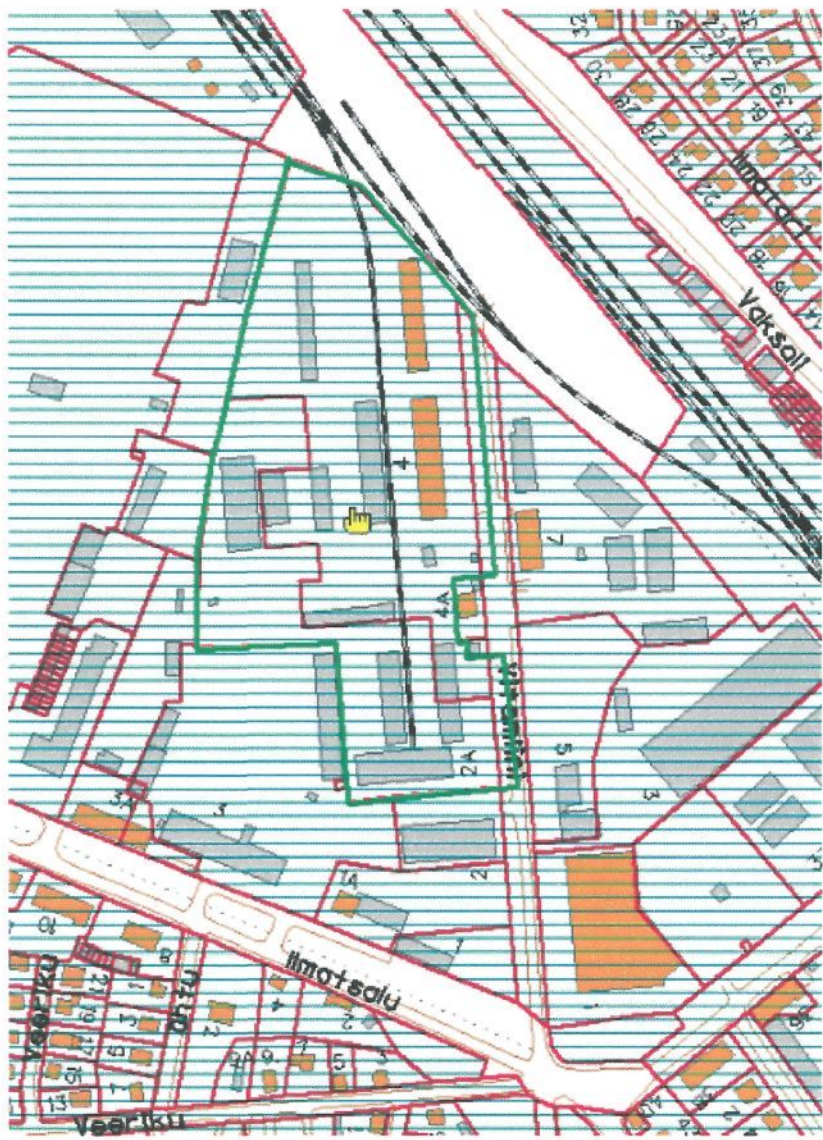
Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- raudtee omanikelt;
- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Lõuna-Eesti Päästekeskuselt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Vitamiini 2A ja 4 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



- planeeringuala piir
- krundipiir