



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda


13.07.2006 nr 1126

**Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34
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 ehitusmääruse § 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 Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven'at sõlmima lepingut Fauston Real Estate OÜ esindajaga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 14. juulil 2006. a.


 Laine Jänes
 Linnapea


 Jüri Mölder
 Linnasekretär

Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

Töö nr LÜ-06-055

1. Ülesande koostamise alus

Kruntide Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 omanike poolt volitatud Fausto Real Estate OÜ esindaja esitatud 11.05.2006. a detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistute jagamine elamumaa kruntideks.

Planeeritava ala pindala: ca 341451 m².

Andmed planeeringuala ja krundi kohta:

- **Kvissentali põik 10** (kinnistu nr: 9187) - krundi omanik: Truus Marju; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa; krundi pindala: 129694 m².
- **Aruküla tee 34** (kinnistu nr: 40612) - krundi omanik: Pai Margus; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa; krundi pindala: 209911 m²
- Krundiga piirnevad Aruküla tee 28, Aruküla tee 30, Aruküla tee 32, Aruküla tee 32a, Aruküla tee 32b, Aruküla tee 32c, Aruküla tee 32d, Aruküla tee 32e, Aruküla tee 36, Kvissentali põik 11, Kvissentali tee 16, Kvissentali tee 20, Kvissentali tee 28, Kvissentali tee 34, Kvissentali tee 14, Pootsmanni tn 1, Pootsmanni tn 20, Pootsmanni tn 22, Pootsmanni tn 24, Pootsmanni tn 18 maa-alad. 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 linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed (2001).

3.3. Ujula tänava pikenduse trassivaliku projekteerimistingimused/Tartu Linnavalitsuse 18.04.2006. a korraldus nr 590.

3.4. Kvissentali piirkonna detailplaneering (1999).

3.5. Aruküla tee 22, 24, 26, 28, 28a, 28b ja 32c kruntide ning lähiala detailplaneering (koostamisel).

3.6. Kvissentali tee 16 ja Kvissentali põik 2 kruntide ning lähiala detailplaneering (koostamisel).

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:

esitada planeeritava ala piir, üldmaa, krundipiirid, kruntide kasutamise sihtotstarbed. Olemasolul anda:

- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;

- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.
- 4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:
anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad. Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt anda põhjendus detailplaneeringu alal olevate kruntide ehitusõigusele (kruntide suurus, täisehitus, hoonestuse tüüp, ehitusjooned) ja arhitektuurinõuetele. Anda planeeringuala ja naaberkruntide ühtse kuivendusvõrgu ja sademevee ärajuhtimise lahendus.
- 4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: määrata planeeringuga tingimusel, et mitme korteriga elamu puhul ei tohi krundi täisehitus olla kõrgem, kui 18% ja üksikelamute puhul rohkem kui 25%.
- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad ning kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).
- 4.4. Kruntide ehitusõigus:
- 4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed:
- üldmaa (Emajõe äärsele alale jääv ala - määrata avalikult kasutatavaks) ja väikeelamumaa (korterelamu kavandamisel anda kavandatav korterite arv);
- 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks põhihoone;
- 4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga arvestades p 4.3.;
- 4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): 8 m;
- 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: Hoonestusalad 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, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused; muuhulgas anda Ujula tänava pikenduse trassivalik kuni Kvissentali teeni;
- 4.6.2. tänavate ristprofiil;
- 4.6.3. tänavate kõrgusarvud;
- 4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);
- 4.6.5. parklate asukohad, suurus ja kuju, kruntide planeeritud kasutusotstarvetele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;
- 4.6.6. krundile pääsu asukoht(ad), lubatavad pöörded tänavalt ja/või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- 4.6.7. ühistranspordi peatuste asukohad.
- 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 4.7.1. planeeritav, säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus; elamukruntidel näidata muuhulgas kõik säilitamisele kuuluvad puud üksikobjektidena, mitme korteriga elamute piirkonnas anda üks, keskne ühiskasutusega puhkeala krunt pindalaga mitte vähem, kui 6000 m², anda Suur-Emajõe kalda-ala üldised kasutus- ja kujundusprintsipiibid;
- 4.7.2. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademete ja pinnase liigvee ärajuhtimine jmt), muuhulgas määrata maapinna planeeritavad kõrgusmärgid vastavuses Tartu linna üldplaneeringuga.
- 4.7.3. vajadusel kruntide piirid (materjal, kõrgus, tüüp).
- 4.8. Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.
- 4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad: lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, anda:
- 4.9.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;
- 4.9.2. planeeritavate hoonete tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni liitumiseni olemasoleva tehnovõrguga (vajadusel näidata

joonisel 5.3);

4.9.3. lubatud lahendused hoonete tehovarustuse tagamisel;

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 ulatus meetrites).

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

- lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele:

- Arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav;
- lubatud korruselisus: kuni kaks;
- katusekalle ja harja suund anda elamugruppide kaupa ühtsena;
- katusekatte ja välisviimistluse materjalid: kasutada esinduslikke, piirkonda sobivaid välisviimistlusmaterjale keelatud on algseid matkivate materjalide kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringuga tänavate suhtes kohustuslik ehitusjoon anda nii hoone põhimahu kui võimalike varikatuste kohta;
- ± 0.00 sidumine.

4.12. Servituutide vajaduse määramine. Juhul kui planeeringulahendus tingib servituudi määramise vajaduse väljaspool planeeringuala, näidata see joonisel ning võtta krundi omaniku nõusolek.

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

- lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

4.14. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

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

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

Täpsustada ehituskeeluvööndi ulatus, määrata kallasraja asukoht ja ulatus, määrata avalikku kasutusse jäävate juurdepääsude asukohad kallasrajale.

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 13 lg 1 nõutule, muuhulgas sätestada, planeeringu kehtestamise eelduseks on kokkulepete saavutamine üldkasutatavate puhkealade ja tänavate aluse maa võõrandamise osas Tartu linnale. Planeeringu avalikule väljapanekule suunamise eelduseks on Ujula t trassivaliku teostamine ja kinnitamine linnavalitsuse poolt.

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 joonised

5.1. Situatsiooniskeem M 1:10 000;

5.2. Olemasolev olukord M 1:1000;

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1: 2000;

5.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt M 1:1000;

5.4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused 1:1000;

5.5. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.10., M 1:1000;

- 5.6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:1000 (ainult planšetil);
5.7. Avalikku kasutusse jäävate alade ja suletavate alade asukohad;
5.8. Planeeringuala ja lähiümbruse kuivendus- ja sademevee ärajuhtimise põhimõtteline lahendus M1:2000.

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 25.11.2003. 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;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt;
- Tartumaa Keskkonnateenistusest;
- krundi omanikelt või volitatud esindajalt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

