



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

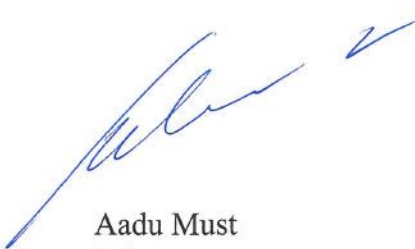
18. september 2003. a nr 204

Näituse 27 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 82, 489; 100, 642; 2002, 29, 174; 36, 220; 50, 313; 53, 336; 58, 362; 61, 375; 63, 387; 64, 390; 393; 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22) § 6 lg 1 ja § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579) § 9 lg 7, § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse (KO 2003, 93, 1824) § 5 lg 8 p 4 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a. määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

otsustab:

1. Algatada Tartu linna üldplaneeringut muutev, Näituse 27 krundi detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Otsus jõustub 23. septembrist 2003. a.
3. Käesoleva otsuse peale võib esitada Tartu Linnavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.



Aadu Must
Esimees

Lisa
Tartu Linnavolikogu 18. septembri 2003. a
otsusele nr 204

Näituse 27 krundi detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE Töö nr DP LÜ-066-2003

Planeeringu tellija: Tartu Linnavalitsus.
Lähteülesanne on kehtiv: 18 kuud.

1. Ülesande koostamise alus

AS Flora detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus 26. augustist 2003. a.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 9000 m².

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu Näituse 27 jagamine kruntideks, kruntidele ehitusõiguse määramine ning maa-alale üldplaneeringuga kavandatud sihtotstarbe muutmine. Planeeritaval alal asuvate kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed:

Näituse 27 (kinnistu nr 562) – omanik: AS Hansa Liising Eesti; maakasutuse sihtotstarve: tootmishoonete maa; pindala: 6987,2 m².

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

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

Arvestamisele kuuluv planeering asub linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ja Tartu linna kodulehel.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaaniid ja geoloogilised uuringud

“Tartu linna geotehniline kaart” (AS GIB, 1998).

Olemasolevad geodeetilised alusplaaniid M 1 : 500 ja 1 : 2000 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis on kasutatavad eeltööde käigus.

5. Nõuded koostatavale planeeringule

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaaniid täpsusastmega M 1 : 500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaaniid peab olema registreeritud linnaplaneerimise ja maakorraldus osakonna geodeesia teenistuses.

Planeeringuga esitada:

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: arvestades Tartu linna üldplaneeringut, anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõidutee, jalakäijate liikumissuunad ja ühendused tehnovõrkudega. Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt anda põhjendus

detailplaneeringu alal planeeritavate kruntide ehitusõigusele (kruntide suurus, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonestuse tüüp, ehitusjooned).

Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt PS § 9 lg 7).

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarbe senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal. Anda hinnang olemasolevale haljastusele.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: määrata planeeringuga.

Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed).

5.5. Krundi ehitusõigus:

kruntide kasutamise sihtotstarbed: korruselamumaa, ärimaa;

hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;

hoonete suurim lubatud kõrgus ja maapinna absoluutkõrguste vahemik: tänavateäärsel

hoonestusel räästajoone kõrgus 6,5-7,0m maapinnast, katuseharja kõrgus 6,5-9,0m, kvartali sees asuvatel hoonetel räästajoone kõrgus 9,0-9,5m maapinnast, katuseharja kõrgus 9,0-

11,5m maapinnast, arvestades naaberkruntidel asuvate elamute eluruumide piisava valgustatuse tagamisega.

Ehitusalad liigendada järgnevalt:

olemasolevad/säilitatavad hoonestusalad;

lubatud juurdeehitus olemasolevatele hoonetele;

lubatud pealeehitused;

uushoonestusalad;

lammutatavad hooned (või selle osad).

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine:

anda ehitusala sidumine krundipiiridega.

5.7. Tänavate maa-alad ja liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras:

tänava maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused, anda tänava ristprofiil;

tänavate ja ristmike kõrgusarvud;

liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukiliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, invanõuded);

jalakäigutänavad;

krundi planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimislahendus;

krundile pääsu asukoht ja/või piiri osa kust väljasõitude rajamine on keelatud;

eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine;

teekaitsevööndi vajadus ja selle ulatus.

5.8. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele:

hoonete korruselisus;

katusekalle või selle vahemik;

katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid;

planeeringuga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil: arvestada naaberkruntide vastavate kõrgustega;

määrata kohustuslikud ehitusjooned tänavate suhtes väljakujunenud ehitusjoonele;
± 0.00 sidumine.

Võimaluse korral teha planeeringuga ettepanek keemiavabriku "Helios" vana tööstushoone korstna säilitamiseks.

5.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

säilitatav ning likvideeritav, linnaliselt väärtuslik ja muu haljastus;
kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamise vajadus;
kruntide piirdeid;

vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, vihmavete ärajuhtimine).

5.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad. Lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, naaberladele kehtestatud detailplaneeringutest ja kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, anda:

olemasoleva olukorra iseloomustus;
planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvete ja sademete vete kanalisatsioon, küte, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
lubatud ja keelatud lahendused ehitiste tehnovarustuse tagamisel;
tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad, lähtudes olemasolevatest, rekonstrueeritavatest ja kavandatud trasside asukohtadest;
vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;
hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

Esitada tehnovõrkude koonddtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).

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

lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

Planeeringuga esitada olemasoleva keskkonnaseisundi analüüs, keskkonda häirivate faktorite esinemine ja nende leevendamise meetmed.

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

5.14. Servituutide määramise vajadus.

5.15. Riigikaitse otstarbega maa-alad: ei käsitleta.

5.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

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

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.19. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini, tehnovõrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

6.1. Situatsiooni skeem, M 1:10 000;

6.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 5.2. M 1: 2000;

6.3. Olemasolev olukord vastavalt p 5.3., M 1:500;

6.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 5.4-5.10. ja 5.12.-5.17., M 1:500;

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p.5.4., 5.5. ja 5.14., M 1:500;

6.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.5.11., M 1:500;

6.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1: 500 (ainult planšetil).

7. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud ning tehakse koostööd maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega. Planeeringu koostaja on kohustatud läbi viima koosoleku planeeringualal olevate kruntide lähinaabritega planeerimisettepaneku tutvustamiseks. Koosoleku protokoll lisada planeeringu lisade kausta.

8. Detailplaneeringu esitamine ja kooskõlastamine

Detailplaneeringu projekt (paber kandjal ja digitaalselt) esitatakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale geodeetilise alusplaani, planeeringu põhilahenduse, arhitektuurse osa, tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ja lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks. Planeeringu projekti üleandmine registreerida linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna sekretäri juures.

Detailplaneeringu projektile hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastus:

- 8.1. linnamajanduse osakonnalt;
- 8.2. arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- 8.3. Tartu Tervisekaitsetalituselt;
- 8.4. Tartumaa Päästeteenistusest.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi. Kooskõlastused hankida kahele planeeringu eksemplarile. Detailplaneering suunatakse pärast kooskõlastamist avalikule väljapanekule. Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused. Osakond tagastab projekti pärast läbivaatamist koostajale.

9. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavaid arutelusid ning vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavaid arutelusid ning vastuvõetud planeeringu avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga.

10. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel, maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel. Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

10.1. Planeeringute koosseis esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 14. novembri 2000.a korraldusega nr 2777 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".