



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS


06. november 2003. a nr 225

Oa 4, 6 ja 6a 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, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579) § 9 lg 7, § 10 lg 1, lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse (KO 2003, 93, 1824) § 5 lg 8 p 4 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 18.10.2001 määrusega nr 88 kehtestatud Supilinna linnaosa üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Supilinna linnaosa üldplaneeringut muutev, Oa 4, 6 ja 6a krundi detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Otsus jõustub 12. novembrist 2003. a.
3. Käesoleva otsuse peale võib esitada Tartu Linnavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.


Aadu Must
Esimees

Lisa
Tartu Linnavolikogu 06. novembri 2003.a
otsusele nr 225

Oa 4, 6, 6a krundi detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE Töö nr. DP LÜ-073-2003

Planeeringu algatamise ettepaneku tegija: Tartu Ülikool.
Lähteülesanne on kehtiv: 18 kuud.

1. Ülesande koostamise alus

Tartu Ülikooli esindaja Martti Preemi detailplaneeringu koostamise algatamise taotlus 09. septembrist 2003. a.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 5000 m².

Detailplaneeringu eesmärk on maa-alale Supilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud sihtotstarbe muutmine ning krundile Oa 4, 6 ja 6a Tartu Ülikooli Botaanikaaias ettekasvatuse ja kollektsioonitagavarade säilitamiseks vajaliku avamaa ning kasvuhoonete pinna loomine, abihoonete, laborite ning õpperuumide ehitamine.

Planeeritava alal asuvate kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed:

Oa 4, 6 ja 6a (kinnistu nr 3476); omanik: eraisik Ervin Hopp; maakasutuse sihtotstarve: tootmishoonete maa; pindala: 4481 m².

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

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

3.2. Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a. määrusega nr 88 kehtestatud Supilinna linnaosa üldplaneering.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning Tartu linna kodulehel.

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

"Tartu linna geotehniline kaart" (AS GIB, 1998).

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

5. Planeeringu koostamise lähteseisukohad

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

Planeeringuga esitada:

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse planeeritud liikluskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõidutee, jalakäijate liikumissuunad; 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 planeeritava krundi ehitusõigusele (krundi suurus, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonestuse tüüp, ehitusjooned). Esitada planeeringualale ulatuvad kitsendused.

Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Supilinna linnaosa üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt Planeerimisseaduse § 9 lg 7).

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

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: planeeritava maa-ala krundipiiride täpsustamisel arvestada linnaosa üldplaneeringuga ette nähtud tänavakoridoriga.

Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja kavandatud kruntide pindalad ning sihtotstarbed).

5.5. Krundi ehitusõigus:

krundi kasutamise sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa;

hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;

hoonete suurim lubatud kõrgus ja maapinna absoluutkõrguste vahemik: vastavalt Supilinna linnosa üldplaneeringule.

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 Oa tänava ristprofiil;

tänava kõrgusarvud;

liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, puuetega inimeste liikumise tagamine);

jalakäigutänavad;

krundi planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimislahendus (parklate asukohad, suurus ja kuju);

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

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;

olemasolevate ja planeeringuga kavandatavate maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil;

määrata kohustuslik ehitusjoon Oa tänava suhtes vastavalt linnaosa üldplaneeringule;

± 0.00 sidumine.

5.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

säilitatav ning likvideeritav, linnaliselt väärtuslik ja muu haljastus;
kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamise vajadus;
kruntide piirid;
vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademetevee 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, heit- ja sademetevee kanalisatsioon, kütte, 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 koondtabel (planeeringu algatamise eelne olukord 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.
määrata kasvuhoonetes ja avamaal kavandatud tegevustest tulenevad võimalikud kahjulikud mõjutused ja anda neid leevendavad 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.

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 vihmaveekanalisatsiooni väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini, tehnovõrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

5.20. Anda Supilinna linnaosa üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus.

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, naabrid ja teised huvitatud isikud ning teeb koostööd maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

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. 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".