



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

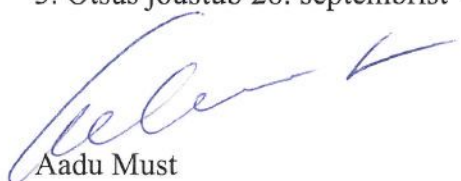
23. september 2004 nr 332

Kruntide Võru 55, Võru 55F ja Kastani 183C ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 24, 133; 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; 23, 141; 88, 588; 2004, 41, 277; 56, 399) § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258) § 9 lg 7, § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 8 p 4 ja lg 12 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

otsustab:

1. Algatada kruntide Võru 55, Võru 55F ja Kastani 183C ning lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada kruntide Võru 55, Võru 55F ja Kastani 183C ning lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt otsuse lisale.
3. Otsus jõustub 28. septembrist 2004. a.



Aadu Must
Esimees

Kruntide Võru 55, Võru 55F ja Kastani 183C ning lähiala detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E

Töö nr LÜ - 080 - 2004

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: AS Tartu Külkhoone esindaja Raivo Miller (25.08.2004.a).

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate kinnistute ümberkruntimine ja ehitusõiguse määramine ärihoonete ja korterelamute projekteerimiseks ning püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 5,5 ha.

- **Võru 55** (kinnistu nr: 35997) - omanik on AS Hansa Liising Eesti; maakasutuse sihtotstarve: 100% ärimaa; pindala: 10822 m².
- **Võru 55F** (kinnistu nr: 35995) - omanik on AS Hansa Liising Eesti; maakasutuse sihtotstarve: 100% ärimaa; pindala: 22119 m².
- **Võru 55G** (kinnistu nr: 35996) - omanik on AS Tartu Külkhoone; maakasutuse sihtotstarve: 100% tootmishoonete maa; pindala: 32 m².
- **Kastani 183C** (kinnistu nr: 755) - omanik on AS Hansa Liising Eesti; maakasutuse sihtotstarve: 100% ärimaa; pindala: 1719 m².
- **Riia 28A** - taotletakse munitsipaalomandisse; maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa; pindala ca 1 ha planeeritavate kruntide ulatuses.
- Võru tänav ja raudtee maa-ala planeeritavate kruntide ulatuses.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a. määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- 3.2. Tartu linna üldplaneeringu projekti kooskõlastustele suunamine, Tartu Linnavolikogu 01.07.2004. a otsus nr 313.
- 3.3. Tartu Linnavolikogu 24.05.2001.a. otsusega nr 366 kehtestatud Kastani 183b ja lähiala detailplaneering.
- 3.4. Tartu Linnavalitsuse 10.07.2003.a. korraldusega nr 2403 algatatud krundi Võru 136, 136a ja lähiala detailplaneering.
- 3.5. Tartu Linnavolikogu 19.06.2003.a. määrusega nr 33 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus.
- 3.6. Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".
- 3.7. Tartu Linnavalitsuse 15.06.2004.a korralduse nr 1241 alusel koostatav projekt "Sadamaraudtee koridori kavandatud Riia tänavat Turu tänavaga ühendava tänava eelprojekt".
- 3.8. Väike kaar raudtee ülekäigu tööprojekt. OÜ Tinter- projekt töö nr 255-03-PL.
- 3.9. Raudtee müra mõõtmine Tartu linnas, Arvo Käär, november 2003.

3.10. Võru tänava laienduse tööprojekt. AS Kommunaalprojekt töö nr.TA-032-02.
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;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem (juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad);
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.
- üldplaneeringu muutmise põhjendus vastatvalt planeerimisseaduse § 9 lg 7-le.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiiride muutmine määrata planeeringuga.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed).

4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed: korruselamumaa, ärimaa, transpordimaa, tootmishoonete maa. Planeeringuga anda lubatud ehitiste kasutamise otstarbed ja lubatud suurim korterite arv hoonete kaupa;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks hoone. Anda uushoonestusalad ja lammutatavad ning säilivad (vajadusel renoveeritavad) hooned;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades, et hoone parameetrid (pikkus, laius) sobituks kontaktvööndis paiknevate hoonete mahtudega.

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): räästa ja harja kõrguse määramisel jälgida sobivust antud piirkonda.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda kruntide piiridega.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

4.6.1. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused, määrata teekaitsevööndi vajadus ja ulatus;

4.6.2. perspektiivse nn Uus-Vaksali tänava asukoht, parameetrid ja selle Väike kaar tänavaga ristumise lahendus anda arvestades töös p. 3.7. (IB Stratum) fikseeritud;

4.6.3. jalakäijate liikumissuuna kavandamisel piki Väike kaar tänavat üle raudtee arvestada töös p. 3.8. fikseerituga;

4.6.4. tänava ristprofiil koos tehnovõrkude paigutusega;

4.6.5. tänavate kõrgusarvud;

4.6.6. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.7. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega, elanike autode parkimine lahendada krundil;

4.6.8. kruntidele pääsude asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs).

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: planeeritav haljastus anda proportsiooniliselt hoonestus- ja parkimisaladega;

4.7.3. kruntide piirid (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4. vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

4.7.5. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademetevee ärajuhtimine jmt);

4.7.6. korterelamutele määrata vabaaja veetmise alad (mänguväljakud, puhkealad jms).

4.8. Ehitistevahelised kujud: 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. hüdrantide paiknemine;

4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (olemasolu enne planeeringu algatamist ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude ulatus 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.

4.10.2. tuginedes p.-le 3.9., hinnata raudteelt lähtuva müra mõju ja korterelamute rajamise sobivust. Vajadusel näha ette nõue tugevdatud helikindlusega ehituskonstruksioonide ja -materjalide kasutamiseks.

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. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Olemasolevate hoonete mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus.

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavatele hoonetele (arvestades ümbruskonnas väljakujunenud traditsioonilist hoonestuslaadi ja varemplaneeritud):

- lubatud korruselisus: määrata planeeringuga, arvestades hoonete kasutusotstarbeid ja naaberkinnistutel paiknevate hoonete kõrgusi, kuid mitte rohkem kui viis korrust;
- katusekalded;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringu tänavate suhtes;
- ±0.00 sidumine.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine: vajadus puudub.

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

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

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., 4.11., 4.12., M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., ja 4.13., M 1:500;

5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.9., M 1:500;

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500 (kõval alusel).

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine

Koostöö detailplaneeringu koostamisel (k.a. krundi Võru 55D, Võru 55E omanikega), avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003.a. määrusega nr 33 "Tartu linna ehitismäärus" 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:

- Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnalt;
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistusest;
- kruntide Võru 55, Võru 55F ja Kastani 183C omanikelt või nende volitatud esindajatelt;
- ASilt Eesti Raudtee.

Tartu Linnavalitsus kooskõlastab planeeringu:

- Muinsuskaitseametiga.

Võru 55, Võru 55F ja Kastani 183C kruntide ning lähiala detailplaneeringu ala situatsiooniskeem

Planeeritava ala piir

