



## TARTU LINNAVALITSUS

# KORRALDUS

Tartu

16. juuli 1998. a nr 2028

### **Jaama 163, 165 ja 169 ning Lepa 23 ja 25 kruntide detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse § 30 lg 1 p 2, planeerimis- ja ehitusseaduse § 10 lg 6 ja ehitismääruse p 18.1,  
Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kinnitada Jaama 163, 165 ja 169 ning Lepa 23 ja 25 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise osakonda sõlmida leping kodanik Aare Loit'iga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse andmiseks.
3. Korraldus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.

Roman Mugur  
linnapea

Kadri Siibak  
linnasekretär

## LISA

Tartu Linnavalitsuse 16. juuli 1998. a  
korraldusele nr 2028

**Jaama tn. 163,169,165 ja Lepa tn. 23,25 kruntide  
detailplaneeringu  
L Ä H T E Ü L E S A N N E**  
Töö nr LÜ - 40 -98

**Tellija:** AARE LOIT

Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta

**Planeeringu koostaja.** Tellija valikul.

**1. Ülesande koostamise alus**

Kodanik AARE LOIT'i taotlus 19.06. 98.(1385/1-21) lähteülesande algatamiseks.

Planeerimis- ja ehitusseadus

Asjaõigusseadus

Tartu linna ehitusmäärus

**2. Planeeringu eesmärk**

Esialgsest taotlusest tulenev planeeringu eesmärk: anda õiguslik alus teeninduskompleksi ja korterelamute rajamiseks. Planeeritava ala piiridesse tuleb haarata Jaama tänav kuni telgjooneni.

Planeeritava ala suurus on 2,1 ha.

**3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja projektid**

3.1. Tartu, Anne elurajooni 1. mikrorajooni 2. jrk. 3. el. Grupi tööprojekt (EP TK/T-237)

3.2. Kehtivad ehitusload.

**4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud**

4.1. Planeeringu koostamise nõuetele vastavad geodeetilised alusplaanid Tartu LV maakorralduse osakonnas puuduvad.

**5. Nõuded koostatavale planeeringule.**

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1: 500. Geodeetilisel alusplaanel peab olema märged geovaluse koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, mõõdistuse teostamise aeg). Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud maakorralduse osakonnas.

Planeeringu koosseisus esitada:

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus, kruntide sihtotstarvete ja omanike nimekiri.

Anda planeeritaval alal olevate kruntide omanike või valdajate nimekiri ning olemasoleva õigusliku maakasutuse piirid. Anda olemasolevate hoonete ja kruntide sihtotstarbed. Vajadusel määrata lammutatavad hooned.

5.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed ümbrusega. Esitada lähiala liiklusskeem.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.



### 5.5. Krundi ehitusõigus.

#### **Määrata:**

5.5.1. krundi kasutamise sihtotstarve. Lubatavad maakasutuse sihtotstarbed on elamumaa, ärimaa.

5.5.2. lubatud ehitiste arv krundil. Määrata planeeringuga. Anda hoonete üldfunktsioonid. (elamumaad, ärimaad).

5.5.3. ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind Täisehitus: ärimaal 40% , elamumaal 30%.

5.5.4. ehitiste lubatud kõrgus. Hoonestuse korruselisus: 4-6 (hoonekompleksi osana võib aktsepteerida ka madalamat korruselisust). Hoone korruselisuse määramisel arvestada kehtivate kujadega.

5.6. Ehitistevahelised kujad. Hoone korruselisuse määramisel arvestada ehituskujasid teiste hoonete ja rajatiste suhtes.

5.7. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele. Määrata kohustuslik ehitusjoon kõikide tänava maa-alade suhtes. Määrata tänava-äärsete piirete asukoht, kõrgus ja tüüp. Täpsustada hoonete katusetüübid ja -kalded ning hoonete välisviimistluses kasutatavad materjalid.

5.8. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted. Krundi teenindamiseks vajalikud parklad lahendada krundil. Esitada liiklusskeem. Määrata krundi osad, kust ei tohi olla väljasõite.

5.9. Haljastus ja heakorrastus. Täpsustada säilitatav haljastus ning võimalikud uushaljastuse asukohad.

5.10 Esitada tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus ning linna võrkudega ühendamise asukohad ning nõutavad võimsused ühenduskohtades

5.11. Keskkonnakaitse abinõud. Määrata jäätmete kogumise põhimõtted. Fikseerida planeeringusse nõue likvideerida planeeritava ala edelanurgas asuv prügiluht . Prügimaterjali mitte kasutada vertikaalplaneeringus täitematerjalina.

5.12. Servituutide vajadus. Määrata asjaõiguseadusest tulenevad servituudid.

5.13. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

5.1.4. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealustel objektidel. Antud planeeringualal erinõuded puuduvad.

5.1.5. Nõuded projekteerimisele planeeringualal. Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud.

Tellida tuleb vajalikud tehnilised tingimused (elektrivarustus jt). Projekti koosseis peab sisaldama seletuskirja, asendiplaani geodeetilisel alusel, vaateid, korruste plaane, lõikeid. Projekti koosseisus tuleb anda lahendused järgmistele eriosadele: veevarustus, reovee kanalisatsioon, küte, elektrivarustus. Asendiplaanil tuleb näidata haljastuse asukoht ning liik.

Projektile (kolmele asendiplaani eksemplarile) võtta nõutavad kooskõlastused Tartumaa Päästametist, Tervisekaitsetalitusest, linnaarhitektilt, linnainsenerilt ja omanikult (kaasomanikelt); projekt esitada kooskõlastamiseks ja ehitusloa taotlemiseks Tartu LV Ehituskorralduse osakonnale.

### **6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised.**

6.1. Situatsiooni skeem , M 1: 10 000; punkti 5.3. lahendus;

6.2. Olemasolev olukord koos planeeritava ala piiridega, M 1:500 või 1: 1000 Punkti 5.2. lahendus.

6.3. Planeeringu põhijoonis: punktide 5.4., 5.5, 5.6, 5.7., 5.12- 5.15. graafiline lahendus, M 1:500 või 1:1000;.

6.4. Tehnovõrkude ja liikluskorralduse planeering: punktide 5.8., 5.9., 5.10., 5.11. graafiline lahendus, M 1:500 või 1:1000.

### **7. Nõuded detailplaneeringu läbi vaatamiseks ja kooskõlastamiseks**



Detailplaneeringu projekt kooskõlastatakse:

7.1. linnaarhitektiga,

7.2. linnainseneriga,

7.3. MKO peageodeediga,

7.4. Tartumaa Päästeametiga,

7.5. Tartu Tervisekaitsetalitusega,

7.6. Tartu Maavalitsusega enne detailplaneeringu avalikule väljapanekule esitamist täiendavate kooskõlastuste määramiseks.

Läbi vaadatud ja kooskõlastatud planeeringu projekt esitatakse linnavalitsusele vastu võtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks. Planeeringule lisada koosolekute protokollid kus planeering on läbi vaadatud. Kooskõlastused võtta vastavatele joonistele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel joonisel vastav kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ja kooskõlastaja nimi ning ametikoht.

**8. Detailplaneering vormistatakse** keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkidega, sihtotstarbed esitada vastavalt p 5.4.1. esitatud nõudele.

**Planeeringu kaust** seada kokku vastavalt lähteülesandele;

kõik kausta kuuluvad lehed, sh joonised ja kirjavahetuse koopiad, nummerdada ja esitada sisukorras.

Tiitelleht, sisukord;

linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule lubamise kohta, -detailplaneeringu kehtestamise kohtas;

lähteandmed: lähteülesanne (linnavalitsuse korraldus sj), väljavõtted arvestamisele kuuluvatest dokumentidest, planeeringutest ja projektidest

planeeringu tekstiline osa, vastavalt p 5-le;

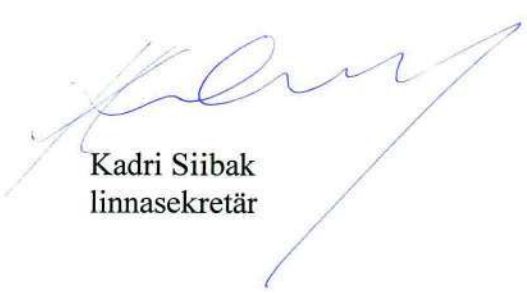
kirjavahetus ja koosolekute protokollid, koopiad pressiteadetest;

planeeringu graafiline osa, vastavalt p 6-le.

**9. Detailplaneering avalikustatakse** linnaplaneerimise osakonna poolt planeerimis- ja ehitusseaduses sätestatud korras koostöös planeeringu koostajaga. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning arutelu aeg ja koht määratakse linnavalitsuse korraldusega. Avalikul väljapanekul laekunud kirjalikud ettepanekud registreeritakse linnaplaneerimise osakonnas ning esitatakse planeerijale korrektuuride tegemiseks ja/või arvestamiseks. Avaliku väljapaneku perioodil esitatakse planeeringu projekt heakskiitmiseks volikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile.

**10. Detailplaneering esitatakse** kahes etapis:

Detailplaneeringu projekt linnavalitsusele vastu võtmiseks ning avalikuks väljapanekuks ja aruteluks kahes eksemplaris. Detailplaneeringu tekstiline osa esitada köidetuna, joonised esitada planšettidel. Lõplik detailplaneering esitada viies eksemplaris, neist 2 arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt, tähtajaga, mis on tellijapoolselt kooskõlastatud planeeringu teostajaga. . Lõplik variant esitada ka digitaalsena.



Kadri Siibak  
linnasekretär