



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda


4. september 2003 nr 3036

#### **Jaama 169 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada krundi Jaama 169 detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima leping Ingrid Hage'ga detailplaneeringu koostamise kohta.
3. Korraldus jõustub Ingrid Hage'le teatavakstegemisest..
4. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

  
Andrus Ansip  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

## Jaama 169 krundi detailplaneeringu

### LÄHTEÜLESANNE Töö nr DP LÜ-065-2003

**Planeeringu tellija:** Astri & AV OÜ.  
**Lähteülesanne on kehtiv:** 18 kuud.

#### 1. Lähteülesande koostamise alus

Astri & AV OÜ esindaja Ingrid Hage 18. augusti 2003. a detailplaneeringu algatamise taotlus.

#### 2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 6200 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu Jaama 169 maa kasutamise sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine korruselamutele.

Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed:

**Jaama 169** (kinnistu nr 10459) - omanik: AS Astri & AV OÜ; pindala: 4587 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa.

#### 3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

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

3.2. Tartu Linnavalitsuse 13. aprilli 1999. a korraldusega nr 1087 kehtestatud Jaama 163, 165 ja 169 ning Lepa 23 ja 25 kruntide detailplaneering.

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

#### 4. Olemasolevad geodeetilised alusplaunid ja geoloogilised uuringud

4.1. "Tartu linna geotehniline kaart" (AB GIB, 1998).

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

#### 5. Nõuded koostatavale planeeringule

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), mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesiateenistuses.

#### **Planeeringuga esitada:**

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad. Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivat planeeringut, esitada kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt anda põhjendus detailplaneeringu alal oleva krundi ehitusõigusele (krundi suurus, täisehitus, hoonestuse tüüp, ehitusjooned) ja arhitektuurinõuetele. Esitada planeeringualale ulatuvad kitsendused.

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

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: olemasolevaid krundipiire mitte muuta.

Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed krundi pindalad ning sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse jäävad maa-alad).

5.5. Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarbed: ärimaa, korruselamumaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga, arvestades kehtivat detailplaneeringut naaberkruntide osas;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades parkimise lahendamise vajadust krundil ning kehtivat detailplaneeringut naaberkruntide osas;
- hoonete suurim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga lähtudes planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste (p. 5.2.) analüüsist.

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusalad siduda krundi piiridega.

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

- juurdepääs(ud);
- tänava maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused, anda Jaama tänava ristprofiil;
- tänavate ja ristmiku kõrgusarvud;
- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukiliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);
- krundi planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimislahendus;
- krundile pääsu asukoht(ad) ja/või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud.

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

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele

- hoonete lubatud kõrgus;
- katusekalded;
- katusekatte ja välisviimistluse lubatud materjalid;
- olemasoleva ja planeeringuga kavandatavad maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil;
- määrata kohustuslik ehitusjoon Jaama tänava suhtes;
- ± 0.00 sidumine;

5.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;
- kohustuslik kõrg- ja madalhaljastuse rajamise vajadus;
- kruntide piirded;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine).

5.11. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad: lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, anda:

- olemasoleva olukorra iseloomustus;
- planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvete ja sademetevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus);
- lubatud ja keelatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- tehno võrkudele reserveeritud maa-alad, lähtudes nende kavandatud asukohest;
- vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;
- hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

Esitada tehovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehovõrkude rajamise vajadus).

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

- lahendada jäätmekäitluse korraldamine;
- täpsustada Jaama 156 krundil asuva pumbamaja, Jaama 169 krundile ulatuva, kaitsevööndi ulatus.

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

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

5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.18. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ning tehovõrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

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

6.1. Situatsiooniskeem, 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.-5.16., M 1:500;

6.5. Tehovõrkude planeering vastavalt p.5.11., M 1:500;

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

## **7. Koostöö planeeringu koostamisel**

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud ning teeb koostööd maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehovõrkude omanikega või valdajatega.

## **8. Detailplaneeringu kooskõlastamine ja esitamine**

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

Detailplaneeringu projektile hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastus:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistusest.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilised kooskõlastused lisada põhikausta. Seletuskirjas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel joonisel/millises kaustas 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 lahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.



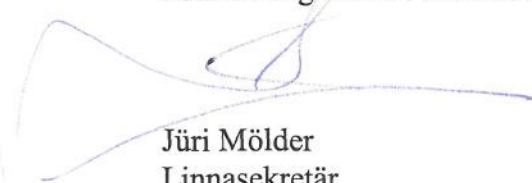
### **9. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu**

Vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. 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".



Jüri Mölder  
Linnasekretär