



# TARTU LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Tartu, Raekoda


1. juuli 2004 nr 1308

### **Kalda tee 24 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 1, lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määruse nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine", Tartu Linnavalitsus

otsustab:

1. Algatada Kalda tee 24 krundi detailplaneering ning kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima leping Hydro Texaco Eesti AS esindajaga detailplaneeringu koostamise õiguse andmiseks.
3. Korraldus jõustub Hydro Texaco Eesti AS esindajale teatavastegemisest.
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 Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

  
 Andrus Ansip  
 Linnapea

  
 Jüri Mölder  
 Linnasekretär

## Kalda tee 24 krundi detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ - 051- 2004

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Hydro Texaco Eesti AS 21. mai 2004. a.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks Kalda tee 24 ümberkruntimine 2 iseseisvaks krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitustingimuste määramine automaattankla ja äripinnaga korterelamu rajamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 8400 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

**Kalda tee 24** kinnistu (1514) omanik AS HYDRO TEXACO EESTI, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100 %; krundi pindala on 5409 m<sup>2</sup>.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

#### **3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid**

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2 Tartu Linnavolikogu 25. septembri 1997. a otsus nr 145 "Kalda tee 22 ja kalda tee 28 vahelise maa-ala detailplaneeringu kehtestamine".

3.3 Kalda tee lõigus Sõpruse pst. - Kaunase pst. tänava rekonstruktsioon tööprojekt OÜ Tinter Projekt 43-99-PL.

3.4 Tartu Linnavalitsuse 26. veebruari 2004. a korraldus nr 415 "Kalda tee lõigus Sõpruse pst – Kaunase pst rekonstruktsiooni tööprojekti osalise korrektuuri projekteerimistingimuste määramine".

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja projekteerimistingimused 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;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- senised kokkulepped maakasutuse ja kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

#### 4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- olemasolev ja planeeringu elluviimisel lähiümbrusekujunev liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, kavandatud hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs, sh. krundi Kalda tee 26 kavandatava hoone osas.

#### 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: moodustada 2 iseseisvat krunti;

- maakasutuse koondtabel (krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarve, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

#### 4.4 Kruntide ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarve ja kas lubatud või keelatud ehitiste kasutamise otstarve: lubatud kruntide maakasutuse sihtotstarve on ärimaa ja korruselamumaa;

Ehitiste kasutamise otstarve: anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu", korterelamu puhul anda planeeritud korterite arv;

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone krundil;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määratakse planeeringuga, ärihoone- ja korterelamu ehitusaluse pinna määramisel tagada normidekohane parkimiskohtade arv krundil;

4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga; anda hoonete absoluutkõrgus ja kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik kruntidel.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda kruntide piiridega.

#### 4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus: planeeringuga esitada:

4.6.1 Kalda tee maa-ala lahendamisel ja krundi planeerimisel arvestada perspektiivse Kalda tee laiendamise vajadusega vastavalt lähteülesande p 3.3 ja 3.4 nimetatud dokumentidele;

4.6.2 liikluskorralduse põhimõtted ja kruntidele juurdepääsud koos planeeritud tehnovõrkude paigutusega;

4.6.3 tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud;

4.6.4 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.6 Krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded Kalda teelt ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

4.6.7 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

#### 4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhalbastus; tagada Kalda tee ääres minimaalselt 3 m laiuse haljasriba säilimine; näha Kalda tee ja krundi vahelisele haljasribale kõrghaljastus- puude rida;

4.7.3 kruntidele piirdeid mitte planeerida;

4.7.4 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt).

4.8 Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

#### 4.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

4.9.1 olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2 planeeritava hoone tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojarvarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud lahendused hoone tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnoõrkudele reserveeritavad maa-alad. Tehnoõrkude asukohti määrates tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnoõrkudest.

4.9.5 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.6 tehnoõrkude koondtabel (tehnoõrkude planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatav tehnoõrkude rajamise vajadus meetrites).

4.10 Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs; esitada jäätmemajanduse korraldamine kruntidel.

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 miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine; vajadus puudub.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: määrata planeeringuga, arvestades piirkonna olemasolevat hoonestust;
- katusekalded: määrata planeeringuga;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: anda planeeringuga arvestades naaberkruntide olemasolevat hoonestust;
- kohustuslik ehitusjoon: korterelamul määrata Kalda tee suhtes arvestades naaberhoonete ehitusjoont;

4.14 Servituutide vajaduse määramine.

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

4.16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: vastavalt 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 kontaktvõõndi 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, 4.13, 4.15, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12, 4.14, ja 4.17, M 1:500;

5.6 Tehnoõrkude 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**

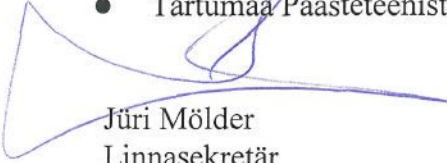
Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitismäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks ei ole vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

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



Jüri Mölder  
Linnasekretär

**Kalda tee 24 krundi detailplaneeringuala püür ja olemasolev situatsioon**



Planeeritava ala püür