



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda


26. august 2004 nr 1480

#### **Raudtee 110A krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

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

o t s u s t a b:

1. Algatada Raudtee 110A krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Raudtee 110A krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima lepingut OÜga ADALIA KINNISVARA detailplaneeringu koostamise õiguse andmiseks.
4. Korraldus jõustub OÜle ADALIA KINNISVARA teatavakstegemisest.

  
Andrus Ansip  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

## Raudtee 110A krundi detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ - 076- 2004

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija OÜ ADALIA Kinnisvara esindaja Andres Tiisler.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala kruntimine, kruntidele maakasutuse sihtotstabe ning ehitustingimuste määramine väike- ja korruselamute ehitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 4,4 ha.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

**Raudtee 110A** krundi (kinnistu 837 ) omanik on OÜ ADALIA KINNISVARA, maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa, krundi pindala 40 566 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 Linnavalitsuse 06. mai 2003. a istungi nr 34 protokolliline otsus nr 34 "Tartu linna liiklusskeemi heakskiitmine".

3.3 Raudtee 114 krundi detailplaneering (koostamisel; Tartu Linnavalitsuse 23. oktoobri 2003. a korraldus nr 3794).

3.4 Raudtee 114 A krundi detailplaneering (koostamisel; Tartu Linnavolikogu 04. märtsi 2004. a otsus nr 264).

3.5 Räni linnaosa Aardla, Ringtee ja Raudtee tänavate vahelise kvartali hoonestuskava (1993).

3.6 Räni linnaosa Aardla tänava ja Ringtee tänava vahelise maa-ala detailplaneering ( Tartu Linnavalitsuse 03. veebruari 1998. a korraldus nr. 279)

3.7 Räni grupi hoonestuskava (01. jaanuar 1992).

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;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

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

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

#### 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).
- korruselamute juurde näha ette avalikult kasutatavad maa-alad haljastuse (puhkeala), mängu- ja (või) spordiväljakute rajamiseks.

#### 4.4 Krundi ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed: väikeelamumaa, korruselamumaa, üldmaa, transpordimaa;

ehitise kasutamise otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu"; lubatud ehitiste sihtotstarbed on: ühe korteriga elamud, kahe ja mitme korteriga elamud, kolme ja enama korteriga elamud.

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;

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

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda kruntide piiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

4.6.1 tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused: vastavalt lähteülesande p 3.2 nõuetele ja kooskõlas p 3.3-3.6 planeerimislahendusega;

4.6.2 tänavate ristprofiilid Raudtee tänava ja planeeritavate juurdepääsuteede kohta;

4.6.3 tänavate ja ristmike kõrgusarvud;

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

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

4.6.6 kruntidele juurdepääsude asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

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

4.6.8 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

#### 4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

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 planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

- 4.9.3 lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;
- 4.9.4 tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;
- 4.9.5 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;
- 4.9.6 hüdrantide paiknemine.
- 4.9.7 tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud).
- 4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs;
- 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 naaberkruntide planeerimislahendusega; ja tulenevalt planeeritud ehitiste kasutamise sihtotstarvetest vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu");
  - katusekalded: määrata planeeringuga, arvestada naaberkruntide hoonestuspõhimõtetega;
  - katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
  - välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga;
  - kohustuslik ehitusjoon: vajadusel määrata planeeringuga olemasoleva Raudtee tänava ja planeeritud tänavavõrgu suhtes;
  - ±0.00 sidumine: anda planeeringuga.
- 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 nõutule. Planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ja tehnovõrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.
- 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 1:1000;
- 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 1:1000;
- 5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12, 4.14, ja 4.17, M 1:1000;

- 5.6 Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.9, M 1:1000;  
5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:1000 (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 Linnavalikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a istungi protokollile nr 76 p 12 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt;
- Tartumaa Keskkonnateenistuselt.



Jüri Mölder  
Linnasekretär

62

### Raudtee 110A krundi detailplaneeringu ala ja olemasolev situatsioon

