



3/1

## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu


25. jaanuar 2000. a nr 140

#### **Soola 5 krundi ja lähiala detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimis- ja ehitusseaduse § 10 lg 6 ja Tartu linna ehitusmääruse p 18.1 ning p 20, Tartu Linnavalitsus

otsustab:

1. Kinnitada Soola 5 krundi ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise osakonna juhatajat Raul Täkkerit sõlmima OÜga Laevatöö leping detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse andmiseks.
3. Korraldus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.

  
Andrus Ansip  
Linnapea

  
Riina Männiste  
Õigusnõunik linnasekretäri  
ülesannetes

432

Lisa  
Tartu Linnavalitsuse 25. jaanuari 2000. a.  
korraldusele nr 140

## **Soola 5 krundi ja lähiala detailplaneeringu**

### **L Ä H T E Ü L E S A N N E** **Töö nr LÜ-03-00**

**Planeeringu tellija: OÜ Laevatöö**

**Lähteülesanne on kehtiv:** 1 aasta

**Planeeringu koostaja:** Tellija valikul.

#### **1. Ülesande koostamise alus**

OÜ Laevatöö detailplaneeringu lähteülesande taotlus 14. jaanuarist 2000. a.

#### **2. Planeeringu eesmärk**

Planeeringu algatamise põhjuseks on Soola 5 valdaja taotlus krundi jagamiseks ning seega ka ehitusõiguse määramiseks, krundipiiride ja sihtotstarbe täpsustamiseks, tulenevalt krundi valdaja krundijaotussoovist. Soola 5 krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa, taotletav äri-, ühiskondlike hoonete ja tootmismaa.

Taotletaval planeeringualal on kehtiv Tartu linna üldplaneering, mille alusel Soola 5 krundi maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa.

Planeeringu algatamise põhjuseks on planeeringuala kruntide maakasutuse sihtotstarvete, ehitusõiguste ja täisehitusprotsentide täpsustamine, liikluskorralduse ja ärimaal ka parkimise ning kvartalisisestele kruntidele juurdepääsude lahendamine ja Puu t. silla jalami liiklus- ja parkimistingimuste täpsustamine.

Planeeritava ala pindala on 2,7 ha.

#### **3. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid**

Emajõe, Turu 18, Puu tn, Soola 5 ja Soola 10 vahelise ala detailplaneering. 1998. a.

Võidu silla, Turu tn, Aida tn. pikenduse ja Emajõe vahelise ala detailplaneering. 1995. a.

Tartu Puu t. jalakäigusilla ehitus üle Emajõe eskiisprojekt. 1997. a.

Tartu linna üldplaneering aastani 2012. 1999. a. (Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise osakond).

Planeeringu koostamise eelselt on vajalik tutvuda antud piirkonda käsitlevate projektide, planeeringute jt. arhiveeritud materjalidega linnaplaneerimise osakonna arhiivis.

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

4.1. Tartu Linnavalitsuse maakorralduse osakonna arhiivis olevad geaalused M 1: 500 ja M 1: 2000 on kasutatavad eeltööde tegemisel.

4.2. Planeeringu koostamise nõuetele vastavad geodeetilised alusplaanid Tartu Linnavalitsuse maakorralduse osakonnas puuduvad.

## 5. Nõuded koostatavale planeeringule

5.1. Detailplaneering vormistada aluskaardil, milleks on aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh maa-alused tehnovõrgud) digitaalselt koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1 : 500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr), mõõdistamise aeg ning märke aluse registreerimise kohta maakorralduse osakonnas.

### Planeeringuga esitada:

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus, kruntide sihtotstarvete ja omanike nimekiri. Kinnisasjade omanikke ja tagastatava maa subjektiks tunnistatud kodanikke informeerida planeeringu algatamisest tähitud kirjaga kahe nädala jooksul alates planeeringu tellimuse vormistamisest. Koopiad planeerimise käigus toimunud kirjavahetusest lisada planeeringu kausta.

5.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed ümbrusega.

Esitada lähiala liiklusskeem. Analüüsida planeeritava territooriumi kontaktala funktsionaalseid seoseid.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Täpsustada asukoha perspektiividest ja võimalustest tulenev krundijaotuskava, arvestades uushoonestuse põhimõtteid ja eesmärke.

### Määrata:

5.5. Kruntide ehitusõigus.

Esitada olemasolev ja säiliv/renoveeritav hoonestus, lammutatavad ehitised ning uusehituse võimalused ja tingimused.

5.5.1. krundi kasutamise sihtotstarve ja krundisisese erinevad sihtotstarbed protsentuaalselt.

5.5.2. Lubatav maakasutuse sihtotstarve on äri-, ühiskondlike hoonete ja tootmismaa.

5.5.3. lubatud ehitiste arv krundil.

Määrata planeeringuga. Anda hoonete üldfunktsioonid.

5.5.4. ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind.

Määrata planeeringuga.

5.5.5. ehitiste lubatud kõrgus.

Hoonete korruselisus määrata planeeringuga, mitte üle kolme korruse, veeliiklusobjektide teenindamishoonetel mitte üle ühe korruse. Hoonestusala määramisel arvestada naabusõigusi.

5.6. Ehitistevahelised kujad lahendada planeeringuga, vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.

Anda ülevaade renoveerimisvõimalustest ning amortisatsioonist. Määrata nõuded uushoonestusele ja säilitatavale/renoveeritavale hoonestusele. Täpsustada hoonete katusetüübid ja -kalded, harjajoone suund ning hoonete välisviimistluses kasutatavad materjalid. Määrata piirete asukohad, tüübid ja kõrgused.

Määrata kohustuslik ehitusjoon kõikide tänavamaa-alade suhtes.

5.8. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted.

Planeeringus täpsustada tänavamaa-alade ulatus ja asukoht. Määrata kohustuslik ehitusjoon kõikide tänavamaa-alade suhtes. Täpsustada võimalikud väljasõidud kruntide territooriumilt. Näidata krundi osad, kust ei tohi olla väljasõite.

Esitada liikluskorralduse ja parkimise lahendus. Kruntimisettepanekuga lahendada ka juurdepääsud kruntidele.

5.9. Haljastus ja heakord, säilitatava haljastuse maht: määrata säilitatava ja rajatava haljastuse maht planeeritava alal. Täpsustada uushaljastuse lahendus kogu planeeritava ala ulatuses, esitada maa-ala vertikaalplaneerimine ja teedevõrgu lahendus planeeritava ala piires. Planeeringuga lahendada sildumiskohtade ja kaldaalade kujundusprintsipiidid.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus, sh tehnovõrkude dimensioneerimine ja soojavarustuse põhimõtted; olemasolevad ja võimalikud ühendused linna võrkudega.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud.

Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata parklate juures õlipüüdurite vajadus ja asukohad. Määrata tootmishoonete sanitaarkaitsetsoonid ning sadama maa-alalt jäätmete kogumise põhimõtted.

5.12. Servituutide vajadus.

Määrata seadustest tulenevad servituudid. Kallasrada määrata vastavalt seadustele.

5.13. Riigikaitsealised maa-alad.

Antud planeeringualal puuduvad.

5.14. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

5.15. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel.

Antud ala kuulub arheoloogilise järelevalve ja väljakaevamiste vöõndisse.

5.16. Vajadusel ettepanekud maa-alade ja objektide kaitse alla võtmiseks.

5.17. Nõuded edasiseks kooskõlastamiseks (täpsustada planeeringu kooskõlastajaga, vt 7).

5.18. Esitada detailplaneeringu rakendamise põhimõtted.

## 6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

6.1. Situatsiooni skeem, M 1:10 000

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

6.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed: punkti 5.3. graafiline lahendus, M 1:2000.

6.4. Planeeringu põhijoonis: punktide 5.4. - 5.7. ja 5.12. graafiline lahendus, M 1: 500.

Eraldi tähistusega näidata lammutatav hoonestus, säiliv hoonestus, renoveeritav hoonestus, ehitusala.

Ehitusala esitada vastavuses täisehitusprotsendiga.

Lahtikruntimine näidata eraldatavate tingmärkidega: krundipiirid enne ja pärast lahtikruntimist.

### Krundil esitada:

6.4.1. aadress (vajadusel konsulteerida maakorralduse osakonnaga)

6.4.2. krundi sihtotstarve (erinevate sihtotstarvete korral %);

6.4.3. hoonete korruselisus

6.4.4. krundi pindala

6.4.5. ehitiste arv krundil

6.4.6. krundi täisehituse näitaja:

- kuni 2 korruselistel hoonetel esitada krundi täisehituse % (e'')

- kõrgematel hoonetel esitada krundi pindala ja arvestusliku kasuliku pinna suhe (e')

6.4.7. katusetüübid, punkti 5.7 lahendus

6.4.8. välisviimistlus, punkti 5.7 lahendus

6.4.9. piirdeid, punkti 5.7 lahendus

6.5. Tehnovõrkude, liikluskorralduse ja haljastuse planeering:

punktide 5.8.- 5.10. graafiline lahendus, M 1 : 500.

Näidata tehnovõrkude asukohad, eraldi tähistades säiluvad, renoveeritavad ja rajatavad trassid ning ühenduste asukohad kruntidele. Liikluskorralduse osas esitada liikluse maa-alad.

Välja tuua jalakäijate liikumise tsoonid; esitada liiklusuunad. Kruntidel näidata parkimiskohad; parkla suuruse määramisel arvestada prognoositavat koormust.

Näidata säilitatav-, asendatav- ja kompenseeritav haljastus.

## 7. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks

Detailplaneeringu projekt kooskõlastatakse:

7.1. linnaarhitektiga

- 7.2. linnainseneriga  
7.3. linnaarheoloogiga  
7.4. maakorralduse osakonna peageodeediga  
7.5. Tartumaa Päästeteenistusega  
7.6. Tartu Tervisekaitsetalitusega.

Läbi vaadatud ja kooskõlastustega varustatud planeeringu projekt esitatakse linnavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks.

Lisada koosolekute protokollid, kus planeering on läbi vaadatud. Kooskõlastused võtta vastavatele joonistele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi.

**8. Detailplaneering vormistatakse** keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkidega, sihtotstarbed esitada vastavalt p 5.5.1. esitatud nõuetele.

**Planeeringu kaust** seada kokku vastavalt lähteülesandele:

Kõik kausta kuuluvad lehed, sh. joonised ja kirjavahetuse koopiad, nummerdada ja vastav numeratsioon esitada sisukorras.

Tiitelleht.

Sisukord.

Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule lubamise kohta.

Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta.

Lähteülesanne (linnavalitsuse korraldus sh).

Väljavõtted arvestamisele kuuluvatest dokumentidest, planeeringutest ja projektidest.

Planeeringu tekstiline osa, vastavalt punkt 5. esitatud nõudele.

Kirjavahetus ja koosolekute protokollid, koopiad pressiteadetest.

Planeeringu graafiline osa, vastavalt punkt 6. esitatud nõudele.

**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.


Avalikustamisel laekunud ettepanekud registreeritakse linnaplaneerimise osakonnas ning edastatakse planeeringu koostajale korrektuuride tegemiseks ja/või arvestamiseks.

Planeeringu projekt esitatakse Tartu Linnavalitsuse poolt linna volikogule kehtestamiseks.

**10. Detailplaneering esitatakse** kahes etapis:

10.1. Detailplaneeringu projekt linnavalitsusele vastu võtmiseks ning avalikuks väljapanekuks ja aruteluks kahes eksemplaris. Detailplaneering esitada köidetuna, põhijoonis ja tehnoõrkude koondplaan esitada planettidel.

10.2. Lõplik detailplaneering esitada viies eksemplaris, neist kaks arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt ja disketil originaalfailina (soovitavalt dgn. failina), tähtajaga, mis on tellijapoolselt kooskõlastatud planeeringu teostajaga.

  
Riina Männiste  
Õigusnõunik linnasekretäri  
ülesannetes