



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu


30. märts 2000. a nr 711

#### **Fr.R. Kreutzwaldi 66 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

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

o t s u s t a b:

1. Algatada Fr.R. Kreutzwaldi 66 krundi detailplaneering ning kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise osakonna juhatajat Raul Täkker`it sõlmima leping Jaan Meier`iga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse andmiseks.
3. Korraldus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.

  
Andrus Ansip  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

Lisa  
Tartu Linnavalitsuse 30. märtsi 2000. a  
korraldusele nr 711

## **Fr.R. Kreutzwaldi 66 krundi detailplaneeringu**

### **L Ä H T E Ü L E S A N N E** **Töö nr LÜ - 18 - 00**

**Planeeringu tellija: Jaan Meier**

**Lähteülesanne on kehtiv:** 1 aasta.

**Planeeringu koostaja:** Tellija valikul.

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu lähteülesande taotlus 23. veebruarist 2000. a.

#### **2. Planeeringu eesmärk**

Planeeritava ala pindala on 7,0 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Fr.R. Kreutzwaldi 66 krundi jagamine väikeelamu- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning kruntide ehitusõiguse määramine.

#### **3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid**

3.1. EPA Tähtvere kompleksidetailplaneering 1991. a.

3.2. Tartu Linnavolikogu 29. oktoobri 1999. a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.3. "Emajõe, Tuglase tn ja raudtee vahelise ala detailplaneeringu lähteülesanne" (linnavalitsuse 07. oktoobri 1997. a korraldus nr 2309).

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid asuvad linnaplaneerimise osakonna arhiivis.

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

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid M 1 : 500 ja 1 : 2000 maakorralduse osakonna arhiivis 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), mõõdistamise aeg ning mäрге aluse registreerimise kohta maakorralduse osakonnas.

Planeeringuga esitada:

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Esitada kruntide piirid ja sihtotstarbed ning olemasolev situatsioon planeeringu alal.

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

Planeeritava ala seosed Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud liiklusskeemiga ning kõrgharidusasutuste hoonetega.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, olemasolevate krundipiiride täpsustamine.

5.5. Krundi ehitusõigus.

Olemasolevad ja säilivad/renoveeritavad ning lammutatavad ehitised ja uusehituse tingimused:

Kruntide lubatud sihtotstarbed : väikeelamumaa ja ärimaa ;

Lubatud ehitiste arv ja planeerituga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

Krundi täisehitus: kuni 30 %.

Ehitiste lubatud kõrgus: kuni 2 korrust.

5.6. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele: katusekalded, põhilised välisviimistluse materjalid ja piirete tüübid.

5.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted ning kruntidele juurdesõidud, ristmike ja tänavate kõrgusarvud ning jalakäijate liikumise tsoonid. Parkimiskohad kruntidel ja tänavatel. Planeeringus arvestada Tartu linna üldplaneeringus määratud Vaksali tänava koridoriga.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord : Näha ette kaitsehaljastus kavandatud Vaksali ja Fr.R. Kreutzwaldi tänava äärde.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust ja kehtivatest normatiividest:

- vee - ja kanalisatsioonivõrgud;
- soojavarustus;
- elektrivarustus, sh. välisvalgustus;
- sidevarustus

5.11. Keskkonnakaitse abinõud : esitada olemasoleva keskkonnaseisundi ja haljastuse seiskorra analüüs. Planeerida jäätmemajanduse korraldamine.

5.12. Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus : täpsustada planeeringuga.

5.13. Riigikaitsealised maa-alad : ei ole ja ei planeerita.

5.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

5.15. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel : ei käsitleta.

5.16. Planeeringu rakendamise võimalused, sh asjaõigusseaduse § 9 lg 2 sätestatud ehitiste rajamise ja eksploateerimise finantseerija määratlemine. Esitada maakasutuse bilansi ja tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed, planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus ).

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

6.1. Situatsiooni skeem, M 1: 10 000;

6.2. Olemasolev olukord vastavalt p 5.2., M 1 : 500 (M 1:1000 );

6.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 5.3.;

6.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 5.4- 5.9. ja 5.11. 5.11., 5.13. ja 5.15 ; M 1: 500 (M 1:1000 );

Krundil esitada:

- aadress
- krundi sihtotstarve anda vastavalt p 8;
- krundi piirid ja pindala;
- hoonete korruselisus;
- hoonete arv ja planeerituga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil;

- krundi täisehituse näitaja % (e'') ja võimalik hoonestusala. Eraldi tähistusega näidata lammutatav hoonestus, säiliv hoonestus, renoveeritav hoonestus ja ehitusala;
  - muud p. 5.6. ja 5.7. esitatud nõuded.
  - tänava maa-alade, liikluskorralduse ja haljastuse planeering. Anda tänava maa-alad ja ristmike ning tänavate kõrgusmärgid. Anda tänava(te) ristlõige M 1:200. Näidata liikluskorralduse põhimõtted ning vajalikud juurdepääsud kruntidele. Välja tuua jalakäijate liikumise tsoonid; esitada liiklussuunad. Kruntidel ja tänavatel näidata parkimiskohad; parkla suuruse määramisel lähtuda parkimismatemaatikast. Näidata säilitatav, likvideeritav ja rajatav haljastus.
  - muud p. 5.11., 5.13. ja 5.15 esitatud nõuded.
- 6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p. 5.4., 5.12., 5.14. ja 5.15, sh. olemasolevate õiguslikul alusel kasutatavate ja kavandatud kruntide piirid, sihtotstarve ja servituudid.
- 6.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p 5.10.; 1 : 500 (M 1:1000 ).
- Näidata tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, eraldi tähistades säiluvad, renoveeritavad ja kavandatud tehnovõrkude ja -rajatiste ning nende ühenduste asukohad kruntidele. Näidata säilitatav ja rajatav haljastus.

## 7. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneeringu projekt kooskõlastatakse;

- 7.1. linnamajanduse osakonnaga (tehnovõrgud, liikluskorraldus, haljastus ja keskkonnakaitse abinõud);
- 7.2. maakorralduse osakonnaga (geodeetiline alusplaan);
- 7.3. Tartu Tervisekaitsetalitusega;
- 7.4. Tartumaa Päästeteenistusega;
- 7.5. linnaarhitektiga.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi. Kooskõlastused hankida kahele planeeringu eksemplarile. Lisada koosolekute protokollid, kus planeering on läbi vaadatud.

Detailplaneeringu projekt esitatakse linnaplaneerimise osakonnale planeeringu põhilahenduse ja arhitektuurse osa kooskõlastamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks. Planeeringu projekti üleandmine registreerida linnaplaneerimise osakonna sekretäri juures.

Detailplaneering esitatakse pärast kooskõlastamist avaliku väljapaneku korraldamiseks linnaplaneerimise osakonnale.

Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused.

## 8. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel, maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 "Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel.

Planeeringu kaust seada kokku kooskõlas lähteülesandega; kõik kausta kuuluvad lehed, sh joonised ja kirjavahetuse koopiad, nummerdada ja esitada sisukorras.

Detailplaneeringu kaust komplekteerida järgmise sisukorra alusel:

1. Sisukord (sisukorras anda kõikide planeeringu koosseisus olevate materjalide nimetus koos viitega lehekülje numbrile );

A - Otsused, korraldused ja protokollid.

1. Tartu Linnavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta;
2. Maavanema heakskiit planeeringule (juhul, kui planeering esitatakse riiklikule järelevalvele);
3. Tartu Linnavalitsuse protokolliline otsus ettepanekute arvestamise kohta (juhul, kui laekus ettepanekuid);
4. Detailplaneeringu avaliku arutelu koosoleku protokoll;
5. Tartu Linnavolikogu otsus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule ning arutelule korraldamise kohta;
6. Riigi vastava teenistuse või inspeksiooni kooskõlastus (juhul, kui planeeritaval alal on kaitsealused objektid või -alad);
7. Tartu Linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu lähteülesande kinnitamise kohta;
8. Detailplaneeringu lähteülesanne;
9. Detailplaneeringu lähteülesande taotlus ja väljavõtted ajalehest "Tartu Postimees" planeeringu algatamise, avaliku väljapaneku ja kehtestamise kohta;
10. Kooskõlastuste kokkuvõte (lähteülesandes nõutud kooskõlastused);

#### B - Seletuskiri.

1. Seletuskiri, (sh tehnoõrgud);
2. Maakasutuse bilansi ja tehnoõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed, planeeringuga kavandatud tehnoõrkude rajamise vajadus).

#### C - Joonised.

1. Situatsiooni skeem;
2. Olemasolev olukord;
3. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed;
4. Planeeringu põhijoonis;
5. Planeeritud maakasutus;
6. Tehnoõrkude planeering.

#### D- Lisad.

1. Kinnistute omanike nimekiri (Tartu LV maakorralduse osakonna õiend);
2. Kirjavahetus (kronoloogilises järjekorras), kusjuures avaliku väljapaneku jooksul laekunud kirjalikud ettepanekud ja maavanema kirjalik seisukoht võimalike planeeringuvaidluste osas tuua välja eraldi lisalehtede vahel;
3. Muud planeeringuga kaasnevad dokumendid.

### **9. Detailplaneeringu avalikustamine**

Tellijal kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala kinnisasjade omanikud, elanikud ja teised huvitatud isikud ning korraldab avalikke arutelusid planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduste tutvustamiseks planeerimis- ja ehitusseaduse § 16 nõutud ulatuses.

Detailplaneering avalikustatakse linnaplaneerimise osakonna poolt planeerimis- ja ehitusseaduses § 18- 21 sätestatud korras koostöös planeeringu koostajaga. Avalikustamisel laekunud ettepanekud registreeritakse linnaplaneerimise osakonnas ning edastatakse planeeringu koostajale korrektuuride tegemiseks ja/või vastamiseks.

### **10. Detailplaneeringu esitamine**

Detailplaneering esitatakse kahes etapis. Detailplaneeringu projekt esitatakse linnaplaneerimise osakonnale avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamiseks kahes eksemplaris koos originaaljoonistega ning seletuskiri ja põhijoonis digitaalselt (soovitavalt dgn.failina). Joonised esitada täiendavalt planšettidel. Detailplaneeringu projektis puuduvate p.8 A 1 - 5 dokumentide kohta anda viide sisukorras ning vahelekena koosseisus, kus näidatakse puuduvate dokumentide nimetus koos lehekülje numbriga.

Detailplaneering esitatakse kehtestamiseks linnaplaneerimise osakonnale viies eksemplaris (lisada ka digitaalne variant originaalfailina, soovitavalt dgn.failina ).

Eksemplariid koostada:

3 eksemplari arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt p. 8 esitatud koosseisus (planeeringu suure mahu korral esitada materjalid kahes köites. Esimeses köites esitada sisukord, planeeringu kehtestamise otsus, seletuskiri ja kehtestatud originaaljoonised ning koopia kooskõlastuse lehest. Teises köites p. 8 sisukorras A 2-9 ja D fikseeritud materjalid );  
2 eksemplari sisukorra, planeeringu kehtestamise otsuse, seletuskirja ja kehtestatud originaaljoonistega ning koopiaga kooskõlastuse lehest.

Eksemplariid jaotatakse järgnevalt:

1 arhiivinõuete kohaselt vormistatud eksemplar linnavolikogu kantseleile;

2 arhiivinõuete kohaselt vormistatud eksemplari linnaplaneerimise osakonna arhiivi;

1 eksemplar sisukorra, planeeringu kehtestamise otsuse, seletuskirja ja kehtestatud originaaljoonistega ning koopiaga kooskõlastuse lehest Tartu maakatastrile;

1 eksemplar sisukorra, planeeringu kehtestamise otsuse, seletuskirja ja kehtestatud originaaljoonistega ning koopiaga kooskõlastuse lehest Tartu Maavalitsusele.



Jüri Mölder  
Linnasekretär