



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu


07. november 2000. a nr 2713

#### **Kalda tee 43 ja 51 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimis- ja ehitusseaduse § 10 lg 1 ning lg 6, Tartu linna ehitusmääruse p 18.1 ja p 20 ning Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Kalda tee 43 ja 51 kruntide detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahvenat sõlmima leping ASi Tirsi Hulgi esindajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks.
3. Korraldus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.

  
Andrus Ansp  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

Lisa  
Tartu Linnavalitsuse 07. novembri 2000. a  
korraldusele nr 2713

## **Kalda tee 43 ja 51 kruntide detailplaneeringu**

### **L Ä H T E Ü L E S A N N E** **Töö nr LÜ - 1 - 00**

**Planeeringu tellija: AS Tirsi Hulgi**

**Lähteülesanne on kehtiv:** 1 aasta.

**Planeeringu koostaja:** Tellija valikul.

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu lähteülesande taotlus 22. septembrist 2000. a.

#### **2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta**

Planeeritava ala pindala on 8,2 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on anda seaduslik alus planeeritavatele kruntidele kaasaegse kaubanduskeskuse, toitlustusettevõtte ja bensiinitankla rajamiseks. Planeeringuga määrata kruntide piirid, ehitusõigus ja maakasutuse sihtotstarve.

Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve:

**Kalda tee 43** – omanik AS Tirsi Hulgi aadressiga 50106 Tartu, Turu 37A, kinnistu nr 2363, pindala 43264,2 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarbed: ärimaa 40%, väikeelamumaa 30%, üldmaa 30 %.

**Kalda tee 51** - omanik AS Tirsi Hulgi aadressiga 50106 Tartu, Turu 37A, kinnistu nr 2593, pindala 16649,9 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve – sihtotstarbeta maa 100 %.

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

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

3.2. Anne elamurajooni generaalplaani korrektuur (1988 RPI Eesti Projekt);

3.3. Anne turu hoonestuse eskiis (1991 AB Siim & Põllumaa);

3.4. Anne linnaosa keskuse planeerimise eskiisprojekt (1993 Tartu Projekt);

3.5. Kalde teepikenduse ja Jaroslavli pst (Mõisavahe tn) tööprojekt (RPI Eesti Projekt 1987);

3.6. Kalda tee pikenduse tööprojekt (RPI Eesti Projekt 1980).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis.

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

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid M 1 : 500 ja 1 : 2000 linnaplaneerimise ja 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 linna peageodeedi kooskõlastus. Planeeringuga esitada:

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Esitada kruntide piirid ja sihtotstarbed ning olemasolev situatsioon planeeringu alal ja fikseerida liigniisked alad.

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda praegune liiklusskeem s.h. sõiduteed, jalakäijate ülekäigurajad ja bussipeatused.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: Kalda tee 43 jagada kolmeks ja Kalda tee 51 kaheks krundiks.

5.5. Krundi ehitusõigus.

Kruntide lubatud sihtotstarbed : ärimaa.

Lubatud ehitiste arv kruntidel: 1.

Krundi täisehitus: Kalda tee 43 jagamisel moodustatud kaubanduskeskuse kruntidel kuni 50 %; tankla krundil kuni 30 %;

Kalda tee 51 jagamisel moodustatud kruntidel kuni 40 %.

Ehitiste lubatud kõrgus: 1 – 2 korrust.

Planeeringuga anda kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik kruntidel. Anda kruntide  $\pm 0.00$ .

5.6. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele: katusekalded Kalda tee äärsetel hoonetel kuni 30<sup>0</sup>, ülejäänud määrata planeeringuga;

põhilised välisviimistluse materjalid ja piirete tüübid anda planeeringuga;

- Anda kohustuslik ehitusjoon Kalda tee suhtes.

5.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted ning kruntidele juurdesõidud, ristmike ja tänavate kõrgusarvud ning jalakäijate liikumise tsoonid. Parkimiskohad kruntidel:

- Juurdepääsud kaubanduskeskuse ja tankla kruntidele lahendada Kalda teelt võimalikult olemasoleva Mõisavahe ristmiku baasil;
- Anda ristmike kõrgusarvud ja liikluskorraldus kruntidel;
- Parkimine lahendada kruntidel.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord. Kõrghaljastusele planeerida 10 % iga planeeritava krundi pindalast.

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

- vee - ja kanalisatsioonivõrgud, s.h sademete vete kanaliseerimine tsentraalsesse võrku;
- soojavarustus: analüüsida kaug- ja lokaalkütte võimalusi kütteliigi valiku tegemiseks enne planeeringu kehtestamist;
- elektrivarustus, sh välisvalgustus;
- sidevarustus.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud: olemasoleva keskkonnaseisundi ja haljastuse seisukorra analüüs. Keskkonda häirivate faktorite esinemine ja nende leevendamise meetmed. Jäätmemajanduse korraldamine.

5.12. Servituutide ja naabusõiguste vajadus.

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. Vajadusel teha ettepanekud maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks - vajadus puudub.



5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.17. Planeeringu rakendamise võimalused, sh asjaõiguseaduse § 9 lg 2 sätestatud ehitiste rajamise ja ekspluateerimise finantseerija määratlemine lähtudes Tartu Linnavalikogu 06. oktoobri 1999. a määruse nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine" p 14. "Detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjestus, majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks."

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, 5.12; M 1: 500 (M 1:1000 ).

Krundil esitada:

- aadress;
- krundi sihtotstarve anda vastavalt p 5.5;
- 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 parkimisnormatiividest. Näidata säilitatav, likvideeritav ja rajatav haljastus;
- muud p 5.11.

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p 5.4, 5.12, 5.14, 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 eskiislahendus esitatakse tutvumiseks linnavalitsusele.

Detailplaneeringu projekt kooskõlastatakse;

7.1. linnamajanduse osakonnaga (tehnovõrgud, liikluskorraldus, haljastus ja keskkonnakaitse abinõud);

7.2. arhitektuuri ja ehituskorralduse osakonnaga;

7.3. planeeringualal asuvate ja planeeritavate võrkude valdajatega;

7.4. Tartu Tervisekaitsetalitusega;

7.5. Tartumaa Päästeteenistusega.



Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi. Kooskõlastused hankida kahele planeeringu eksemplarile. Kooskõlastatud detailplaneeringu projekt esitatakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale planeeringu põhilahenduse ja arhitektuurse osa kooskõlastamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks. Planeeringu projekti üleandmine registreerida linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna sekretäri juures.

Detailplaneering suunatakse pärast kooskõlastamist avalikule väljapanekule.

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

## **8. 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 ja maakorralduse osakonna poolt planeerimis- ja ehitusseaduses § 18-21 sätestatud korras koostöös planeeringu koostajaga. Avalikustamisel laekunud ettepanekud registreeritakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas. Linnavalitsuse otsus avaliku väljapaneku tulemuste arvestamise kohta edastatakse planeeringu koostajale korrektuuride tegemiseks.

## **9. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine**

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

Detailplaneeringu kaustad komplekteerida järgmise sisukorra alusel:

### **9.1. Planeeringute koosseis avalikule väljapanekule esitamisel:**

Planeering esitada kahe kaustana kahes eksemplaris, kusjuures üks kaust ilma joonisteta. Avalikule väljapanekule esitamisel anda üle seletuskiri ja põhijoonis digitaalselt (soovitavalt dgn-failina). Joonised esitada täiendavalt planšettidel, põhijoonis kilel A-4 formaadis. Linnavalitsusel on õigus nõuda detailplaneeringule illustreerivate jooniste või makettide lisamist, et muuta planeering arusaadavamaks avalikustamises ja otsustamises osalejatele.

#### **Esimene kaust - planeering.**

- Tiitelleht, kus on tellija ja koostaja allkirjad.
- Sisukord (sisukorras anda kõikide planeeringu koosseisus olevate materjalide nimetus koos viitega lehekülje numbrile).
- Seletuskiri (seletuskirja peatükkide pealkirjad peavad olema identsed planeeringu lähteülesandega määratud ülesannete nimetustega).
- Kooskõlastuste kokkuvõte.
- Joonised (nummerdatud igaüks eraldi kaustas olevate materjalidega samas järjekorras, joonistel peavad olema originaal kooskõlastused).

**Teine kaust - planeeringu lisad.** Lisade kausta materjalid kogutakse lähteülesande koostaja poolt. Kausta lõplik vormistamine (tiitellehe, sisukorra koostamine, kausta komplekteerimine, teise eksemplari koostamine) toimub planeeringu tellija poolt.

- Tiitelleht, kus on tellija ja koostaja allkirjad.



- Sisukord (sisukorras anda kõikide planeeringu koosseisus olevate materjalide nimetus koos viitega lehekülje numbrile).
- Riigi vastava teenistuse või inspeksiooni kooskõlastus (juhul, kui planeeritaval alal on kaitsealused objektid või -alad).
- Tartu Linnavalitsuse korraldus või Tartu Linnavolikogu otsus planeeringu lähteülesande kinnitamise kohta.
- Planeeringu lähteülesanne.
- Planeeringu lähteülesande taotlus ja väljavõtted ajalehest "Tartu Postimees" planeeringu algatamise kohta.
- Koopia planeeringu koostamise ja finantseerimiseõiguse ülevõtmise lepingust.
- Koopiaid kirjadest kinnisasjaomanikele planeeringu algatamisest teatamise kohta.
- Võimalikud eelkõkkulepped planeeringu rakendamiseks ja/või kahjude hüvitamiseks.
- Muud planeeringuga kaasnevad dokumendid ja kirjavahetus.

## **9.2. Planeeringu koosseis kehtestamisele esitamisel.**

Planeering esitada kahe kaustana.

### **Esimene kaust - planeering.**

- Tiitelleht, kus on tellija ja koostaja allkirjad.
  - Sisukord (sisukorras anda kõikide planeeringu koosseisus olevate materjalide nimetus koos viitega lehekülje numbrile).
  - Seletuskiri (seletuskirjas peavad kajastuma kõik planeeringu kooskõlastamisega seatud ning muud planeeringu käigus sõlmitud kokkulepetest tulenevad tingimused).
  - Kooskõlastuste kokkuvõte.
  - Joonised (nummerdatud igaüks eraldi kaustas olevate materjalidega samas järjekorras. Joonistel peavad olema lõplikud originaal kooskõlastused s.t et kooskõlastajad on kooskõlastanud kehtestatava lahenduse. Originaal kooskõlastused võtta kahele eksemplarile.).
- Teine kaust - planeeringu lisad.** Lisade kausta materjalid kogutakse lähteülesande koostaja poolt. Kausta lõplik vormistamine (tiitellehe, sisukorra koostamine, kausta komplekteerimine) toimub planeeringu tellija poolt pärast kõikide sisukorras esitatud dokumentide laekumist.

- Tiitelleht, kus on tellija ja koostaja allkirjad.
- Sisukord (sisukorras anda kõikide planeeringu koosseisus olevate materjalide nimetus koos viitega lehekülje numbrile).
- Tartu Linnavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta.
- Maavanema heakskiit planeeringule (juhul, kui planeering esitatakse riiklikule järelevalvele).
- Maavanema seisukohad planeeringuvaidluse kohta (juhul, kui planeeringu avalikustamisel jäi lahendamata planeeringuvaidlusi).
- Kirjad avalikul väljapanekul kirjalikke ettepanekuid teinud isikutele ettepanekute arvestamise kohta (juhul, kui laekus ettepanekuid).
- Tartu Linnavalitsuse protokolliline otsus ettepanekute arvestamise kohta (juhul, kui laekus ettepanekuid).
- Planeeringu avaliku arutelu koosoleku protokoll.
- Tähitud kirjad kinnisasjaomanike teavitamisest planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu kohta.
- Tartu Linnavolikogu otsus planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku ning arutelu korraldamise kohta.
- Riigi vastava teenistuse või inspeksiooni kooskõlastus (juhul, kui planeeritaval alal on kaitsealused objektid või -alad).

- Tartu Linnavalitsuse korraldus või Tartu Linnavolikogu otsus planeeringu lähteülesande kinnitamise kohta.
- Planeeringu lähteülesanne.
- Planeeringu lähteülesande taotlus ja väljavõtted ajalehest "Tartu Postimees" planeeringu algatamise, avaliku väljapaneku, selle tulemuste arvestamise ja kehtestamise kohta.
- Koopia planeeringu koostamise ja finantseerimiseõiguse ülevõtmise lepingust.
- Kirjad kinnisasjaomanikele planeeringu algatamisest teatamise kohta.
- Võimalikud eelkockulepped planeeringu rakendamiseks ja/või kahjude hüvitamiseks.
- Kirjad isikutele, kelle senist maakasutust või krundi ehitusõigust planeeringuga kitsendati.
- Kirjad isikutele, kelle kirjalikke ettepanekuid järelevalve käigus ei arvestatud.
- Muud planeeringuga kaasnevad dokumendid.

Juhul, kui avalikustamise tulemuste põhjal muutus planeeringulahendus, tuleb korrigeeritud joonised esitada veelkordselt plašetil ning põhijoonis kilel A-4 formaadis.

Planeeringu kaust esitatakse kehtestamiseks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt vormistatult viies eksemplaris (lisada ka digitaalne variant originaalfailina, soovitavalt dgn-failina).

Eksemplarid jaotatakse järgnevalt:

1 originaalkooskõlastustega eksemplar linnavolikogu kantseleile.

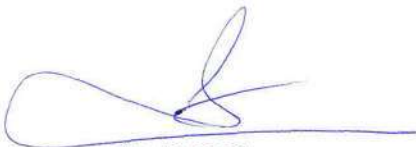
2 eksemplari linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivi (üks neist originaal kooskõlastustega).

1 koopiaeksemplar Tartu maakatastrile;

1 koopiaeksemplar Tartu Maavalitsusele.

Lisade kaust esitada pärast lõplikku komplekteerimist ühes eksemplaris.

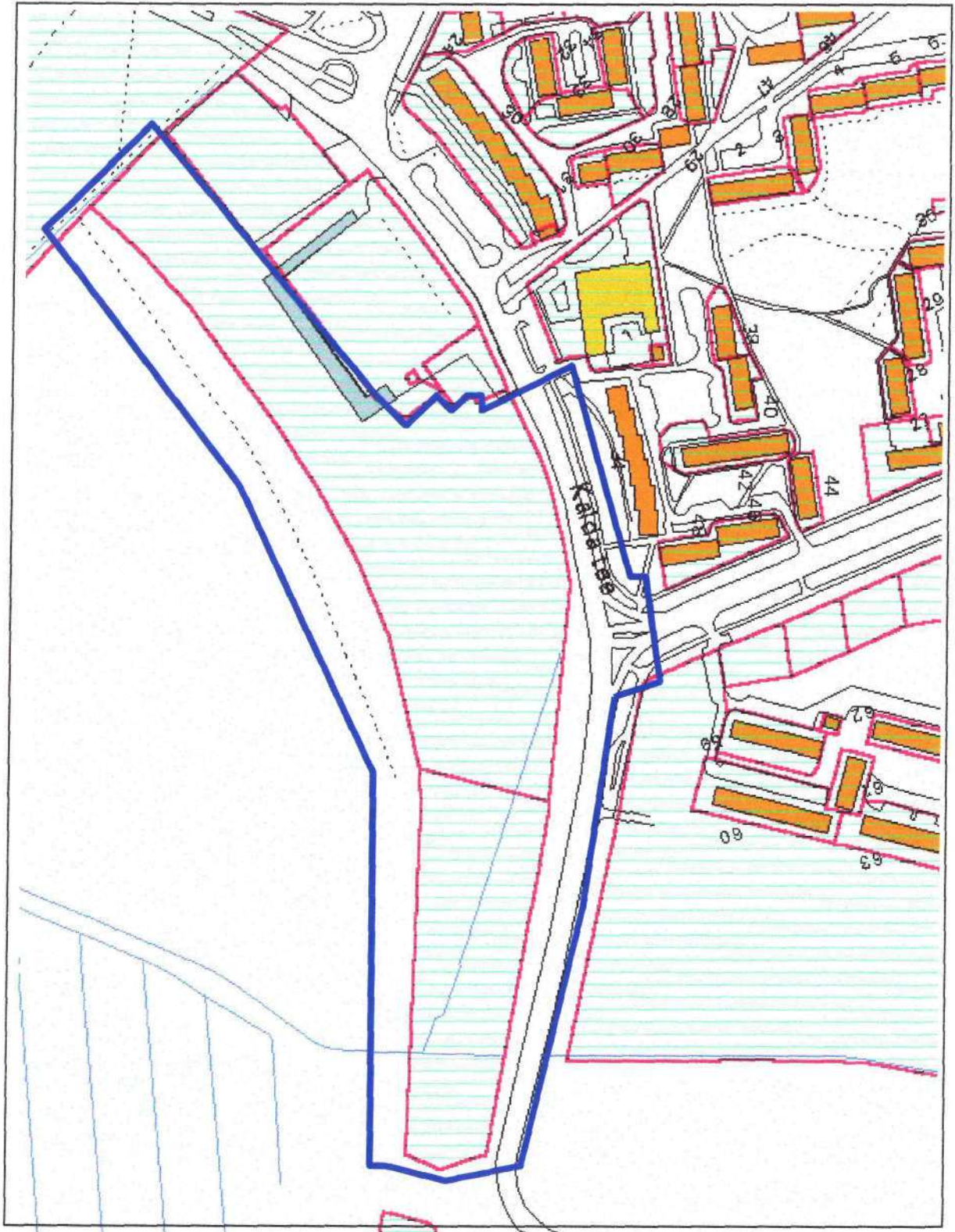
Linnavalitsusele esitatavad eksemplarid ei sisalda tellija eksemplari.



Jüri Mölder  
Linnasekretär



SITUATSIONISKEEM M : 2000



Planeeritava ala piir