



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu

05. aprill 2001. a nr 1461

#### **Turu 29 krundi ja lähiala 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 ehitismääruse 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 Turu 29 krundi ja lähiala detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahvenat sõlmima leping ASi Merko Tartu esindajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks.
3. Korraldus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.

*A. Ansip*  
Andrus Ansip  
Linnapea

*A. Kijako*  
Anneli Kijako  
Vanemjurist linnasekretäri  
ülesannetes

Lisa  
Tartu Linnavalitsuse 05. aprilli 2001. a  
korraldusele nr 1461

## **Turu 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu**

### **LÄHTEÜLESANNE** **Töö nr DP LÜ - 16 - 2001**

**Planeeringu tellija:** AS Merko Tartu.

**Lähteülesanne on kehtiv:** 1 aasta.

**Planeeringu koostaja:** tellija valikul.

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu lähteülesande taotlus 22. märtsist 2001. a.

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

Planeeritava ala pindala on ca 0,7 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Turu 29 kinnistu jagamine ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine. Vaba 46A kinnistul säilib senine ehitus- ja kasutusõigus.

Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve:

**Turu 29** (kinnistu nr 2132): omanik on AS Merko Tartu, aadressiga Kaarli küla, Mäksa vald, 62303 Tartumaa; krundi pindala on 4305 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on 100 % ärimaa.

**Vaba 46A** (kinnistu nr 7245): omanik on Eesti Vabariik (maamaksu maksumaksja on AS Eesti Telefon, aadressiga Sepa 19b, 51013 TARTU); krundi pindala on 84 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on 100 % ärimaa.

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

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2. Tartu Linnavalitsuse 08. jaanuari 1998. a korraldusega nr 29 kehtestatud Kuu, Nõva, Vaba ja Turu tänavatega piirneva ala detailplaneering.

3.3. Tartu Linnavalitsuse 01. detsembri 1994. a korraldusega nr 1053 kehtestatud Tartu linna Kalevi mikrorajooni hoonestuse eskiisi korrektuur.

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

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

“Tartu linna geotehniline kaart” (AS GIB, 1998).

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, töö nr), mõõdistamise aeg ning linna peageodeedi kooskõlastus.

Planeeringuga esitada:

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse kavandatud liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad, ühendused tehnovõrkudega.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada olemasolevad krundipiirid, sihtotstarbed, haljastus ja juurdepääsud kruntidele.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: jagada Turu 29 kinnistu iseseisvateks kruntideks.

5.5. Krundi ehitusõigus.

Krundi lubatud sihtotstarbed: korruselamumaa;

Lubatud ehitiste arv krundil: määratakse planeeringuga;

Krundi täisehitus: määratakse planeeringuga;

Ehitiste lubatud kõrgus: kuni 4 korrust.

Planeeringuga anda kavandatavad maapinna absoluutkõrgused ja planeeritavate hoonete kõrgused maapinnast.

5.6. Ehitistevahelised kujad: määrata vastavalt normatiivdokumentidele.

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

Ehitusalade määramisel arvestada olemasoleva kõrghaljastusega.

Määrata kohustuslik ehitusjoon Turu tn suhtes.

5.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted: näidata juurdesõidud, parkimiskohad ning sisse- ja väljasõidu keelualad kruntidel, tänavate kõrgusarvud ja jalakäijate liikumise tsoonid. Turu tänaval lahendada kõnniteede ja jalgrattateede asukohad. Juurdepääsud planeeritavale alale anda Kuu ja Vaba tänavatelt. Parkimine lahendada kruntidel.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord: viia läbi olemasoleva haljastuse seisukorra analüüs ning ehitusalade määramisel arvestada väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise ja puhkeotstarbelise haljasala vajadusega.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, kehtivatest normatiividest ja Tartu linna üldplaneeringust:

- elektrivarustus, sh välisvalgustus;
- soojavarustus: lahendada kaugkütte baasil;
- vee- ja kanalisatsioonivõrgud, sh sademete vete kanaliseerimine tsentraalsesse võrku;
- sidevarustus.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud: analüüsida olemasolevat keskkonnaseisundit, näidata, kuidas tagatakse müra piirtaseme ületamise vältimine hoonetes ja elamualal arvestades Turu tänava naabruse ning lahendada jäätmemajanduse korraldamine planeeringualal.

5.12. Servituutide ja naabusõiguste vajadus.

5.13. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.15. Planeeringu rakendamise võimalused, sh asjaõiguseaduse § 9 lg 2 sätestatud ehitiste rajamise ja ekspluateerimise finantseerija määratlemine lähtudes Tartu Linnavolikogu 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 meetrites).

Planeerimis- ja ehitusseaduse § 9 lg 8, 9 ja 12 määratud ülesanded ei vaja lahendamist.

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

6.1. Situatsiooni skeem, M 1:10 000;

6.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 5.2. M 1:2000;

6.3. Olemasolev olukord vastavalt p 5.3., M 1:500;

6.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p 5.4.-5.9. ja 5.11.- 5.13.; M 1:500;

Krundil esitada:

- positsiooni number;
- krundi sihtotstarve anda vastavalt p 5.5.;
- krundi piirid ja pindala;
- hoonete korruselisus ja absoluutkõrgus maapinnast;
- hoonete arv ja planeeringuga kavandatud maapinna absoluutkõrgused krundil;
- võimalik hoonestusala (krundi täisehituse näitaja). Eraldi tähistusega näidata lammutatav, säiliv, 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 kõrgusmärgid. Näidata liikluskorralduse põhimõtted ning vajalikud juurdepääsud kruntidele. Välja tuua jalakäijate liikumise tsoonid. Krundil näidata parkimiskohad; parkla suuruse määramisel lähtuda parkimismatemaatikast. Esitada muud p 5.11., 5.13. ja 5.15. esitatud nõuded.
- muud p 5.11., 5.13. ja 5.15. esitatud nõuded.

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.

- 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 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.

Detailplaneeringu projekt kooskõlastatakse;

7.1. linnamajanduse osakonnaga;

7.2. arhitektuuri ja ehituse 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. 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**

Tellija 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.

**9.1. Planeeringute koosseis** esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 14. novembri 2000. a korraldusega nr 2777 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".



Anneli Kiljako  
Vanemjurist linnasekretäri  
ülesannetes