



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu


28. juuni 2001. a nr 3290

#### **Fr. Tuglase 19 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 Fr. Tuglase 19 krundi ja lähiala detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahvenat sõlmima leping AS Vallikraavi Kinnisvara esindajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks.
3. Korraldus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.

  
Andrus Anst  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

Lisa  
Tartu Linnavalitsuse 28. juuni 2001. a  
korraldusele nr 3290

## **Fr. Tuglase 19 krundi ja lähiala detailplaneeringu**

### **L Ä H T E Ü L E S A N N E** **Töö nr DP LÜ-22-2001**

**Planeeringu tellija:** AS Vallikraavi Kinnisvara.

**Lähteülesanne on kehtiv:** 1 aasta.

**Planeeringu koostaja:** tellija valikul.

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu lähteülesande taotlus 04. maist 2001. a.

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

Planeeritava ala pindala on ca 1,4 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Fr. Tuglase 19 kinnistu jagamine kolmeks ärimaa sihtotstarbega krundiks tankla ning hulgimüügiettevõtete rajamiseks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

Planeeritava ala krundi omanik ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve:

**Fr. Tuglase 19:** omanik: AS Vallikraavi Kinnisvara, aadressiga Ülikooli 8, 51003 Tartu; pindala: 4585 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: 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. Fr. Tuglase tn äärse ala hoonestuskava 1991. a.

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

“Tartu linna geotehniline kaart” (AB 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 1:1000, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr), mõõdistamise aeg ning linna peageodeedi kooskõlastus.

Planeeringuga esitada:

5.2. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse kavandatud liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele Fr. Tuglase 15, 17, Vaksali 53 ning ühendused tehnovõrkudega.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada planeeringuala krundipiirid ja sihtotstarve ning juurdepääsud krundile.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: jagada Fr. Tuglase 19 kinnistu kolmeks ärimaa sihtotstarbega krundiks.

Krundi ehitusõigus.

Kruntide lubatud sihtotstarve: ärimaa;

Lubatud ehitiste arv krundil: 1 põhihoone igale krundile;

Krundi täisehitus: kuni 50%;

Ehitiste lubatud kõrgus: 1-3 korrust, anda hoonete lubatud kõrgus;

Planeeringuga anda kavandatavad maapinna absoluutkõrgused ja planeeritavate hoonete kõrgused maapinnast.

5.6. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele: anda katusekalle, harjajoon, põhilised välisviimistluse materjalid ja piirete tüübid. Määrata kohustuslik ehitusjoon Fr. Tuglase tänava ja perspektiivse Vaksali tänava pikenduse suhtes.

5.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted: väljasõit planeeritavatelt kruntidelt näidata kas 1 ühise uue väljasõiduna kolmele krundile või olemasolevate väljasõitude kaudu, parkimiskohad ning sisse- ja väljasõidu keelualad planeeritavatel kruntidel, tänava kõrgusarvud. Säilitada olemasolev jalgtee koos tänavavahelise haljasribaga. Fikseerida perspektiivne Vaksali tn koridor, vaksali tänava koridori perspektiivseid väljasõite mitte ette näha. Planeeringuga tagada juurdepääs Fr. Tuglase 15, 17, Vaksali 53 kruntidele.

Parkimine lahendada kruntidel.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord.

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; ühendused vee ja kanalisatsiooniga lahendada igale krundile iseseisvalt.
- sidevarustus.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud: lahendada jäätmemajanduse korraldamine planeeringualal. määrata tankla maa-ala veekaitseabinõud.

5.12. Servituutide ja naabusõiguste vajadus.

5.13. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused. Määrata raudtee kaitsetsoon.

5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.15. Planeeringu rakendamise võimalused, sh asjaõigusseaduse § 9 lg 2 sätestatud ehitiste rajamise ja ekspluaterimise 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."

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 kavandatavad 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 parkimismormatiividest. 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 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. Planeeringu koostaja tutvustab planeeringu põhilahendust linnaehituskomisjonile. Planeering tagastatakse osakonna poolt kooskõlastamiseks.

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;
- 7.6. Raudteeametiga.

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. 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.

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



Jüri Mölder  
Linnasekretär

# SITUATSIOONISKEEM

Planeeringuala piir **—————**

Krundipiir **—————**

