



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu


30. aprill 2002. a nr 1858

#### **Narva mnt 124 ja Surnuaia 1 kruntide detailplaneeringu algatamine ning 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 määruse nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine", Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Narva mnt 124 ja Surnuaia 1 kruntide detailplaneering ning kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahvenat sõlmima leping ASI GIGA esindajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks.
3. Korraldus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.

  
Andrus Ansip  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

Lisa  
Tartu Linnavalitsuse 30. aprilli 2002. a  
korraldusele nr 1858

## Narva mnt 124 ja Surnuaia 1 kruntide detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr DP LÜ - 621 - 02

**Planeeringu tellija: AS GIGA**

**Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta.**

**Planeeringu koostaja: Tellija valikul.**

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu lähteülesande taotlus 26. märtsist 2002. a.

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

Planeeritava ala pindala on ca 5232 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Narva mnt 124 krundile ärihoone rekonstrueerimiseks ehitustingimuste määramine ja Surnuaia 1 krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine tootmishoonete maast transpordimaaks krundile avalikus kasutuses oleva parkla rajamise eesmärgil.

**Narva mnt 124** krundi omanik on AS GIGA; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve ärimaa; krundi pindala 1314 m<sup>2</sup>.

**Surnuaia 1** reformimata riigimaa; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve tootmishoonete maa; krundi pindala 3119 m<sup>2</sup>.

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

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

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), mõõdistamise aeg ning linna peageodeedi kooskõlastus.

Planeeringuga esitada:



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

Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni esitada kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt anda põhjendus detailplaneeringu alal planeeritud kruntide ehitusõigusele.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

Esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: Narva mnt 124 krundil säiluvad olemasolevad krundipiirid. Surnuaia 1 krundile moodustada min. 30 parkimiskohaga parkla rajamiseks transpordimaa sihtotstarbeline krunt. Ülejäänud alale moodustada äri- või tootmismaa sihtotstarbeline krunt.

5.5. Krundi ehitusõigus:

Kruntide lubatud sihtotstarbed: krundil Narva mnt 124 ärimaa, krundil Surnuaia 1 transpordimaa, äri- ja (või) tootmismaa;

Lubatud ehitiste arv kruntidel: määrata planeeringuga, säilitatavate hoonete osas anda lubatud ehitustegevused vastavalt planeerimis- ja ehitusseaduse §39 sätetele;

Krundi täisehitus: määrata planeeringuga, arvestusega et parkimine toimub krundil. Planeeritud ehitusalad siduda krundi piiridega;

Ehitiste lubatud kõrgus: kuni 2 korrust.

Planeeringuga anda kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

5.6. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele: anda kohustuslik ehitusjoon Narva mnt suhtes, katusekalle ja harjajoon. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud.

5.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted: anda kruntidele juurdesõidud, tänava ja krundi kõrgusarvud ning jalakäijate liikumise tsoonid. Surnuaia 1 krundile planeerida parkla Kalmistu teenindamiseks. Juurdepääsud kruntidele anda Surnuaia tn ja Jänese tn pikenduse kaudu. Määrata teekaitsevööndi vajadus ja ulatus Narva mnt osas. Määrata parkimiskohtade arv hoonestusega kruntidel.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord: määrata säilitatava ja rajatava kõrghaljastuse paiknemine.

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

- elektrivarustus, sh. välisvalgustus;
- soojavarustus;
- veevarustus ja kanalisatsioon;
- sidevarustus.

Tuua välja planeeritava ala vee ja energiavarustuse tehnilised põhinäitajad.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud: Määrata jäätmemajanduse korraldamise kord ja parklate õlipüüdurite asukohad.

5.12. Servituutide ja naabrusõiguste 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 asjaõigusseaduse § 9 lg 2 sätestatud ehitiste rajamise ja eksploateerimise finantseerija määramine 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).

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

6.1. Situatsiooni skeem M 1: 10 000;

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

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

6.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 5.4- 5.9 ja 5.11, 5.12; M 1: 500;

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.

## **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**

Tellijal kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala kinnisasja omanikud 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. Planeeringu koosseis** esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 14. novembri 2000. a korraldusega nr 2777 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".



Jüri Mölder  
Linnasekretär