



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu


03. september 2002. a nr 3170

#### **Puiestee 110A, Puiestee 112A, Kasarmu 1 ja Kasarmu 11 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 määruse nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine", Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Puiestee 110A, Puiestee 112A, Kasarmu 1 ja Kasarmu 11 kruntide detailplaneering ning kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub garaažiühistule "Puiestee 110A", korteriühistule "Puiestee 112A", Kaitseministeeriumile ja garaažiühistule "Puiestee 1" teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule haldusmenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

  
Andrus Ansip  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

Lisa

Tartu Linnavalitsuse 03. septembri 2002. a  
korraldusele nr 3170

**Puiestee 110A, Puiestee 112A , Kasarmu 1 ja Kasarmu 11 kruntide detailplaneeringu  
L Ä H T E Ü L E S A N N E  
Töö nr DP LÜ...-2002**

**Planeeringu tellija:** TARTU LINNAVALITSUS

**Lähteülesanne on kehtiv:** 1 aasta.

**Planeeringu koostaja:** tellija valikul.

**1. Ülesande koostamise alus**

Kaitseministeeriumi 11. aprilli 2002. a kiri nr 4-440/171 riigikaitsele maa-ala asukohavaliku kohta.

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

Planeeritava ala pindala on ca 21, 25 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

1. riigikaitsemaa piiri täpsustamine,
2. linnahalli krundi ja ehitusõiguse määramine,
3. hoonete ja maa-ala määramine munitsipaalalamute ehituse võimaldamiseks.

Planeeritava ala kruntide omanikud ja krundi olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed:

**Puiestee 110A-** kinnistu omanik: garaažiühistu "Puiestee 110A", maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa, pindala: 9176 m<sup>2</sup>;

**Puiestee 112 A-** maakasutuse sihtotstarve: korterelamumaa, krunt moodustamata;

**Kasarmu 11-** hoonete omanik: Eesti Vabariik, maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa, pindala 141 358 m<sup>2</sup>;

**Kasarmu 1-** kinnistu omanik: garaažiühistu "Puiestee 1", maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa, pindala: 1299 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".

3.2. Tartu Linnavolikogu 21. detsembri 1995. a määrus nr 81" Tartu linna kirdeosa üldplaneeringu kehtestamine".

3.3. Tartu Linnavalitsuse 29. aprilli 2002. a otsus nr 33 "Nõustumine kaitseministeeriumi 11. aprilli 2002. a kirjas nr 4-440/171 esitatud ettepanekuga ning linnavolikogule ettepaneku tegemine Peetri ja Raatuse tänavate perspektiivsete pikenduste, Vahi, Roosi ja Kasarmu tänavatega piirneva ala funktsionaalse tsoneerimise kohta Tartu linna üldplaneeringu muutmise algatamisel".

3.4. Tartu Linnavolikogu 20. juuni 2002. a määrus nr. 113 "Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähiala üldplaneeringu kehtestamine".

**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 planeeritud liiklusskeem, sh autode ja jalakäijate juurdepääsud planeeritavale alale, liikluse hajutamise põhimõtted linnahalli krundilt. Anda planeeringualast välja jäävad ühendused tehnovõrkudega. Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid esitada hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Täpsustada juurdepääsud riigikaitsemaale.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada olemasolevad krundipiirid, kruntide sihtotstarve ja juurdepääsud tänavatelt. Anda hinnang olemasolevate hoonete ja rajatiste amortisatsiooniasemele ja miljöölisel väärtusele iga üksiku objekti kohta.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine:

Näha ette krunt kuni 5000 kohalisele linnahallile. Kruntide Kasarmu 1 ja Puiestee 110A likvideerimise vajadus ja võimalused otsustatakse planeeringu koostamise käigus. Ülejäänud planeeringuala osas lähtuda kruntide moodustamisel p. 3.4 nimetatud planeeringust.

5.5. Kruntide ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; ärimaa, elamumaa ja tootmismaa (tehnorajatiste alune ja nende teenindamiseks vajaliku maana),
- lubatud ehitiste arv ja planeeringuga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil: määrata planeeringuga,
- ehitise suurim ehitusalune pind: linnahalli krundil kuni 40% krundi pindalast,
- ehitiste lubatud kõrgus: linnahalli puhul määrata planeeringuga, ülejäänud planeeringuga põhihoonetel 2 kuni 5 korrust. Planeeringuga anda hoonete abs. minimaalne ja abs. maksimaalne lubatud kõrgus.

5.6. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele: anda katusekalded suhtarvuna; määrata piirete tüübid. Planeeringuga anda kohustuslik ehitusjoon Puiestee tänava suhtes, katusekalle, harja suund, räästa kõrgus ja välisviimistluse materjalid. Olemasolevate hoonete ja rajatiste osas anda planeerimis- ja ehitusseaduse § 39 määratud lubatavad ehitustegevused. Täpsustada miljööväärtust omavate, säilitatavate hoonete asukohad.

5.8. Tänava maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted: näidata liikluskorralduse põhimõtted ja juurdepääs kruntidele. Anda tänava maa-ala, selle ristlõiked tänavate kaupa ja ristmike kõrgusmärgid. Tuua välja jalakäijate liikumise tsoonid. Anda minimaalne parkimiskohtade arv krundidel.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus: näidata tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust ja kehtivatest normatiividest ning Tartu linna üldplaneeringust, eraldi tähistades säiluvad, renoveeritavad ja kavandatud tehnovõrgud ja -rajatised ning nende ühenduste asukohad krundil järgnevalt:

- vee- ja kanalisatsioonivõrgud, sh sademete vete kanaliseerimine;
- soojavarustus;
- elektrivarustus, sh. välisvalgustus;

- sidevarustus.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud: planeeringu käigus teostada keskkonnamõju hindamine, kus on muuhulgas vaja selgitada võimaliku jääkreostuse asukohad ja nende likvideerimise põhimõtted.

5.12. Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.

5.13. Riigikaitsemaalid.

Planeeringuga täpsustada riigikaitsemaala piirid.

Riigikaitsemaal anda krundi ehitusõiguse osas ainult krundi kasutamise otstarve, muid ehitusõiguse elemente mitte määrata.

5.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.16. Planeeringu rakendamise võimalused.

Lähtudes Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu p. 14. "Detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjestus, majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks" määratlenda asjaõigusseaduse § 9 lg 2 sätestatud ehitiste rajamise ja ekspluateerimise finantseerija.

Esitada maakasutuse bilansi ja tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed, planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).

Anda planeeringu realiseerimise (tervik)etapid.

## **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 1:1000;

6.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 5.4-5.9. ja 5.11.-5.14., M 1:1000;

Krundil esitada:

- positsiooni number;
- krundi sihtotstarve anda vastavalt p. 5.5;
- krundi piirid ja pindala;
- hoonete korruselisus ja absoluutkõrguste vahemik maapinnast;
- hoonete arv ja planeerituga kavandatavad maapinna absoluutkõrgused krundil;
- võimalik hoonestusala (krundi täisehituse näitaja);
- muud p. 5.6. ja 5.7. esitatud nõuded;
- tänava maa-ala, liikluskorralduse ja haljastuse planeering.

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p.5.4., 5.12., 5.13 ja 5.14., M 1:1000;

6.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.5.10., M 1:1000.

Planeeringuala hoonestuse kohta esitada põhijoonisega analoogses mõõtkavas kolmedimensiooniline joonis.

## **7. Detailplaneeringu kooskõlastamine**

Detailplaneeringu projekt (paberandjal ja digitaalselt) 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. planeeringualal asuvate ja planeeritavate võrkude valdajatega;

7.2. linnamajanduse osakonnaga;

7.3. arhitektuuri ja ehituse osakonnaga;

7.4. Tartu Tervisekaitsetalitusega;

7.5. Tartumaa Päästeteenistusega;

7.6. Kaitseministeeriumiga.

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, linnavalitsuses heaks kiitmist ja linnavolikogus vastuvõtmist avalikule väljapanekule.

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

### **8. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu**

Tartu Linnavalitsus kaasab planeeringu koostamisse kõik 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. Avalikustamisel laekunud ettepanekud registreeritakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas.

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

Detailplaneering vormistada keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel, maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 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