



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu

10. september 2002. a nr 3236

#### **Krundi Jänese 2 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 krundi Jänese 2 detailplaneering ning kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahvenat sõlmima leping OÜ BD-MÖÖBEL esindaja Lea Oras'ega detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õiguse üleandmiseks.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest. OÜle BD-MÖÖBEL.
4. 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 10. septembri 2002. a  
korraldusele nr 3236

## **Krundi Jänese 2 detailplaneeringu**

### **L Ä H T E Ü L E S A N N E** **Töö nr DP LÜ-0019-2002**

**Planeeringu tellija:** OÜ BD-MÖÖBEL

**Lähteülesanne on kehtiv:** 1 aasta.

**Planeeringu koostaja:** tellija valikul.

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu algatamise taotlus 05. augustist 2002. a.

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

Planeeritava ala pindala on 42 369 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine tootmismaa, ärimaa ja korruselamumaa sihtotstarbega kruntideks, olemasoleva hoonestuse renoveerimise ja uute hoonete ehitamise tingimuste määramine.

Planeeritava ala krundi omanikud ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve:

**Jänese 2** (kinnistu nr 3781) – omanikud: AS Vallox, 33,33% (aadress: Riia 130, 51014 Tartu), OÜ BD-MÖÖBEL, 66,67% (aadress: Ujula 1a, 51008 Tartu); maakasutuse sihtotstarve: tootmishoonete maa; pindala: 40 523 m<sup>2</sup>.

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

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

3.2. Tartu Linnavolikogu 21. detsembri 1995. a määrusega nr 81 kehtestatud Tartu kirdeosa üldplaneering.

3.3. Tartu Linnavolikogu 20. detsembri 2001. a otsusega nr 487 kehtestatud Raadi kruusakarjääri detailplaneering.

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

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

Olemasolevad geodeetilised alusplaunid 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 juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad ja ühendused tehnovõrkudega.

Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid, esitada hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada olemasolevad krundipiirid, sihtotstarve ja juurdepääsud kruntidele, anda hinnang tootmistsüklite vastavusele keskkonnanõuetega.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: määrata planeeringuga.

5.5. Kruntide ehitusõigus.

- kruntide kasutamise sihtotstarbed: ärimaa, tootmishoonete maa, korruselamumaa (viimase võimalikkus selgub keskkonnamõju hindamise käigus);
- lubatud ehitiste arv ja planeeringuga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil: lahendada planeeringuga, anda krundi ja Raadi kruusakarjääri nõlvade kõrgusmärkide seos arvestades Raadi kruusakarjääri detailplaneeringut.
- ehitise suurim ehitusalune pind: kuni 60% krundi pindalast;
- ehitiste lubatud kõrgus: kuni 3 korrust. Planeeringuga anda hoonete abs. minimaalne ja abs. maksimaalne lubatud kõrgus. Planeeringuga seada tingimus, kus uute hoonete püstitamine ja olemasolevatele juurde- või pealeehitamine on lubatud pärast olemasolevatest tootmishoonetest lähtuva võimaliku kahjuliku keskkonnamõju likvideerimist.

5.6. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele: anda katusekalded suhtarvuna, põhilised välisviimistluse materjalid. Planeeringuga määrata hoone asukoht. Hoone paigutamisel arvestada insolatsiooninõudeid. Planeeringuga määrata kohustuslik ehitusjoon ja ehitusala siduda krundi piiridega.

5.8. Tänavaa- ja liikluskorralduse põhimõtted: anda kruntidele juurdesõit Jänese tänavalt, näidata liikluskorralduse põhimõtted. Anda tänavaa-ala ja kõrgusmärgid. Tuua välja jalakäijate liikumise tsoonid, parkimine näha ette krundisiselt, parkla suuruse määramisel lähtuda parkimisnormatiividest.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord: 10% ulatuses moodustatavate kruntide kogupindalast näha ette kõrghaljastus.

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 tsentraalsesse võrku;
- soojavarustus kaugküttena;
- elektrivarustus, sh. välisvalgustus;
- sidevarustus.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud: lahendada jäätmemajanduse korraldamine. Planeeringus läbi viia keskkonnamõju hindamine, sealhulgas hinnata olemasolevate tootmistsüklite jäätmekäitluse vastavust keskkonnanõuetele ning kahjuliku mõju ilmnemisel anda selle leevendamise või likvideerimise meetmed.

5.12. Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus.

5.13. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.15. 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" määratleda 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).

## **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 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. Anda tänava maa-ala ja kõrgusmärgid. Näidata liikluskorralduse põhimõtted ning vajalik juurdepääs kruntidele. Välja tuua jalakäijate liikumise tsoonid, näidata parkimiskohad; parkla suuruse määramisel lähtuda parkimismormatiividest. Näidata säilitatav ja rajatav haljastus. Esitada muud p. 5.11., 5.13., ja 5.15. esitatud nõuded.

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p.5.4., 5.12., ja 5.14., M 1:500;

6.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.5.10., M 1:500.

## **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.

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 avalik väljapanek ja arutelu**

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

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

Detailplaneering vormistatakse 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