



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu


24. september 2002. a nr 3366

#### **Tartu Linnavalitsuse 21. oktoobri 1997. a korralduse nr 2382 tühistamine ning Vabaduse pst ja Munga, Magasini ja Laia t vahelise piirkonna 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 määruse nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine", Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Tunnistada tagasiulatuvalt kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 21. oktoobri 1997. a korraldus nr 2382 "Vabaduse pst ja Munga, Magasini ja Laia t vahelise piirkonna detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine".
2. Algatada Vabaduse pst ja Munga, Magasini ja Laia t vahelise piirkonna detailplaneering ning kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Korraldus jõustub 01. oktoobril 2002. a.

  
Andrus Anstip  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

Lisa  
Tartu Linnavalitsuse 24. septembri 2002. a  
korraldusele nr 3366

**Vabaduse pst, Munga, Magasini ja Laia t vahelise piirkonna detailplaneeringu**

**L Ä H T E Ü L E S A N N E**  
**Töö nr DP LÜ 0030-2002**

**Planeeringu tellija:** Tartu Linnavalitsus.

**Lähteülesanne on kehtiv:** 1 aasta.

**Planeeringu koostaja:** tellija valikul.

**1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu algatamise taotlus

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

Planeeritava ala pindala on ca 2,4 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on linnamüüri kaitseks ja eksponeerimiseks vajalike maakorralduslike ja ehituslike nõuete määramine kvartalis ning haridusasutuste maa piiritlemine.

Planeeritava ala kruntide omanikud/valdajad ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve:

**Lai t 37** (kinnistu nr 920) – omanik: Tartu Ülikool; maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; pindala: 1488 m<sup>2</sup>.

**Lai t 39** (kinnistu nr 509) – omanikud: Hanna Pükke; Ilon Luvištšuk; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; pindala: 518 m<sup>2</sup>.

**Lai t 41** – reformimata riigimaa; maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; pindala: 1234 m<sup>2</sup>.

**Vabaduse pst 7** – reformimata riigimaa; maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; pindala: 1925 m<sup>2</sup>.

**Vabaduse pst 9** – omanik: Tartu Emajõe Kool; maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; pindala: 1110 m<sup>2</sup>.

**Vabaduse pst 10** (kinnistu nr 33339) – omanik: AS Eesti Energia; maakasutuse sihtotstarve: tootmishoonete maa; pindala: 762 m<sup>2</sup>.

**Munga t 16** – omanik: Tartu Emajõe Kool; maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; pindala: 2700 m<sup>2</sup>.

**Munga t 18** (kinnistu nr 11907) – omanik: OÜ Teofania; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; pindala: 2501 m<sup>2</sup>.

**Magasini t 1** – omanik: Eesti Apostlike Õigeusu Kirik; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: ~1550 m<sup>2</sup>.

**Magasini t kirikuhoone** – maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; pindala: 2570 m<sup>2</sup>.

**Magasini t 3** – omanik: KÜ “Magasini 3”; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 2152 m<sup>2</sup>.

**Magasini t 3A** (kinnistu nr 15143) – omanik: Eesti Vabariik; valdaja: Majandusministeerium; maakasutuse sihtotstarve: tootmishoonetema (alajaam); pindala: 37 m<sup>2</sup>.

**Magasini t 3B** (kinnistu nr 28172) – omanik: Pavel Timofejev; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa (garaažiboks); pindala: 22 m<sup>2</sup>.

**Magasini t 7/1** (kinnistu nr 20587) – omanik: KÜ “Magasini 3”; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 41 m<sup>2</sup>.

**Magasini t 7/3** – omanik: KÜ “Magasini 3”; pindala: ~138 m<sup>2</sup>; garaažid.

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

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

3.2. Tartu Linnavalitsuse 21. oktoobri 1997. a korraldusega nr 2382 kinnitatud “Vabaduse pst, Munga, Magasini ja Laia t vahelise piirkonna detailplaneeringu lähteülesande põhjal valminud planeerimisettepanek (käsitleda muinsuskaitse eritingimustena).

### **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: esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs, võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid. Anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad ja ühendused tehnovõrkudega. Esitada planeeringuala naaberkruntide ehitusõigusest ja linnaehituslikust kaitsealast tulenevad kitsendused.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada olemasolevad krundipiirid, sihtotstarbed ja juurdepääsud kruntidele, fikseerida muinsuskaitse eritingimustest tulenevad piirangud.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: planeeringuala kruntide liitmisel, jaotamisel või piiride korrigeerimisel lähtuda esitatud taotlustest ning muinsuskaitse eritingimustest.

5.5. Kruntide ehitusõigus.

- krundi kasutamise sihtotstarbed: määrata planeeringuga;
- lubatud ehitiste arv ja planeeringuga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil: määrata planeeringuga;
- ehitise suurim ehitusalune pind: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele;
- ehitiste lubatud kõrgus: vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

5.6. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele: planeeringuga määrata kohustuslik ehitusjoon tänava maa-alade suhtes. Määrata planeerimis- ja ehitusseaduse § 39 antud lubatud ehitustegevused hoonete kaupa.

5.8. Tänava maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted: näidata liikluskorralduse põhimõtted, tänavate liigitus ja juurdepääsud kruntidele. Anda tänava maa-ala ja kõrgusmärgid. Tuua välja jalakäijate liikumise tsoonid, parkla suuruse määramisel lähtuda parkimismatemaatikast.

5.9. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord: näidata väärtusliku ja säilitatava haljastuse maht ning planeeritav uus haljastus. Olemasolevad põlispuud kuuluvad säilitamisele.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad: 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;
- elektrivarustus, sh. välisvalgustus;
- sidevarustus.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud: anda ülevaade olemasolevast keskkonna seisundist, planeeringust tulenevad maakasutuse erinõuded ja keskkonnakaitse meetmed.

5.12. Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.

5.13. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.15. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel:

täpsustada maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel kaitsealustel objektidel vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ning vajadusel teha ettepanekud maa-alade või objektide kaitse alla võtmiseks.

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" 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 kavandavad maapinna absoluutkõrgused krundil;
- võimalik hoonestusala (krundi täisehituse näitaja);
- 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, näidata parkimiskohad; parkla suuruse määramisel lähtuda parkimisnormatiividest. Näidata säilitatav ja rajatav haljastus. Esitada muud p. 5.11., 5.13., ja 5.15., 5.16. 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 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. Muinsuskaitseametiga.

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

Vabaduse pst, Munga, Magasini ja Laia t vahelise piirkonna detailplaneeringu  
ala situatsiooniskeem

Planeeritava ala piir

