



TARTU LINNAVALITSUS  
KORRALDUS

Tartu


12. november 2002. a nr 3897

**Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimis- ja ehitusseaduse § 10 lg 1 ja lg 6 ning § 9 lg 8, Tartu linna ehitusmääruse 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 Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub 18. novembrist 2002. a.

  
Andrus Ansip  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

Lisa  
Tartu Linnavalitsuse 12. novembri 2002.a  
korraldusele nr 3897

## Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr DP LÜ-0043-2002

**Planeeringu tellija:** Tartu Linnavalitsus.

**Lähteülesanne on kehtiv:** 1 aasta.

**Planeeringu koostaja:** tellija valikul.

#### 1. Ülesande koostamise alus

Tartu linna üldplaneering.

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

Planeeritava ala pindala on ca 2,1 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala kruntimine ja ehitustingimuste määramine antud alal.

Andmed planeeritaval alal asuvate kruntide kohta:

**Vaksali 4** (kinnistu nr: 36421) – omanik: Helmer Sõrra (aadress: Viljandi mnt 60, 50412, Tartu); pindala: 616 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa;

**Vaksali 2** – omanik: Tartu linn; pindala: 11 254 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa.

#### 3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

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

#### 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 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr), mõõdistamise aeg ning linna peageodeedi kooskõlastus.

Planeeringuga esitada:

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed: võttes arvesse olemasolevat situatsiooni, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs; anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad ja ühendused tehnovõrkudega.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada olemasolevad krundipiirid, sihtotstarbed ja juurdepääsud krundile ning fikseerida väljakujunenud jalakäiguteed; esitada olemasoleva olukorra kirjeldus tehnovõrkude osas. Anda hinnang olemasolevale haljastusele (kõrghaljastus fikseerida liigiliselt). Anda hinnang olemasolevate hoonete amortisatsioonile iga hoone kohta eraldi. Täpsustada ehitiste õiguslikkus.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: määrata planeeringuga.

5.5. Krundi ehitusõigus:

- \* Kruntide lubatud planeeritavad maakasutuse sihtotstarbed: ärimaa, tootmismaa (tehnorajatiste alune maa), liiklusmaa, üldmaa. Määrata kavandatavad sihtotstarvete alaliikide objektitüübid;
- \* Lubatud ehitiste arv krundil: määrata planeeringuga; anda kohustuslikult säilitatavad hooned;
- \* Hoonete suurim ehitusalune pind: määrata planeeringuga. Ehitusalad liigendada järgnevalt:
  1. olemasolevad/säilitatavad hoonestusalad;
  2. lubatud juurdeehitus olemasolevatele hoonetele;
  3. lubatud pealeehitused;
  4. uushoonestusalad;
  5. lammutatavad hooned (või selle osad).

Ehitusalad siduda krundipiiride või olemasolevate hoonetega.

- \* Ehitiste lubatud kõrgus: määrata planeeringuga; lähtuda tuleb piirkonna olemasolevatest üldistest ehitustavadeist. Anda hoonete min abs kõrgus meetrites.

5.6. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele.

5.7. Arhitektuurinõuded ehitistele: määrata planeeringuga.

5.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted: näidata juurdesõidud, parkimiskohad ning sisse- ja väljasõidu keelualad krundil, ristmike kõrgusarvud ja jalakäijate liikumise tsoonid. Parkimine lahendada krundisisiselt. Anda Vaksali tänava koridor ja viadukti alune maa.

5.9. Säilitatav, likvideeritav ja rajatav haljastus ning heakord: olemasolev kõrghaljastus säilitada maksimaalselt. Kaaluda puiestiku rajamist, kasutades olemasolevaid heas seisukorras hobukastaneid.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad: määrata lähtudes kehtivatest normatiividest ning võttes arvesse kavandatud arvutuslikku tarbimisvõimsust:

- \* elektrivarustus, sh välisvalgustus;
- \* soojavarustus: lahendada kaugkütte baasil;
- \* vee- ja kanalisatsioonivõrgud, sh sademete vete kanaliseerimine tsentraalsesse võrku;
- \* sidevarustus.

Vajadusel esitada ühendused tehnovõrkudega detailplaneeringu alast väljas iseseisval joonisel.

5.11. Keskkonnakaitse abinõud: anda müra tõkestavad tehnilised meetmed.

5.12. Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.

5.13. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused: määrata teekaitsevööndi vajadus ja ulatus ning raudtee kaitsevöönd.

5.14. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel: planeeringule tellida muinsuskaitse eritingimused. Hoone aadressiga Vaksali 4 on riikliku kaitse all olen arhitektuurimälestis.

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"

määratleda avalikku kasutusse jäävate rajatiste, nagu tänavad, jalgtänavad, haljasalad, tänavavalgustus jne., väljaehitaja ja hooldaja.

Esitada maakasutuse bilansi ja tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (olemasolev krunt/planeeringuga kavandatud kruntide pindalad 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;

\* hoonete arv ja planeerituga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil;

\* võimalik hoonestusala (krundi täisehituse näitaja), s.h. p 5.5 nimetatud nõuded sellele;

\* muud p 5.6. ja 5.7. esitatud nõuded.

\* tänava maa-alade, liikluskorralduse ja haljastuse planeering. Anda tänavate maa-ala ja kõrgusmärgid. Näidata liikluskorralduse põhimõtted ning vajalikud juurdepääsud kruntidele. Välja tuua jalakäijate liikumise tsoonid, näidata parkimiskohad; parkla suuruse määramisel lähtuda parkimismatemiivideest. Esitada muud p 5.11. - 5.13. esitatud nõuded. Näidata säilitatav ja rajatav haljastus.

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p 5.4., 5.5., 5.8., 5.12. ja 5.13., M 1:500, sh olemasolevate õiguslikul alusel kasutatavate ja kavandatud kruntide piirid, sihtotstarve ja servituudid;

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

\* näidata tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning nende ühenduste asukohad krundile. Vajadusel näidata detailplaneeringu alast väljas eraldi joonisena.

## **7. Detailplaneeringu esitamine ja kooskõlastamine**

Detailplaneeringu projekt esitatakse:

\* eskiisvariandina linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale. Eskiislahenduse vormistamise nõuded on vabad.

Detailplaneeringu eskiislahendus ei kuulu kooskõlastamisele käesolevas peatükis esitatud asutustega.

\* lõplik detailplaneeringu ettepanek esitatakse planeeringu põhilahenduse ja arhitektuurse osa kooskõlastamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale. Planeeringu üleandmine registreerida linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna sekretäri juures.

Detailplaneeringu lõplik 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. Planeeringualal asuvate kruntide omanikega;

7.7. Muinsuskaitseinspektsiooniga;

#### 7.8. 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 esitatakse pärast kooskõlastamist linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale ning suunatakse avalikule väljapanekule.

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

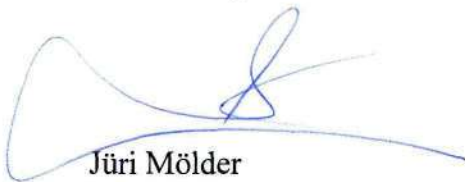
#### **8. Detailplaneeringu avalikustamine**

Detailplaneering avalikustatakse kahes etapis linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt planeerimis- ja ehitusseaduses § 16 ja § 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**

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.

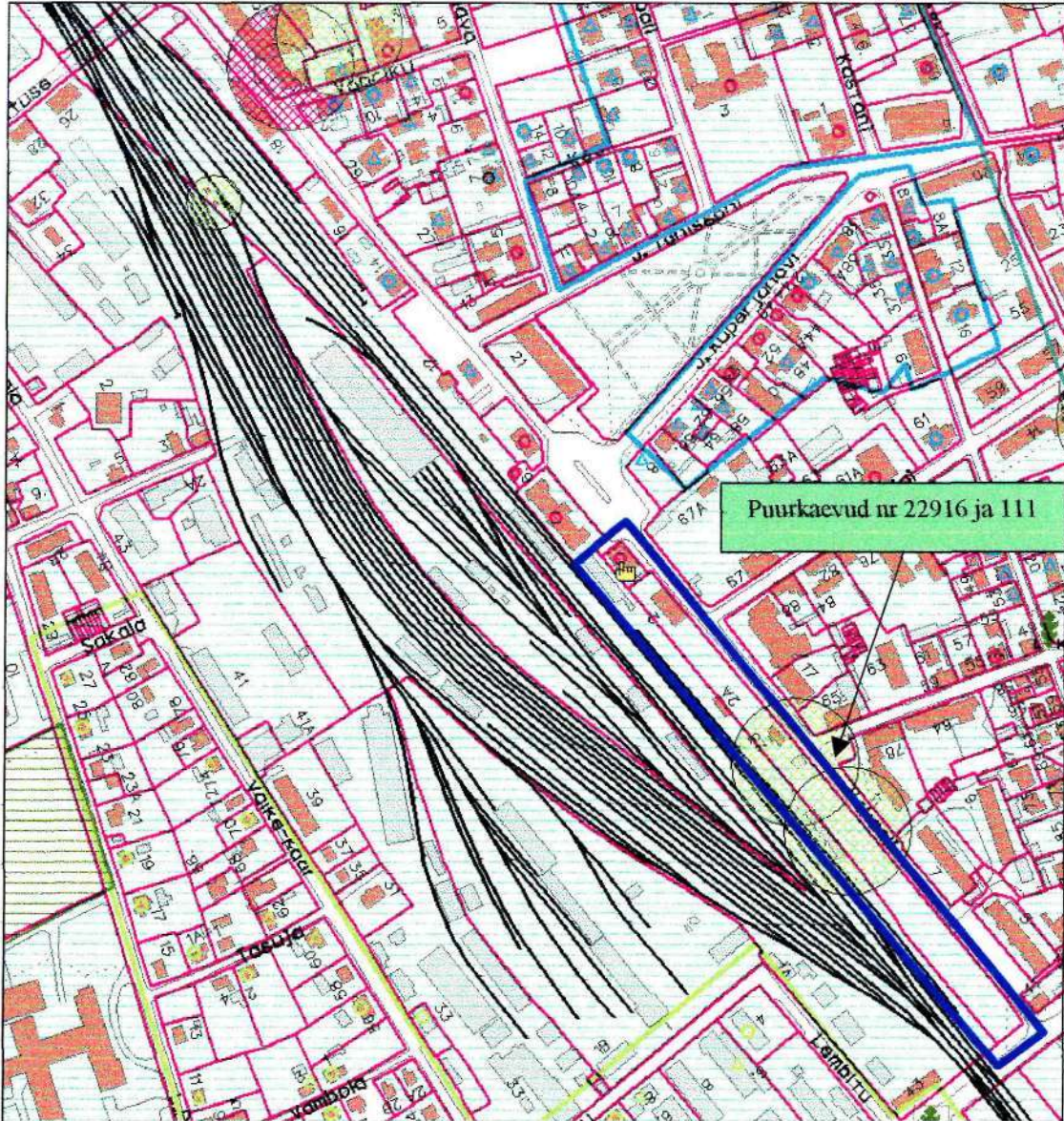
9.1. Planeeringute koosseis esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 14. novembri 2000. a korraldusega nr 2777 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".



Jüri Mölder  
Linnasekretär

# Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringu situatsiooniskeem

Planeeringuala piir



Vaksali 4 – riikliku kaitse alla olev arhitektuurimälestis