



## TARTU LINNAVALITSUS

**KORRALDUS**

Tartu, Raekoda


1. aprill 2003 nr 980

**Nisu 33 - Kannikese 6 krundi  
detailplaneeringu algatamine ja  
lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 1, lg 5 ja 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 Nisu 33 - Kannikese 6 krundi detailplaneering ning kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahvenat sõlmima leping KÜga NISU, juhatuse esimees Priit Laur, detailplaneeringu koostamise õiguse andmiseks.
3. Korraldus jõustub KÜ NISU esindajale teatavakstegemisest.
4. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduses teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

  
Andrus Ansip  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

## Nisu 33-Kannikese 6 krundi detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr DP LÜ – 013-03

**Planeeringu tellija: KÜ NISU esindaja Priit Laur**

**Lähteülesanne on kehtiv:** 1 aasta.

**Planeeringu koostaja:** Tellija valikul.

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu lähteülesande taotlus 22. jaanuarist 2003. a.

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

Planeeritava ala pindala on ca 1,2 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine 2 krundiks ning moodustatavale krundile ehitustingimuste määramine äri- ja (või)ühiskondlike hoonete või elamu ehitamiseks.

**Nisu 33-Kannikese 6** kinnistu (35922) omanik on KÜ NISU; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa 100 %; krundi pindala 8791 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. Veeriku mikrorajooni detailplaneering (04.04.1977. a).

3.3. Kannikese, Sangla, Ringtee vahelise kvartali planeeringu variantlahenduse korrektuur (AB 434/9; 22.08.1981).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis.

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

"Tartu linna geotehniline kaart" (AS GIB, 1998).

Olemasolevad geodeetilised alusplaaniid 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. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesiateenistuses.

Planeeringuga esitada:

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale ja olemasolevad ühendused tehnovõrkudega.

Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid, esitada kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsis tulenevalt anda põhjendus detailplaneeringu alal planeeritud kruntide ehitusõigusele (krundi suurus, hoonete suurim ehitusalune pind, hoonestuse tüüp, ehitusjooned).

### 5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

Esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta, kehtiva detailplaneeringu nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: Nisu 33-Kannikese 6 krundi jagamine kaheks krundiks, orienteeruvate suurusatega 2400 m<sup>2</sup> (moodustatav krunt) ja 6400 m<sup>2</sup>;

### 5.5. Krundi ehitusõigus:

· Krundi kasutamise sihtotstarve: moodustataval krundil kuni 2 hoonet; lubatud sihtotstarbed on: väikeelamumaa, ärimaa; hoonestatud alal säilib väikeelamumaa sihtotstarve.

Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed uusehitistele: määratakse planeeringuga vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002 määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

· Hoonete suurim lubatud arv kruntidel: uus-hoonestataval alal määrata planeeringuga, ehitusalade määramisel tagada normidekohane parkimine krundil; hoonestatud krundil säilib olemasolev hoonestus.

· Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, ehitusala määramisel on eelduseks keskkonnaministri nõusolek olemasolevate puurkaevude 5507 ja 6010 kaitsetsooni vähendamiseks 50 meetrilt 30 meetrini ja normidekohase parkimiskohtade arvu tagamine krundil;

· Hoonete suurim lubatud kõrgus: määrata planeeringuga lähtudes olemasolevast hoonestusest; minimaalne ja maksimaalne lubatud hoone kõrgus anda katuseharja või parapeti absoluutkõrgusena. Planeeringuga anda kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

### 5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine:

· Ehitusalad siduda krundipiiridega.

5.7. Tänavate maa-alad ja liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras:

Planeeringuga anda:

· kruntidele juurdepääsud liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse sõidusuunad, jalakäijate liikumissuunad). Juurdepääsud näha ette Kannikese ja Nisu tänavalt.

· kruntide planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestuse mahule ja EPN 17 nõuetele vastav parkimislahendus kogu kvartali ulatuses.

· kruntidelt väljasõidu keeluala.

5.8. Ehitistevahelised kujud: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

### 5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele:

· põhilised välisviimistluse tüübid määrata planeeringuga, lähtuvalt olemasolevast hoonestusest.

· määrata hoonete soklijoon e. kõrgusmärk ( $\pm 0.00$ ).

5.10. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord: säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus; näidata olemasoleva ja rajatava kõrghaljastuse paiknemine;

### 5.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

Anda olemasoleva olukorra iseloomustus.

Määrata lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, kehtivatest normatiividest ja Tartu linna üldplaneeringust koostöös olemasolevate ja kavandatud tehnovõrkude valdajatega (võrguettevõtetega):

123

- planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvete ja sadevete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus)

- lubatud ja keelatud lahendused ehitiste tehnovarustuse tagamisel;

- tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad, lähtudes kavandatud tehnovõrkude paigutusest;

Esitada tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).

5.12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

- Vastavalt veeseaduse § 28 ja keskkonnaministri 16. detsembri 1996. a määrusele nr 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord"; arvestada olemasolevate puurkaevude nr 5507 ja 6010 sanitaarkaitsetsoonidega.

- Jäätmekäitluse korraldamine.

5.13. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel: ei käsitleta.

Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: vajadus puudub.

5.14. Servituutide määramise vajadus.

5.15. Riigikaitse otstarbega maa-alad: ei ole ja ei planeerita.

5.16. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.

5.17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.19. Planeeringu rakendamise võimalused. Planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitaja kuni eraõigusliku isiku krundi piirini, tehnovõrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

## **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. 5.4-5.10. ja 5.12.-5.17., M 1:500;

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p.5.4., 5.5. ja 5.14., M 1: 500;

6.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.5.11., M 1:500.

6.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1: 500 (ainult planšetil).

## **7. Koostöö planeeringu koostamisel**

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud ning tehakse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

## **8. Detailplaneeringu kooskõlastamine**

Detailplaneeringu projekt (paberandjal ja digitaalselt) esitatakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale geodeetilise alusplaani, planeeringu põhilahenduse, arhitektuurse osa, tänavate, välisvalgustuse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ja lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks. Planeeringu projekti üleandmine registreerida linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna sekretäri juures.

Detailplaneeringu projektile hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastus :

- 8.1. linnamajanduse osakonnalt;
- 8.2. arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- 8.3. linna peageodeedilt;
- 8.4. Tartu Tervisekaitsetalituselt;
- 8.5. Tartumaa Päästeteenistusel;
- 8.6. Tartumaa Keskkonnateenistusel.

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.

**9. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu**

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavaid arutelusid ning vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendusi tutvustavaid arutelusid ning vastuvõetud planeeringu avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga.

**10. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine**

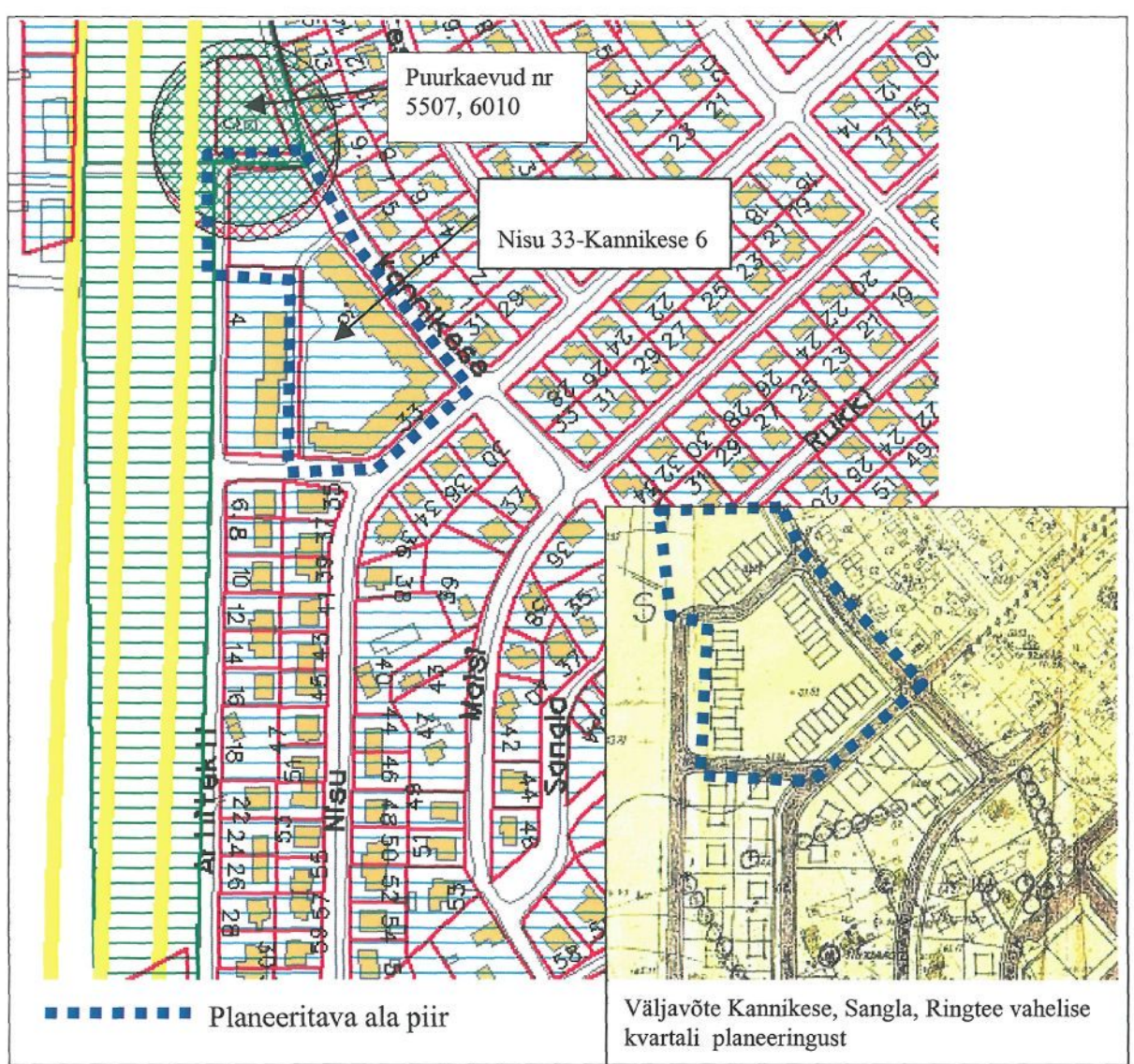
Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel, maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel. Lubatud/ keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" 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

### Nisu 33 -Kannikese 6 krundi detailplaneeringuala piirid ja olemasolev situatsioon



Väljavõte Kannikese, Sangla, Ringtee vahelise kvartali planeeringust

## Nisu 33 -Kannikese 6 krundi detailplaneeringuala piirid ja olemasolev situatsioon

