



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

3. juuni 2003 nr 1930

#### **Kruntide L. Puusepa 2,4,6 ja 8 detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse p 1.2 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada kruntide L. Puusepa 2, 4, 6 ja 8 detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima leping sihtasutuse Tartu Ülikooli Kliinikum esindajaga detailplaneeringu koostamise kohta.
2. Korraldus jõustub sihtasutusele Tartu Ülikooli Kliinikum 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 halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*A. Ansip*  
Andrus Ansip  
Linnapea

*Jüri Mölder*  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

## Kruntide L. Puusepa 2,4,6 ja 8 detailplaneeringu

### LÄHTEÜLESANNE Töö nr DP LÜ-042-2003

**Planeeringu tellija:** SA Tartu Ülikooli Kliinikum

**Lähteülesanne on kehtiv:** 1 aasta.

**Planeeringu koostaja:** tellija valikul.

#### 1. Lähteülesande koostamise alus

Sihtasutuse Tartu Ülikooli Kliinikum 29. aprilli 2003. a detailplaneeringu algatamise taotlus.

#### 2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 10 ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on krundipiiride muutmine, olemasolevate hoonete renoveerimine ja uute haiglahoonete ehitamine.

Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed:

**L. Puusepa 2,4,6** (kinnistu nr: 4369) - omanik: SA Tartu Ülikooli Kliinikum; pindala: 38 372 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: 100% ühiskondlike hoonete maa;

**L. Puusepa 8** (kinnistu nr: 4378) - omanik: SA Tartu Ülikooli Kliinikum; pindala: 53 194 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: 100% ühiskondlike hoonete maa.

#### 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 18. oktoobri 2001. a otsusega nr 433 kehtestatud Ravila, Nooruse ja Sanatooriumi tänavate ning Viljandi maanteega piirneva ala detailplaneering.

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

#### 4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

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

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid M 1:500 ja 1:2000 asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ja 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. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesia teenistuses.

**Planeeringuga esitada:**

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivat planeeringut, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt lahendada p 5.5. ja 5.9. Anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad ja ühendused tehnovõrkudega. Kontaktvööndi piirid on antud lähteülesandele lisatud skeemil.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ja olemasolev situatsioon planeeritaval alal, eraldi tähistades hoonete praegused funktsioonid ja tuues välja parkimiskohtade arvu parklates. Anda hinnang olemasolevale haljastusele.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: liita olemasolevad kinnistud üheks.

5.5. Krundi ehitusõigus:

- krundi kasutamise sihtotstarbed: ühiskondlike hoonete maa; tootmismaa (tehnovõrkude rajatiste alune maa)
- hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga vastavalt taotlusele ja arvestades muinsuskaitse eritingimusi, eraldi tähistada säilitatavad hooned, hoonetele lubatud juurde- või pealeehitusala ning uued hoonestusalad;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga vastavalt taotlusele, valgustatuse koefitsiendi määramise tulemustele ja muinsuskaitse eritingimustele;
- hoonete suurim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga vastavalt taotlusele, valgustatuse koefitsiendi määramise tulemustele ja muinsuskaitse eritingimustele.

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusala siduda krundi piiridega.

5.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

- juurdepääsud kruntidele: määrata planeeringuga;
- tänava maa-ala ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee, jalgrattatee, eraldusribad) kirjeldus ja kavandatavad laiused, anda tänavate ristprofiilid;
- tänavate kõrgusarvud;
- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, invanõuded);
- kruntide planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav nõuetekohane parkimislahendus planeeringualal ja kontaktvööndis;
- kruntidele pääsu(de) asukohad ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud.

5.8. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile ning valgustatuse koefitsiendi määramise tulemustele.

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele:

- hoonete korruselisus,
- katusekalded;
- katusekatte- ja välisviimistluses lubatud ning keelatud materjalid;
- planeeringuga kavandatavad maapinna absoluutkõrguste vahemikud kruntidel;
- ± 0.00 sidumine.

5.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- määrata säilitatav, likvideeritav ja linnaliselt väärtuslik ning muu haljastus;
- kohustuslik kõrghaljastuse rajamine;
- krundi piirded;
- vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmise anda iseloomulike kõrgusarvudena, vihmavete ärajuhtimine).

5.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad: lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, anda:

- olemasoleva olukorra iseloomustus;
- planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvete ja vihmavete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus);
- lubatud ja keelatud lahendused ehitiste ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused;
- tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad lähtudes kavandatud trasside asukohast;
- vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;
- hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

Esitada tehnovõrkude rajamise vajaduse 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:

- lahendada jäätmekäitluse korraldamine.
- määrata tervisele ohtlike seadmete lubatavad asukohad hoonestusalal ning ohust tulenevad kitsendused.
- täpsustada puurkaevude sanitaarkaitsetsoonidest tulenevad maakasutuse kitsendused.

5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse eeskirja täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: planeeritava alal asuvad kaks riikliku kaitse alla olevat arhitektuurimälestist, hooned L.Puusepa 2 ja 6 ning peatselt kaitse alla võetav L.Puusepa 4. Detailplaneeringule tuleb tellida muinsuskaitse eiritingimused.

5.14. Servituutide määramise vajadus.

5.15. Riigikaitse otstarbega maa-alad: ei käsitleta.

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

5.17. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

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

## **6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised**

6.1. Situatsiooniskeem, 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. 5.4-5.10. ja 5.12.-5.17., M 1:1000;

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p.5.4., 5.5. ja 5.14., M 1:1000;

6.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.5.11., M 1:1000;

6.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:1000 (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 ja esitamine**

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

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastus:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartu Tervisekaitsetalituselt;
- Tartumaa Päästeteenistusest.
- Linnavalitus kooskõlastab detailplaneeringu Muinsuskaitseinspeksiiooniga.

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilised kooskõlastused lisada põhikausta. Seletuskirjas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel joonisel/millises kaustas 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 lahendused, on vajalik hankida uued kooskõlastused.

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

Vastuvõetud planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Vastuvõetud planeeringu avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga.

## **10. Detailplaneeringu vormistamine**

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.

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

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär