



# TARTU LINNAVALITSUS

## KORRALDUS

Tartu, Raekoda


20. jaanuar 2004 nr 134

### **Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 9 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 Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub Eesti Põllumajandusülikoolile 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 saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

  
 Andrus Ansip  
 Linnapea

  
 Jüri Mölder  
 Linnasekretär

**Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE  
Töö nr DP LÜ-002-2004**

**1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Eesti Põllumajandusülikool, 29. detsember 2003. a.

**2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg**

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva krundi jaotamine ning moodustatavatele kruntidele kuue väikeelamu ehitamine.

Planeeritava ala pindala: ca 2,8 ha.

Andmed planeeritava ala krundi kohta:

**Rõõmu tee 10** - omanik: Eesti Põllumajandusülikool; pindala: 25 859,1 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: tootmishoonete maa; kinnistu 23082.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

**3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud 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 linna kirdeosa üldplaneering.

3.3. Tartu Linnavalitsuse 10. oktoobri 1996. a korraldusega nr 1865 kehtestatud Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonna detailplaneering.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ja Tartu linna veebilehel.

**4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

**Planeeringuga esitada:**

**4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:**

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitisluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

**4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:**

- lähiümbruse planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

#### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).
- reserveerida max 30 m<sup>2</sup>-i suurune krunt Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonna detailplaneeringus ette nähtud alajaamale.

#### 4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed: olemasoleva krundi jaotamisel lähtuda üldisest proportsioonist: 25% väikeelamumaa, 75% tootmishoonete maa, anda lubatud ehitiste kasutamise otstarbed;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga arvestades Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonna detailplaneeringut;

4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus: määrata planeeringuga arvestades Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonna detailplaneeringut;

#### 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusalad siduda krundi piiridega.

Ehitusalad liigendada järgnevalt:

olemasolevad/säilitatavad hoonestusalad;

rekonstrueeritavad või ümberehitatavad (juurde- või pealeehitamine) hooned;

uushoonestusalad.

#### 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

4.6.1 tänavate maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2 tänavate ristprofiilid;

4.6.3 tänavate kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, kruntide planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.6 kruntidele pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

4.6.7 vajadusel ühistranspordi peatuste asukohad;

4.6.8 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.9 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

#### 4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.7.3 krundi piirid (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

4.7.5 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt)

#### 4.8. Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

#### 4.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad määrata arvestades Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonna detailplaneeringut:

4.9.1 olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2 planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

4.9.7 tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandataavad maht meetrites).

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

4.10.1. lahendada jäätmekäitluse korraldamine;

4.10.2. Anda keskkonnakaitselised piirangud tootmishoonete kasutamisele.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. Vajadus puudub.

4.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: Vajadus puudub.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Olemasolevate hoonete mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus: Nõuded planeeritavatele hoonetele anda arvestades Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringut, sh.:

- lubatud korruselisus;
- katusekalded;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon;
- ±0.00 sidumine.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

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

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

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule.

**Märkus:** Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

## **5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised**

5.1. Situatsiooniskeem, M 1:10 000;

5.2. Olemasolev olukord vastavalt p 4.1., M 1:1000;

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2. M 1:2000;

5.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 4.4.-4.8. ja 4.10., 4.13. ja 4.15., M 1:1000;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.14. ja 4.16., M 1:1000;

5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.9., M 1:1000;

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:1000 (kõval alusel).

## **6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine**

Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitismäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks ei ole vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

linnamajanduse osakonnalt;

arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;

Tartumaa Päästeteenistuselt.



Jüri Mölder  
Linnasekretär

Planeeritava ala skeem

Rõõmu tee 10 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem

