



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

18. märts 2004 nr 579

#### **Jänese 16a krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 1, lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ja lg 12 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 Jänese 16a krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine ning kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima lepingut OÜ BD DESIGN esindajaga detailplaneeringu koostamise õiguse andmiseks.
3. Korraldus jõustub OÜle BD DESIGN teatavakstegemisest.
4. 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 Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

Andrus Ansip  
Linnapea

Jüri Mölder  
Linnasekretär

Lisa  
Tartu Linnavalitsuse 178. märtsi 2004. a  
korralduse nr 579 juurde

**Jänese 16a krundi ja lähiala detailplaneeringu  
L Ä H T E Ü L E S A N N E  
Töö nr LÜ - 018- 2004**

**1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: OÜ BD DESIGN

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

Detailplaneeringu eesmärgiks Jänese 16a krundipiiride ja maakasutuse sihtotstarbe täpsustamine ning krundile ehitustingimuste määramine mööblitootmishoonete rajamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 2,7 ha.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

**Jänese 16a** hoonete omanik OÜ TTK KINNISVARAD, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on tootmishoonete maa 100 %; krundi pindala on 14230 m<sup>2</sup>.

Reformimata riigimaa ca 1,2 ha

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

**3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid**

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu Linnavolikogu 21. detsembri 1995. a määrus nr 81 "Tartu kirdeosa üldplaneeringu kehtestamine".

3.3 Tartu Linnavolikogu 20. detsembri 2001. a otsus nr 487 "Raadi kruusakarjääri detailplaneeringu kehtestamine".

3.4 Tartu Linnavolikogu 18. augusti 2003. a otsus nr 187 "Krundi Jänese 2 detailplaneeringu kehtestamine".

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

**4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

**Planeeringuga esitada:**

**4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus:**

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

#### 4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

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

#### 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: planeeringuga moodustatakse 1 terviklik krunt;

- maakasutuse koondtabel (krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarve, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

#### 4.4 Kruntide ehitusõigus:

4.4.1 krundi kasutamise sihtotstarve ja kas lubatud või keelatud ehitiste kasutamise otstarve: lubatud kruntide maakasutuse sihtotstarve on tootmishoonete maa ja üldmaa;

Ehitiste kasutamise otstarve: anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, ehitusaluse pinna määramisel tagada normidekohane parkimiskohtade arv krundil;

4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga arvestades naabruses asuvate miljööväärtuslike lennukiangaaride kõrgusega; anda hoonete absoluutkõrgus ja kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundidel.

Planeeringuga seada tingimus kus uute hoonete püstitamine ja olemasolevatele juurde- või pealeehitamine on lubatud pärast olemasolevatest tootmishoonetest lähtuva võimaliku kahjuliku keskkonnamõju või pinnase jääkreostuse likvideerimist.

#### 4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundipiiridega.

#### 4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus: planeeringuga esitada:

4.6.1 Jänese ja Roosi tänavate maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide kirjeldus, kavandatud laiused ja ristprofiilid.

4.6.2 liikluskorralduse põhimõtted ja kruntidele juurdepääs koos planeeritud tehnovõrkude paigutusega; anda tootmisega seotud transpordi ühendus Jänese 2 krundiga;

4.6.3 tänavate (juurdepääsude) ja tänavatega ristumiste kõrgusarvud;

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

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

4.6.6 Krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded Jänese ja Roosi tänavatelt ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

#### 4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: minimaalselt 10% osas moodustatava krundi pindalast näha ette kõrghaljastus; Jänese tänava äärsete väikeelamukruntide ja planeeritavate tootmishoonete vahele näha ette minimaalselt 20 m laiune kõrghaljastusega ala.

4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp) määrata planeeringuga;

4.7.4 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:

4.9.1 olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2 planeeritava hoone tehnavarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud lahendused hoone tehnovarustuse tagamisel;  
 4.9.4 tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad. Tehnovõrkude asukohti määrates tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.

4.9.5 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.6 tehnovõrkude koondtabel (tehnovõrkude planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatav tehnovõrkude rajamise vajadus meetrites).

4.9.7. Määrata planeeritud Emajõe ja olemasoleva Ülejõe alajaamade vahelise 110 kV kaabelliini asukoht koostöös AS-iga EE Põhivõrk.

4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs, sealjuures maa-alad kus esineb jääkreostust ning anda võimaliku reostuse kõrvaldamise meetmed; esitada jäätmemajanduse korraldamine kruntidel. Täpsustada Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsev

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

4.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine; hoonet

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: kuni 3 korrust; täpsustada planeeringuga arvestades naabruses asuvate miljööväärtuslike lennukiangaaride kõrgusega;
- katusekalded: määrata planeeringuga;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: anda planeeringuga, näha ette kvaliteetsete ja kaasaegsete viimistlusmaterjalide kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon: vajadusel määrata planeeringuga olemasolevate hoonete või Roosi tänava suhtes;

4.14 Servituutide vajaduse määramine.

4.15 Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine: vajadus puudub.

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

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

4.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.19 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 põhikaart vastavalt p 4.3-4.8 ja 4.10, 4.11, 4.13, 4.15, M 1:1000;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12, 4.14, ja 4.17, 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 ehitusmäärus" 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 on vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt;
- Tartumaa Keskkonnateenistuselt.



Jüri Mölder  
Linnasekretär

### Jänese 16A krundi ja lähiala detailplaneeringuala püür ja olemasolev situatsioon

