



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

15. veebruar 2005 nr 236

#### **Vitamiini 1 ja Vitamiini 1A kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning 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 Vitamiini 1 ja Vitamiini 1A kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Vitamiini 1 ja Vitamiini 1A kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven'at sõlmima leping Rauno Raudsepaga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub Rauno Raudsepale teatavakstegemisest.

Laine Jänes  
Linnapea

Jüri Mölder  
Linnasekretär

## Vitamiini 1 ja Vitamiini 1A kruntide detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-008-2005

#### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Rauno Raudsepp, 25. jaanuar 2005.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on äri- ja tootmishoonete sihtotstarbeliste kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine.

Planeeritava ala pindala: ca 2,5 ha

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

- **Vitamiini 1** (kinnistu nr 1876) - krundi omanikud: Transtar Varahalduse OÜ, AS Arand, Kenneth Karpov, Rauno Raudsepp; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; krundi pindala: 22261 m<sup>2</sup>.
- **Vitamiini 1A** (kinnistu nr 44622) - krundi omanikud: Kenneth Karpov, Rauno Raudsepp; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 1448 m<sup>2</sup>.
- osaliselt Näituse ja Vitamiini tänavate ning Vitamiini, Ilmatsalu, Veeriku, L. Puusepa, Näituse, N. Lunini tn. ristmiku maa-ala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

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

3.2 Tartu Linnavalikogu 02. veebruari 2005 otsus nr 392 Tartu linna üldplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine.

3.3 Tartu Linnavalikogu 19. juuni 2003. a otsusega 163 kehtestatud Vitamiini t, Ilmatsalu t, Veeriku t, N. Lunini t, L. Puusepa t ja Näituse t ristmiku ning lähiala detailplaneering.

3.4 Tartu Linnavalitsuse 20. jaanuari 2004. a korraldusega nr 136 kinnitatud Näituse tänava liiklustunneli uusehituse ja sellest tuleneva tänavavõrgu rekonstrueerimise eelprojekti projekteerimistingimused PTR-8445-2003 ja eelprojekt (AS Amhold).

3.5 AS Kommunaalprojekt poolt 2004. a koostatud "Vitamiini, Ilmatsalu, Veeriku, L. Puusepa, Näituse, N. Lunini tn. ristmiku rekonstrueerimise põhiprojekt".

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid 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 sihtotstarbed;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba 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 olemasolev ja 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:
- maa-alal moodustada kolm krunti (v.a. tehnoarajatiste krundid)
  - maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).
- 4.4 Kruntide ehitusõigus:
- 4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarbed: ärimaa, tootmismaa
- anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed;
- 4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil (uued, säilivad/renoveeritavad hooned, hooned mille puhul on lubatud juurde- ja pealeehitamine): määrata planeeringuga;
- 4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades parkimise ja haljastuse lahendamise vajadusega krundil;
- 4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga arvestades p.4.2. tulenevat ning Näituse tn elamute eluruumide piisava valgustatuse tagamist.
- 4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.
- 4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
- 4.6.1 tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused, teekaitsevööndi vajadus ja ulatus;
- 4.6.2 tänavate ristprofiilid;
- 4.6.3 tänavate ja ristmiku kõrgusarvud;
- 4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);
- 4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;
- parklad liigendada haljastusega kuni 20 autokohaga osadeks;
- 4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs). Veokite ja suuregabariidiliste veoste juurdepääs krundile on lubatud ainult Vitamiini tänavalt. Juurdepääs Näituse tänavalt on lubatud ainult sõiduautodele ning p 3.4 nimetatud töös näidatud asukohtadel.
- 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 madalhalbastus: mitte vähem, kui 10% krundi pindalast;
- 4.7.3 kruntide piirded (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:
- 4.9.1 olemasoleva olukorra iseloomustus;
- 4.9.2 planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (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 (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatud tehnovõrgud - maht meetrites).

4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava 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. kruntidele kavandatud lubatavad tootmistegevused liigitada:

- ehitise kasutamise otstarvete järgi;
- väliskeskkonna mõjuga tootmistegevused;
- väliskeskkonnamõjuta tootmistegevused.

4.10.3. planeeringuga seada tingimus, kus võimaliku pinnasereostuse väljaselgitamiseks tuleb hoonete projekteerimisel läbi viia keskkonnamõju hindamine.

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsepiiri 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. Vajadus puudub.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Olemasolevate hoonete mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus.

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: määrata planeeringuga;
- katusekalded: määrata planeeringuga;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata tänavate suhtes;
- ±0.00 sidumine.

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 1:500;

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, 4.13, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.14, ja 4.17, M 1:500;

5.6 Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.9, M 1:500.

## **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.

Maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36

60  
"Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

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.

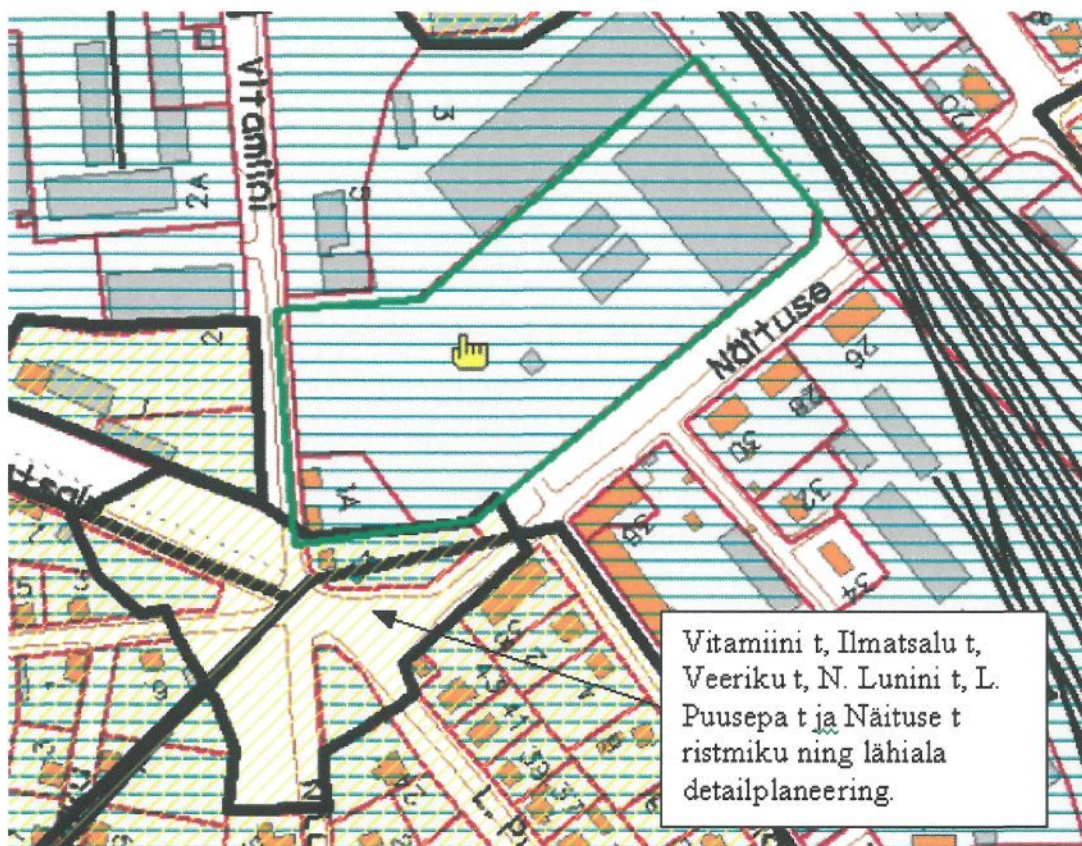
Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

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



Jüri Mölder  
Linnasekretär

## Vitamiini 1 ja Vitamiini 1A kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



- planeeritava ala piir
- krundipiir