



TARTU LINNAVALITSUS  
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.12.2005 nr 1915

**Tartu Linnavalitsuse 30. märtsi 2000. a  
korralduse nr 711 kehtetuks tunnistamine  
ning Fr. R. Kreutzwaldi 66 krundi  
detailplaneeringu koostamise algatamine  
ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9, lg 12 ja lg 13 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 30. märtsi 2000. a korraldus nr 711 "Fr. R. Kreutzwaldi 66 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine".
2. Algatada Fr. R. Kreutzwaldi 66 krundi detailplaneeringu koostamine.
3. Kinnitada Fr. R. Kreutzwaldi 66 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
4. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima leping AS Cesana Grupp esindajaga detailplaneeringu koostamise kohta.
5. Korraldus jõustub 16. detsembrist 2005. a.

Laine Jänes  
Linnapea

Anneli Apuhtin  
Õigusteenistuse juhataja  
linnasekretäri ülesannetes

## **Fr. R. Kreutzwaldi 66 krundi detailplaneeringu**

### **L Ä H T E Ü L E S A N N E** **Töö nr DP LÜ - 096 -2005**

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: AS Cesana Grupp (esindaja Kersti Jeets).

#### **2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa-ala kruntideks jaotamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete rajamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 6,9 ha. Andmed krundi kohta:

- **Fr. R. Kreutzwaldi 66** (kinnistu nr 1113) - krundi omanik: AS Cesana Grupp; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa; krundi pindala: 65 268 m<sup>2</sup>.
- Osaliselt Fr. R. Kreutzwaldi tn planeeritava krundi piires.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2. Tähtvere tööstussõlme generaalplaani skeem. 1991.

3.3. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a otsusega nr 487 kehtestatud Fr. R. Kreutzwaldi 21A krundi ja lähiala detailplaneering.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning/või 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;
- kõik üle 15 cm tüvejämedusega puud;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

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

- lähiumbruse olemasolev ja planeeritav liikluskeem (juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad). Anda olemasolevate ja kavandatud hoonete Fr. R. Kreutzwaldi tänava poolse ehitusjoone analüüs lõigus Fr. Tuglase t- linna piir, tagada krundil Fr. R. Kreutzwaldi 64 hoone piisav vaadeldavus.

#### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine määrata planeeringuga.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne krundi pindala ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

#### 4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: ärimaa, tootmismaa, transpordimaa. Planeeringuga anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed. Keelatud on tootmistegevused, mille ülenormatiivne kahjulik mõju ulatub väljapoole planeeritava ala piire.

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga sõltuvalt p 4.4.3 antud vähimast ja suurimast lubatud ehitusalusest pinnast;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: vähima ja suurima hoone ehitusalune pindala ei tohi olla suurem, kui 1000 m<sup>2</sup>;

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus: anda hoonete lubatud kõrguse vahemik (mitte üle 6 m);

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundi piiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.2. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused, määrata teekaitsevööndi vajadus ja ulatus;

4.6.3. tänava ja juurdepääsude ristprofiil koos tehnoorkude paigutusega;

4.6.4. tänava kõrgusarvud;

4.6.5. liikluskorralduse põhimõtted (auto- ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus) Fr. R. Kreutzwaldi tänava äärde näha ette sõiduteest eraldiseisev kergliikluse tee;

4.6.6. parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega lahendada krundil. Parkimiskohtade arvutusel lähtuda kavandatud ehitis(t)e liigist, Fr. R. Kreutzwaldi t poolsete hoonete parkimine näha ette hoonete tagusel alal, muudel kruntidel näidata ühtsena hoonete ees.

4.6.7. krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs).

4.6.8. teede planeerimisel arvestada kergliiklusest ja võimalikust raskeliiklusest tulenevate nõuetega.

#### 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhalbastus: kõrghaljastus näha ette vähemalt 10% krundi pindalast, kavandatava juurdesõidutänava äärde näha ette ühepoolne puuderida;

4.7.3. kruntide piirid (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4. vaatesuunda või nähtavust varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

4.7.5. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademetevee ärajuhtimine jmt).

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

#### 4.9. Tehnoorkude 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) kuni olemasoleva võrguni, Juhul kui need asuvad väljaspool planeeringuala näidata liitumised p 5.3 nimetatud kaardil. Vajadusel näidata tehnoorkude etapiline lahendus.

4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel. Üle 10 kohaga parklates kavanda sademetevee õli-liivapüüduris puhastamine ja kogumine.

4.9.4. tehnoorkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide paiknemine;

4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatav tehnovõrkude ulatus 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.

4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Planeeringuga määrata nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus, määrata äritotstarbelistele hoonetele arvestades p.4.4.4. toodut;
- katusekalded;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon;
- ±0.00 sidumine;
- arhitektuur peab olema kaasaegne ja esinduslik.

4.12. Servituutide vajaduse määramine: üldprintsipiis vältida servituutide määramise vajadust. Juhul kui planeeringulahenduse realiseerimine seda tingib tuleb servituudi ettepanek näidata ka väljaspool planeeritavat ala ning vastava lahenduse kohta võtta krundiomaniku nõusolek.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: planeeringulahenduse väljatöötamisel tugineda Eesti standardile EVS 809-1:2002.

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

4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.16. 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 1:2000;

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2., M 1: 5000;

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., M 1:1000;

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

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:1000.

## **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 "Detailplaneeringu 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;
- Tartu Teedevalitsuselt.

Tartu Linnavalitsus kooskõlastab planeeringu:

- Tähtvere Vallavalitsusega.



Anneli Apuhtin

Õigusteenistuse juhataja  
linnasekretäri ülesannetes

Fr. R. Kreutzwaldi 66 krundi detailplaneeringu ala skeem

