



TARTU LINNAVALITSUS  
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.02.2006 nr 245

**Lääne 2 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 ehitismääruse § 5 lg 9 ja lg 12 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. Algatada Lääne 2 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Lääne 2 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima leping OÜ Lampe Invest esindaja Tõnu Esse'ga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 15. veebruarist 2006. a.

Laine Jänes  
Linnapea

Jüri Mölder  
Linnasekretär

## Lääne 2 krundi detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-014-2006

#### 1. Ülesande koostamise alus

OÜ Lampe Invest (esindaja Tõnu Esse) 26. jaanuaril 2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tartu Linnavolikogu 04. märtsi 2004 otsusega nr 263 kehtestatud krundi Jaama 72 ja lähiala detailplaneeringu täpsustamine krundi Lääne 2 elamu korterite arvu osas.

Andmed planeeritava krundi kohta:

- **Lääne 2** (kinnistu nr: 44460) - krundi omanik: seatud on korteriomand; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: korruselamumaa; krundi pindala 4458 m<sup>2</sup>.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu Linnavolikogu 04. märtsi 2004. a otsus nr 263 "Krundi Jaama 72 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine".

3.3. Lääne 2 korterelamu uusehituse eelprojekt (töö nr 1-04), 2004 ja Lääne 2 korterelamu arhitektuurse lahenduse muudatused, 2005.

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;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed (sh kõik üle 15 cm tüvejämedusega puud).

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

- anda lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad.

##### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiire mitte muuta.

##### 4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: korruselamumaa; kasutusotstarbed: kolme ja enama korteriga elamu. Planeeringuga määrata korterite arv;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks korterelamu;

4.4.3. hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 960 m<sup>2</sup>;

4.4.4. hoone suurim lubatud kõrgus: 10 m.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala näha ette vastavalt kehtivale detailplaneeringule (p. 3.2). Hoonestusala siduda krundi piiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. tänavamaa, millelt juurdepääsud rajatakse, piirid, elementide kirjeldus ja kavandatud laiused ning iseloomulikud kõrgusarvud;

4.6.2. liikluskorralduse põhimõtted;

4.6.3. parkimine lahendada krundisiseselt: näidata parkimisalade asukoht ja kuju, krundi planeeritava kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv, arvestusega minimaalselt üks koht korteri kohta. Kõvakattega pinnad ei tohi ületada haljastatava ala osakaalu. Parkimist mitte ette näha hoonestusalast läände jäävale alale (maja taha);

4.6.4. krundile pääsu asukoht jalakäijatele ja sõidukitele, lubatud pöörded tänavalt või 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;

4.7.3. mänguplatsi ja vabaaja veetmise ala(d);

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

4.7.5. ehitusloa taotlusega esitada krundi heakorrastuse ja haljastuse projekt liikide äranäitamisega. Kasutusloa eeltingimuseks on haljastusprojekti teostamine;

4.7.6. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, sademete ja pinnase liigvee ärajuhtimine jmt).

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

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad (vastavalt kehtivale detailplaneeringule (p. 3.2)):

4.9.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2. planeeritava hoone tehnavarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni liitumiseni olemasoleva tehnovõrguga;

4.9.3. lubatud lahendused hoonete tehnavarustuse tagamisel;

4.9.4. tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide paiknemine;

4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude ulatus meetrites).

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

- lahendada jäätmekäitluse korraldamine, arvestades täiendavate korterite arvu.

4.11 Arhitektuurinõuded ehitistele:

- lubatud korruselisus: kolm;
- arhitektuurne lahendus kaasaegne, keskkonna atraktiivsust tõstev; võimalik olemasoleva keskkonnaga kontrastne lahendus,
- sätestada: hoone juurdeehituse arhitektuurne eskiis kooskõlastada linnaarhitektiga;
- katusekalle: 0 kraadi (lamekatuse);
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- keelatud (imiteerivad materjalid, profiilplekk jmt) ja soovitud välisviimistluse materjalid; soovitud kasutada sooje materjale, mis tõstaksid keskkonna elamisväärtuslikkust ja sobituksid olemasoleva realiseeritud hooneosaga;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringuga;
- ±0.00 sidumine.

4.12. Servituutide vajaduse määramine.

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 ehitusmääruse § 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., 4.11., M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.12., 4.14., M 1:500;

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

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis 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 ehitusmäärus" 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 on vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistusest;
- kruntide omanikelt või volitatud esindajalt.

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

### Lääne 2 krundi detailplaneeringu ala skeem

