



TARTU LINNAVALITSUS  
KORRALDUS

Tartu, Raekoda


07.03.2006 nr 350

**Tähe 110 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 Tähe 110 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Tähe 110 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven'at sõlmima leping OÜga Intertrade detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 08. märtsist 2006. a.

  
Laine Jänes  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

## Tähe 110 krundi detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-106-2005

#### 1. Ülesande koostamise alus

OÜ Intertrade (esindaja Ailar Pöldvere) 18. novembril 2005 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine täiendava hoonestuse projekteerimiseks krundile ja parkimikorralduse lahendamine.

Planeeritava ala pindala: ca 1,7 ha.

Andmed planeeringuala ja krundi kohta:

- **Tähe 110** (kinnistu nr: 40765)- krundi omanik: OÜ Intertrade; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 80% ärimaa, 20% tootmishoonete maa; krundi pindala: 13 714 m<sup>2</sup>;
- Krundiga piirnev Tähe tänava maa-ala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

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

3.2. Tartu Linnavalitsuse 04. oktoobri 2005. a korraldus nr 1498 "Tähe 106C krundi detailplaneeringu kehtestamine".

3.3. Tartu Linnavalitsuse 20. oktoobri 2005. a korraldus nr 1594 "Tähe 106B krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine".

Arvestamisele kuuluvad planeering ja muud dokumendid 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 sihtotstarbed;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

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

- anda 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: soovi korral täpsustada Tähe 110 krundi ja Tähe tn vahelist piiri. Ettepaneku tegemisel määrata ka tingimused planeeringu rakendamise peatükis.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgsed kruntide pindalad ning kasutamise sihtotstarbed).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: äri- ja tootmishoonete maa. Keelatud on jaekaubandushoonete kavandamine. Anda ehitiste lubatud kasutamise otstarbed iga hoone kohta eraldi;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kaks lahushoonet;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: näidata laiendamiseks vajalik hoonestusala arvestusega, et parkimine tuleb lahendada krundil ja oleks tagatud vajalikud manööverusalad;

4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus: anda absoluutkõrgusena: määrata igal hooneosal eraldi, kuid mitte rohkem kui 61 m.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnaänavad":

4.6.1. anda Tähe tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused analoogselt Tähe 106C krundi detailplaneeringule;

4.6.2. liikluskorralduse põhimõtted. Juhul kui kruntidele kavandatakse veoliiklust, tuleb näidata vastavad pöördekoridorid;

4.6.3. parkimine lahendada krundisisesele: anda põhimõtteline võimalik parkla asukoht, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv;

4.6.4. krundile pääsu asukoht jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs): säilitada olemasolevad juurdepääsud;

4.6.5. määrata teekaitsevööndi vajadus ja ulatus.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus (mitte vähem kui 10% krundi pindalast);

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

4.7.4. 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:

4.9.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;

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

4.9.3. lubatud lahendused hoonete tehnovarustuse tagamisel, planeeritav ala asub kaugkütte piirkonnas;

4.9.4. tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-ala;

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 jäätmeäitluse korraldamine.

#### 4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele:

- lubatud korruselisus: kuni neli;
- katusekalded: määrata planeeringuga;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: kasutada esinduslikke välisviimistlusmaterjale;
- kohustuslik ehitusjoon: Tähe tänava suhtes vastavalt naaberkruntidele kavandatud hoonestusele;
- ±0.00 sidumine;
- arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, planeeritav hoonestuse- ja krundistruktuur loogiline ja sobilik.

#### 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 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 1:5 000;
- 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**

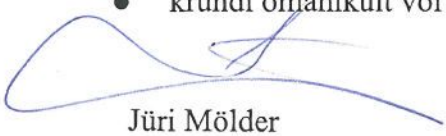
Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitismäärus" sätestatud korrale.

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;
- krundi omanikult või volitatud esindajalt.

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

### Tähe 110 krundi detailplaneeringu ala skeem

