



# TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

10. aprill 2003. a nr 112

### **Krundi Pirni 2 detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 82, 489; 100, 642; 2002, 29, 174; 36, 220; 50, 313; 53, 336; 58, 362; 61, 375; 63, 387; 64, 390; 64, 393, 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22) § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579) § 10 lg 5 ja lg 6 ja arvestades Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tartu linna üldplaneeringut muutev krundi Pirni 2 detailplaneering ja kinnitada lähteülesanne vastavalt lisale.
2. Otsus jõustub 15. aprillist 2003. a

Aadu Must  
Esimees

Lisa  
Tartu Linnavolikogu 10. aprillis 2003.a  
otsusele nr. 112

## Krundi Pirni 2 detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr DP LÜ – 021 - 2003

**Planeeringu algatamisest huvitatud isik: Tartu Ülikool**  
**Lähteülesanne on kehtiv: 1 aasta.**

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu lähteülesande taotlus 19. veebruarist 2003. a.

#### **2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta:**

Planeeritava ala pindala on ca 23044 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ala kruntimine, ehitusõiguse määramine väikeelamute ehitamiseks, õppehoonele ja kavandatavatele juurdeehitistele vajaliku krundi määramine.

**Pirni 2** (kinnistu nr 23941) krundi omanik: Tartu Ülikool (aadress: Ülikooli 18, 50090 Tartu); krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; krundi pindala: 20 342 m<sup>2</sup>.

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

3.1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

Arvestamisele kuuluv planeering ja dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis.

#### **4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud**

"Tartu linna geotehniline kaart" (AS GIB, 1998).

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid M 1 : 500 ja 1 : 2000 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis on kasutatavad eeltööde käigus.

#### **5. Nõuded koostatavale planeeringule**

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1 : 500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr), mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesiateenistuses.

#### **Planeeringuga esitada:**

5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed: anda lähiümbruse planeeritud liiklusskeem sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad. Võttes arvesse olemasolevat situatsiooni ja kehtivaid planeeringuid, esitada kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsist tulenevalt anda põhjendus detailplaneeringu alal planeeritud kruntide ehitusõigusele (krundi suurus, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonestuse tüüp, ehitusjooned). Näidata planeeringu lähialal asuvate planeeritud tehnovõrkude trasside ja olemasolevate torustikega ühendamise võimalused.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada krundipiirid, maakasutuse sihtotstarve senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta, kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused ja olemasolev situatsioon planeeritava alal.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine: määrata planeeringuga.

Planeeringuga anda maakasutuse bilansi koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatud kruntide pindalade suhe ja sihtotstarbed).

5.5. Krundi ehitusõigus:

- kruntide kasutamise sihtotstarbed: väikeelamumaa, ühiskondlike hoonete maa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: elamukruntidel 1 elamu ja üks abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;
- hoonete suurim lubatud kõrgus: määrata hoonete lubatud max ja min abs kõrgused.

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine:

- ehitusala siduda krundipiiridega

5.7. Tänavate maa-alad ja liiklus- ja parkimiskorraldus ning vajadusel eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras:

- tänava maa-ala ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja ligikaudsed laiused, anda tänava ristprofiil,
- tänavate ja ristmike kõrgusarvud,
- liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukiliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, invanõuded),
- kruntide planeeritud kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimislahendus,
- krundile pääsu asukoht ja piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud.

5.8. Ehitistevahelised kujad: lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele:

- hoonete korruselisis: elamutel 1-2;
- anda kohustuslik ehitusjoon tänavate suhtes;
- määrata hoonete välisviimistluses lubatavad materjalid;
- katusekalle või selle vahemik: määrata planeeringuga;
- anda planeeringuga kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

5.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

- säilitatav, likvideeritav ning rajatav kõrg- ja muu haljastus,
- kruntide piirded.

5.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad. Lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, naaberaladele kehtestatud detailplaneeringutest ja kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust, anda:

- olemasoleva olukorra iseloomustus,
- planeeritud hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvete ja vihmavete kanalisatsioon, elektrivarustus, küte, sidevarustus, välisvalgustus),
- tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad, lähtudes kavandatud arvutuslikust tarbimisvõimsuse kasvust.

Esitada tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude rajamise vajadus).

5.12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs: vajadus puudub.

- Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

5.13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: vajadus puudub.

5.14. Servituutide määramise vajadus.

5.15. Riigikaitse otstarbega maa-alad: ei käsitleta.

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

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

5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

5.19. Planeeringu rakendamise võimalused. Planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ja tehnovõrkude väljaehitajad ja väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

5.20. Detailplaneeringus esitada põhjendatud vajadus üldplaneeringu muutmiseks (planeerimisseaduse § 9 lg 7).

## **6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised**

6.1. Situatsiooni skeem, M 1:10 000;

6.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 5.2. M 1: 2000;

6.3. Olemasolev olukord vastavalt p 5.3., M 1:1000;

6.4. Planeeringu põhijoonis vastavalt p. 5.4-5.10. ja 5.12.-5.17., M 1:1000;

6.5. Planeeritud maakasutus vastavalt p.5.4., 5.5. ja 5.14., M 1:1000;

6.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.5.11., M 1:1000.

6.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1: 1000 (kasutamiseks avalikul väljapanekul ja avalikul arutelul).

## **7. Koostöö planeeringu koostamisel**

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud ja teised huvitatud isikud ning tehakse koostöös maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

## **8. Detailplaneeringu kooskõlastamine**

Detailplaneeringu projekt (paberandjal ja digitaalselt) esitatakse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale geodeetilise alusplaani, planeeringu põhilahenduse, arhitektuurse osa, tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude lahenduse läbivaatamiseks ja lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks. Planeeringu projekti üleandmine registreerida linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna sekretäri juures.

Detailplaneeringu projektile hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastus:

8.1. linnamajanduse osakonnalt;

8.2. arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;

8.3. linna peageodeedilt;

8.4. Tartu Tervisekaitsetalituselt;

8.5. Tartumaa Päästeteenistuselt;

Kooskõlastused võtta vastavale joonisele. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel joonisel kooskõlastus asub, kooskõlastava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev; märkused ning kooskõlastaja ametinimi ja nimi. Kooskõlastused hankida kahele planeeringu eksemplarile. Detailplaneering suunatakse pärast kooskõlastamist avalikule

väljapanekule. Juhul, kui avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel tehtud paranduste tõttu muutuvad planeeringu põhilahendused on vajalik hankida uued kooskõlastused.

### **9. Detailplaneeringu avalik väljapanek ja arutelu**

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu korraldab linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Planeeringu avalik arutelu viiakse läbi koos planeeringu koostajaga.

### **10. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine**

Detailplaneering vormistatakse keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide alusel, maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel. Lubatud/ keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 26 novembri 2002.a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

10.1. Planeeringute koosseis esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 14. novembri 2000.a korraldusega nr 2777 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".