



# TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

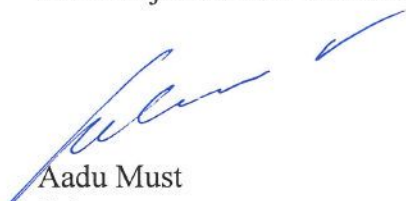
4. märts 2004 nr 264

### **Detailplaneeringute koostamise algatamine ja lähteülesannete kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 24, 133; 82, 489; 100, 642; 2002, 29, 174; 36, 220; 50, 313; 53, 336; 58, 362; 61, 375; 63, 387; 64, 390; 393; 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22, 23, 141; 88, 588) § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579) § 9 lg 7, § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 8 p 4 ja lg 12 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

otsustab:

1. Algatada alljärgnevate detailplaneeringute koostamine:
  - 1.1. Raja 31A krundi detailplaneering;
  - 1.2. Raja 24 krundi detailplaneering;
  - 1.3. Kuu 24 ja 22B kruntide detailplaneering;
  - 1.4. Raudtee 114A krundi detailplaneering;
  - 1.5. Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneering;
  - 1.6. Kalda tee 7, 9 ja 11 kruntide detailplaneering;
  - 1.7. Vaksali 21 krundi ja lähiala detailplaneering;
  - 1.8. Kastani 39 ja Tiigi 61 kruntide detailplaneering;
2. Kinnitada punktis 1 nimetatud detailplaneeringute lähteülesanded vastavalt lisadele 1-8.
3. Otsus jõustub 10. märtsist 2004. a.



Aadu Must  
Esimees

## Raja 31A krundi detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E

Töö nr LÜ -11-2004

#### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Lauris Kaplinski 21. jaanuaril 2004 esitatud taotlus.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Raja 31A krundi jagamine ja ehitusõiguse määramine väikeelamute ehitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 3,5 ha.

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- Raja 31A (kinnistu nr 754) - krundi omanik: Lauris Kaplinski; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 90% üldmaa ja 10% väikeelamumaa; krundi pindala: 31 754 m<sup>2</sup>.
- Osa Raja ja Tervise tänavate maa-alast Raja 31A krundiga piirneval alal.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

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

3.2. Koostamisel olev Tartu Linnavolikogu 09.05.2002 otsusega nr 551 algatatud Tartu linna üldplaneeringu muutmine.

3.3. Tartu Linnavalitsuse 30.12.2003. a korraldus nr 4779 "Puhkekodu tänava krundi detailplaneeringu kehtestamine".

3.4. Tartu Linnavolikogu 20.06.2002.a otsus nr 592 "Palderjani, Sanatooriumi, Kibuvitsa ja Tervise tänavatega piiratud ala detailplaneeringu kehtestamine".

3.5. Tartu Linnavolikogu 01.02.2001.a otsus nr 279 "Tervise, Kibuvitsa, Palsami ja Sanatooriumi tänavate vahelise territooriumi detailplaneeringu kehtestamine".

3.6. Tartu linn, Raja tänava kõnnitee ehitus (Riia t - Ringtee). AS Kommunaalprojekt. 2003.

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 sihtotstarbed;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omava ehitise asukoht ja selle kasutuse otstarve;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähikümbruse olemasolev/planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja

analüüs. Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).

#### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

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

#### 4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamumaa (lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on üksikelamud ja kaksikelamud), transpordimaa, üldmaa. Ehitise kasutamise otstarve anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringualal ühtsena;

4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringualal ühtsena;

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. Tänavate kavandamisel lähtuda standardis EVS 843:2003 toodud nõuetest vastavalt lähtetasemele "Hea". Raja t äärne kõnnitee planeerida vastavalt AS Kommunaalprojekt poolt koostatud projektile "Raja tänava kõnnitee ehitus";

4.6.2. tänava ristprofiil;

4.6.3. tänavate (ja ristmike) kõrgusarvud;

4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5. krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv krundil;

4.6.6. krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (kõnnitee ei tohi olla samas tasapinnas autode krundile juurdepääsuteega);

4.6.7. vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad: kvartalisesed tänavad määrata avalikku kasutusse ja fikseerida nende väljaehitamise ning linnale üleandmise kord.

4.6.8. nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

#### 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: säilitada alleestruktuurid ja liita tänavamaa-alaga;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

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

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 ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademetevete 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. hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatavad uus maht meetrites).

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

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Olemasoleva hoone mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus;  
Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: määrata ühtsena kogu alale, kuid mitte rohkem kui kaks;
- katusekalded: määrata ühtsena kogu alale, arvestades piirkonnas välja kujunenud ja sobilikku katusetüüpi ning naaberladele planeeritud, planeeringuga anda katuse harja suund;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon: paralleelne tänava(te)ga.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine: vajadus puudub.

4.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: planeeringulahenduse väljatöötamisel tugineda 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 ning täpsustada tänavate, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee kanalisatsiooni ning muude tehnoorkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

**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 1:5000;

5.4. Planeeringu põhikaart vastavalt p 4.3.-4.8. ja 4.10., 4.11., 4.13., 4.15., M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.12., 4.14. ja 4.17., M 1:500;

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

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500 (kõval alusel).

## **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 25.11.2003.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 Päästeteenistuselt.



## Raja 24 krundi detailplaneeringu

### LÄHTEÜLESANNE Töö nr DP LÜ-094-2003

#### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Eesti Põllumajandusülikool, 10. november 2003.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala kruntideks jaotamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine väikeelamute projekteerimiseks ja püstitamiseks, sh Tamme linnaosa põhikooli krundi reserveerimine 1,5 ha ulatuses.

Planeeritava ala pindala: ca 8,4 ha.

Andmed planeeritava ala krundi kohta:

**Raja 24** - omanik: Eesti Põllumajandusülikool; pindala: 75 760,6 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; kinnistu 1660.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

3.1 Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2 Koostamisel olev, Tartu Linnavolikogu 09.05.2002 otsusega nr 551 algatatud Tartu linna üldplaneeringu muutmine.

Arvestamisele kuuluv planeering asub 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 sihtotstarve;
- 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:

- liiklusuurimiste alusel koostada liikluse prognoos, tuues eraldi välja kooliga seonduva liikluse osa. Esitada päevakeskmise ja tippunni andmed;
- lähiümbruse planeeritav liikluskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad- analüüsida ja iseloomustada planeeritava tänavavõrgu sobivust olemasoleva tänavavõrguga tänavate struktuuri ja kavandatava liiklusintensiivsuste kasvu ning magistraaltänavatele pääsu seisukohast;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks antud alal

(vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).

#### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).
- reserveerida ca 1,5 ha suurune maa-ala haridusasutuste jaoks Savi t - Raja t nurgal.
- arvestades piirkonna tänavavõrgu koormustaluvust väikeelamu kasutusotstarbega kruntide mitte ette näha väiksemaid kui 800 m<sup>2</sup>.

#### 4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed: väikeelamumaa, ühiskondlike hoonete maa, transpordimaa, üldmaa; lubatud ehitiste kasutamise otstarbed väikeelamumaal on üksikelamu, kaksikelamu, muu kahekorruline kolme ja enama korteriga elamu, ridaelamu, sektsioonelamu (lubatud mitte üle kahe sektsiooni), garaaž. Ehitise kasutamise otstarve anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, lähtudes planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste (p 4.2) analüüsist;

4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus (katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, lähtudes planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste (p 4.2) analüüsist.

#### 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: ehitusalad siduda krundi piiridega.

Ehitusalad liigendada järgnevalt:

olemasolevad/säilitatavad hoonestusalad;

lammutatavad hooned;

rekonstrueeritavad või ümberehitatavad (juurde- või pealeehitamine) hooned;

uushoonestusalad.

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

4.6.1 tänavate maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused. Tänavate kavandamisel lähtuda standardis EVS 843:2003 toodud nõuetest vastavalt lähtetasemele "Hea";

4.6.2 tänavate ristprofiilid;

4.6.3 tänavate kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, kruntide planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.6 kruntidele pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

4.6.7 vajadusel ühistranspordi peatuste asukohad;

4.6.8 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad:

- kvartalisisesed tänavad määrata avalikku kasutusse ja fikseerida nende väljaehitamise ning linnale üleandmise kord.

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 madalhaljastus: avalikku kasutusse planeeritavate tänavate maa-alal näha ette alleestruktuuride rajamise võimalus;

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 ja põhimõtteline lahendus (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 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

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

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

4.10.1 lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine 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;
- katusekalded;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon;
- ±0.00 sidumine.

Väikeelamute piirkonnale anda ühtsed nõuded.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

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

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

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18. Planeeringu rakendamise võimalused: planeeringu kehtestamise eelduseks on Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõuete täitmine ning eelkõikulepe haridusasutuste maa üleandmise kohta Tartu linnale. Täpsustada tänavate, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee kanalisatsiooni ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

**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 põhijoonis vastavalt p. 4.4.-4.8. ja 4.10., 4.13. ja 4.15., M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.14. ja 4.16., M 1:500;

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

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500 (kõval alusel).

**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 Linnavalikogu 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 "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu lähtekohtade ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

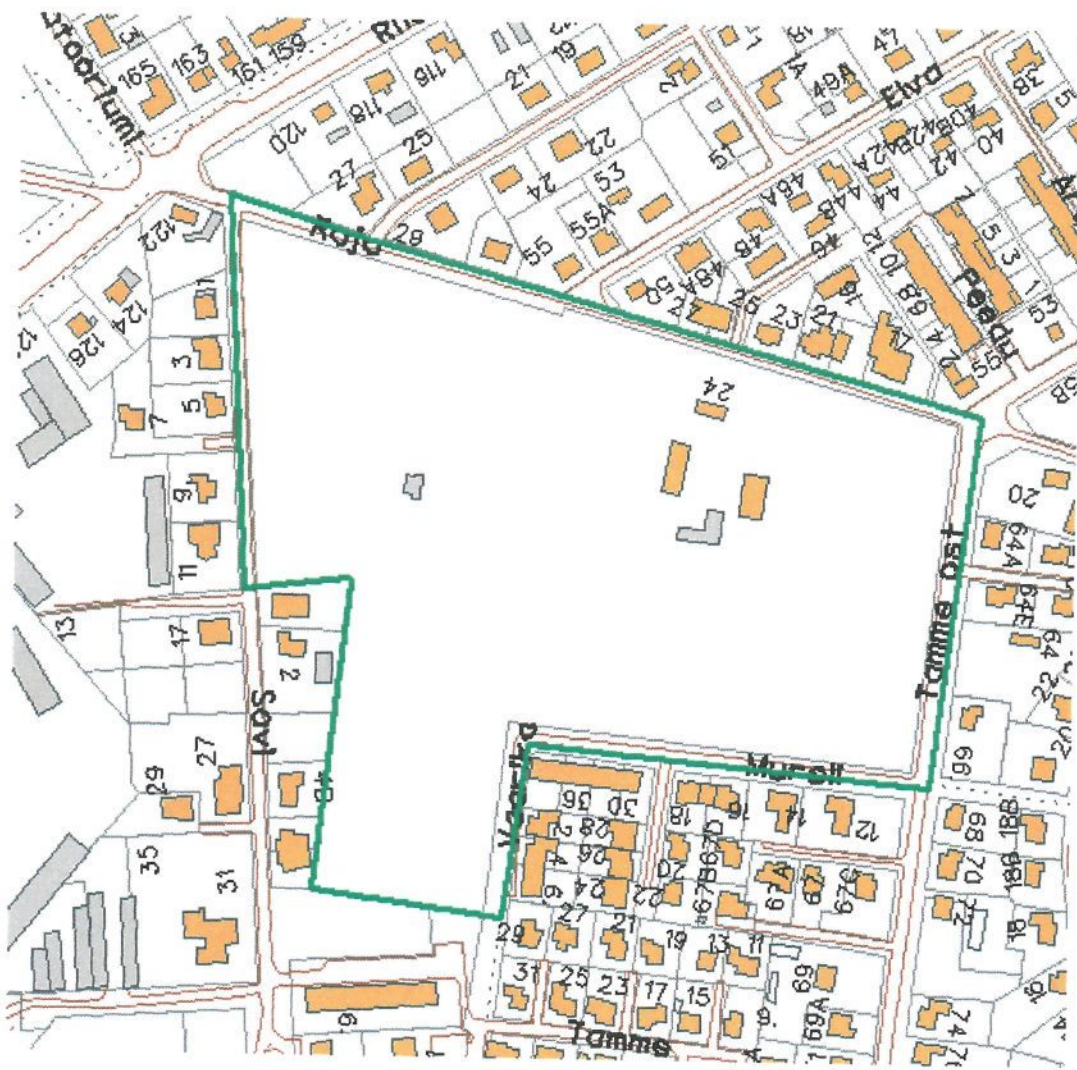
Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

linnamajanduse osakonnalt;

arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;

Tartumaa Päästeteenistuselt.

### Raja 24 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Planeeringuala piir

## Kuu 24 ja 22B kruntide detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ - 097- 2003

#### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Janno Krantsiveer 19. november 2003. a.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks Kuu 24 krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine väikeelamumaa korruselamumaa ning krundile korruselamu ehitamise tingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala: ca 4000 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

**Kuu 22B** kinnistu (29525) omanik on Eha Külv, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa 100 %; krundi pindala 1334 m<sup>2</sup>.

**Kuu 24** kinnistu (30232) omanik on Janno Krantsiveer, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa 100 %; krundi pindala 1489 m<sup>2</sup>.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999.a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2 Tartu Linnavolikogu 20.06.2002.a otsus nr 595" Turu 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine".

3.3 Kalevi mikrorajooni detailplaneering 1988.

3.4 Koostamisel olev, Tartu Linnavolikogu 09.05.2002.a otsusega nr 551 algatatud Tartu linna üldplaneeringu muutmine.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud 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;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutamise sihtotstarbed;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

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

- lähiümbruse liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).

##### 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: kruntide piire ei muudeta;

- maakasutuse koondtabel (krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarve, s.h avalikku



kasutusse planeeritud maa-alad).

#### 4.4 Kruntide ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarve, planeeritud korteritelubatud suurim arv ja kas lubatud või keelatud ehitiste kasutamise otstarve. Lubatud kruntide maakasutuse sihtotstarve on: väikeelamumaa ja korruselamumaa. Ehitise kasutamise otstarve: anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil :1 põhihoone krundil;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määratakse planeeringuga, ehitusaluse pinna määramisel lähtuda normidekohane parkimiskohtade arvu tagamise vajadusest krundil;

4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (absoluutkõrgusena): korruselamu puhul analoogne Turu 29, 29A ja 29B hoonestusele; planeeringuga määrata ka kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

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

4.6.1 Turu ja Kuu tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja kõnniteede parameetrid;

4.6.2 liikluskorralduse põhimõtted ja krundile juurdepääs (lahendada Kuu tänavalt);

4.6.3 tänavate ja ristmiku kõrgusarvud;

4.6.4 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.6 Krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele (kõnnitee ei tohi olla samas tasapinnas autode juurdepääsuteega), lubatavad pöörded Kuu tänavalt ja piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (Turu tänav); avaliku ruumi analüüs;

4.6.7 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

#### 4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4 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 planeeritava hoone tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud lahendused hoone tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad. Tehnovõrkude asukohti määrates tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.

4.9.5 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.6 tehnovõrkude koondtabel (tehnovõrkude planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatav tehnovõrkude rajamise vajadus meetrites).

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

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi 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:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: määrata planeeringuga, arvestades Turu 29, 29A ja 29B kruntidel olevat hoonestust;
- katusekalded: määrata planeeringuga, arvestades Turu 29, 29A ja 29B hoonestusega;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga, arvestades Turu 29, 29A ja 29B hoonestusega;
- välisviimistluse materjalid: anda planeeringuga, kooskõlas Turu 29, 29A ja 29B hoonestusega;
- kohustuslik ehitusjoon: Turu tänava suhtes arvestades Turu 29, 29A ja 29B kruntidel olevate hoonete ehitusjoonega.

#### 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 ehitusmääruse § 13 lg 1 nõutule. Täpsustada tänavate, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee kanalisatsiooni ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

**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, 4.13, 4.15, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12, 4.14, ja 4.17, M 1:500;

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

5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500 (kõval alusel).

### **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.

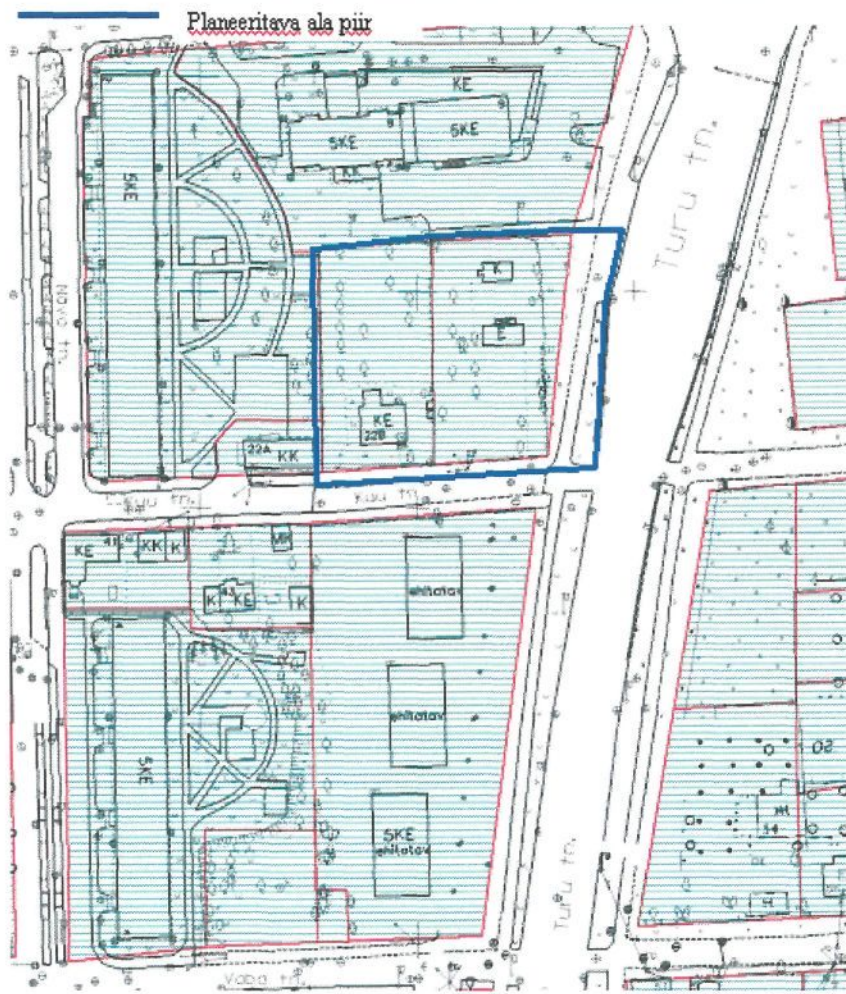
Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003.a istungi protokollile nr 76 p 12 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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.

**Kuu 24 ja 22B kruntide detailplaneeringuala piir ja olemasolev situatsioon**



**Raudtee 114A krundi detailplaneeringu**

**L Ä H T E Ü L E S A N N E**  
**Töö nr LÜ - 092- 2003**

**1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija OÜ HEINOR KLAAS esindaja Heino Ruul 04. novembrist 2003. a.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala kruntideks jaotamine ja kruntidele maakasutuse sihtotstabe ning ehitustingimuste määramine väike- ja korruselamute ehitamiseks.  
Planeeritava ala pindala: ca 4,5 ha.  
Andmed planeeritava ala kruntide kohta: krundi (kinnistu 33571) omanik OÜ HEINOR KLAAS, maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa, krundi pind 42781 m2.  
Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

- 3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999.a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".
  - 3.2 Tartu Linnavalitsuse 06.05.2003. a istungi nr 34 protokolliline otsus nr 34 "Tartu linna liiklusskeemi heakskiitmine".
  - 3.3 Raudtee 114 krundi detailplaneering (koostamisel; Tartu LV 23.10.2003.a korraldus nr 3794).
  - 3.4 Räni linnaosa Aardla t, Ringtee t ja Raudtee t vahelise kvartali hoonestuskava (1993).
  - 3.5 Räni grupi hoonestuskava (01.01.1992).
  - 3.6 Koostamisel olev, Tartu Linnavolikogu 09.05.2002.a otsusega nr 551 algatatud Tartu linna üldplaneeringu muutmine.
- 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;
  - planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
  - senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
  - olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.
- 4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:
  - liiklusuurimiste alusel koostada liikluse prognoos; lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
  - kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).
- 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:



- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne krundi ja planeeringu kehtestamise järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).
- korruselamute juurde näha ette avalikult kasutatavad maa-alad mängu- ja spordiväljakute rajamiseks.

#### 4.4 Krundi ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed: väikeelamumaa, korruselamumaa, üldmaa, transpordimaa; ärimaa. Anda ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga;

4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena); planeeringuga anda kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik kruntidel.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda kruntide 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. Lähtuda standardis EVS 843:2003 toodud nõuetest vastavalt lähtetasemele "Hea";

4.6.2 tänavate ristprofiilid Raudtee tänava ja planeeritavate juurdepääsuteede kohta;

4.6.3 tänavate ja ristmike kõrgusarvud;

4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse 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;

4.6.6 kruntidele juurdepääsude asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

4.6.7 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad:

- kvartalisisesed tänavad määrata avalikku kasutusse ja fikseerida nende väljaehitamise ning linnale üleandmise kord.

4.6.8 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4 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 ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehno võrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

4.9.6 tehno võrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehno võrgud).

4.10 Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Korruselamute piirkonnas määrata jäätmemajade asukohad.

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi 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:

Anda ühtsed arhitektuurinõuded iga erineva kasutusotstarbega hoonetele liigile. Ehitiste kasutamise sihtotstarbe määramise aluseks võtta majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrus nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" sh:

- lubatud korruselisus;
- katusekalded;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon 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 nõutule. Täpsustada tänavate, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee kanalisatsiooni ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

**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, 4.13, 4.15, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12, 4.14, ja 4.17, M 1:500;

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

5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500 (kõval alusel).

**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 25.11.2003.a istungi protokollile nr 76 p 12 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

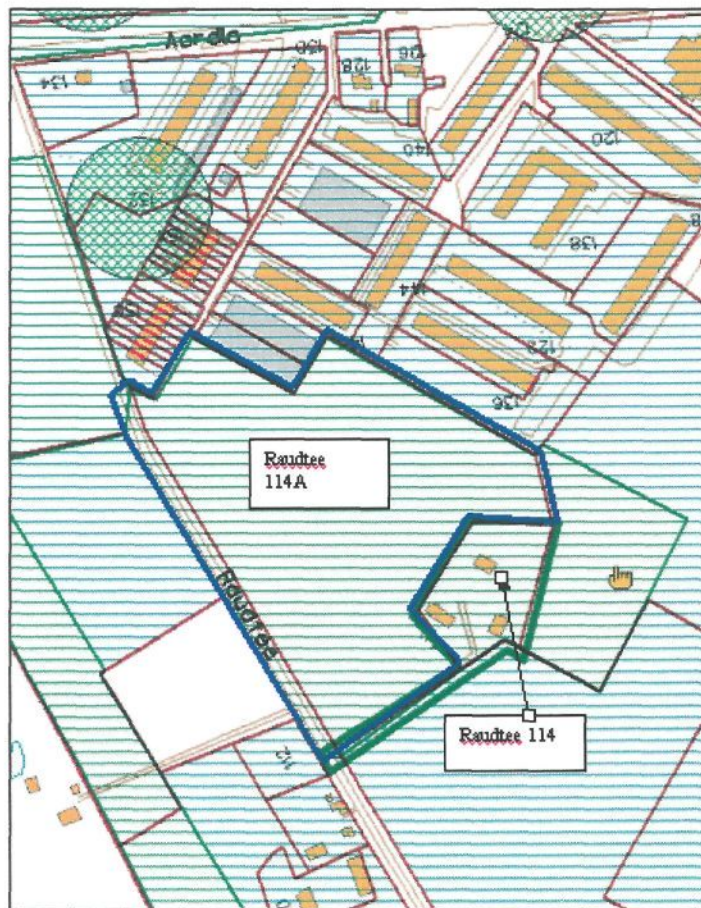
Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;

- Tartumaa Päästeteenistuselt;
- Tartumaa Keskkonnateenistuselt.

**Raudtee 114A krundi detailplaneeringuala piir ja olemasolev situatsioon**



— Planeeritava ala piir



## Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneering

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-014-2004

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: AS Colordia esindaja Meelis Tomberg, 28. jaanuar 2004.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on senise kinnistu Ranna tee 1 jaotamine kruntideks ja kruntide ehitusõiguse määramine korruselamute projekteerimiseks ning püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 2,3 ha.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

**Ranna tee 1** (kinnistu nr 1921), omanik: AS Colordia, maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa, pindala: 13 893,5 m<sup>2</sup>.

**Liiva 10** (kinnistu nr 877), omanikud: Eha-Kay Uiibo (33,33%), Enn Erlich (33,33%), Lea Erlich (33,33%), maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa, pindala: 1645,6 m<sup>2</sup>.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

3.1 Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2 Tartu Linnavolikogu 19.09.2002. a otsusega nr 609 kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering.

3.3 Tartu Linnavolikogu 13.02.2003. a määrusega nr 21 kehtestatud Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneering.

3.4 Koostamisel olev, Tartu Linnavolikogu 09.05.2002 otsusega nr 551 algatatud Tartu linna üldplaneeringu muutmine.

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;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

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

- lähiümbruse planeeritav liikluskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: olemasoleva kinnistu baasil moodustada mitte rohkem, kui 8 elamukrunti ja üks krunt paadisadamale.

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

4.4 Kruntide ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarbed: väikeelamumaa, korruselamumaa, tootmishoonete maa; iga kavandatava hoone kohta tuua eraldi välja suurim lubatud korterite arv;

- Liiva 10 krundil säilitada senine kehtiva planeeringuga ette nähtud ehitusõigus.

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 põhihoone krundil;

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: Ranna tee äärsetel kruntidel kuni 400 m<sup>2</sup>, olemasoleva õppehoone otstarbega ehitise krundil: esimene korrus 800 m<sup>2</sup>, teine ja kolmas korrus 500 m<sup>2</sup>; teistel kruntidel 450 m<sup>2</sup>-500 m<sup>2</sup>;

4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga lähtudes planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste (p. 4.2.) analüüsist. Hoonete abs. kõrgus Ranna tee äärsetel hoonetel ei tohi ületada krundil Liiva 2 asuva hoone abs. kõrgust.

4.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda kruntide piiridega. Jõeäärsete kruntide hoonestusalad krundil määrata ühtse lahendusena. Paadisadama krundil määrata sildumisrajatise ja seda teenindava hoone asukoht.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

4.6.1 jalgtänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2 kruntidele tänava maa-alalt juurdepääsude ristprofiil;

4.6.3 tänavate ja ristmike kõrgusarvud väljasõitudel;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted;

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega (vastavalt vahevööndi nõuetele);

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

- kaaluda võimalust juurdepääsu rajamiseks läbi Liiva 10 krundi;

4.6.7 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.7.3 kruntide piirid (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmise, 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 ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.6 tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud - maht meetrites).

4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised,

mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Määrata jäätmemaja asukoht.

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: Planeeringus arvestada kruntidel Liiva 2, 4 ja 10 asuvate hoonete miljööväärtusega.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

- lubatud korruselisus: Ranna tee äärsetel kruntidel kaks korrust, teistel kruntidel kuni 3 korrust. Kolmanda korruse maksimaalne pindala võib olla mitte rohkem kui 75% hoonealusest pindalast. Arhitektuursed nõuded anda ühtsena, sh.:
- katusekalded;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid: keelatud on algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon Ranna tee suhtes;
- ±0.00 sidumine.

4.14 Servituutide vajaduse määramine.

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

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

Täpsustada kalda ehituskeeluvööndi ulatus.

4.17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18 Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 13 lg 1 nõutule. Täpsustada tänavate, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee kanalisatsiooni ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

**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 põhijoonis vastavalt p 4.3-4.8, 4.13 ja 4.15, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.14 ja 4.16, M 1:500;

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

5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis M 1:500 (kõval alusel).

## **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 "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

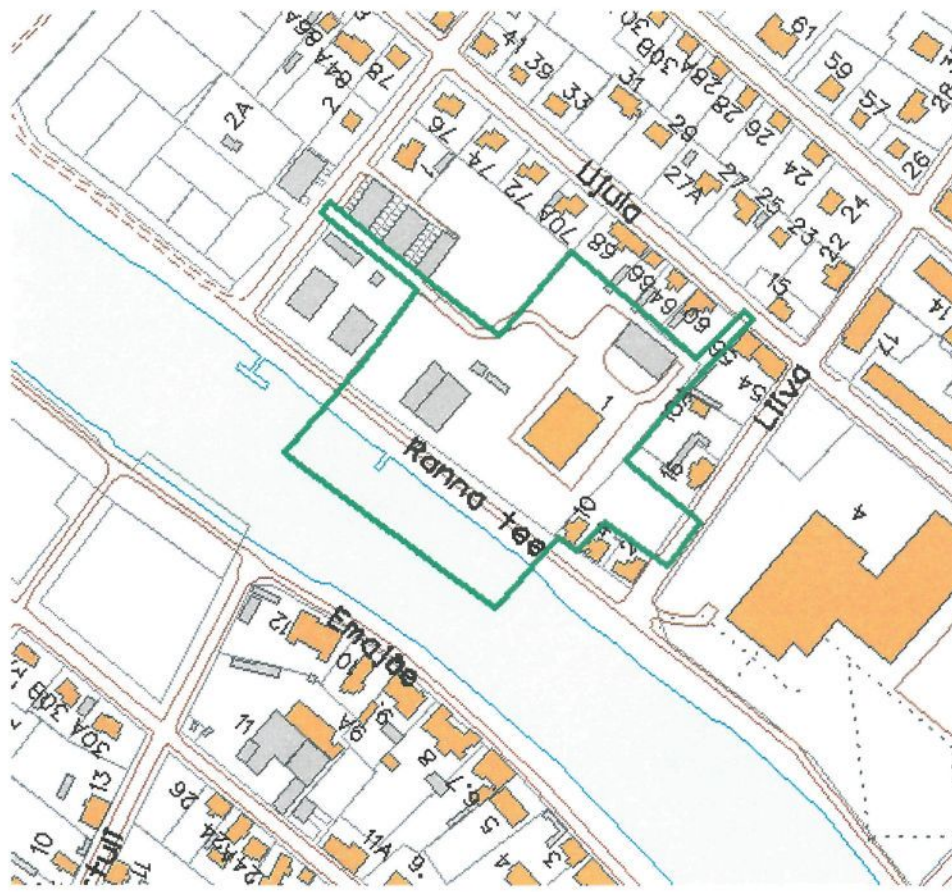
Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused: linnamajanduse osakonnalt;

arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;  
Tartumaa Päästeteenistuselt.



### Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Planeeringuala piir

**Kalda tee 7, 9, 11 kruntide detailplaneeringu**

**LÄHTEÜLESANNE**  
**Töö nr DP LÜ-012-2004**

**1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: AS Linnaehitus esindaja Kalev Kase, 21. jaanuar 2004.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korruselamute projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 1,2 ha.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

**Kalda tee 7** - omanik: AS Linnaehitus; pindala: 3034,1 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; kinnistu 36701

**Kalda tee 9** - omanik: AS Linnaehitus; pindala: 3136 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; kinnistu 36702

**Kalda tee 11** - omanik: AS Linnaehitus; pindala: 2012,5 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; kinnistu 36703

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

3.1 Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2 Tartu Linnavolikogu 07.02.2002.a otsusega nr 501 kehtestatud Kalda tee ja Emajõe vahelise ala detailplaneering.

3.3 Koostamisel olev, Tartu Linnavolikogu 09.05.2002 otsusega nr 551 algatatud Tartu linna üldplaneeringu muutmine.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud 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;
- kruntide kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

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

- lähiümbruse planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).

#### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

- 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 sihtotstarve: korruselamumaa, anda lubatud suurim korterite arv hoonete kaupa;
  - 4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks põhihoone;
  - 4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: mitte rohkem, kui 600 m<sup>2</sup> ühe krundi kohta;
  - 4.4.4. hoonete suurim lubatud kõrgus: maapinnast 27 meetrit;
- #### 4.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine: ehitusalad siduda kruntide piiridega.
- #### 4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
- 4.6.1 anda rajatava tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;
  - 4.6.2 tänava ristprofiilid;
  - 4.6.3 tänava kõrgusarvud;
  - 4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);
  - 4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, kruntide planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;
  - 4.6.6 kruntidele pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);
  - 4.6.7 vajadusel ühistranspordi peatuste asukohad;
  - 4.6.9 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.
- #### 4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 4.7.1 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
  - 4.7.2 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);
  - 4.7.3 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;
  - 4.7.4 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 ja põhimõtteline lahendus (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 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
  - 4.9.6 tehnovõrkude koondtabel (planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud - maht meetrites).
- #### 4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs. Määrata jäätmemajade asukohad.
- #### 4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: Vajadus puudub.
- #### 4.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: Vajadus puudub.
- #### 4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:
- Nõuded planeeritavatele hoonetele:
- lubatud korruselisus: 8;
  - katusekalded: lamekatvus;

- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon;
- ±0.00 sidumine.

4.14. Servituutide vajaduse määramine.

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

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

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule.

Täpsustada tänavate, üldkasutatavale alale kavandatud haljastuse, välisvalgustuse ja vihmavee kanalisatsiooni ning muude tehnovõrkude väljaehitamise seosed kruntide hoonestamisega.

**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 põhijoonis vastavalt p. 4.4.-4.8. ja 4.10., 4.13. ja 4.15., M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.14. ja 4.16., M 1:500;

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

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500 (kõval alusel).

## **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 "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

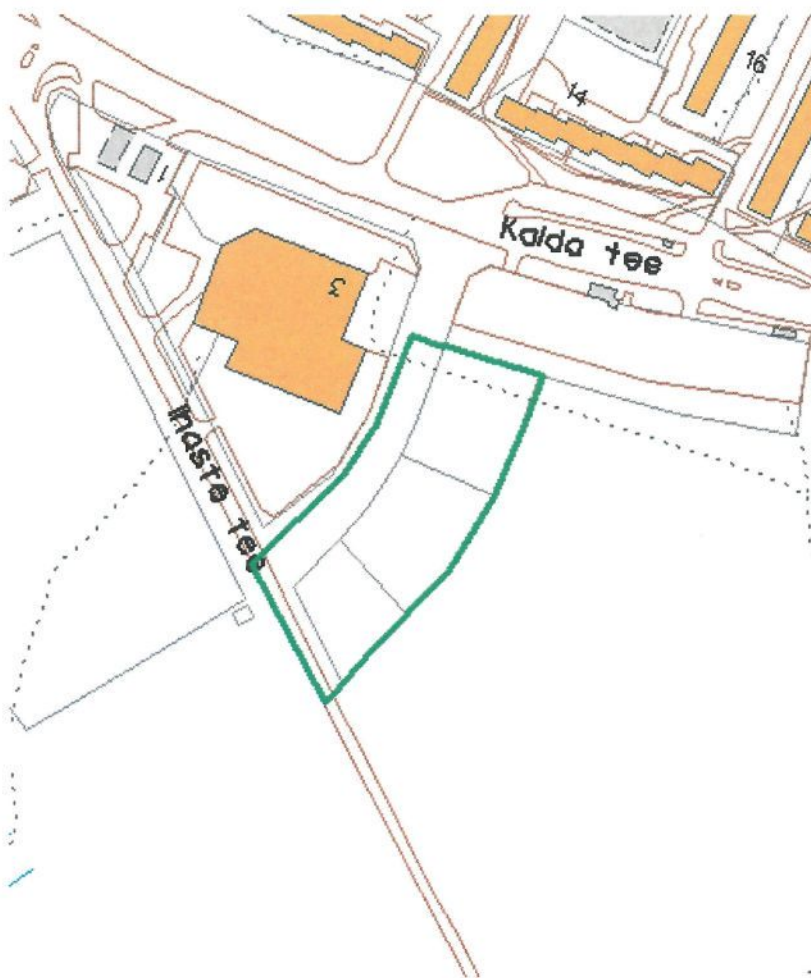
linnamajanduse osakonnalt;


arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;

Tartumaa Päästeteenistusest.



### Kalda tee 7, 9, 11 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



 Planeeringuala piir

## Vaksali 21 krundi detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ - 005- 2004

#### **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: OÜ Liivimaa Arhitektid esindaja Vilmar Lill 09. jaanuari 2004. a. avaldus.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks Vaksali 21 krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaast korruselamumaaks ning krundil asuva hoone korruselamuks ümberehitamise tingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala: ca 6000 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

**Vaksali 21** kinnistu (1702) omanik on Hansa Liising Eesti, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve ärimaa 100 %; krundi pindala 3249 m<sup>2</sup>.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999.a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu Linnavalitsuse 06.05.2003. a istungi nr 34 protokolliline otsus nr 34 "Tartu linna liiklusskeemi heakskiitmine".

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud 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;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutamise sihtotstarbed;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

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

- Anda Tartu linna üldplaneeringu muutmise põhjendus (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).
- lähiümbruse kavandatud 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:**

- Vaksali tänava laienduse (p 3.2) nõuetest tulenevalt anda võimalik Vaksali 21

- ümberkruntimise ettepanek, kus muuhulgas näidata avalikku kasutusse planeeritud maa-alad;
- anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgne krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarve, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4 Krundi ehitusõigus:

4.4.1 krundi kasutamise sihtotstarve, planeeritud korterite arv ja kas lubatud ehitise kasutamise otstarve;

Lubatud krundi maakasutuse sihtotstarve on: korruselamumaa;

Ehitise kasutamise otstarve anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil ( säiliv/renoveeritav, hoone mille puhul on lubatud juurde- ja pealeehitamine): 1 hoone krundil;

4.4.3 hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: säilib olemasolev;

4.4.4 hoone suurim/vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): planeeringuga anda hoone absoluutkõrgus ja kavandata maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusa siduda krundi piiridega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

4.6.1 Vaksali tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee) parameetrid vastavalt lähteülesande p 3.2-le;

4.6.2 Vaksali ja J.Tõnissoni tänavate ristprofiilid;

4.6.3 liikluskorralduse põhimõtted ja krundile juurdepääs koos planeeritud tehnovõrkude paigutusega;

4.6.4 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.6 kruntidele pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

4.6.7 vajadusel ühistranspordi peatuste asukohad;

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 madalhaljastus;

4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4 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 planeeritava hoone tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3 lubatud lahendused hoone tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4 tehnovõrkudele reserveeritavad maa-alad. Tehnovõrkude asukohti määrates tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.

4.9.5 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.6 tehnovõrkude koondtabel (tehnovõrkude planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandata tehnovõrkude rajamise vajadus meetrites).

4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs; esitada jäätmemajanduse korraldamine krundil.

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi

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:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: kuni 3 korrust;
- katusekalded: määrata planeeringuga,
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: anda planeeringuga; säilitada 1. korruse osas olemasolev hoone välis- viimistlus (tellis), pealeehituse välisviimistlus peab sobima 1. korruse materjalikäsitlusega. Lubatud materjalid on puit, klaas, tellis, krohv. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.
- kohustuslik ehitusjoon: Vaksali tänava suhtes.

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 ehitusmääruse § 13 lg 1 nõutule, sealhulgas Vaksali tänava (koos seal paiknevate tehnovõrkude, tänavavalgustuse ja haljastuse) väljaehitaja kuni planeeritava krundi piirini ja Vaksali tänava laiendamiseks vajaliku eraõigusliku maa avalikku kasutusse andmise kord.

**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, 4.13, 4.15, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12, 4.14, ja 4.17, M 1:500;

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

5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500 (kõval alusel); planeeringu eskiislahenduse tutvustamisel esitada jaamahoone esise väljaku (olemasolev ja uushoonestus) hoonefronti kajastav 3D joonis.

## **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 25.11.2003.a istungi protokollile nr 76 p 12 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

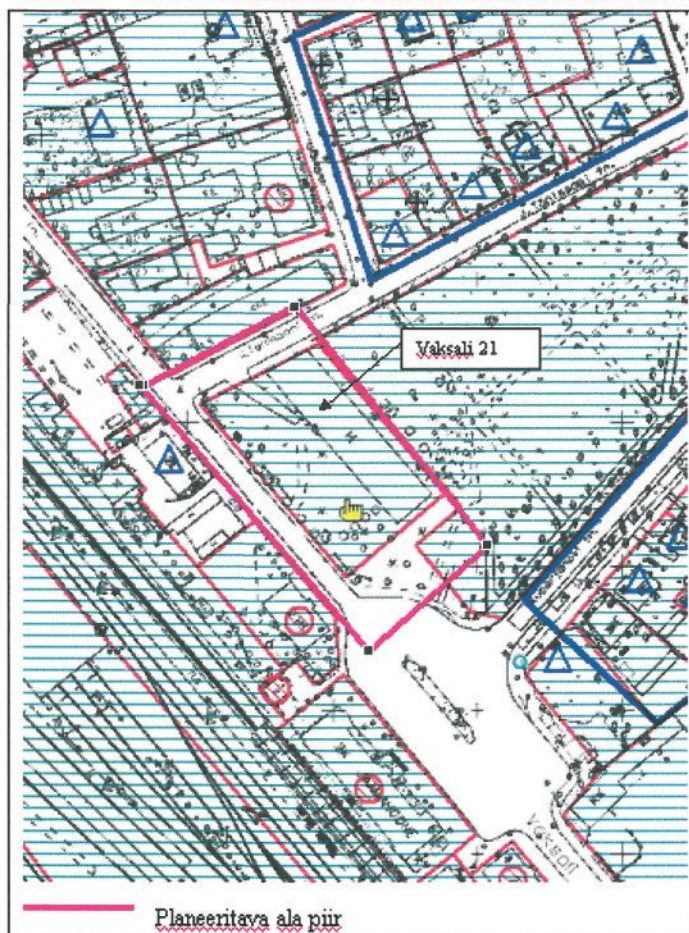
Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;



- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistuselt.

Vaksali 21 krundi detailplaneeringuala piir ja olemasolev situatsioon



## Kastani 39 ja Tiigi 61 kruntide detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ - 098- 2003

#### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Korteriühistu Kastani 39 esindaja Küllike Kiviste 27. november 2003. a.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kastani 39 hoonele ehitustingimuste määramine 1 korruse pealeehitamiseks ja krundi maakasutuse sihtotstarbe täpsustamine ning Tiigi 61 krundile uusehitustingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala: ca 4845 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

**Kastani 39** krundi omanik K/Ü Kastani 39, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa 95 %, ärimaa 5 %; krundi pindala 1792 m<sup>2</sup>.

**Tiigi 61** krundi omanik Tartu linn, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa 100 % (Tartu Lastekunstikool); krundi pindala 2080 m<sup>2</sup>.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999.a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu Linnavalitsuse 09.11.1995.a määrus nr 17 "Tartu Toome taguse-Vaksali piirkonna linnaehitusliku kaitseala kehtestamine".

3.3 Koostamisel olev, Tartu Linnavolikogu 09.05.2002 otsusega nr 551 algatatud Tartu linna üldplaneeringu muutmine.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud 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;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad, nende kasutamise sihtotstarbed ja olemasolev korterite arv;
- kaitsealuste üksikobjektide asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

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

- anda Tartu linna üldplaneeringu muutmise põhjendus;
- lähiumbruse olemasolev liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed,

- jalakäijate liikumissuunad;
  - kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Detailplaneeringuga anda põhjendus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks antud alal (vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 7).
- 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: olemasolevate kruntide piire ei muudeta;
- maakasutuse koondtabel (kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).
- 4.4 Kruntide ehitusõigus:
- 4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarbed, olemasolevate ja planeeritud korterite arv ja kas lubatud või keelatud ehitise kasutamise otstarbed;
- Lubatud kruntide maakasutuse sihtotstarbed on: ühiskondlike hoonete maa, korruselamumaa, ärimaa;
- Anda ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu", Kastani 39 korruselamu puhul näidata säilivate ja planeeritavate korterite arv;
- 4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil (uued, säilivad/renoveeritavad, lammutatavad hooned, hooned mille puhul on lubatud juurde- ja pealeehitamine): Kastani 39 krundil- 1 põhihoone krundil, Tiigi 61 hoonete arv määratakse planeeringuga;
- 4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: krundil Tiigi 61 määrata planeeringuga; ehitusalade määramisel tagada normidekohane parkimiskohtade arv kruntidel; krundil Kastani 39 säilib olemasolev ehitusalune pind;
- 4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): Kastani 39 lubatud 1 korruse pealeehitus; Tiigi 61 uusehituse absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades piirkonna olemasoleva hoonestusega ja lähteülesande p 3.2 nõuetega; anda kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik kruntidel.
- 4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundi piiridega.
- 4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:
- 4.6.1 Kastani ja Tiigi tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee) parameetrid;
- 4.6.2 liikluskorralduse põhimõtted ja kruntidele juurdepääsud koos planeeritud tehnovõrkude paigutusega;
- 4.6.3 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;
- 4.6.4 planeeritava ala kruntide kõrgusarvud;
- 4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
- 4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: kruntidel säilitada väärtuslik kõrghaljastus;
- 4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- 4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);
- 4.7.4 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmise, 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 ja põhimõtteline lahendus (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. Tehnovõrkude asukohti määrates tagada nõutavad rõhtvahekaugused hoonetest ja teistest tehnovõrkudest.
- 4.9.5 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.
- 4.9.6 tehnovõrkude koondtabel (tehnovõrkude planeeringu algatamise eelne olemasolu ja



planeeringuga kavandatav tehnovõrkude rajamise vajadus meetrites).

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

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi 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: Tiigi 61 on Toome-taguse Vaksali linnaehitusliku kaitseala miljöövääruslik hoone. Uushoonestusala määramisel lähtuda Tartu linna ehitusmääruse pt 7 § 32 nõuetest.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: Kastani 39 lubatud 1 korruse pealeehitus; Tiigi 61 uushoonestusala määramisel lähtuda Tartu linna ehitusmääruse pt 7 § 32 nõuetest.
- katusekalded: määrata planeeringuga, arvestades olemasolevat hoonestust ja lähteülesande p 3.2 nõuetest;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: Kastani 39 säilib olemasolev materjalikäsitlus; Tiigi 61 uushoonestusel määrata planeeringuga, arvestades olemasolevat hoonestust; keelatud on algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
- kohustuslik ehitusjoon: Tiigi 61 uushoonestusele Kastani tänava suhtes määrata planeeringuga;
- ±0.00 sidumine: Tiigi 61 uushoonestusele määrata planeeringuga.

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 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, 4.13, 4.15, M 1:500;

5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12, 4.14, ja 4.17, M 1:500;

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

5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500 (kõval alusel).

**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 25.11.2003.a istungi protokollile nr 76 p 12 kinnitatud juhendile "Planeeringu 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 Päästeteenistuselt.
- Muinsuskaitseametiga kooskõlastab planeeringu Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond.

**Kastani 39 ja Tiigi 61 kruntide detailplaneeringuala piir ja olemasolev situatsioon**

