



# TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

23. september 2004 nr 331

### **Krundi Fr. R. Kreutzwaldi 21A detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande 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; 2004, 41, 277) § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258) § 9 lg 7, § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse (KO 2003, 93, 1824) § 5 lg 8 p 4 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a. määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada krundi Fr.R. Kreutzwaldi 21A detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada krundi Fr.R. Kreutzwaldi 21A detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 28. septembrist 2004. a.

Aadu Must

Esimees

## Krundi Fr.R. Kreutzwaldi 21A detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E

Töö nr LÜ - 042- 2004

#### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija MP VARA OÜ

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tartu linna ülplaneeringuga krundile määratud üldmaa sihtotstarbe muutmine, krundi jagamine ja kruntidele väikeelamute ehitustingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala: ca 1 ha.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

**Fr.R. Kreutzwaldi 21A** kinnistu (1114) omanikud on MP Vara OÜ 66,67 % ja OÜ Hansamaa 33,33 %, krundi maakasutuse sihtotstarbe- sihtotstarbeta maa, krundi pind 7074 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".

3.3 EPA Tähtvere kompleksi detailplaneering (05.05.1991)

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:

- anda Tartu linna üldplaneeringu muutmise põhjendus;
- lähiumbruse 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: moodustada 2 väikeelamu krunti; maakasutuse koondtabel (krundi pindala, krundi kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4 Krundi ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed: väikeelamumaa, transpordimaa, üldmaa; Ehitise kasutamise otstarbed 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;

4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): kuni 47m abs. kõrgust; planeeringuga anda kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda kruntide piiridega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

4.6.1 Fr.R. Kreutzwaldi tänava krundipoolne piir (punane joon) ja tänava elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee) kirjeldus ja kavandatavad laiused: vastavalt lähteülesande p3.2 nõuetele, anda teekaitsevööndi vajadus ja ulatus;

4.6.2 Fr.R. Kreutzwaldi tänava ja planeeritavate kruntide kõrgusarvud;

4.6.3. liikluskorralduse põhimõtted Fr.R. Kreutzwaldi tänaval (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus), säilitada juurdepääs Fr.R. Kreutzwaldi 21, 23, 25 ja 27 kruntidele;

4.6.4 parkimine lahendada krundil, planeeringus näidata parkla suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv ja paiknemine;

4.6.5 Fr.R. Kreutzwaldi tänavalt planeeritavale alale juurdepääsu asukoht jalakäijatele ja sõidukitele(olemasolev), lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus anda põhimõttel, et ei suleta vaadet Er. R. Kreutzwaldi tänavalt Emajõe ürgorule;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus anda põhimõttel, et ei suleta vaadet Er. R. Kreutzwaldi tänavalt Emajõe ürgorule;

4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp) anda kooskõlas Fr.R. Kreutzwaldi 19 c,d, e ja g kruntide piirete lahendusega, kuid mitte kõrgem, kui 47m abs.

4.7.4 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmise, sademete vee ärajuhtimine jmt). Säilitada olemasolev sadevete kogumiskraav või näha ette sadevete kogumise ja juhtimise uus lahendus.

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 kavandatav tehnovõrkude ulatus meetrites).

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

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

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: määrata planeeringuga;
- katusekalded: määrata planeeringuga arvestades naaberhoonestuse ehitustavadega;
- katusekatte materjalid: anda kooskõlas naaberhoonestusega;
- välisviimistluse materjalid: anda planeeringuga arvestades naaberhoonestuse ehitustavadega
- kohustusliku ehitusjoone määramisel arvestada kruntide Fr.R. Kreutzwaldi 19 c,d, e ja g ehitusjoonega.
- ±0.00 sidumine: anda planeeringuga.

4.14 Servituutide vajaduse määramine, muuhulgas sõidutee servituudi vajadus juurdepääsuks Fr.R. Kreutzwaldi 21, 23, 25 ja 27 kruntidele.

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. Planeeringuga täpsustada tänavate, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini ja tehnovõrkude väljaehitajad ja 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 eeskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Tartumaa Päästeteenistusest.

### Fr. R. Kreutzwaldi 21A krundi detailplaneeringu ala ja olemasolev situatsioon

