

PROJEKTI KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	2
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	2
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	2
4. PLANEERIMISE LAHENDUS	3
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	3
4.2. Krundi ehitusõigus.....	3
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	3
4.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted.....	3
4.5. Ehitistevahelised kujad	3
4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	3
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	3
4.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	4
4.8.1 Üldosa.....	4
4.8.2 Veevarustus.....	4
4.8.3 Olmekanaliseatsioon	4
4.8.4. Sajuveekanaliseatsioon.....	5
4.8.5 Soojavarustus.....	5
4.8.6 Elektrivarustus	5
4.8.7 Telekommunikatsioon	5
4.8.8 Tänavavalgustus	5
4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	6
4.10. Servituutide vajadus	6
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	6
4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	6

Kaardid:

Kaart 1:	Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
Kaart 2:	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2500
Kaart 3:	Olemasolev olukord	M 1 : 1000
Kaart 4:	Põhikaart	M 1 : 1000
Kaart 5:	Tehnovõrgud	M 1 : 1000
Kaart 6:	Maakasutus. Piirangud	M 1 : 1000

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 29. juuni 2006.a otsusega nr 98 algatatud detailplaneeringu lähteülesanne.

Detailplaneeringu eesmärkideks on:

- välja töötada piirkonna tänavavõrk ning siduda see linna tänavavõrguga, reserveerida tänavate ehitamiseks piisavad maa-alad;
- välja töötada planeeringuala jaotamine kvartaliteks;
- määrata äriotstarbelise hoone või ühiskondliku otstarbega hoone ehitamise võimalus perspektiivse Raatuse tn ja Puiestee tn nurgale;
- määrata Maarja Kooli olemasolevate hoonete edasine kasutusotstarve ning uute hoonete ehitamise vajadus;
- määrata perspektiivse Raatuse tn äärde jääva kahe suurema hoonestusala edasise projekteerimise nõuded;
- täpsustada Maarja Kooli taha jääva munitsipaalmaa kruntimine ning kruntide ehitusõigus;
- määrata krunt kiriku ehitamiseks;
- määrata piirkonda teenindava pargi rajamise asukoht.

Planeeritava ala asukoht on antud kaardil 1.

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Detailplaneering on koostatud vastavuses linna üldplaneeringuga. Üldplaneeringu alusel on on täpsustatud planeeringuala ehitus- ja kasutustingimusi ning selle läbi piirkond seotud ümbritseva linnaruumiga. Olulisel kohal sealjuures on teedevõrgu sidumine Raatuse ja Puiestee tänavatega ning Jaamamõisa elumupiirkonnaga. Kuna planeeringuala moodustab suhteliselt iseseisva terviku ning Raadi linnaosa põhjaosa on alles kujunemisjärgus, ei ole hoonestuse kavandamine siin otseselt seotud naaberalade olemasoleva hoonestusega. Praeguseks on olemas selge visioon tulevases hoonestusest vaid Raatuse tänava äärse riigikaitsealase kasutusotstarbega maa-ala osas ning seda on arvestatud hoonete kõrguse määramisel Raatuse tänava äärsetel kruntidel.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala suurem osa on olnud seotud endise Raadi lennuvälja teenindamisega. Käeolevaks ajaks on endised militaarehitused ja abihooned amortiseerunud astmeni, kus otstarbekas on hooned lammutada. Säilitamisele kuuluvad hooned asuvad peamiselt Puiestee tänava frondis. Samuti on välja arendatud Maarja Kooli krundil olev hoonestus, mille osas detailplaneering annab lõpplahenduse. Endisel militaaralal olev kõrghaljastus on välja kasvanud ja koosneb väheväärtuslikest, linna keskkonda sobimatutest puudest. Samuti on olemasolevad tehnovõrgud militaaralal amortiseerunud ning ei oma ühendust linna võrkudega. Olemasolevad krundipiirid on antud kaardil 3. Planeeringualal kruntide Puiestee 114, 114 I, Jaamamõisa 28, 30, 39 ja 38 maa-alal võib esineda pinnase jääkreostust.

4. PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on antud õiguslik alus maa-ala kruntimiseks ning olemasolevate krundipiiride muutmiseks. Planeeritud maakasutus- krundijaotusplaan on antud kaardil 4.

4.2. Krundi ehitusõigus

Lähtudes detailplaneeringu eesmärkidest on planeeringuga antud kruntide ehitusõigus, mis graafiliselt ja koondtabelina on toodud kaardil 4.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kruntidel määratud hoonestusala piirid sätestavad ala, millistes piirides võib lubatud suurima ehitusala arvestades hoonet projekteerida ja ehitada. Kruntidel Pos 10, Pos 15 ja Pos 16 määratakse hoonestusala arhitektuurivõistluse tulemuste põhjal. Olemasolevatel säilitatavatel hoonetel ei ole hoonete laiendamine lubatud. Planeeritud hoonestusala piirid on toodud kaardil 4.

4.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga on antud uute tänavate asukohad ning tüüpristlõiked. Tänavate ristlõiget täpsustatakse projekteerimise käigus. Tänavavõrgu planeerimisel on väljaspool planeeringuala näidatud tänavate kulgemise põhimõttelised suunad ja parameetrid Raatuse tn osas ja Jaamamõisa elamurajooni suunal. Planeeringuga on määratud tänavate krundid põhimõttel, et tänavaid oleks võimalik välja ehitada etapiviisiliselt ja iseseisvate lõikudena. Planeeringuga seatakse tingimus, kus hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on, et hoonetele on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Juurdepääsud kruntidele ja jalakäigu põhisuunad on toodud kaardil 4.

4.5. Ehitistevahelised kujad

Hoonete projekteerimisel lahendatakse ehitistevahelised kujad vastavalt VV 27.10.2004 määrusele nr.315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" projekteerimise staadiumis. Olemasolevate hoonete renoveerimisel ei tohi olemasolevat tuleohutusklassi suurendada.

4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga seatakse järgmised arhitektuurinõuded:

- kõikide hoonete puhul on välisviimistluses keelatud kitsa profiiliga pleki kasutamine. Välisviimistluses tuleb kasutada esinduslikke materjale.
- Pos 10, 15 ja 16 kruntidele hoonete projekteerimise eelselt tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus.
- Pos 11 ja 12 osas tuleb enne esimese hoone projekteerimist koostada hoonestuskava.
- Maarja Kooli hoonete rekonstrueerimisel ja uute ehitamisel tuleb jälgida olemasolevate hoonete välisviimistlust ja katusekallet.
- Säilitatavate hoonetega kruntidel on lubatud abihoonete projekteerimine ja ehitamine.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu elluviimine toimub eeldatavasti etapiviisiliselt ning ei saa tervikuna toimuda lähiajal. Seetõttu ei ole planeeringuga täpsustatud kohustuslikult säilitatavaid puid. Nimetatud küsimus lahendatakse projekteerimistöde käigus. Rajatava haljastuse puhul tuleb ühiskondlike hoonete maal tagada kõrghaljastuse osakaal 25 % ulatuses krundist, ärihoonete puhul 15%, elamumaa kruntide puhul ei tohi haljastatud osa krundist olla väiksem, kui kõvakattega alad ning kõrghaljastusega ala osakaal krundist ei tohi olla väiksem kui 15 %. Nimetatu kehtib nii olemasoleva hoonestusega kruntide kui ka uushoonestatavate kruntide puhul.

4.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

4.8.1 Üldosa

Planeeritud piirkonna tehnovõrkudega varustamiseks on planeeritud vee-, reovee-, sadevee-, kaugkütte-, elektri- ja telekommunikatsiooni ning välisvalgustusvõrkude lahendused.

Olemasolevatest tehnosüsteemidest saab säilitada vaid üksikuid, reeglina viimastel aastatel ehitatud, trassilõike. Hoonete ja tänavate projekteerimisel tuleb tehnovõrkude osas tellida võrguettevõtelt tehnilised tingimused, et tagada olemasolevate tarbijate varustamine kuni uute võrkude väljaehitamiseni. Planeeringuga on ära näidatud ka krundi sisene tehnovõrkude paigutus aladel, kus hoonestuse paigutus on planeeringuga määratud. Aladel, kus hoonestuse paigutus selgub peale planeeringu kehtestamist, tuleb tehnovõrkudele asukohad määrata projekteerimise käigus. Samuti tuleb majaihenduste asukohad täpsustada projekteerimise käigus. Detailplaneeringu alal on kavandatud kõik tehnovõrgud maa-alustena.

Arvestades asjaolu, et praeguseks pole üheselt otsustatud piirkonna väljaarendamise etapid, tuleb ehitiste rajamise mahus ehitatav tehnovõrkude osa määrata projekteerimise lähteandmete koostamisel. Tehnovõrkude projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada. Planeeringulahendus on tehnovõrgu valdajate poolt läbi vaadatud, vastav kooskõlastus asub tehnovõrkude kaardil lisade kaustas.

4.8.2 Veevarustus

Planeeringulahendus näeb ette veevarustuse vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr. INF/171 21.02.2008.a. Planeeritud veetorustikud projekteerida plasttorudena. Piirkonda välja arendades tagada uusehitiste rajamisel olemasolevate toite- ja magistraalühenduste toime kuni uute torustike töösse rakendamiseni.

Tuletõrjehüdrandid näha ette projekteerimisel arvestades projekteeritavate sissesõitude, välisvalgustuse mastide ning haljastuse asukohti. Projekteerida standardi EVS 812-6 Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus kohaselt.

Veevarustuse projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused AS-lt Tartu Veevõrk

4.8.3 Olmekanaliseerimine

Planeeritud piirkonnas välja ehitada lahkvooline kanalisatsioonisüsteem vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr. INF/171 21.02.2008.a. Olmereovee eesvooluks on Puiestee tn kanalisatsioonitorustik, milline tuleb Raatuse ja Paju tänavate vahelises lõigus rekonstrueerida. Kõik betoon- ja keraamilistest torudest torustikud planeeringualal tuleb likvideerida. Likvideerimisel tagada uusehitiste rajamisel likvideeritavate torustike toime kuni uute torustike

töösserakendamiseni. Reoveekanaliseerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused AS-lt Tartu Veevärk

4.8.4 Sajuveekanaliseerimine

Planeeritud piirkonnas välja ehitada lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele nr. INF/171 21.02.2008.a. Detailplaneeringuga on näidatud planeeringuala sisene sajuveekanaliseerimise paiknemine. Planeeritud on Puiestee tänavale uue sajuveekollektori rajamine. Paju tn uue kollektori rajamise vajadus määratakse Tartu kirdeosa sajuvee eesvoolu töös(Tellimisel Tartu LV poolt), mis arvestab kogu alamvalgala planeeritud sajuveehulga kanaliseerimise vajadusi. Kruntidel, kus parklate suurus ületab 10 parkimiskohta, näha ette sajuvee puhastamiseks õlipüüdurid.

Sajuveekanaliseerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused AS-lt Tartu Veevärk.

4.8.5 Soojavarustus

Planeeringualal on ette nähtud välja ehitada kaugüttevõrk vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr. 16/08 18. veebr. 2008.a. Ette on nähtud olemasoleva soojatorustiku ümbertõstmise Raatuse tn koridoris tänavala väljaehitamise korral ja ärihoone pos. 10 väljaehitamise korral. Planeeritud on maa-ala pumbajaama rajamiseks. Olemasolev Puiestee 114 c kaugkütte ühendus juurdepääsutanava rajamise korral säilitada. Olemasolevad amortiseerunud ja töös mitteolevad torustikud tuleb demonteerida enne uusehituste rajamist krundi omanike või arendajate poolt. Kaugütetorustiku projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused AS-lt Tartu Keskkatlamaja.

4.8.6 Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrk Tartu Regioon poolt väljastatud Tehnilistele tingimustele nr. 134096. Planeeritud on uus alajaam koormuskeskmesse, olemasolevate alajaamade(Arsenali ja Staabi) likvideerimine. Planeeritud tänavatele on ette nähtud asukohad nii 10 kV kui ka 0,4 kV kaabelliinidele, transiitkappide ja liitumiskilpide asukohad.

Elektrivõrgu projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused OÜ-lt Jaotusvõrk Tartu Regioon.

4.8.7 Telekommunikatsioon

Planeeringuala telekommunikatsioonivõrk on planeeritud vastavalt Elion Ettevõtte AS-i telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimuste nr. 8040411 nõuetele. Planeeritud tänavatele on kavandatud asukoht telekommunikatsioonitorustiku rajamiseks ja planeeritud uushoonestusele ühenduste loomiseks ning vajalikud kaablikappide asukohad. Telekommunikatsiooni projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused Elion Ettevõtte AS-ilt.

4.8.8 Tänavavalgustus

Kõigile planeeritud tänavatele on kavandatud välisvalgustuse kaabelliini asukoht. Lisaks on kavandatud välisvalgustuse kaabelliini asukoht planeeritud kruntidel, kus on määratletud hoonestus- ja parkimisalad. Valgustite asukohad määrata projekteerimisel lähtudes normidekohasest nõuetest valgustatusele, haljastuse ja teiste kommunikatsioonide paigutusest.

Ülejäänud kruntidel lahendada välisvalgustuse kaabelliini ja valgustite paiknemine projekteerimisstaadiumis. Kasutada mastvalgusteid maakaabelliinide toitel.

4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuga seatakse järgmised keskkonnatingimused:

- Ehitiste lammutamisel tuleb jälgida jäätmete eraldamist liigiti ning lammutusjäägid viia vastavalt kuuluvusele ettenähtud ametlikesse kogumispunktidesse või sõlmida jäätmevedajaga vastav leping.
- Uute tänavate rajamise ning Pos 13 krundile pargi rajamise eelselt tuleb välja selgitada võimalik pinnase jääkreostuse olemasolu ning see likvideerida.
- Pos 9, 10, 11, 12, 14a, 14 b, 15, 16, 17, 23, 24, 25 ja 26 kruntidele ehitusloa väljastamise eelselt tuleb välja selgitada võimalik pinnase jääkreostuse olemasolu ning see likvideerida.
- Ühiskondlike hoonete ja korterelamute projekteerimisel tuleb krundil ette näha jäätmemajade kavandamine.

4.10. Servituutide vajadus

Planeeringuga määratakse servituutide määramise vajadus juurdepääsude tagamiseks kruntidele ning tehnovõrkude rajamiseks kruntidele. Servituudi määramise vajadus selgitatakse välja projekteerimise staadiumis.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Tulenevalt Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusest nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine“ on planeeringuala eritüüpideks elamupiirkonnad; äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnad; ostukeskused ja kaubandus; pargid ja üldkasutatavad aiad; vabaajakeskused; Hoonete projekteerimisel ja pargi rajamisel tuleb lähtuda linna üldplaneeringu p 13.1 antud nõuetest.

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

Nii maapealsete kui – aluste tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada järgmisi õigusakte:

- Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a määrus nr 211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”;
- Vabariigi Valitsuse 02.juuli 2002.a määrus nr 212 "Surveseadme kaitsevööndi ulatus."