



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda


13. mai 2004 nr 1021

Raatuse 86, 88 kruntide ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 1, lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määruse nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine", Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Raatuse 86, 88 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Raatuse 86, 88 kruntide ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahven sõlmima lepingut OÜga IRISCORP detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks.
4. Korraldus jõustub OÜle IRISCORP teatavakstegemisest.
5. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.


Andrus Ansip
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

Raatuse 86, 88 kruntide ja lähiala detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ - 029- 2004

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: OÜ IRISCORP.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntide liitmine, krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine ja ehitustingimuste määramine korruselamu ehitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 2500 m².

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Raatuse 86 kinnistu (315) omanik on OÜ IRISCORP, krundi maakasutuse sihtotstarve-väikeelamumaa 100%; krundi pindala 759 m²;

Raatuse 88 kinnistu (694) omanik on OÜ IRISCORP, krundi maakasutuse sihtotstarve-väikeelamumaa 100%; krundi pindala 655 m²;

Raatuse 84A kinnistu (9286) omanik on Eesti Vabariik; AS Elion Ettevõtted, krundi maakasutuse sihtotstarve- ärimaa 100%; krundi pindala 78,5 m²;

Raatuse 88A kinnistu (694) omanik on Tartu Linnavalitsus (Tartu Raatuse Gümnaasium), krundi maakasutuse sihtotstarve- ühiskondlike hoonete maa 100%; krundi pindala 17 321 m² (planeeringusse haaratud osaliselt);

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 30. detsembri 2003. a korraldus nr 4781 "Raatuse tänava kruntide (58, 60, 62, 64, 68, 72, 74, 82) detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine" (Planeeringu koostaja OÜ Tartu Arhitektuuribüroo, aadressil Kitsas 3, Tartu).

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeering asub 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 kasutamise sihtotstarbed;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev/planeeritav liikluskkeem, 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:

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

4.4 Kruntide ehitusõigus:

4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarbed ja kas lubatud või keelatud ehitise kasutamise otstarbed;

Lubatud kruntide maakasutuse sihtotstarbed on: korruselamumaa, ärimaa (Raatuse tänava ääres näha ette esimese korruse tasandil äripinnad); planeeringuga anda lubatud ehitise kasutamise otstarve ja lubatud suurim korterite arv.

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 (uued, lammutatavad hooned): olemasolevate hoonete laiendamine ei ole lubatud; kruntide uushoonestamisel näha ette eelnevalt olemasolevate hoonete lammutus.

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga; ehitusala määramisel tagada normidekohane parkimiskohtade arv krundil.

4.4.4 hoonete suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga; anda kavandatav maapinna absoluutkõrguste vahemik kruntidel. Raatuse 86 ja 88 kruntide ehitusala ja planeeritava hoone kõrguse määramisel tagada koolimaja krundi (Raatuse 88A) sihtotstarbeline kasutamine ja klassiruumide loomuliku valgustingimuste taseme säilimine.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

4.6.1 Raatuse tänava maa-ala krundipoolsed piirid (punased jooned) ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused- lähtuda Tartu Linnavalitsuse 30. detsembri 2003. a korraldusega nr 4781 algatatud "Raatuse tänava kruntide (58, 60, 62, 64, 68,72,74,82) detailplaneeringu" põhimõtetest; määrata teekaitsevööndi vajadus ja ulatus;

4.6.2 tänava ja krundi kõrgusarvud;

4.6.3 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus) kooskõlas Tartu Linnavalitsuse 30. detsembri 2003. a korraldusega nr 4781 algatatud "Raatuse tänava kruntide (58, 60, 62, 64, 68,72,74,82) detailplaneeringu põhimõtetega; lahendada koolile juurdepääsud nii jalakäijatele kui (vajadusel) autodele;

4.6.4 parkla asukoht, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja suurimale korterite arvule vastav minimaalne parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

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

4.6.6 vajadusel eramaal asuv tänava maa-ala, mis peab olema avalikult kasutatav;

4.6.7 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus; säilitada olemasolev vääruslik kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhalbastus;

4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt).

4.8 Ehitistevahelised kujud: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile. Raatuse 86 ja 88 kruntide ehitusala ja planeeritava hoone kõrguse määramisel tagada koolimaja krundi (Raatuse 88A) sihtotstarbeline kasutamine ja klassiruumide loomuliku valgustingimuste taseme säilimine. Nimetatud eesmärgil on planeeringu koostamise käigus vajalik hinnata klassiruumide olemasolevat loomulikku valgustust ja hinnata planeeringuga kavandatava hoonestuse mõju klassiruumide valgustatusele.

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 (võrkude 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 kaitselehti 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; Raatuse 86 ja 88 kruntide ehitusala ja planeeritava hoone kõrguse määramisel tagada koolimaja krundi (Raatuse 88A) sihtotstarbeline kasutamine ja klassiruumide loomuliku valgustingimuste taseme säilimine. Nimetatud eesmärgil on planeeringu koostamise käigus vajalik hinnata klassiruumide olemasolevat loomulikku valgustust ja võrrelda kavandatava hoone mõju sellele.
- katusekalded: määramisel lähtuda Tartu Linnavalitsuse 30. detsembri 2003. a korraldusega nr 4781 algatatud "Raatuse tänava kruntide (58, 60, 62, 64, 68,72,74,82) detailplaneeringu põhimõtetest;
- katusekatte materjalid: määramisel lähtuda Tartu Linnavalitsuse 30. detsembri 2003. a korraldusega nr 4781 algatatud "Raatuse tänava kruntide (58, 60, 62, 64, 68,72,74,82) detailplaneeringu põhimõtetest;
- välisviimistluse materjalid: määramisel lähtuda Tartu Linnavalitsuse 30. detsembri 2003. a korraldusega nr 4781 algatatud "Raatuse tänava kruntide (58, 60, 62, 64, 68,72,74,82) detailplaneeringu põhimõtetest;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata Raatuse tänava suhtes, lähtudes Tartu Linnavalitsuse 30. detsembri 2003. a korraldusega nr 4781 algatatud "Raatuse tänava kruntide (58, 60, 62, 64, 68, 72, 74, 82) detailplaneeringu põhimõtetest;
- ±0.00 sidumine: 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

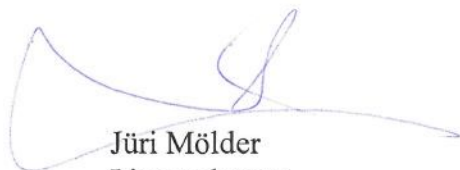
Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 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
- naaberkiinnistute omanikelt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Raatuse 86, 88 kruntide ja lähiala detailplaneeringu ala ning olemasolev situatsioon

