



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

07.02.2006 nr 209

**Mõisavahe, Nõlvaku ja Lammi tänavate
vahelise ala detailplaneeringu koostamise
algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 1 ja lg 5, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 9 ja Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Mõisavahe, Nõlvaku ja Lammi tänavate vahelise ala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Mõisavahe, Nõlvaku ja Lammi tänavate vahelise ala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Korraldus jõustub 08. veebruarist 2006. a.

Laine Jänes
Linnapea

Jüri Mölder
Linnasekretär

Mõisavahe, Nõlvaku ja Lammi tänavate vahelise ala detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E **Töö nr LÜ-032-2005**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Tartu Linnavalitsus.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntimine ning ehitustingimuste määramine kruntidele kombineeritud äri- ja korterelamute ehitamiseks.

Alale on korraldatud hoonestuskava arhitektuurivõistlus.

Planeeritava ala pindala on ca 25,7 ha.

Andmed planeeringuala ja kruntide kohta:

- **Mõisavahe 69** (kinnistu nr: 44504) - krundi omanik: Tartu Linnavalitsus; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 60% väikeelamumaa, 35% ühiskondlike hoonete maa, 5% ärimaa; krundi pindala: 162 660 m².
- **Mõisavahe 85** (kinnistu nr: 3960) - krundi omanik: Helle Aarsalu; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; krundi pindala: 18 237 m².
- **Lammi 10** - (kinnistu nr: 3950) - krundi omanik: AS K & H; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; krundi pindala: planeeritava ala piires 35 174 m².
- **Nõlvaku 25J planeeritava ala piires** (Nõlvaku tn koridor) - jätkuvalt riigi omandis olev maa.
- **Lammi 10 J** - jätkuvalt riigi omandis olev maa, sihtotstarve: üldmaa; planeeringuga hõlmatava ala pindala 13 570 m²
- Mõisavahe tn planeeritava ala ulatuses.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2. Tartu Linnavolikogu 08. septembri 2005. a otsusega nr 474 kehtestatud Mõisavahe 69 ja Lammi tee äärsele alale rajatava spordikompleksi detailplaneering.

3.3. Mõisavahe ja Nõlvaku tänavate, Lammi tee ja kavandatava jalgpallistaadioni vahelise hoonestuskava ideekonkursi tulemused.

3.4. Perspektiivset Ringtee silda Nõlvaku tänavaga ühendava tänava eelprojekt 2004 AS K&H.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, 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;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiumbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs; varemplaneeritu analüüs ja kavandatava hoonestuse sobimine piirkonda.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: ümberkruntimine määrata planeeringuga, sh määrata linna poolt kavandatavate tänavate maa-ala osas võõrandatavad või vahetatavad maad. Välja kruntida Nõlvaku t, juurdepääsutänavate ja kergliiklustänavate maa-ala. Hoonestatavate maa-alade kruntimisel arvestada nõudega, kus hoone teenindamiseks vajalik parkimine tuleb lahendada krundil. Planeeringuala kruntimisel tuleb lähtuda Anne tänava jalakäijate kaare jätkamise vajadusest.

- Maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed ning planeeringu järgsed kruntide pindalad ja kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed: korruselamumaa, ühiskondlike hoonete maa, ärimaa, üldmaa, transpordimaa. Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed: kolme ja enama korteriga elamud, büroo- ja jaekaubandushooned haridusasutuste hooned ja muud ühiskondlikud hooned. Kortere lamute puhul lubatud suurim korterite arv igas elamus eraldi;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga, arvestades normikohaste kujadega ja nõudega, kus kompaktsed vabaaja veetmise alad ei tohi olla väiksemad kui avatud parkimise alad.

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades korterite arvule vastava parkimisala ja uushaljastuse rajamisega;

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus määrata absoluutkõrgusena planeeringuga igal hoonel eraldi, muuhulgas arvestades insolatsiooni nõuetega.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundi piiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linna tänavad":

4.6.1. tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused, teekaitsevööndi vajadus ja ulatus;

4.6.2. kavandatavate tänavate ristprofiilid;

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 (elamute puhul mitte vähem, kui 1 parkimiskoht korteri kohta);

4.6.6. parkimine lahendada vähemalt 50% mahus kas kaetud parklatena või/ja hoone mahus;

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

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus. Haljasalad planeerida kompaktsed;

4.7.2. kruntide piirete vajadus (kortere lamute kruntidel piirdeid mitte ette näha);

4.7.3. planeerida kas üks suur (arvestades Annelinna asustustihedust ja kavandatavat hoonestust ca 2000 m² - 3000 m²) või mitu väiksemat suletud territooriumiga koerte jalutus- ja mänguplatsi.

Ala(d) määrata avalikku kasutusse;

- 4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt);
- 4.7.5. määrata vabaaja veetmise alad (mänguväljakud, puhkealad jms);
- 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, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademetevee kanalisatsioon, soojarustus, 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 paiknemine;
- 4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud).
- 4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs:
- lahendada jäätmekäitluse korraldamine.
- 4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele:
Nõuded planeeritavatele hoonetele:
- hoonestusstruktuuri kavandamisel arvestada Mõisavahe ja Nõlvaku tänavate, Lammi tee ja kavandatava jalgpallistaadioni vahelise hoonestuskava ideekonkursi tulemustega;
 - lubatud korruselisus: vastavalt üldplaneeringule. Eesmärgiga tagada piisav vaba ruum erineva korruselisusega hoonete tsoonides, analüüsida iseseisvalt korruselisusest tulenevat hoonestustihedust (valgusdiagrammide jmt abil). Planeeringuga anda lubatud korruselisus hooneosade kaupa iga hoone puhul eraldi;
 - planeeringuala jagada ehitusetappideks, mis tagaks valmishitatud osade toimimise ajal, mil teisi etappe ehitatakse;
 - ehitusloa taotlusega koos tuleb esitada vastava etapi haljastusprojekt, etapi kasutusloa saamise eelduseks on vastava ala haljastusprojekti teostamine;
 - kui erineva kõrgusega hoonemahud satuvad kõrvuti, näha ette katuseaedade rajamise võimalus;
- sätestada nõuded ja meetmed ala arhitektuurse mitmekesisuse tagamiseks kas hooneti või etapiti (välisviimistluse, arhitektoonika, jmt abil);
 - kohustuslik ehitusjoon tänavapoolses küljes;
 - hoonemahtude läbimõõt (võimalik ehitusjoon hoovipoolsel küljel);
 - sokli kõrgus;
 - katusekalded, kaldkatuse korral määrata planeeringuga katusekatte materjalid;
 - keelatud välisviimistluse materjalid
 - võimalikud reeglid välisviimistlusele;
 - näha ette alale tervikliku haljastuskontseptsiooni (privaatsemad aiad, magistraalide äärsed alad jmt) väljatöötamine enne esimese ehitusetapi ehitusloa taotlemist.
- 4.12. Servituutide vajaduse määramine.
- 4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: planeeringulahenduse väljatöötamisel tugineda Eesti standardile EVS 809-1:2002.
- 4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.
- 4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 4.16. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 13 lg 1 nõutule. Määrata terviklikult (hoonestamine, parkimine, heakorrastus) väljaehitatavad maa-alad kvartalis.

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 1:1000;
- 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., M 1:1000;
- 5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.12., 4.14., M 1:1000;
- 5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.9., M 1:1000;
- 5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:1000. Lisada planeeritud elamukvartali perspektiivvaated ja makett.

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 "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 Päästeteenistusest;
- krundi omanikelt või volitatud esindajatelt.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Mõisavahe, Nõlvaku ja lammi tänavate vahelise ala detailplaneeringu
situatsiooniskeem

