



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

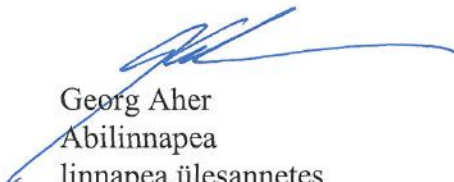
21.02.2006 nr 296

**Raadi linnaosa põhjapiirkonna
detailplaneering**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 9 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

otsustab:

1. Algatada Raadi linnaosa põhjapiirkonna detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Raadi linnaosa põhjapiirkonna detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Korraldus jõustub 22. veebruarist 2006. a.


Georg Aher
Abilinnapea
linnapea ülesannetes


Jüri Mölder
Linnasekretär

Raadi linnaosa põjapiirkonna detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E

Töö nr LÜ-017-2006

1. Ülesande koostamise alus

Tartu linna 2006. a eelarve.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on perspektiivse tänava asukoha ja parameetrite täpsustamine ning linna üldplaneeringuga määratud üldiste ehitus- ja kasutustingimuste alusel planeeringuga haaratud maa-ala kruntimine ning ehitusõiguse seadmine.

Planeeritava ala pindala: ca 51 ha.

Andmed planeeringuala ja kruntide kohta (03. jaanuari 2006 seisuga):

- **Roosi 91 planeeritava ala piires**- krundi omanik: Tartu Linnavalitsus; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa; krundi pindala kokku: 271 834 m²;
- **Roosi 91K** - krundi omanik: Tartu Linnavalitsus; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; krundi pindala: 19 572 m²;
- **Lääne 30J planeeritava ala piires** - krundi omanik: Eesti Vabariik; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: sihtotstarbeta maa; krundi pindala kokku: 43 126 m²;
- **Põhja pst 33 planeeritava ala piires**- krundi omanik: Tartu Linnavalitsus; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 50% üldmaa, 50% väikeelamumaa; krundi pindala kokku: 308 657 m².

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2. Tartu Linnavolikogu 21. detsembri 1995 määrus nr 81 "Tartu linna kirdeosa üldplaneeringu kehtestamine".

3.3. Tartu Linnavolikogu 20. juuni 2002 määrus nr 113 "Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähiala üldplaneeringu kehtestamine".

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning Tartu linna veebilehel.

Planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada Tartu ja Luunja vallas kontaktvööndis koostatavate planeeringute ja projektidega.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Planeeringuga esitada:

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- kruntide kasutamise sihtotstarbed;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- planeeringualal olevad või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed sh kõik üle 15 cm tüvejämedusega puud.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- analüüsida antud piirkonda ja seoseid ümbritseva piirkonnaga ning sellest tulenevalt näha ette kruntimine ja maakasutuse funktsioonid (arvestada üldplaneeringuga ette nähtut);
- analüüsida olemasolevat tänavatevõrku ja arvestades üldplaneeringu kohase perspektiivse tänava koridoriga, näha ette vajadus uute tänavate rajamiseks, arvestades kavandatavaid funktsioone. Kavandatav tänavatevõrk siduda loogiliselt olemasolevatega.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiiride muutmine määrata planeeringuga.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad ning kruntide kasutamise sihtotstarbed).

4.4. Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded:

Kruntide kasutamise sihtotstarbed: ärimaa, tootmishoonete maa, üldmaa, ühiskondlike hoonete maa, väikeelamumaa. Määrata kasutusotstarbed.

4.4.1. väikeelamutele:

- hoonete suurim lubatud arv: üks põhihoone ja kuni kaks majapidamisabihoonet;
- lubatud korruselisus: kaks;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades, et põhihoonel peab see jääma vahemikku 150-175 m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus (anda absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga;
- katusekalded, katusekatte ja välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga ühtsena kogu elamukvartali või selle osade kohta. Kasutada esinduslikke, piirkonda sobivaid materjale;
- soovitatav on ühtse planeeringulise kontseptsiooni välja töötamine katusekallete, välisviimistluse jmt osas;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringuga;
- arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.
- näha ette planeeringu teostamise esimese järguna koos kommunikatsioonidega rajatava raamhaljastuse kontseptsioon.
- näha ette ühised rekreatsioonialad piirkonna elanikele;
- esitada ühtne kergliiklusteede lahendus võimalusel lahus autoliiklusest;

4.4.2. äri- ja tootmishoonetele:

- hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni kaks;
- lubatud korruselisus: määrata planeeringuga, arvestades suurimat lubatud kõrgust;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata ärihoonete vähimaks ehitusaluseks pindalaks 500 m² ja suurimaks 1500 m²;
- hoonete suurim lubatud kõrgus: anda hoonete lubatud kõrguse vahemik (mitte üle 6 m);
- katusekalded, katusekatte ja välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga ühtsena kogu äri- ja tootmiskiirkonna kohta. Kasutada esinduslikke piirkonda sobivaid materjale;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata tänavate suhtes planeeringuga;
- arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline;
- keelatud on tootmistegevused, mille ülenormatiivne kahjulik mõju ulatub väljapoole planeeritava ala piire.

4.4.3. Tartu Lemmikloomade Varjupaigale näidata perspektiivne juurdepääs peale riigikaitsemaa moodustamist ja sellest tulenevalt määrata hoonestamise ja ala kasutamise põhimõtted.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. tänavamaade piirid; elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused ning iseloomulikud kõrgusarvud;

4.6.2. liikluskorralduse põhimõtted sh ristmike põhilahendused, ühistransport ja kergliiklus;

4.6.3. parkimine lahendada krundisisiselt: parkla asukohad, suurus ja kuju, kruntide planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv (koos arvutusega);

4.6.4. 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. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus. Äri- ja tootmishoonetel näha ette vähemalt 10% (võrade liitusest) kõrghaljastuse rajamine. Haljasalad näha ette võimalikult kompaktsed. Jaamamõisa elamurajooni ja perspektiivse Vahi tn vahele näha ette üldkasutatava pargi rajamine. Tuua välja pargi kasutamise erinevad võimalused (lapsed (mänguväljakud), loomad (jalutus- ja mänguplatsid) vms) ja määrata nende piirid. Esitada nõuded pargiala kujundamiseks;

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

4.7.4. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademete ja pinnase liigvee 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 tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni liitumiseni olemasoleva tehnovõrguga.

4.9.3. lubatud lahendused hoonete tehnovarustuse tagamisel;

4.9.4. tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide ja veevõtukohtade paiknemine;

4.9.6. tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude ulatus meetrites eraldi erineva funktsiooniga piirkonna kohta).

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

- planeeringuga anda jääkreostunud pinnasega alad ning määrata tingimused jääkreostuse likvideerimiseks. Jääkreostunud pinnasega kruntide puhul seada tingimus, kus ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.
- planeeringuga anda Jaamamõisa oja valgalalt sademevee ärajuhtimise põhimõtted.

4.11. Servituutide vajaduse määramine. Võimalusel vältida servituutide seadmise vajadust.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: planeeringulahenduse väljatöötamisel tugineda Eesti standardile EVS 809-1:2002.

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

4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.15. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 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 1:2000;

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., 4.12., M 1:1000;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.11., 4.13., M 1:1000;

5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.9., M 1:1000;

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:1000.

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 "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;
- kruntide omanikelt või nende volitatud esindajatelt;

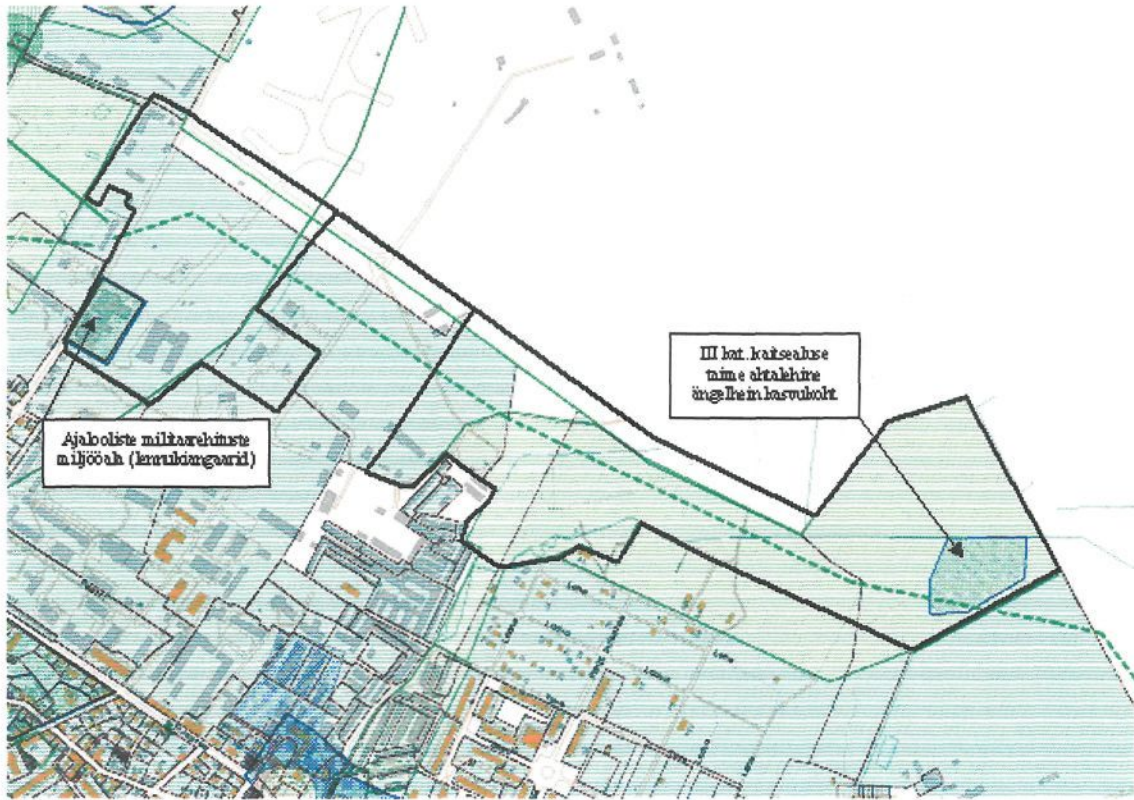
Tartu Linnavalitsus kooskõlastab planeeringu:

- Tartu vallaga;
- Luunja vallaga.



Jüri Mölder
Linnasekretär

Raadi linnaosa põhjapiirkonna detailplaneeringu situatsiooniskeem



Väljavõte üldplaneeringust

