



TARTU LINNAVALITSUS
KORRALDUS

Tartu, Raekoda


07.03.2006 nr 347


**Raatuse 77 krundi detailplaneeringu
koostamise algatamine ja lähteülesande
kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning arvestades 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 Raatuse 77 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Raatuse 77 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven'at sõlmima leping OÜ Feldum esindaja Innar Vilbaga detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 08. märtsist 2006. a.


Laine Jänes
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

Raatuse 77 krundi detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE Töö nr LÜ-025-2006

1. Ülesande koostamise alus

OÜ Feldum esindaja Innar Vilba 15. veebruaril 2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja korterelamu ehitamiseks.

Planeeritava ala pindala: ca 800 m².

Andmed planeeringuala ja krundi kohta:

- Raatuse 77 (kinnistu nr: 805) - krundi omanik: OÜ Feldum; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; krundi pindala: 543 m².
- Krundiga piirnev Raatuse tänava maa-ala.

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 Linnavalitsuse 08. juuli 2004. a korraldus nr 1334 "Raatuse tänava lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tänavate vahelise lõigu hoonestuskava kinnitamine".

3.3. Tartu Linnavalitsuse 12. mai 2005. a korraldusega nr 735 määratud projekteerimistingimused Raatuse 83 hoone projekteerimiseks.

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;
- 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:

- anda lähiumbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Analüüsi koostamisel võtta aluseks ka p-s 3.2. nimetatud töö.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiire mitte muuta.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja järgne krundi pindala ning kasutamise sihtotstarbed).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: ärimaa (esimesel korrusel Raatuse tn ääres), korruselamumaa; kasutusotstarbed: teenindus-, toitlustus-, büroo- ja administratiivhoone ning kolme ja enama korteriga elamu;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks;

4.4.3. hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, arvestades p-s 3.2. nimetatud tööd ja p-s 3.3. nimetatud projekteerimistingimusi;

4.4.4. hoone suurim lubatud kõrgus (absoluutkõrgusena): määrata planeeringuga, arvestades p-s 3.2. nimetatud tööd ja p-s 3.3. nimetatud projekteerimistingimusi;

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala anda vastavalt p-s 3.2. nimetatud tööle. Hoonestusalad siduda krundi piiridega.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. Raatuse tänavamaa piirid, elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused ning iseloomulikud kõrgusarvud;

4.6.2. juurdepääsuga seonduvad liikluskorralduse põhimõtted;

4.6.3. parkimise põhimõtted: lahendada krundisiseselt parkla asukoht, suurus ja kuju, krundi planeeritavatele kasutusotstarvetele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv. Korterite kavandamisel lähtuda põhimõttest üks koht korteri kohta;

4.6.4. krundile pääsu asukoht jalakäijatele ja sõidukitele arvestades nähtavust, 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: kõik hoonestusest ja parkimisest (sh juurdepääsuteed) vabad pinnad haljastada;

4.7.3. vajadusel kruntide piirded (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. planeeritava hoone tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, põhimõtteline lahendus ja asukoht (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni liitumiseni olemasoleva tehno võrguga;

4.9.3. lubatud lahendused hoone tehnovarustuse tagamisel, ala asub kaugkütte piirkonnas;

4.9.4. tehno võrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide paiknemine;

4.9.6. tehno võrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehno võrkude ulatus meetrites).

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:

- lubatud korruselisus: kuni neli, vastavalt Raatuse tänava lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tänavate vahelise osa hoonestuskavale;

- katusekalded: määrata planeeringuga, arvestades p-s 3.2. nimetatud tööd ja p-s 3.3. nimetatud projekteerimistingimusi;

- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;

- välisviimistluse materjalid: kasutada esinduslikke piirkonda sobivaid välisviimistlusmaterjale;
- kohustuslik ehitusjoon: määrata planeeringuga, arvestades p. 4.2. analüüsi ning p-s 3.2. nimetatud tööd ja p-s 3.3. nimetatud projekteerimistingimusi;
- treppide ja panduste kavandamine tänavamaale ei ole lubatud;
- arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

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. Planeeringuga seada tingimus, kus p. 5.7 nimetatud hoone arhitektuurne eskiislahendus on aluseks projekteerimisele.

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., M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3., 4.12., 4.14., M 1:500;

5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.9., M 1:500;

5.7. Kavandatava hoone arhitektuurset eskiislahendust ja lähiala kontaktvööndit kajastavad kolmemõõtmelised joonised.

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. Planeeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavale arutelule tuleb muuhulgas esitada p. 5.7 nimetatud materjalid.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt;
- krundi omanikult või volitatud esindajalt.

Jüri Mölder
Linnasekretär

Raatusse 77 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskem

