



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

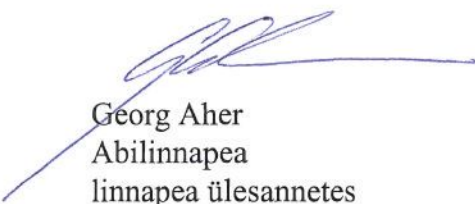
09.05.2006 nr 703


**Raatuse 107 ja 109 kruntide
detailplaneeringu koostamise algatamine,
lähteülesande kinnitamine ja lepingu
sõlmimine**

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 107 ja 109 kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Raatuse 107 ja 109 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima lepingut OÜga Iriscorp detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 10. mail 2006. a.


Georg Aher
Abilinnapea
linnapea ülesannetes


Jüri Mölder
Linnasekretär

Raatuse 107 ja 109 kruntide detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E **Töö nr LÜ-050-2006**

1. Ülesande koostamise alus

Iriscorp OÜ esindaja Martin Saar 19. aprillil 2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on Raatuse 107 ja 109 kinnistute liitmine üheks krundiks, olemasolevate hoonete lammutamine ja krundile neljakorruselise kortermaja ehitamine.

Planeeritava ala pindala: ca 1470 m².

Andmed planeeringuala ja krundi kohta:

- **Raatuse 107** (kinnistu nr 24540) - krundi omanikud Liisa Saarniit ja Monika Saarniit; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; krundi pindala: 505 m²;
- **Raatuse 109** (kinnistu nr 17079) - krundi omanik OÜ Iriscorp, krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa, krundi pindala 720 m²
- Krundiga piirneb Raatuse tänava maa-ala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

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

3.2 Raatuse tänava lõunapoolse külje Pikk ja Puiestee tänavate vahelise lõigu hoonestuskava.

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;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh kõik puud.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnachituslikud seosed:

- anda lähiümbruse olemasolev, planeeritud ja planeeritav liiklusskeem, 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:

- liita planeeringuala krundid, anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad ning kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4. Krundi ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed:

- segahoonestusala: elamu- ja ärimaa; korruselamul lubatud krundi kasutamise otstarbest kuni 50 % ärimaa sihtotstarvet. Lubatud ehitise kasutamise otstarve on kolme ja enama korteriga elamu; büroohoone, kaubandus- teenindushoone, toitlustushoone;

4.4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks;

4.4.3. hoone suurim lubatud ehitusalune pindala:

- vastavalt Raatuse tänava hoonestuskavale peab hoone põhimaht mahtuma kohustusliku ehitusjoone ja ehitusjoonega määratud ala vahele.

4.4.4. hoone suurim lubatud kõrgus (absoluutkõrgusena):

- absoluutkõrguse määramisel arvestada, et hoone võib olla tänavapinnast maksimaalselt 12,5 m, minimaalselt 8,5m kõrgusel. Tänavapoolse räästa kõrgus 7-9 m tänavapinnast. Lubatud nii lame- kui viilkatus.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine: vastavalt Raatuse tn hoonestuskavale. Maaalune või soklikorrusel asuv parkimishoone võib ulatuda osaliselt hooneskavas näidatud hoonestusalast välja.

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

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1. Raatuse tänava maa-ala piirid ja elemendid ning iseloomulikud kõrgusarvud;

4.6.2. krundile pääsu asukoht jalakäijatele ja sõidukitele arvestades nähtavust, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs).

4.6.3. juurdepääsuga seonduvad liikluskorralduse põhimõtted;

4.6.4. parkimise põhimõtted: lahendada krundisisesele näidata parkla asukoht, suurus ja kuju;

- iga korteri kohta näha ette vähemalt üks parkimiskoht;
- eraldi tuua välja äripindade parkimiskohad ja nende arvutus.

4.6.5. tänava ja juurdepääsu ristprofiil.

4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1. planeeritav, säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus; näidata muuhulgas kõik säilitamisele kuuluvad puud üksikobjektidena;

4.7.2. vertikaalplaneerimine (maapinna kõrguse muutmise, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademete ja pinnase liigvee ärajuhtimine jmt);

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

4.7.4. näha ette mängu- ja puhkealad.

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 tehnoõrguga (vajadusel näidata joonisel 5.3);

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

4.9.4. tehnoõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide paiknemine;

4.9.6. tehnoõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnoõrkude 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:

- Arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav;
- Hoone arhitektuur peab olema olemasolevat krundi piiri rõhutav, Raatuse 107 ja Raatuse 109 hoone arhitektuur peab olema loetav 2 eraldi hoonena.
- lubatud korruselisus: kuni neli;
- katusekalded: 0–45; neljanda korruse täisehitus 60% 1.,2. ja 3. korruste ehitusalusest pinnast.

- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: kasutada esinduslikke välisviimistlusmaterjale;
- kohustuslik ehitusjoon: vastavalt Raatuse tn hoonestuskavale;
- hoone esimene korrust peab olema võimalik kasutada äripinnana.

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.

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 hoonete arhitektuurset eskiislahendust ja lähiala kontaktvööndit kajastav eskiisjoonis.

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.

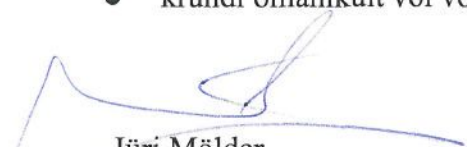
Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;

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



Jüri Mölder
Linnasekretär

