



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

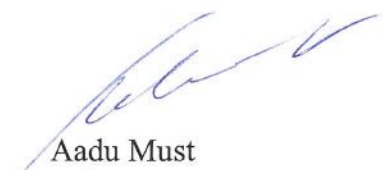
2. detsember 2004 nr 366

Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 24, 133; 82, 489; 100, 642; 2002, 29, 174; 36, 220; 50, 313; 53, 336; 58, 362; 61, 375; 63, 387; 64, 390; 393; 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22; 23, 141; 88, 588; 2004, 41, 277; 56, 399) § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258) § 10 lg 5, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 8 p 6 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

otsustab:

1. Algatada Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 07. detsembrist 2004. a.



Aadu Must
Esimees

**Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik vahelise kvartali detailplaneeringu
L Ä H T E Ü L E S A N N E
Töö nr LÜ -04078**

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: Tartu Linnavalitsus.

Detailplaneeringu lähteülesande koostamise aluseks on vastavalt kvartali hoonestuskava arhitektuurivõistluse tingimustele Urban Mark OÜ koostatud hoonestuskava märgusõnaga "Õnneloomus".

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on kvartali enamuse kruntide ehitusõiguse muutmine ning kruntidele kombineeritud äri-ja korterelamute ehitamiseks ehitusõiguse määramine, aluseks võttes antud kvartali hoonestuskava arhitektuurivõistluse võidutööd "Õnneloomus".

Planeeritava ala pindala: ca 4 ha.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Raatuse 33 - omanik: reformimata riigimaa; maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa; pindala: 1139,5 m²;

Raatuse 37 - omanik: Mall Türi, Tiia Liik; maakasutuse sihtotstarve: 70% väikeelamumaa, 30% ärimaa; pindala: 2078,4 m²;

Raatuse 41 - omanik: Rein Otsa, Alina Nogelainen, Fjodor Tokar, Leida Sahhatdevskaja, Toivo Nogelainen, Maria Nogelainen, Albert Nogelainen; maakasutuse sihtotstarve: 85% väikeelamumaa, 15% ärimaa; pindala: 1081,7 m²;

Raatuse 45 - omanik: Yzhak Shpungin, Maja Simonova, Ari Dubin, Ilona Alterman; maakasutuse sihtotstarve: üldmaa; pindala: 884,8 m²;

Pikk 33 - omanik: Ilda Sau; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 735,8 m²;

Pikk 35 - omanik: - ; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 218,3 m²;

Pikk 35A - omanik: Lembit Vaab, Olev Kikas; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 490,6 m²;

Pikk 37; Pikk 39, 41 - omanik: Helena Mollok; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 2704,8 m²;

Pikk 43 - omanik: Külli Aria, Salme Aukust, Johannes Aukust; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1206,2 m²;

Pikk 45 - omanik: Margus Preeik; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 553,4 m²;

Pikk 49 - omanik: Endla Püür; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 898,4 m²;

Pikk 51 - omanik: Anu Vares, Igart Grossberg; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 544,3 m²;

Pikk 53 - omanik: Silvi Ulst, Heldur Kurig, Anna Kukkonen, Lauri Tamm, AS Kodurand; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 523,9 m²;

Pikk 55, Fortuuna 32 - omanik: AS Kodurand; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1206,6 m²;

- Fortuuna 33** - omanik: AS Kodurand; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 587,2 m²;
- Fortuuna 30** - omanik: AS Kodurand; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 532,5 m²;
- Fortuuna 29** - omanik: Viktor Kodar, Helju Kõiv, Maarja Koorik; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 378,6 m²;
- Fortuuna 28** - omanik: Ervin Kikas, Sven Paukson; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 531,6 m²;
- Fortuuna 26** - omanik: Tiiu Lepp, Andres Lepp, Viktor Pilv, Ellen Kittus; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 714,2 m²;
- Fortuuna 25** - omanik: Veera Klauzer; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1011,7 m²;
- Fortuuna 23** - omanik: AS Kodurandsberg; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1601,4 m²;
- Fortuuna 22** - omanik: Aivar Hunt, OÜ Lõuna-Eesti Kaubavahetus, Jevgeni Tanaga, Anu Kullman; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1430,6 m²;
- Fortuuna 20** - omanik: Valve Petti; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1370,7 m²;
- Fortuuna 18** - omanik: Tartu LV Linnavarade osakond; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1460,5 m²;
- Fortuuna 17** - omanik: Margus Lentsius; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1762,8 m²;
- Fortuuna 14, Fortuuna 15** - omanik: AS Kodurand; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 760,5 m²;
- Fortuuna 11** - omanik: Sinaiida Kasekamp; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1007,9 m²;
- Põik 16** - omanik: Taimi Hanst, Eduard Säask, Eduard Pütsep, Anne Pütsep; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 589 m²;
- Põik 14A** - omanik: Harri Laas; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 149,6 m²;
- Põik 14** - omanik: Elvi Nassar, Aino Koser, Ethel Talva, Enn Nilender; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 753,4 m²;
- Põik 12** - omanik: Aleksei Zaitsev; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1293,8 m²;
- Põik 10** - omanik: Tartu Vanausuliste Kogudus; maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; pindala: 1341,2 m²;
- Põik 8** - omanik: Mati Salve; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 627,3 m²;
- Põik 6** - omanik: Eiki Videvik, Hele-Mall Soits, Merike Kask, Jaak Konsin; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 984,6 m²;
- Põik 4** - omanik: Hoiupanga Liisingu AS; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; pindala: 880,2 m².
- Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- 3.1 Tartu Linnavolikogu 06.10.1999.a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- 3.2 Narva mnt-Raatus-Põik-Fortuuna tn kvartali hoonestuskava (Ülejõe Ärikeskus) 1992;
- 3.3. Tartu linna üldplaneeringu projekti kooskõlastustele suunamine, Tartu Linnavolikogu 01. juuli 2004. a otsus nr 313;
- 3.4. Raatus, Pikk, Fortuuna ja Põik vahelise kvartali hoonestuskava arhitektuurivõistluse võidutöö "Õnneloomus".

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;
kruntide kasutamise sihtotstarbed;
planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
kaitsealuste üksikobjektide asukohad (olemasolul);
võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev/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: arvestada p.3.4. nimetatud tööga. Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed krundi/kruntide pindalad, krundi/kruntide kasutamise sihtotstarve/sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4 Krundi ehitusõigus: arvestada p.3.4. nimetatud tööga.

4.4.1 krundi kasutamise sihtotstarve/sihtotstarbed, anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed ja suurim lubatud korterite arv(korterelamu sh. ka osalise otstarbe puhul);

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil (uued, säilivad/renoveeritavad, lammutatavad hooned, hooned mille puhul on lubatud juurde- ja pealeehitamine);

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;

4.4.4 hoonete suurim/vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena).

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusala siduda krundi piiridega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus: lahendada vastavalt standardile EVS 843:2003, arvestades p.3.4. nimetatud töös toodut.

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 tänava ristprofiil;

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: suurimale lubatud korterite arvule vastav minimaalne parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs);

4.6.7 vajadusel ühistranspordi peatuste asukohad;

4.6.8 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.9 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted: arvestada p.3.4. nimetatud tööga.

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus: kruntidel näha ette uute puude-põõsaste istutamine, konteinerhaljastus; võib kaaluda katuseaeda.

4.7.3 kruntide piirid (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;
 4.7.5 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee 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 ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojarvarustus, 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 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.6 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

4.9.7 tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatav tehnovõrkude ulatus).

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

4.10.1. lahendada jäätmekäitluse korraldamine;

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

4.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine:

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele: arvestada p.3.4. nimetatud tööga.

Olemasolevate hoonete mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus: Nõuded planeeritavatele hoonetele:

avatäited, muud hoone osad ja detailid: määrata planeeringuga

lubatud korruselisus:

katusekalded;

katusekatte materjalid;

välisviimistluse materjalid;

kohustuslikud ehitusjooned Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate suhtes;

±0.00 sidumine.

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 ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule planeeringu elluviimise etapid. Planeeringus fikseerida vähimad, terviklikult hoonestatavad ja heakorrastatavad maa-alad.

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, 4.13, 4.15, M 1:1000;
- 5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12, 4.14, ja 4.17, M 1:1000;
- 5.6 Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.9, M 1:1000;
- 5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis M 1:1000 (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 ehitismäärus" sätestatud korrale.

Maakasutuse sihtotstarbed esitada Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel.

Lubatud/keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 26 novembri 2002.a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003.a korraldusega nr 4305 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 Päästeteenistusel;
- krundi omanikelt või nende volitatud esindajatelt.

Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu ala
situatsiooni skeem



Planeeritava ala piir —————