



54

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

18.05.2006 nr 86

**Anne kanali ja Emajõe vahelise maa-ala
lõbustuspargi 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, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 8 p 6, lg 9 ja lg 12 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Tartu linna arengukavaga 2004-2007 määratud ülesannet arendada linna territooriumil välja laste lõbustuspark, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Anne kanali ja Emajõe vahelise maa-ala lõbustuspargi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Anne kanali ja Emajõe vahelise maa-ala lõbustuspargi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 23. mail 2006. a.

Aadu Must
Esimees

57

Lisa
Tartu Linnavolikogu 18. mai 2006. a
otsuse nr 86 juurde

Anne kanali ja Emajõe vahelise ala lõbustuspargi detailplaneeringu

L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-06-039

1. Ülesande koostamise alus

Tartu linna arengukava 2004-2007 p 8.4.10. ja Tartu linna üldplaneering.

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

- Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritaval maa-alal määratleda maa-ala tsoneerimise ja lõbustuspargi rajatiste asukoha põhimõtted, lahendada lähipiirkonna parkimis- ja liikluskorraldus, leida lahendus olemasoleva lemmikloomade jalutusväljaku asukoha osas. Samuti tuleb planeeringuga sätestada nõuded veespordikanali projekteerimiseks olemasoleva Anne kanali baasil.
- Planeeritava ala pindala: ca 27 ha.
- Andmed planeeritava ala kruntide kohta: planeeritav maa-ala on osa linnale kuuluvast Pikk tn 65 kinnistust (kinnistu nr 1706803). Pikk tn 65 krundi pindala on 75,3878 ha. Maa sihtotstarve on üldmaa (75%), veekogude maa (20%) ja transpordimaa (5%). Tartu linna üldplaneeringus on ala juhtfunktsioonideks üldkasutatavate haljasalade ning puhke- ja virgestusrajatiste maa.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1 Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2 Tartu Linnavolikogu 13.02.2003. a määrusega nr 21 kehtestatud Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneering.

3.3 Tartu Linnavalitsuse 28.03.2006. a korraldus nr 480 Krundi Paju 1a väljaarvamine planeeringualast ning Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneeringu kehtestamine.

3.4 Koostatav töö "Hüdrogeoloogiline uuring Anne sõudekanali rajamise ettevalmistamiseks".

3.5 Koostatav Sõpruse puistee, Pikk tn ja Kalda tee ristmiku rekonstrueerimise projekt; koostaja AS K&H.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja projektid 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 sihtotstarbed;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- perioodiliselt ülejutatava maa-ala ulatus;

- võimalikku keskkonnoahtu kujutavad objektid ja tegurid;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

76

4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiumbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad. Arvestada Rebase t. sihis suunduva tänava koridoriga, näidata jalakäijate liikumise suunad ja autode mahasõidud parklasse.
- analüüsida Sõpruse sillalt jalakäijate juurdepääsu rajamise vajadust ja võimalusi;
- tuua välja Ihaste tee ja kanali vahelise olemasoleva ning kavandatava hoonestuse ja kruntide struktuur.

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine:

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelne ja kavandatavad kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritavad maa-alad). Määrata iseseisvad krundid lõbustuspargile ja koerte jalutusplatsile.

4.4 Krundi ehitusõigus:

4.4.1 krundi kasutamise sihtotstarbed ja ehitise kasutamise otstarbed: määrata planeeringuga vastavalt üldplaneeringule ja detailplaneeringu koostamise eesmärgile. Lõbustuspargi osas anda lubatavate puhkerajatiste nimekiri ja veespordikanaliga seonduvate lubatavate rajatiste loetelu.

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: määrata planeeringuga, arvestades, et lubatud on lõbustusparki teenindava hoone ja toitlustushoone ehitamine, mujal uusi hooned mitte ette näha;

4.4.3 hoonete suurim ehitusalune pindala: lubatud on puhkeotstarbelise funktsiooniga ehitisi mitte

rohkem kui 10% maa-ala kogubilansist ühe katastriüksuse piires;

4.4.4 ehitiste vähim ja suurim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena) määrata planeeringuga vastavalt kavandatud otstarbele.

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 tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused; planeeringuga on lubatud teenindava transpordi juurdepääs lõbustuspargile Sõpruse silla alt. Planeeringus reserveerida maa Rebase t. sihis suunduva tänava koridori jaoks, fikseerida jalgtee asukoht ja parameetrid Anne Spordimaja kõrvale kavandatud parklast kuni lõbustuspargini. Jalgtee asukoht anda kahe variandina: esimene olemasoleva kanali kaguküljelt, teine kanali loodeküljelt. Vajadusel näidata kanali osalise täitmise ulatus. Tänavamaa ja liikluskorraldus peab olema lahendatud kuni olemasolevate tänavateni, näidata vajalikud liikluskorraldusmuudatused. Lahendada mahus, mis tagab lähiristmike tõrgeteta töö ja sujuva liikluse. Lahenduse õigsuse tõestamiseks esitada vajadusel liikluse modelleerimised.

4.6.2 vajadusel (tulenevalt p 4.2 analüüsist ja p 3.3 nimetatud tööst) Sõpruse sillalt jalakäijate juurdepääsu rajamine;

4.6.3 tänavate ristprofiilid;

4.6.4 tänavate ja ristmike kõrgusarvud;

4.6.5 liikluskorralduse põhimõtteline lahendus (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.6 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega;

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

4.6.8 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.6.9 transpordimaa sihtotstarbega krundid tänavarajatiste kavandamiseks.

4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

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

4.7.4 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

4.7.5 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusarvud, sademete vee ärajuhtimine jmt).

Vertikaalplaneerimisel arvestada maapinna minimaalseks kõrguseks 33,5 m absoluutkõrgust.

4.8 Ehitistevahelised kujud: 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, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni liitumiseni olemasoleva tehnovõrguga (võib ulatuda väljapoole planeeringuala);

4.9.3 esitada kanaliosade veevahetussüsteem (ühendus Emajõega) ja näidata rajatiste jaoks vajalik maa-ala;

4.9.4 lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

4.9.5 tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.6 vajadusel võimalikud tehnovarustuse variandid;

4.9.7 hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;

4.9.8 tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud).

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

- eelnevalt on vajalik läbi viia maa-ala hüdrokeoloogiline ja botaaniline uuring;
- vajalik on strateegilise keskkonnamõjude hindamise läbiviimine.

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseviisi 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:

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- lubatud korruselisus: 1 korrus;
- katusekalded: 0-15 kraadi;
- katusekatte materjalid: murukatted; käidavad katused;
- välisviimistluse materjalid: kvaliteetsed esinduslikud materjalid, välisviimistluses on keelatud profiilpleki ja paneelide kasutamine;
- ±0.00 sidumine.

4.14 Servituutide vajaduse määramine. Juhul kui planeeringulahendus tingib servituudi määramise vajaduse väljaspool planeeringuala, näidata see joonisel 5.3 ning võtta krundiomaniku nõusolek.

4.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

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

4.17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.18 Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule. Lõbustuspargi rajamisele saab asuda, kui on määratud kasutusvalmidusega plats koerte jalutusväljaku jaoks.

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.

59

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 1:5000;

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 4.16, M 1:1000;

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

5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis M 1:1000;

5.8 Lõbustuspargi ala detailne lahendus M 1:500.

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 "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;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt.

Anne kanali ja Emajõe vahelise maa-ala lõbustuspargi detailplaneeringu ala.

