



Tartu valla Vahi küla Vahi tänava kvartali kirdeosa

DETAILPLANEERING

Tellijaja: AS EESTI PROJEKT
Kadaka tee 36, Tallinn

Planeerija: Arhitektibüroo SIIM & PÖLLUMAA OÜ
arhitekt Uku Põllumaa
tel. 384 062, Kuperjanovi 16, Tartu
litsents nr. EE-9348; registri nr. 10085374

Tartu, veebruar 2003

Tartu vallas, Vahi külas, Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneering

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK	lk 2
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	lk 2
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	lk 2
4. PLANEERIMISE LAHENDUS	lk 2
4.1. Planeeringu linnaehituslik põhjendus, funktsionaalsed, looduslikud ja linnaehituslikud seosed.	
4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	
4.3. Maa-ala hoonestamise ja kasutamise põhimõtted	
5. HALJASTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, LIIKLUS	lk 3
5.1. Haljastus	
5.2. Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud	
5.3. Tänavaaalad, liikluskorralduse põhimõtted	
6. TEHNOVÕRGUD	lk 4
7. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	lk 5

JOONISED (M 1:1000)

1. Situatsiooniplaan
2. Tugiplaan
3. Põhijoonis, liikluskorraldus, haljastus
4. Tehnovõrgud

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK

Tartu vallas, Vahi külas, Vahi tänava kvartali kirdeosa detailplaneeringu eesmärkideks on:

- hoonestuse tihendamise eesärgil hoonestamata maa-ala kruntimine, olemasolevate kruntide jaotamine;
- kaootilise hoonestusstruktuuri ja funktsionaalse tsoneeringu korrastamine;
- Vana- Narva mnt rekonstrueerimisega kaasneva äripotentsiaali ärakasutamiseks ärikruntide moodustamine;
- juurdepääsude täpsustamine kruntidele;
- Raadi mõisakompleksi eksponeerituse tagamine;
- piirkonna sidumine linna tsentraalsete trassidega.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Piirkonna detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste planeeringute ja dokumentidega:

- 1.1. Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed"
- 1.2. Tartu Raadi endise lennuvälja ja selle lähialade üldplaneering (projekt)
- 1.3. Detailplaneeringu lähteülesanne.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTSUS

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed" kohaselt on planeeritav piirkond tiheasustusala.

Planeeritava ala kruntide aadressid ja kehtiv sihtotstarve:

- Vana- Raadi maatükk – elamumaa
- Vasaalia maatükk- ärimaa (pos 2)
- Raadi Autosalongi maatükk 40% ärimaa, 60% üldmaa
- Katastriüksus 79401:006:0415- reservmaa
- AS Erimell maatükk- ärimaa.

Vana- Narva mnt äärsele korterelamule krunti moodustatud ei ole.

4. PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1. Planeeringu linnaehituslik põhjendus, funktsionaalsed, looduslikud ja linnaehituslikud seosed.

Planeeritav ala asub Tartu linna vahetus kontaktvööndis, kõrge rekreatiivse väärtusega Raadi pargi ja mõisakompleksi vahetus läheduses. Rõhutamist väärrib rekonstrueeritava Vana- Narva mnt. tähendus piirkonna arengule. Nimetatud tingimused loovad eelduse ärihoonete rajamiseks.

4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Lähtudes planeeringu eesmärkidest on Vana- Narva mnt äärde kavandatud äriotstarbelised krundid. Olemasolev elamukrunt Vahi tänaval on hoonestuse tihendamise eesmärgil jaotatud kolmeks. Krundistruktuuri määratlemisel on lähtutud tiheasustusala kujundamise põhimõtetest, kus hoonestustihedus loob optimaalse võimaluse tehnovõrkudega liitumiseks. Krundistruktuuri määratlemisel on lähtutud eesmärgist korrastada seni kaootiline funktsionaalne tsoneering. Eesmärgiga säilitada

ja arendada Raadi mõisa väravate eksponeeritust on säilitatud planeeringuala põhjaosas avalikult kasutatav üldmaa koos kavandatavate tenniseväljakutega. Planeeritud kruntide piirid ja pindala on antud põhijoonisel.

4.3. Maa-ala hoonestamise ja kasutamise põhimõtted

Detailplaneeringuga nähakse ette kõikide olemasolevate hoonete säilitamine, v.a. amortiseerunud puukuurid Vana- Narva mnt ääres. Kuurid on lammutatavad krundi omanike vahenditega vastavate võimaluste ilmnemisel.

Planeeringus nähakse katastriüksuse 79401:006:0415 jaotamisel äriotstarbelise hoone rajamise võimalus (pos 11). Vana- Raadi maatükil on planeeringuga antud võimalus olemasolevale korterelamule juurdeehituse tegemine ning kahe uue väikeelamu rajamine (4, 5, 6). Vasaalia maatükil on võimalik olemasolevate kaarhallide kohale uue hoone rajamine (pos 2). Raadi Autosalongi maatükil säilitatakse olemasolev kõrghaljastu, kõrghaljastusest vabal alal on antud võimalus uue hoone ehitamiseks, olemasolevate hoonete juures on võimalik juurdeehitamine või uute hoonete rajamine olemasolevate asemele (pos 1). Kortereelamu maatükil (pos 7) on antud uushoonestuse võimalus Vana- Narva mnt äärde ja krundi südamikku. Planeeringuga moodustatud kruntide ehitusõigus on antud põhijoonisel.

5. HALJASTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, LIIKLUS

5.1. Haljastus

Planeeringuga on määratletud haljastu säilimine Vahi t – Vana Narva mnt nurgal. Põhjaosas asuvale üldmaale ei ole mõisakompleksile vaadete säilitamise eesmärgil otstarbekas ette näha lausalist kõrghaljastust, lubatav on vaid alleestruktuuri rajamine, mis rõhutaks orienteeritust mõisakompleksi väravatele.

5.2. Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud

Võimalik kahjulik keskkonnamõju võib ilmned Vana- Narva mnt rekonstrueerimisega kaasneva liiklusintensiivsuse tõusul. Võimaliku kahjuliku keskkonnamõju leevendamiseks on vaja ette näha müratõkete rajamine Vana- Narva mnt kortereelamu piirile.

5.3. Tänav maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualal asuv Vahi tänav ei kuulu laiendamisele. Vana- Narva mnt rekonstrueerimine toimub vastavalt projektile. Planeeringu lahenduses on arvestatud, et Vana- Narva mnt on kuni linna piirini põhitänav. Planeeringuga moodustatud kruntidele on normi EPN-17 arvestades ette nähtud reeglina üks väljapääs avalikult tänavalt. Kruntidele pos 2 ja pos 1 on antud täiendav juurdepääs Vana Narva maanteelt läbi krundi pos 7 servituudiga.

Vahi t äärse, valminud elamugrupi teenindamiseks on planeeringuga ette nähtud täiendav juurdepääs Vana- Narva maanteelt (pos 10), mis vallateena moodustab eraldi katastriüksuse. Nimetatud tänav lõpeb jalgtänavana (jalakäijate ja jalgratturite tänav).

6. TEHNOVÕRGUD

Elektrivarustuse, gaasivarustuse, veevarustuse, olmekanaliseerimise, vihmavete kanalisatsiooni ja tänavavalgustuse põhimõtted on antud joonisel 3 vastavalt tehnovõrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

KOOSKÕLASTUSED

1. Tartumaa Keskkonnateenistus
2. Tartu Linnavalitsus
3. Tartumaa Päästeteenistus
4. Tartu Tervisekaitsetalitus
5. Tartu Teedevalitsus
6. Muinsuskaitseinspeksioon

1. Situatsiooniplaan (tiitellehel)

2. Tugiplaan

3. Põhijoonis, liikluskorraldus, haljastus

4. Tehnovõrgud