

TARTU VALLAVALITSUS



Raadi lasteaia detailplaneering

Vallavanem:
Aivar Soop

Koostaja:
Egle Klaassen
vallaarhitekt

Oktoober 2007

PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa. Seletuskiri

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Ülesande koostamise alus | 4 |
| 2. | Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta | 4 |
| 3. | Arvestamisele kuuluvad dokumendid | 4 |
| 4. | Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks | 4 |
| 4.1. | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | 4 |
| 4.2. | Olemasoleva olukorra analüüs | 5 |
| 4.3. | Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine | 6 |
| 4.4. | Kruntide ehitusõigus | 6 |
| 4.5. | Kruntide hoonestusala piiritlemine | 7 |
| 4.6. | Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus | 7 |
| 4.7. | Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | 8 |
| 4.8. | Ehitistevahelised kujad | 8 |
| 4.9. | Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad | 8 |
| 4.10. | Keskonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs | 9 |
| 4.11. | Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks | 10 |
| 4.12. | Vajaduse korral miljööväertusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine | 10 |
| 4.13. | Arhitektuurinõuded ehitistele | 10 |
| 4.14. | Servituutide vajaduse määramine | 10 |
| 4.15. | Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine | 10 |
| 4.16. | Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine | 11 |
| 4.17. | Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus | 11 |
| 4.18. | Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks | 11 |
| 4.19. | Koostöö detailplaneeringu koostamisel | 12 |
| 5. | Detailplaneeringu vormistamine | 12 |

Graafiline osa. Kaardid

| | | |
|----|--|-------|
| 1. | Situatsiooniskeem, M 1: 10000 | lk 14 |
| 2. | Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000 | lk 15 |
| 3. | Olemasolev olukord M 1:1000 | lk 16 |
| 4. | Planeeringu põhikaart M 1:1000 | lk 17 |
| 5. | Tehnovõrkude planeering M 1:1000 | lk 18 |

LISAD

1. Tartu Vallavalitsuse 10.10.2007.a korraldus nr 488 Raadi lasteaia detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta lk 21
2. väljavõte 15.10.2007.a ajalehest Postimees lk 22
3. koostöö detailplaneeringuala naaberkruntide omanikega lk 23-62
4. Tartu Maavalitsuse 29.10.2007.a kiri nr 9-2/2448 lk 63
5. koostöö Tartu linnavalitsusega lk 64-65
6. Marek Joosti 7.11.2007.a kiri lk 66
7. Jalmar Mandeli 9.11.2007.a kiri lk 67
8. Tartu Tervisekaitsetalituse 14.11.2007.a detailplaneeringu tervisekaitseline hindamine lk 68
9. Tartu Vallavalitsuse 19.12.2007.a korraldus nr 591 Raadi lasteaia detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta lk 69
10. väljavõte 21.12.2007.a ajalehest Postimees lk 70
11. Tartu Maavalitsuse 1.02.2008.a kiri nr 2.1-6/170-1 lk 71
12. Tartu Vallavolikogu 27.02.2008.a otsus nr 15 Raadi lasteaia detailplaneeringu kehtestamise kohta lk 72
13. väljavõte ajalehest Postimees lk 73

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu vallavalitsuse 10.10.2007.a korraldus nr 488.

2. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringualal kehtib Raadimõisa asumi idaosa detailplaneering, millega kavandati Mõisatamme 30 krundile lasteaed. Käesolevaks hetkeks on selgunud, et lasteaia rajamiseks on vajalik suurem territoorium ja seega on vajadus kehtiv detailplaneering üle vaadata. Koostatava planeeringu eesmärgiks on lisaks lasteaiale ehitusõiguse määramisele ka krundipiiride muutmise ja lahenduse andmine krundi haljastusele, heakorrale, juurdepääsudele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala suurus on 2.5 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Mõisatamme tn 30** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0689);
- maakasutuse sihtotstarve- ühiskondlike hoonete maa;
- omanik- Tartu vald;
- pindala- 7190m²;
- nimi- **Mõisavärava** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0299);
- maakasutuse sihtotstarve- üldmaa;
- omanik- Tartu vald;
- pindala- 11.55 ha, planeeringualasse jääb osaliselt.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Planeeringualal kehtib Raadimõisa asumi idaosa detailplaneering (kehtestatud 22.03.2006.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 43). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub eelpool nimetatud detailplaneering kehtetuks planeeringuala ulatuses.

Tartu valla ehitusmäärus;

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;

Tartu Raadi lennuvälja ja selle lähialade üldplaneering (kehtestatud 19.06.2002.a Tartu vallavolikogu otsusega nr 18);

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed`;

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering `Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused`;

Tartumaa maakonnaplaneering.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Tartu Kinnisvara Grupp OÜ poolt 2007.a oktoobris koostatud geoalust.

4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Vahi küla territooriumil Tartu vallas, Raadimõis asumi kaguosas. Alast põhjapoole jäävad 2- kuni 3-korruselised korterelamud, läände üksikelamute

Raadi lasteaia detailplaneering

kvartalid, lõunasuunda pargiala ja idapoolse planeeritud kuid hetkel välja ehitamata korterelamud, rekonstrueeritud Vana-Narva maantee ning Raadi mõisa hoonete kompleks.

Planeeritav ala paikneb territooriumil, kus kehtib Raadimõisa asumi idaosa detailplaneering, millega määrati ehitusõigus lasteaia ehituseks. Osaliselt on nimetatud planeering ka antud piirkonnas realiseeritud (tehnilised trassid ja teed).

Juurdepääs planeeritavale alale kulgeb Vana-Narva maanteelt Mõisapuiestee tänava kaudu Mõisatamme ja Kaupmehe tänavatele ning nende tänavate kaudu planeeringualale. Nimetatud juurdepääsud säiluvad ka planeeritavas liikluskorralduse lahenduses (vt planeeringu põhikaart).

Vana-Narva maantee on kahesuunalise liiklusega ca 8m laiuse asfaltkattega sõiduteeosaga riigimaantee, kus asfaltkattega tänavavalgustusega varustatud ca 3m laiune kergliiklustee kulgeb sõiduteest ca 3m laiuse eraldusribaga eraldatud tsoonis. Mõisapuiestee ja Mõisatamme tänavad on samuti asfaltkattega teed, kus sõidutee osa on välja ehitatud, kõnniteede osa on osaliselt realiseeritud (st saanud asfaltkatte) vaid Mõisapuiestee tänava osas. Kaupmehe tänava juurdepääs on hetkel välja ehitamata. Oluline juurdepääs planeeritavale alale on mööda kergliiklusteed, mis kulgeb Raadimõisa hotellist, Vana-Narva mnt bussipeatuseni, sealt edas üle planeeritava ala kuni Mõisapuiestee tänavani ja sealt edasi ühe haruna kuni Vana-Narva mnt ringristmikuni ja teise haruna Raadimõisa asumit läbiva kergliiklusteeni, mis kulgeb kuni Vahi tänavani.

Planeeringulahendus ei näe ette muutusi olemasolevate planeeringualasse jäävate teede liikluskorralduse ja tänavajaotuste osas ning kontaktvööndi tänavate liikluslahenduse osas. Planeeringu põhikaardil on näidatud krundi piiride osad, kust on lubatud rajada juurdepääse krundile ja kust on antud tegevus keelatud. Sõiduteedega paralleelselt on kavandatud ka jalakäijate ja jalgratturite liiklemine. Planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad vt planeeringu põhikaardilt.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad, planeeringualast läänepoolse jäävas ühepereelamute piirkonnas jäävad kruntide suurused 1500 m² kanti, põhja- ja idapoolse jääva piirkonna äri- ja korruselamumaa sihtotstarbega kruntide suurused on keskmiselt alla 4000 m².

Kontaktvööndi varemplaneeritud piirkonda (Kaupmehe tn, Pärna allée tn, Mõisapuiestee tn osaliselt) on kavandatud valdavalt 2 kuni 3-korruselised madalkatustega betoon-, kivi-, puit- ja krohvviimistlusega korterelamud ning ärihooned, kus igale krundile on kavandatud kuni 2 hoonet. Planeeritavast alast läänepoolse jäävale kontaktalale on varasemate detailplaneeringutega ette nähtud kuni 2-korruselised kaldkatustega üksikelamud.

4.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuga käsitletav ala hõlmab Mõisatamme tn 30 maaüksust ja osaliselt Mõisavärava maaüksust. Mõisatamme tn 30 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa, omanik Tartu vald ja pindala 7190m². Mõisavärava maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on üldmaa, omanik Tartu vald ja kogupindala 11.55 ha. Planeeringualasse jääb Mõisavärava maaüksus osaliselt. Planeeritava ala pindala kokku on ca 2,5 ha.

Raadi lasteaia detailplaneering

Planeeritav ala on kasutusest väljasolev endine põllumajanduslik maa, millel on kehtiva detailplaneeringu alusel alustatud projekteerimis- ja ehitustegevust. Kontaktalas ja osaliselt planeeritaval alal on rajatud vee-, kanalisatsiooni-, sadevee- ja gaasitrass ning side- ja elektriliine. Planeeritaval alal asub alajaam. Lisaks on pooleli teedevõrgu väljaehitamine.

Juurdepääsud planeeritavale alale on sõidukitele ja jalakäijatele Mõisatamme ja Kaupmehe tänavatelt. Jalakäijate juurdepääs on täiendavalt Vana-Narva mnt suunas ja Mõisapuiestee tänavalt läbi pargiala kulgevate kergliiklusteede kaudu. Lisaks on varasema detailplaneeringuga kavandatud kergliiklustee planeeritava ala põhjakülge.

Ala reljeef on tasane, maapind tõuse põhjast lõunasse, kõrguste vahe on ca 2.5m. Planeeritav ala on rohumaad, kus ala põhja- ja lõunaosas kulgeb reana pöösastik.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolevate katastriüksuste baasil moodustatakse järgmised krundid:

Tabel 1. Maa-ala bilanss

| Krundi pos nr | Krundi planeeritud pindala | Moodustub järgmistest katastriüksustest |
|---------------|----------------------------|---|
| 1 | 24046m ² | 7041m ² - Mõisatamme tn 30 17005m ² - Mõisavärava mü |
| 2 | 149m ² | 149m ² - Mõisatamme tn 30 |
| 3 | 9.8ha | 9.8ha- Mõisavärava mü |

4.4. Kruntide ehitusõigus

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

| Krundi pos nr | Pos 1 | Pos 2 | Pos 3 |
|--|---|---------------------------|--|
| Krundi planeeringu -järgne suurus | 24046m ² | 149m ² | 9.8ha |
| Krundi planeeringujärgne kasutamise sihtotstarve | 100% 0050. Ühiskondlike hoonete maa | 100% 007. L-transpordimaa | 100% 0051. Ümüldmaa |
| Lubatud ehitise kasutamise otstarbed | hoolekande asutuse hoone, raamatukogu, prügimaja, alajaam, haridushoone (sh lasteaed), spordihoone vm ühiskondliku kasutusfunktsiooniga hoone | transpordirajatised | haljasala, spordiväljak, spordirajatised |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil | 3 | - | - |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 5200m ² | - | - |

Raadi lasteaia detailplaneering

| Krundi pos nr | Pos 1 | Pos 2 | Pos 3 |
|---|---|--------------|--------------|
| Hoonete suurim lubatud kõrgus | harja/parapeti maksimaalne lubatud kõrgus 10m | - | - |
| Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil | 53.93- 56.48 | 55.66- 55.84 | 56.08- 58.35 |

4.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtunud eelkõige planeeritava põhihoone funktsioonist. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega. Väljapoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud. Hoonestusala sisse on lubatud rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud kaardil nr 4.

4.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala liikluskorralduse lahenduse kajastamisel on arvestatud kehtiva Raadimõisa asumi idaosa detailplaneeringuga ja koostatud ning osaliselt realiseeritud Kaupmehe ja Mõisapuiestee tänavate projektiga.

Olemasolevate tänavate osas planeeringumuudatusi kavandatud ei ole. Tänavatele on koostatud varasema detailplaneeringu järgi projekt ja väljastatud ka ehitusluba. Käesolevas planeeringus on fikseeritud projektist tulenevad tänavaosade jaotused. Nimetatud teeosade liikluskorraldust ja jaotusi ei ole kavandatud muuta.

Planeeringus kajastub lisaks varemplaneeritud kergliiklusteede võrgule ka juba rajatud teedevõrgustik. Säilib olemasolev kergliiklustee Vana-Narva mnt äärest kuni Mõisapuiestee tänavani ning varemplaneeritud kergliiklustee planeeringuala põhjapiiril.

Krundisisese kavandada jalakäijate liikumisteed sõidukite liikumistsoonist eraldatuna.

Invanõuded lahendatakse vajadusel projekteerimise käigus.

Uute teeosade kõrgusarvud kajastuvad varasema detailplaneeringu alusel koostatud teeprojektis, mida käesoleva planeeringuga ei ole kavas muuta.

Parkimine lahendatakse krundisisesele. Vastavalt parkimisnormatiivile on aluseks võetud äärelinna kohta käiv normatiiv arvestades hoone võimalikku funktsiooni on koefitsient 1/200 ja võimalik tulevane brutopind 7500m², mis teeb minimaalseks parkimiskohtade vajaduseks 38. Planeeringuga on parkimiskohti kavandatud rohkem. Parkimiskohtade täpne paigutus ja arv täpsustatakse projekteerimise käigus. Kui selgub, et parkimiskohtade vajadus on väiksem, ei ole kohustuslik rajada kõiki kavandatud kohti. Parkimisalad tuleb jaotada haljastuse abil väiksemateks üksusteks.

Krundile juurdepääsud on kavandatud otse Kaupmehe ja Mõisatamme tänavatelt, juurdepääsude kohale on vajalik paigaldada suletavad väravad. Planeeringus on määratud krundi külg, kust on lubatud krundile sissesõite rajada ja määratud piirkond, kust ei tohi olla krundile sissesõite. Krundisisene liikluskorraldus on planeeritud sellisel, et oleks võimalik sissepääs ja väljapääs kahest kohast krundil.

Raadi lasteaia detailplaneering

Krundisestest teede ja parkimisalade vertikaalplaneerimine lahendatakse projektiga.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde).

Planeeringualasse jääv transpordimaa sihtotstarbega krunt on planeeritud avalikku kasutusse.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritava alal säilitamist vääriivat haljastust ei ole. Planeering näeb ette olemasoleva haljastuse ümberplaneerimise hoonestusala ja teelade rajamisega seoses. Lisaks kuulub liikvideerimisele planeeritava ala lõunaosas reana paiknev pöösastik.

Täiendavat kõrghaljastust on kavandatud planeeritava pos 1 krundi lõunaossa. Põhikaardil näidatud tingmärk tähistab kõrghaljastuse põhimõttelist paiknemist mitte üksikpuu asukohta. Haljastus pos 1 krundil ja pos 3 krundil lahendatakse haljastusprojektiga.

Parklaalad jagada haljastuse abil väiksemateks osadeks (soovitavalt kuni 10 parkimiskohaga üksusteks). Haljastuse rajamise keelualasid planeeringuga ei määrata.

Krundi pos 1 piiridele on kavandatud piirdeaed ja juurdepääsude juurde suletavad väravad. Piirdeaed olema azuurse struktuuriga, tugev, hoone arhitektuuriga sobiv, keelatud on läbipaistmatu plankaed, piirdeaia maksimaalne kõrgus kuni 1.5m. Piirdeaia lahendus kooskõlastatakse naaberkinnistu omanikuga, kelle ühisele piirile aed tuleb. Pargi põik 4 kinnistult tagada jalakäijate läbipääs haljasalale krundil pos 3, rajatakse vajadusel jalgväravad.

Planeeringuga ei ole oluliselt korrigeeritud olemasolevaid maapinna kõrgusmärke. Sadevete naaberkruntidele juhtimine ei ole lubatud. Parklaaladelt kogutakse sadeveed kokku vertikaalplaneerimisega ja suunatakse läbi õli-liivapüüduuri sadeveekanaliseerimisrassi. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritava hoonemahu ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega. Uushoonestuse min tulepüsivusklass on põhihoonel TP-1, abihoonetel TP-3.

4.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolev olukord

Planeeritava alal ja kontaktvööndis on varasema detailplaneeringu alusel projekteeritud ja välja ehitatud järgmised tehnovõrgud ja –rajatised - veetrass, reoveekanaliseerimisrass, sademeveekanaliseerimisrass, gaasitrass, alajaam, elektriliitumisühendused ja sidetrass. Rajatud on hüdrandid ja kruntide liitumised eelpool nimetatud võrkudega.

Planeeritud lahendused

Kuna planeeritav hoonestusala on kavandatud ulatuslik ja arvestab ka tuleviku vajadusi, siis on antud võimalus võrkude ühendamiseks kahest kohast Mõisatamme tänavalt ja Kaupmehe tänavalt.

Raadi lasteaia detailplaneering

OLMEROOVETE JA SADEVETE KANALISEERIMINE

Tehnovõrkudega liitumisühenduse vajadus on pos 1 krundil, mis hoonestatakse. Krundi reovee- ja sadeveekanaliseerimine on planeeritud lahendada olemasolevasse tänavavõrku, mis on rajatud varasema detailplaneeringu (Raadimõisa asumi idaosa detailplaneering) alusel. Parklaalalt saastunud sadevesi tuleb enne tänavavõrku laskmist puhastada õli-liivapüüduris. Reoveekanaliseerimistrass ja sademeveekanaliseerimistrass koos krundi liitumisega on projektijärgselt välja ehitatud.

Kavandatud ärajuhitava reovee hulk on 3.5m³/d.

VÄLISVEEVARUSTUS

Planeeritava hoonestatava krundi veega liitumine on kavandatud olemasolevast tänavatrasist. Veetrass koos krundi liitumisega on projektijärgselt välja ehitatud. Kavandatud veevajadus on 3.5m³/d.

Tuletõrjevesi on planeeritud olemasolevast hüdrantist Mõisapuiestee tänaval.

SOOJAVARUSTUS

Planeeritav hoone on ette nähtud varustada gaasiküttega olemasoleva tänavatrasiga ja liitumisühenduste baasil. Gaasi vajadus on planeeritud 50m³/h.

Samas on lubatud kasutada ka muud lokaalkütte allikat. Perspektiivis on võimalik liituda kaugkütte trassiga.

Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

SIDEVARUSTUS

Planeeritav ühiskondlik hoone on kavandatud varustada sidega olemasoleva tänavavõrgu baasil. Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritavad hooned on kavandatud varustada elektriga. Antud alale on varasema detailplaneeringu järgi planeeritud ja projekteeritud ning välja ehitatud alajaam. Olemasolevast alajaamast on kavandatud toide krundi hooneteni, eeldatav vajadus on 80 ampri. Elektrienergia tarbimine hoonestataval krundil on planeeritud krundi ning valgustuseks ja olmetehnoloogia toiteks.

Planeeritavale alale on kavandatud tänavavalgustus, mis lahendatakse hilisema projekteerimise käigus.

Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

4.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügi konteineritesse, mis paigutatakse krundile soovitatavalt spetsiaalsesse ehitisse prügimajja. Eraldiseisva prügimaja ehituslik lahendus peab olema krundi põhihoonega kokkusobiv.

Raadi lasteaia detailplaneering

Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus sõltuvalt hoonete funktsionaalsest ja logistilisest lahendusest. Jäätmete äravedu võib teostada vastav ettevõtte.

Planeeritavatelt parklaaladelt kogunev sadevesi tuleb enne tänavaala sadeveekanalisatsioonitrassi juhtimist puhastada krundil õli-liiva püüduris.

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

Vajadus puudub.

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

Vajadus puudub.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

| Krundi pos nr | Pos 1 |
|-----------------------------|---|
| Lubatud korruselisus | Kuni 2 maapealset korrust, lubatud ka soklikorrus. Pargi põik 4 kinnistu poolses osas peab hoonemaht olema 1-korruseline. |
| Katusekaldeid | hoonete põhimahul 0° - 10° |
| Katusekatte materjalid | plekk või rullmaterjal, lubatud ka murukatus |
| Välisviimistluse materjalid | krohv, puit, kivi, vineer, betoon, kvaliteetsed metallmaterjalid või klaas. |
| +/- 0.00 | lahendatakse projektiga |
| Harjajoone suund | vaba |
| Katuse tüüp | lamekatus või kaldkatus |
| Kohustuslik ehitusjoon | ei määrata kohustuslikku joont |

MÄRKUS: Pos 2 ja pos 3 krunte ei hoonestata.

4.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudi seadmise vajadus on planeeritaval krundil seoses olemasolevate tehnorajatiste (alajaam, elektriliinid) paiknemisega.

4.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002.

Krundi hoonestamisel on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- hästivalgustatud tee- ja parklaala;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- hea jälgitavus (videovalve);
- krundile juurdepääsude asukohtade varustamine väravatega;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid.

4.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad. Kitsendusi kirjeldavad punktid on lahti kirjutatud seletuskirja vastava temaga seotud peatükkide all.

4.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Käesolev detailplaneering on aluseks uue ühiskondliku funktsiooniga hoone ja teiste planeeringualasse jäävate ehitiste projekteerimiseks – ehitamiseks.

Krundisisese jalakäijate ning sõidukite parkimis- ja liiklemisalad, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsuteed realiseerib krundi igakordne omanik. Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

4.19. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostamise on kaasatud planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikud ning kavandatavate tehnovõrkude omanikud/valdajad. Koostöö kokkuvõte on esitatud alljärgnevas tabelis.

Tabel 4. Koostöö kokkuvõte

| Jrk nr | Koos-kõlastatav instants | Koos-kõlastuse kuupäev | Koos kõlastaja ametinimi ja nimi | Koos-kõlastuse asukoht | Märkused |
|--------|--------------------------------|------------------------|---|---------------------------------|---|
| 1 | Lõuna- Eesti Päästkeskus | 10.12.2007 nr 3-472 | juhtivinspektor Neeme Nurmoja | põhikaart | - |
| 2 | OÜ Raadimõisa Gaas | 10.12.2007 | Toomas Ruusmaa | tehnovõrkude planeeringu joonis | - |
| 3 | Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrk | 6.12.2007 nr 9349 | Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik | tehnovõrkude planeeringu joonis | Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. |
| 4 | Tartu Veevõrk AS | 11.12.2007 nr 958 | P. Pindma | tehnovõrkude planeeringu joonis | Vajadusel tuleb rekonstrueerida olemasolevad Raadimõisa elamurajooni reoveepumplad ja ehitada välja kaugjuhtimisauto maatika. |
| 5 | Elion Ettevõtte AS | 7.12.2007 | sideliiniinsener-grupijuht Jaak Ulmas | tehnovõrkude planeeringu joonis | Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. |
| 6 | Tartu linn | 13.11.2007.a | Tartu linnavalitsuse korraldus nr 1358 | planeeringu lisad | Vt planeeringu lisad |
| 7 | Tartu Tervisekaitsetalitus | 14.11.2007.a | direktori asetäitja Andrei Smirnov | planeeringu lisad | - |

5. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering on vormistatud valdavalt Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkidega. Maakasutuse sihtotstarbed on esitatud Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruses nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused` sätestatud korra alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on määratud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määruse nr 10 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu` alusel.

KAARDID

Raadi lasteaia detailplaneering

Raadi lasteaia detailplaneering

Raadi lasteaia detailplaneering

Raadi lasteaia detailplaneering

Raadi lasteaia detailplaneering

LISAD