

PLANEERINGU KOOSSEIS Seletuskiri

1. Ülesande koostamise alus	4
2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	4
3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	4
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
4.4. Krundi ehitusõigus	8
4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
4.8. Ehitistevahelised kujad	11
4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	11
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	13
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	13
4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	13
4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	13
4.14. Servituutide vajaduse määramine	14
4.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
4.18. Planeeringu rakendamise võimalused	15
5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised	15
6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine	15
7. Kooskõlastuste kokkuvõte	16

Kaardid ja joonised

1. Situatsiooni skeem, M 1: 10 000	lk 18
2. Olemasolev olukord, M 1: 500	lk 19
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000	lk 20
4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1: 500	lk 21
5. Planeeringu põhikaart, M 1: 500	lk 22
5a. Liikluskorraldus, M 1: 500	lk 23
6. Tehnovõrkude planeering, M 1: 500	lk 24

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Tartu Arhitektuuribüroo, esindaja Roman Smuškin. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek laekus 22. 03. 2005. a., ettepaneku nr LÜ - 025 - 2005.

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

Detailplaneeringuga käsitletav ala hõlmab Jaama 205 kinnistut. Planeeritava ala suurus on ca 7450 m². (Planeeringu graafilises osas on detailplaneeringuala piir nihutatud kaartide paremaks lugemiseks krundi piirilt naabermaaüksuste territooriumile).

Detailplaneeringu eesmärgiks on maakasutuse sihtotstarbe muutmine ärimaast ühiskondlike hoonete maaks ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramine sakraalehitise rajamiseks.

Planeeritava krundi omanik ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on järgmised:

Jaama 205

- krundi omanik – Viimse Aja Pühade Jeesuse Kristuse Kiriku Eesti Kogudus;
- krundi maakasutuse sihtotstarve – 100% ärimaa;
- krundi pindala - 5720 m².

Juurdepääsu ulatuses on planeeringualasse kaasatud ka Kaunase pst. 73 (kinnistu 7969), krundi omanik on G/Ü 'Kaunas-1'.
Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Planeeringu lähtedokumendid:

- Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek 22.03.2005.a;
- Jaama 205 krundi detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr DP LÜ – 025 - 2005, mis on kinnitatud Tartu Linnavalitsuse 09. 06. 2005. a. otsusega nr 440.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Asjaõigusseadus;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid;
- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005.a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a. määrus nr 33 'Tartu linna ehitusmäärus'.
- Tartu Linnavalitsuse 25. 11. 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend 'Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded'.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Geodeesia AP poolt jaanuaris 2005.a koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr AP05_003).

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult Jaama 205 kinnistut ning osaliselt Kaunase 73 tänava maa-ala.

Andmed olemasoleva krundi kohta (krundi piirid vt kaardilt nr 2):

Jaama 205

- krundi omanik – Viimse Aja Pühade Jeesuse Kristuse Kiriku Eesti Kogudus;
- krundi maakasutuse sihtotstarve – 100% ärimaa;
- krundi pindala – 5720 m².

Krundiga piirnevate Kaunase pst ja Jaama tänavate maa - ala on reformimata riigimaa.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks maakasutuse kitsendusi.

Jaama 205 krunt on hoonestamata.

Planeeringuala maapind langeb ühtlaselt Jaama tn poolt Kaunase pst suunas, maapinna kõrguste vahe planeeringualal on ca 2.6 m. Jaama tänava absoluutkõrgused jäävad ca 56.21 – 58.66 piiresse, Kaunase pst absoluutkõrgused jäävad ca 54.57 – 56.32 piiresse. Reljeef pakub mitmeid huvitavaid vaateid ja vaatekoridore, sest langus suunab vaadet.



Foto 1. Vaade krundile Kaunase pst 73 juurdepääsuteelt



Foto 2. Vaade krundile Jaama tänavalt

Planeeritaval krundil paikneb lopsakas kõrghaljastus.

Juurdepääs planeeritavale krundile on Kaunase puiesteelt ja Jaama tänavalt. Autoga juurdepääs on vaid Kaunase puiesteelt. Kaunase puiesteel ja Jaama tänaval on kahesuunalise liiklusega asfaltkattega teed.



Foto 3. Vaade juurdepääsuteele Kaunase pst 73 krundilt

Planeeritaval krundil tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter, side) ühendus puudub.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsioon ühiskondlike hoonete maa.

Planeeritav ala paikneb Tartu linna idaosas, Annelinna elamurajoonis, Anne III mikrorajoonis.

Annelinn on projekteeritud 1969. - 1973. aastatel RPI Eesti Projekt poolt, autorid on arhitektid Mart Port ja Malle Meelak. Mikrorajoonide tehnilised projektid on koostatud RPI

Eesti Projekt Tartu osakonnas, autorid on Ines Jaagus ja Helmi Sakkov.

Annelinnale on omane kaarjas kuu. Tähtsamad vaatesuunad avanevad piki tänavaid. Annelinn koosneb magistraal- ja põhitänavatest ning nende vahel asetsevatest hoonetegruppidest. Mainitud liikumisteede ristumiskohtadesse on koondunud ühiskondlikud hooned, nagu koolid, lasteaiad, bensiinijaamad, poed, saun, postkontor jne.

Linnaosa toimib puhtakujulise elumupiirkonnana koos infrastruktuuriga, planeeringualale lähedale jäävad hooned on enamasti viie- ja üheksakorruselised korterelamud. Planeeringuala piiravad hooned on ehitatud raudbetoonpaneelist, hoonetel on lamekatused.

Majad Annelinnas on paigutatud vabaplaneeringu põhimõttel. Asumi keskosa on suletud planeeringuga, kuna vaateid piiravad igast küljest teised majad. Asumi äärealal avanevad vaated avatud maastikule. Planeeritavat ala väljast poolt sisse vaadates avanevad samuti huvitavad vaated ja seda just eriti Jaama tänava poolt vaadeldes.

Ala planeerimisel tuleb arvestada kontaktvööndis olemasolevate hoonete kõrguse ja hoonestusstiiliga, mis ei tähenda seda, et planeeritav ala peab omama samasuguseid hooned. Planeeritav ala peab kokku sobituma kõrgete paneelmajade ja liigendatud maastikuga.

Planeeringualasse jäävad Kaunase pst ja Jaama tn on kahe-suunalise liiklusega tänavad. Mõlemal tänaval on asfaltkattega sõidutee. Kaunase pst ja Jaama tn ülekäigu kohad ristmikul on tähistatud (liiklusmärk pluss teekatte märgistus). Lähimad bussipeatused on Kaunase pst -l ja Jaama tn -l.

Olemasolevat liikluskorraldust Kaunase pst -l ja Jaama tn -l ning nende ristmikul ei muudeta. Planeeritud liikluskorraldust vt kaardilt nr 3 ja nr 5.

Piirkonna koolid on Tartu Kivilinna Gümnaasium (Kaunase 70, 71) ja Tartu Annelinna Gümnaasium (Kaunase 68). Lähedamal asuvad lasteaiad on 'Kelluke' (Kaunase 69) ning 'Triinu ja Taavi' (Kaunase 67).

Lähim kultuuriasutus on EEKB KL Tartu Annelinna Kogudus (Annemõisa 8).

Lähim kaubanduskeskus on Kivilinna kaubanduskeskus (Jaama 173).

Praegusel hetkel on planeeritava ala väärtuseks täisehitamata territoorium. Ala kasutatakse aastaringselt aktiivselt rekreatsioonialana lähiümbruses elavate inimeste poolt.

Tegemist on suhteliselt avatud alaga, mis on suures osas kaetud võsastikuga, esteetiline kujundus ja hooldus puudub, välja arvatud Jaama tn äärne pihlakaterida ja Kaunase pst äärne pärnaallee. Puudest on kõige enam esindatud pajud, millele järgnevad kased ja üksikud männid, kuused. Väljakujunenud kooslust alal ei esine.

Kontaktvööndi kruntide struktuur erineb piirkonniti. Lääne- ja lõunapoolse jäävate korruselamutega hoonestatud krundid on väiksemad, planeeritava ala vahetus läheduses asuvad sotsiaal- ja ärihoonetega hoonestatud krundid on märgatavalt ulatuslikumad.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on kajastatud planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste kaardil.

Anne III mikrorajoon kuulub olemasoleva kaugkütte piirkonda, antud krundil aga küttesüsteem puudub. Kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga on ka käesoleval krundil ette nähtud kaugküttesüsteem.

Eelpool toodud analüüsist lähtuvalt on põhjendatud planeeringuga määratud ehitusõigus ja maakasutuse tingimused (vt kaart nr 5).

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeering teeb ettepaneku krundipiiride muutmiseks.

Tabel 1. **OLEMASOLEV OLUKORD**

Aadress	Jaama 205
Krundi planeeringueelne pindala	5720m ²
Krundi planeeringueelne kasutamise sihtotstarve	ärimaa

Tabel 2. **PLANEERITUD LAHENDUS**

Krundi pos nr	Pos 1 perspektiivne Kaunase pst äärne jalakäijate tee	Pos 2
Krundi planeeringu- järgne pindala	ca 130m ²	5590m ²
Krundi planeeringu- järgne kasutamise sihtotstarve	100% L- transpordimaa	100% Üh- ühiskondlike hoonete maa

4.4. Krundi ehitusõigus

Tabel 3. Krundi ehitusõigus

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2
Krundi planeeritud suurus	ca 130m ²	5590m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	100% 007. L- transpordimaa	100% 0050. Üh- ühiskondlike hoonete maa
Lubatud ehitise kasutamise otstarve	Tänavad ja teed	Sakraalhoone ja abihoone
Hoonete suurim lubatud arv krundil	-	2 (põhihoone, abihoone)

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	-	1536m ² (põhihoonel 1500m ² , abihoonel 36m ²)
Hoonete suurim/vähim lubatud kõrgus	-	Põhihoonel kuni 20m, abihoonel 5m

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist – olemasolevast juurdepääsust krundile. Lisaks on arvestatud vajalike kujadega (tuleohutus, valgustus) ja võimaliku parkimiskorraldusega. Planeeritud hoonestusalade sidumine krundi piiridega on toodud kaardil nr 5.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jäävad põhja poolt Jaama tänav ja lääne poolt Kaunase puiestee. Jaama tn ja Kaunase pst on kahe-suunalise liiklusega tänavad. Mainitud tänavate teed on asfaltkattega. Jaama tn sõidutee laius on ca 15m, Kaunase pst sõidutee laius on ca 15m. Jaama tn-l on ca 1.3m ja ca 2m laiused asfaltkattega kõnniteed. Planeeringuala äärset Jaama tn kõnniteed eraldab sõiduteest haljasriba, Krematooriumi äärset kõnniteed mitte. Kaunase pst-l on ca 3m laiune asfaltkattega kõnnitee, mida eraldab sõiduteest haljasriba. Jaama tn ja Kaunase pst ristmikul on jalakäijate ülekäigu kohad tähistatud (liiklusmärk pluss teekatte märgistus). Samuti on tähistatud ülekäigukoht Jaama tn -l krematooriumi vastas.

Tänava kaitsevööndi laius Kaunase puiesteelt ja Jaama tänavalt on 10m.

Jaama tänav ja Kaunase pst sõidutee laiused säiluvad olemasolevate laiustena. Juurdepääs krundile on planeeritud olemasolevalt Kaunase pst 73 krundi juurdepääsuteelt. Kaunase pst 73 krundi juurdepääsuteed on soovituslikult laiendatud ca 1 m, kuna liiklustihedus antud juurdepääsuteel on suur.

Planeeritava krundiga paralleelselt Kaunase pst sõidutee ääres puudub jalakäijate liiklemiseks kõnnitee, mis raskendab jalakäijate juurdepääsu planeeritavale krundile. Antud detailplaneering teeb ettepaneku rajada planeeritava krundi eelpool mainitud serva kõnnitee. Kuna planeeritud kõnnitee jääb osaliselt Jaama 205 krundile, on antud maatüki hilisemaks lahendamiseks alale planeeritud eraldi krunt (pos 1). GÜ Kaunas-1 juhatuse ettepanekul ja Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna liikluskorraldusteenistuse juhataja nõusolekul on tehtud planeeringuga ettepanek rajada Kaunase pst-le ülekäigurada ning Kaunase pst 73 juurdepääsuteest teise ja kolmanda pärna vahele kõnnitee lõik, mis viib planeeritud kõnniteele.

Juurdepääsud tänavaalalt on lubatud nii vasak- kui parempöördega. Liiklusohutuse tagamiseks on krundi juurdepääsutee ja Kaunase pst ristumiskohale planeeritud stopp – märk.

Sõidukite ja jalakäijate juurdepääsude asukohad kruntidele ning lubatavad pöörded tänavaalalt vt kaardilt nr 5.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimiskohtade arvu planeerimisel on lähtutud parkimismormatiivist linna äärelinna vööndi kohta. Vajalike parkimiskohtade arvu arvutamise aluseks on võetud ligikaudne korruste suletud brutopindade summa.

Aluseks on võetud koefitsent 1/100 (parkimiskoht/suletud brutopinna m²).

Sakraalhoonele vajalike parkimiskohtade arvu arvutamise aluseks on võetud planeeritava hoone ruumide arv ja potentsiaalne külastajaskond.

Planeeritud on parkimiskohti 32, juurdepääs on ka prügiveoautole ja bussile.

Parkimiskohtade arvutus on tehtud krundi maksimaalse lubatud hoonemahu järgi. Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Parkimiskohtadele on soovituslikult ette nähtud kargkivikate.

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

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Jaama 205 krunt on haljastatud, ala katab rohttaimestik, kõrghaljastuse osakaal on suhteliselt suur.

Likvideerimisele kuulub puudegrupp, mis jääb planeeritud hoonestusala ning planeeritud kõnniteede alla ja vahetusse lähedusse. Säilitada Kaunase pst äärne pärnaallee.

Likvideeritava ja säilitatava kõrghaljastuse asukohad vt kaardilt nr 5.

Jaama 205 krundi piiridele on lubatud piirdeaed ja/või hekk tingimusel, et piirdeaia ja heki maksimaalne kõrgus on 1,2 m. Piirded on lubatud eesmärgil, et likvideerida olemasolev läbikäimine krundi piires. Võimalik heki liik määrata hilisema kujundusprojektiga, arvestades heki lubatud kõrgust ja sobivust keskkonda. Võimalikud piirded määratakse projekteerimise käigus. Krundi siseselt teede- ja parkimisalade ning hoonestusest vabad pinnad haljastatakse (lilled, muru, madalamad põõsad).

Uushaljastuse rajamine toimub peale hoonete ja teede rajamist ning pinnase planeerimist. Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel arvestada olemasoleva olukorra ja haljastuse struktuuriga.

Krundisisene jalakäijate liikumisala on planeeritud katta betoonkivikattega. (Katte valikul lähtuda põhimõttest, et juurdepääsutee ja parkimisala kate peavad olema sadevett läbilaskvad).

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Vabaaja veetmise ala on ette nähtud planeeritava hoone ida- ja kagukülge, planeeritava parkimiskoha vahetusse lähedusse.

Vabaaja veetmise ala täpne kujundus ja uushaljastus tuleb lahendada eraldi

kujundusprojektiga. Vajadusel saab planeeritava parkimisruumi platsi kasutada palliväljakuna.

4.8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritavate hoonemahtude ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Planeeritavate hoonete min tulepüsivusklass on TP-2.

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Üldosa

Tehnovõrkude planeerimisel oli aluseks planeeritud hoonestus ja nende tehnilised näitajad.

Jaama tänaval ja Kaunase puiesteel ning lähipiirkonnas paiknevad järgmised tehnovõrgud:

- kanalisatsioonitrassid Jaama tänaval ja Kaunase puiesteel,
- veetorustik Jaama tänaval ja Kaunase pst 73 krundil,
- sidekaabel Jaama tänaval,
- elektri õhuliin – madalpingeliin ja kõrgpingeliin Jaama tänaval,
- drenaažitorustik Kaunase puiesteel

Nimetatud olemasolevate võrkudega on arvestatud käesolevas töös.

Sademevee kanaliseerimine ja дренаaz

Olemasolev olukord

Antud hetkel puudub planeeritaval alal lahkvoolne kanalisatsioon.

Planeeritud lahendus

Sademeveetorustiku eesvooluks on ette nähtud Kaunase pst sademeveetorustik DN 300. Parkla sademevee puhastamiseks on krundile planeeritud õlipüüdur.

Olmereovete kanaliseerimine

Olemasolev olukord

Kinnistu lähipiirkonnas puudub linnatänaval asuv olmekanaliseerimistorustik. Lähimaks olmekanaliseerimiseks on Kaunase pst 73 kinnistult algav Anne jalakäijate kiire suunalise kaldega kanalisatsioonitorustik DN300. Nimetatud torustik asub valdavalt kinnistutel.

Planeeritud lahendus

Reoveetorustik on planeeritud Kaunase pst- le ning ühendus Kaunase pst 73 kinnistult algava kanalisatsioonitoruga DN300 on planeeritud transpordimaale Kaunase pst 73T.

Veevarustus

Olemasolev olukord

Veetrassid paiknevad Jaama tänavas, samuti Kaunase pst 73 krundil.

Planeeritud lahendus

Kinnistule on planeeritud veeühendus Jaama tn veetorustikust DN150.

Soojavarustus

Olemasolev olukord

Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas, antud hetkel küttesüsteem puudub.

Planeeritud lahendus

Soojuskandja on ülekuumendatud vesi. Soojuskoormused täpsustada projekti käigus. Soojusvõrgu ühenduskoht on ette nähtud olemasoleva soojuskambriga 10-K-28/2.

Soojuskandja parameetrid on: arvutuslik temperatuurigraafik 110/55°C; $T_{1min.}=65^{\circ}C$ tuleb võtta aluseks sooja vee ja ventilatsiooni arvutamisel. Maksimaalne rõhk soojusvõrgus 16 bar katsetuse ajal. Rõhkude vahe kõikumise piirid primaarpoole sisendil 4,5 – 0,8 bar.

Torustik projekteerida vastavalt eelisoleeritud maa-aluse seotud torusüsteemina vastavalt: eelisoleeritud torude standard EVS-EN 253, eelisoleeritud liitmike standard EVS-EN 448, eelisoleeritud ventiilide standard EVS-EN 488, eelisoleeritud liidete standard EVS-EN 489.

Torustik projekteerida vastavalt torustiku rõhuklassile PN 16 ja sisseehitatud signaalsüsteemiga. Torustiku liited projekteerida vahtpolüuretaan koorikuga ja topelt hüdroisolatsiooniga või keevisliidetega paigaldatav jätkuhülss isoleerida vahtpolüuretaaniga (PUR).

Kaevik varustada drenaazisüsteemiga. Soovitav on eelsoojendusega paigaldusviis. Soojuskoormuse ühendamiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole. Soojusvõrgu ehitamine peab toimuma AS Tartu Keskkatlamaja esindaja tehnilise järelevalve all. Võrguettevõtja ja liituja soojusseadmete vaheline teeninduspiir määratakse kokkuleppeliselt ning selle kohta vormistatakse piiriltusakt.

Hoone soojusvarustuse tööprojekt ja hilisemad projekti muudatused, mis tehakse ehituse käigus kooskõlastada AS-ga Tartu Keskkatlamaja.

Elektrivarustus

Olemasolev olukord

Jaama tänaval on elektrivarustus õhuliinidega.

Planeeritud lahendus

Jaama 205 ja Kaunase pst 73a kruntide piirile on ette nähtud koht 0,4 kV transiitkapile koos liitumiskilbiga. Transiitkapi teenindamiseks peab jääma vaba juurdepääsutee. Uue planeeritava 0,4 kV transiitkapi toide on planeeritud Mõisa alajaama 0,4 kV jaotla erinevatest seksioonidest maa- aluste kaablitega. Selleks on planeeritud vajalik kaablitrass. Elektri-toide liitumispunktist hoonete peakilpidesse on ette nähtud maakaablitega.

- Välisvalgustus lahendatakse hoone projekteerimise käigus vastavalt hoone arhitektursele lahendusele.

Sidevarustus

Olemasolev olukord

Jaama tänava kõnnitee all paikneb sidekanalisatsioon.

Planeeritud lahendus

Planeeritud kinnistu on ette nähtud telefoniseerida. Kaablikanaliseerimine on ette nähtud Elioni Jaama tänava kaablikanaliseerimisest. Hoonesse projekteerida vajalikumahuline SK

tüüpi sidekontrollkapp ja vajaliku mahuga andmesidekapp. Hoone sidesisevõrk projekteerida ja väljaehitada tellija vahenditest, kasutades CAT5 sidekaableid ja koaksiaalkaableid. Sidekaablid siduda eelnimetatud ühenduskohaga. Iga ruumile on ette nähtud ühendus: individuaalne andmesidekaabel (CAT5/CAT6) ja koaksiaalkaabel hoone andmesidejaotlast.

Optiline kaabel on ette nähtud kaablikanaliseerimise alates Anne RSS- ist koguduse hoonesse.

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

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Hoonestamise, parkimisalade rajamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sadevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid kogutaks või immutataks oma krundi piires.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse abihoonesse.

Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

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 miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks ning arhitektuurse osa projekteerija leidmiseks korraldada vähemalt 5 maineka osavõtjaga või avalik arhitektuurikonkurss. Arhitektuurikonkursi komisjonis peab olema arhitekte vähemalt 50%, samuti vähemalt üks Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna arhitekt. Komisjoni koosseis ja võistluse tingimused tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

Arhitektuurikonkursi aluseks on tellija poolt ette antud välislahenduse funktsionaalne skeem. Hoone välislahenduse konkursi ühe osana täpsustatakse ka võimaliku piirdeia detailid.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

<i>Krundi pos nr</i>	Pos 2
<i>Avatäited, muud hoone osad ja detailid</i>	Arhitektuur peab olema kaasaegne, esinduslik, väärikas, piirkonda sobiv; Keelatud on algseid matkivate materjalide kasutamine, keelatud on plastikraamidega akende kasutamine.
<i>Lubatud korruselisus</i>	Põhihoonel max 2, abihoonel 1; Võimaliku torni kõrgus max 20m.
<i>Kohustuslik ehitusjoon</i>	Ei ole vajalik
<i>+/- 0.00</i>	Lahendada projektiga

4.14. Servituutide vajaduse määramine

Käesolev detailplaneering näeb ette servituudi seadmise vajaduse Viimse Aja Pühade Jeesuse Kristuse Kiriku Eesti Koguduse kasuks seoses juurdepääsutee rajamisega.

Kaunase pst poolne kõnnitee ala (Pos 1) on määratud servituudina tasuta ja tähtajatuna linna kasuks.

4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa – alade määramine

Vajadus puudub.

4.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002, mille järgi planeeringuala kuulub linnakeskuste ja üldkasutatavate alade piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

1. Atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed, haljasalad ja tänavamööbel suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järevalvest.
2. Üldkasutatava paiga kasutamise kohta eksisteerivad kindlad reeglid.
3. Krundile juurdepääsude arv on minimaalne ja juurdepääsud on otse tänavaalalt, mis võimaldab ülevaadet, kes kuhu liigub.
4. Sõidukite parkla on planeeritud hoone esisele hea nähtavusega alale.

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

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- hoone juurde viiva sissepääsutee selge eristamine;
- hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud hoov) ja jälgitavus (naabrivalve, videovalve);
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud

sisenemisruumid;

- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

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

Tänavakaitsevööndi piirang on 10 m. (Tee projekteerimise normid ja nõuded. RTL 2000, 23, 303. p. 1.8.(15).

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

4.19. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on olemasolevale krundile ehitusõiguse määramine sakraalehitise rajamiseks.

Jaama 205 krundi piires realiseerib detailplaneeringu krundi igakordne omanik või omaniku poolt volitatud arendaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud arendaja vajalikud tehnovõrkude ühendused (koostöös tehnovõrkude valdajatega) ning tänavaalalt krundile juurdepääsu rajamise.

Kaunase pst poolne kõnnitee ala (Pos 1) on määratud servituudina tasuta ja tähtajatuna linna kasuks. Antud kõnnitee ala väljaehitaja ning edasine hooldaja on Tartu Linnavalitsus. Samuti ehitab Tartu Linnavalitsus välja võimaliku ülekäiguraja ning teelõigu planeeritud kõnniteele.

Hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on servituudilepingu sõlmimine Jaama 205 ja Kaunase pst 73 krundiomanike vahel.

5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised

1. Situatsiooni skeem, M 1:10 000
2. Olemasolev olukord, M 1:500, vastavalt lähteülesande punktile 4.1.
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2000, vastavalt lähteülesande punktile 4.2.
4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:500, vastavalt lähteülesande punktile 4.3. ja 4.13.
5. Planeeringu põhikaart, M 1:500, vastavalt lähteülesande punktile 4.3.-4.8. ja 4.10., 4.11., 4.12.
- 5a. Liikluskorraldus, M 1: 500
6. Tehnovõrkude planeering, M 1:500, vastavalt lähteülesande punktile 4.9.

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu koostamine, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ja kehtestamine toimub Tartu Linnavalikogu 19.06.2003.a määrusega nr 33 `Tartu linna ehitusmäärus` sätestatud korrale.

Planeeringu koosseis on esitatud vastavalt Tartu LV 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile `Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded`.

7. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	Tartu LV linnamajanduse osakond	30.03.2006.a kooskõlastusleht nr 11	Juhataja R. Haak	I köide kaart nr 5 ja I köide lk 16a	Kooskõlastatud kooskõlastuslehe märkustega.
2	Tartu LV arhitektuuri- ja ehituse osakond	30.03.2006.a	Linnaarhitekt T. Sild	I köide kaart nr 5	
3	Tartumaa Päästeteenistus	29.03.2006.a	Peainspektor P. Vorobjov	I köide kaart nr 5	
4	Kaunase pst 73 omanik				
5	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	03.01.2006.a	Juhtivspetsialist E. Kitsnik	I köide kaart nr 6	Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt.
6	AS Tartu Veevärk	05.01.2006.a	Arendusjuht P. Pindma	I köide kaart nr 6	Üle vaadatud.

KAARDID JA JOONISED