

TÖÖ NR A 11-03

Jaama 169 krundi detailplaneering

I KÖIDE SELETUSKIRI JA JOONISED

TELLIJA: Tartu Linnavalitsuse
Linnaplaneerimise ja
maakorralduse osakond

PROJEKTI KOOSTAJA: Tinter-Projekt OÜ
Ringtee 10
Tartu

PROJEKTIJUHT: Peep Moorast

PLANEERIJA: Riina Lensment

tallinn 2005

SISUKORD

SELETUSKIRI	4
1. Sissejuhatus	4
1.1. Planeeringu koostamise alus	4
1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta.....	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud.....	4
1.5. Kirjavahetus	4
1.6. Planeeringu tellija andmed	4
1.7. Planeeringu koostaja andmed.....	4
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus	7
5. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
7. Ehitistevahelised kujad	8
8. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	8
9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
10. Planeeritud hoonestuse mõju naaberkruntide valgustatusele.....	9
11. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	9
11.1. Sademete vesi, kanalisatsioon ja veevarustus.....	9
11.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	9
11.3. Soojavarustus	10
11.4. Gaasivarustus	10
11.5. Sidevarustus	10
12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	11
13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	11
14. Servituutide määramise vajadus	11
15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
18. Planeeringu rakendamise võimalused	12
19. Kooskõlastuste kokkuvõte	13
Keskkonnaministerium Tartumaa Keskkonnateenistus	14
Tartu LV LMO kooskõlastusleht.....	15

GRAAFILINE OSA.....	16
Situatsiooni skeem M 1:10 000.....	17
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1: 2000.....	18
Olemasolev olukord M 1:500.....	19
Planeeringu põhijoonis M 1:500.....	20
Tehnovõrkude planeering M 1:500.....	21

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse korraldusega 04.09.2003 nr. 3036 kinnitatud lähteülesanne DP LÜ-065-2003.

1.2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu Jaama 169 maakasutamise sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine korruselamutele.

Planeeritava ala pindala on ca 6200 m².

Planeeringuga hõlmatava kinnistu info:

Jaama 169 (kinnistu nr. 10459)- omanik: Astri & AV OÜ; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala 4587m².

1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a. määrus nr. 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavalitsuse 13. aprilli 1999. a korraldusega nr 1087 kehtestatud Jaama 163, 165 ja 169 ning Lepa 23 ja 25 kruntide detailplaneering.

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

- Tartu linna geotehniline kaart (AS GIB, 1998);
- Krundi Jaama 169 möödistus (OÜ Tinter-Projekt, töö nr. 306-03-GEO)

1.5. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - planeeringu lisad.

1.6. Planeeringu tellija andmed

Astri&AV OÜ
Jaama 173
Tel. 0 738 6411

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Tinter-Projekt OÜ
Rebase 23-a, Tartu
Tel: 07 475 333; Fax: 07 475 062

2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Annelinna põhjaosas Jaama ja Anne tänavate ääres. Juurdepääs planeeritavale alale lahendatakse Jaama (alajaama krundile) ja Anne tänavalt. Peamised jalakäijate liikumissuunad on mööda Jaama tänavat. Anne tänava ääres ei ole Jaama 169 krundi pool kõnniteed ja kergliiklus suundub Jaama 173 krundile.

Planeeritav ala on Annelinna korruselamute tsooni piiriala. Kirdesse, Jaama tänava vastaspoole, jääb pargiala, idas Jaama 173 krundil on kaubanduskeskus koos parkimisalaga. Lõunas on puurkaev koos kaitsetsooniga ja läänes eramud ja garaažid.

Jaama tänava ääres on välja kujunenud kindel ehitusjoon orienteeruvalt 18m tee teljest. Planeeringuala naaberkinnistus Jaama 163 ja Jaama 161 ei ole hooned ehitusjoonele ehitatud, Jaama 173 asuv kaubanduskeskus järgib väljakujunenud ehitusjoont.

Arvestades ala paiknemist ning naabrusesse püstitatud 9 korruselisi hooneid, on võimalik planeerida krundile silmapaistev kõrghoone. Hoone peab järgima Jaama tänava ehitusjoont. Arvestades ala lõunasuunalist kallet, saab parkimise viia hoone keldrikorrusele. Jaama tänavalt saab minna hoone esimesele korrusele.

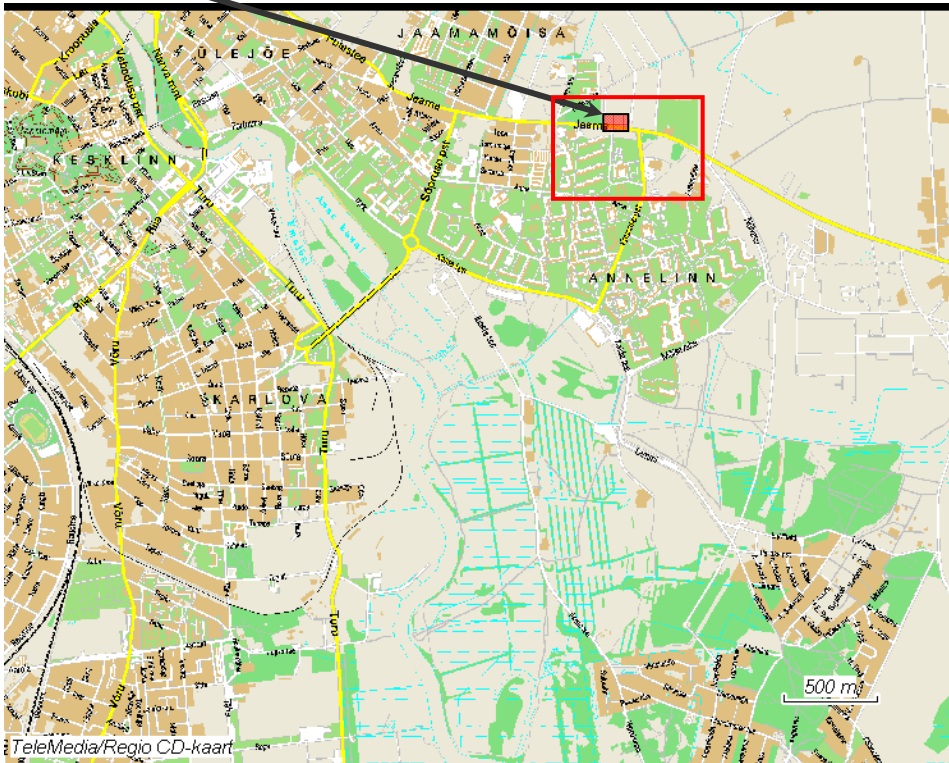
Arvestades antud piirkonna kruntide täisehitust, võib hoone ehitusala olla 30%.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava krundi suurus on 4587m². Ala senine kasutussihtotstarve on väikeelemumaa. Krundi lõunaossa ulatub puurkaevu sanitaarkaitsetsoon raadiusega 30m. Alal ei ole hoonestust ega silmapaistvat ja säilitamist vääriivat haljastust. Ala läbivad vee-, elektri- ja sidetrassid.

Planeeringuala skemaatiline asukoht Tartu linnas

Planeeritava ala asukoht



4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Tabel 1

Kruntide ehitusõigus

Krunt	Jaama 169	
Pindala	4587 m²	
Krundi kasutamise otstarve	Väikeelamumaa	
Planeeringuga kavandatud lahendus		
Krundid	Pos 1	Pos 2
Krundi ligikaudne pindala m ²	4507	80
Krundi kasutamise sihtotstarve	korruselamumaa 95%, ärimaa 5%	tootmismaa 100%
Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed	Muu kolme või enama korteriga elamu 11222 äri	Alajaam ja jaotusseade 22246
Hoonete arv krundil tk	1	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 1. korrus m ²	1037	20
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 2.-16. korrus m ² / %ehitusalusel pinnast	658/50%	0
Hoonete suurim lubatud kõrgus m/ korruselisus	52m/16	4m/1
Hoonete suurim lubatud kõrgus m (üle mere pinna)	110.00	52.00
Soklijoone kõrgus m	51.00	48.00

5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud ehitusalad on planeeringu põhijoonisel seotud krundipiiridega. Hoonestusala määramisel on kasutatud Jaama tänavalt väljakujunenud ehitusjoont ja tuleohutuskuja 5 meetrit krundipiirist.

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala naabruses ristuvad Anne ja Jaama tänavad. Juurdepääsud krundile on planeeritud Anne tänavalt. Jaama tänav on magistraaltänav. Anne tänav on kahesuunaline ja kaheajaline. Planeeritava krundi poolses küljes on jalakäijate tee laius 2 meetrit.

Planeeritava hoone rajamisega liiklusintensiivsus ristmikul suureneb. Kaaluma peab liikluse korraldamist fooridega. Ristmiku liikluskorraldus täpsustatakse tänava projektiga. Planeeringu põhijoonisel on toodud Jaama ja Anne tänava ristmiku põhimõtteline lahendus. Teisel pool Jaama tänavat jalakäijate tee, laius 2 meetrit. Ristmiku ja tänavate kõrgusarve planeeringuga ei muudeta. Juurdepääsud krundile on keelatud Jaama 163, Lepa 18, Lepa 25 ja Jaama 165 poolt. Planeeritud parkimiskohtade arv krundil on 82 kohta, millest 3 on mõeldud vaegliiklejatele.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr.	Ehituse otstarve/liik	Norm. arvutus	Nõutud parkimiskohtade arv korterelamus	Planeeringu ette nähtud parkimiskohtade arv
1	Korterelamu Äri	90*0,9=81 830/200=3	1 korter=1 koht=90 kohta	93
<u>Linnavalitsuse nõudel on parkimismatatiiv 1 autokoht = 1 korteriga</u>				
2	trafo alajaam	-	-	-

Kontrollarvutuse aluseks on võetud elamu asukohaks linnas välisosa ja 1-2t projekteeritav korter. Vastavalt Tartu Linnavalitsuse kirjale 16.06.2005 nr 9-1.3/DP-03-065 on Tartu linn seisukohal, et iga kavandatud korteri kohta tuleb planeerida üks parkimiskoht. **Sellest tulenevalt on 90 parkimiskoha projekteerimisel lubatud ehitada 90 korterit.** Kui projekteerimise käigus otsustatakse parkimismaja kasuks, st parkimine lahendatakse kahel korrusel, ei tohi parkimismaja ulatuda välja planeeringuga määratud ehitusalast. Parkimismaja osa lahendatakse eraldi projekti osana. Sellest tulenevalt võib muutuda ka korterite arv.

7. Ehitistevahelised kujad

Tulepüsisvusklassiks on planeeritaval hoonel TP1. Hoonete paigutamisel on järgitud tuleohutuskujasid.

8. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone maht on planeeritud kuni 16-korruseline. Alates 2. korrusest peab fassaad olema tagasiastega. Fassaadi asukoht on tähistatud põhijoonisel. Kõrghoone osas tuleb jälgida saledust s.o. kõrguse ja pikima külje suhe ei tohiks olla väiksem kui 4. Maksimaalne korterite arv 90 tuleneb kehtivast parkimismatatiivist linna välisosas.

Pos 1 asuva hoone lubatud kõrgus on maksimaalselt 110 meetrit üle mere pinna (edaspidi ümp). Pos 2 asuva rajatise lubatud kõrgus on maksimaalselt 52 m ümp.

Pos 1 asuva hoone soklijoon on Jaama tänava suhtes 51 m ümp. Anne tänava suhtes soklijoon alaneb ja täpsustatakse edasise projekteerimisega. Pos 2 asuva rajatise soklijoon on 48 m ümp.

Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks korraldada vähemalt 4 maineka osavõtjaga arhitektuurikonkurss. Vähemalt 50% komisjoni liikmetest peavad olema arhitektid. Arhitektuurikonkursi komisjonis peab olema vähemalt 1 Tartu LV AEO arhitekt. Arhitektuurivõistluse komisjoni koosseis ja võistlusetingimused kooskõlastada Tartu LV AEO-ga.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Krundipiirete maksimaalne kõrgus on 1,5 meetrit. Piirded peavad olema läbipaistvad 50% ulatuses. Piirded ehitatakse Jaama 163, Lepa 18, Lepa 25 ja Jaama 165 kinnistute piirile. Jaama ja Anne tänava ristmiku poole piirdeid ei tohi ehitada. Pos 2-le piirdeid mitte ehitada.

9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritaval alal ei ole säilitamisväärtet haljastust. Planeeringuga on nähtud ette kõrghaljastus planeeritava hoone ja krundi Jaama 163 vahele ja planeeritud parkla ja krundi Lepa 18 vahele. Parkla Jaama 165 ja Anne tänava poolsetele külgedele on planeeritud rajada madal hekk.

Planeeringuga ei muudeta tänavate ja ristmike kõrgusarve. Hoonesisesed kõrgusarvud parklale määratakse edasise projekteerimise käigus. Parkla sademetevesi tuleb koguda ja lasta läbi õlipüünise sademetevee kanalisatsiooni.

10. Planeeritud hoonestuse mõju naaberkruntide valgustatusele

Planeeritav hoonestus vähendab naaberkruntidest enim krundi Jaama 163 valgustatust. Planeeritud hoonestus, asukohaga nimetatud krundist idas, lubatud vahekaugusega 16,3 m ja kõrgusega maapinnast 52 m, varjab sellele langeva hommikuvalguse. Naabrite valgustustingimused on tagatud vastavalt eluruumidele kehtestatud nõuetele.

11. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

11.1. Sademete vesi, kanalisatsioon ja veevarustus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on AS Tartu Veevärgi poolt väljastatud tehnilised tingimused 14.11.2003 INF/1571. Tehnilised tingimused on eraldi välja toodud lisades.

Kanalisatsiooni kogutakse planeeritavalt alalt kokku lahkvoolsena ja juhitakse lahkvoolsesse kanalisatsiooni. Reovesi juhitakse Jaama tänava torustikku. Sajuvesi juhitakse Jaama ja Anne tänavatel asuvasse torustikesse.

Veevarustus lahendatakse Jaama tänava torustiku baasil. Ala läbiv veetorustik tõstetakse ümber Anne tänava alla.

Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada Jaama 165 kinnistul asuva suurkaevu sanitaarkaitsetsooni 30- le meetrile.

Hoone tuletõrjveevarustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

11.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on AS Eesti Energia poolt väljastatud tehnilised tingimused 30.10.03 nr. 39481. Tehnilised tingimused on eraldi välja toodud lisades.

Alale planeeritakse uus alajaam. Alajaama toide tuleb Kivilinna alajaamast. Planeeritud elamu transiitkapp on Positsioon 1 ja Positsioon 2 piiril.

Välisvalgustust ei ole vaja juurde planeerida. Olemasolev valgustuspost Anne tänava ääres kuulub ümbertõstmisele.

11.3. Soojavarustus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on AS Tartu Keskkatlamaja poolt väljastatud tehnilised tingimused 30.10.03 nr. 120/03. Tehnilised tingimused on eraldi välja toodud lisades.

Tellitud soojuskoormus on kütte puhul 960 kW ja tarbevee korral 1000kW. Summaarne soojuskoormus on 1960 kW. Arvestuslik temperatuurigraafik on 110/55 kraadi. Soojatorustik planeeritakse soojusvõrgu kaevust 10-K-25/1. Soojatorustiku puhul on eraldi välja toodu kaks alternatiivlahendust. Vastavalt 470 meetrit ja 570 meetrit. Mõlemal juhul jääb torustik valdavalt riigimaadele. Skeem on välja toodud eraldi joonisel.

Kokku on soojatorustiku rajamise pikkus maksimaalselt 570 meetrit. Tuginedes Tartu Linnavolikogu poolt 03.02.05 otsusega nr. 392 vastu võetud ja avalikustamisele suunatud Tartu linn üldplaneeringu võrguga liitumise ning võrgust eraldumise tingimused ja korrale kaugküttepiirkonnas. Kui planeeritava hoone projekteeritud summaarne maksimumvõimsus, jagatuna ühendustorustiku pikkusega, on väikesem väärtusest 2kW/m võib kaaluda linnavalituse loaga asendada kaugküte muu lokaalse küttega eelistatult gaasiküttega.

Arvutuste aluseks olev ühendustorustiku pikkus on soojusettevõtja poolt väljastatud projekteerimise tehnilistes tingimustes määratud ühenduspunkt kaugküte torustikuga ja liidetava hoone soojusmõõtja vaheline kaugus (m) ning hoone projekteerimisel selgitatav maksimaalne projekteeritud võimsus (küte + ventilatsioon).

11.4. Gaasivarustus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on AS Eesti Gaas poolt väljastatud tehnilised tingimused 07.11.03 nr. 280. Tehnilised tingimused on eraldi välja toodud lisades.

Planeeringuga on kavandatud gaasitorustik algusega Jaama- Kadaka tn. A-kategooria gaasitorustikust. Gaasi kasutamine on lubatud ainult pliitidele.

11.5. Sidevarustus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Elion Ettevõtted AS poolt väljastatud tehnilised tingimused 28.10.03 nr. 2588817. Tehnilised tingimused on eraldi välja toodud lisades.

Sidevarustus on lahendatud Jaama tänava trasside alusel. Jaama tänava kaablid, mis läbivad kinnistut kuuluvad ümbertõstmisele kõnnitee alla.

Tabel 2
Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Trassid	Planeeringu algatamise eelne meetrites (pikkus)	Planeeringuga kavandatud (pikkus meetrites)
Side	-	10
Elekter	-	230
Sadekanalisatsioon	-	40
Kanalisatsioon	-	10
Vesi	-	10
Gaasivarustus	-	200
Välisvalgustus	ümbertõstetav	
Kaugküte	-	Kuni 570

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

Planeeritavale alale ulatub puurkaevu sanitaarkaitsevöönd. Kaitsevöönd on planeeringu näidatud 30 meetrise ulatusega vastavalt Keskkonnateenistuse kirjale 19.04.2005 nr. 41-12-3/1925.

Planeeringuga kavandatud ehitistele ei ole vaja läbi viia keskkonnamõju hindamist.

Jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Tartu linna jäätmehoolduseeskiri (Tartu Linnavolikogu 29.06.2000. a. määrus nr. 31, muudetud Tartu Linnavolikogu 01.03.2001. a. määrusega nr. 59). Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse.

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

Vajadus puudub.

14. Servituutide määramise vajadus

Käesolevas planeeringus on määratud servituudid soojavõrgu planeeritud trassile ja elektrikaabelliinile.

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille alusel kuulub planeeritav ala elamupiirkonna tüüpi.

Planeeritud piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

piirkonna hea nähtavus ja valgustatus ning elav keskkond;
elanikes omanikutunde tekitamine eraala selge eristamise ja piiramisega;
planeeritava ala jälgitavus, korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid.

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

Puurkaevu kaitsevööndi vähendamisel 30 meetrile ei laiene planeeringuga kavandatud krundile kasutamise kitsendusi.

17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi pos 1 ja pos 2 igakordne omanik.

18. Planeeringu rakendamise võimalused

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Planeeringuga hõlmatavale alale ja väljapoole jäävate tänava ühenduste väljaehitamine Jaama ja Anne tänavale sh. gaasi-, elektri-, side-, vee-, kaugkütte-, kanalisatsiooni- ja sadeveekanaliseerimise varustuse väljaehitaja kuni eraõigusliku krundi piirini on krundi pos 1 ja pos 2 igakordne omanik. Krundi pos 1 igakordne omanik rajab Anne tänava äärde kõnnitee. Jaama ja Anne tänava äärse kõnnitee avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub vastavalt teeseadusele (Vastu võetud 17. 02. 1999. a seadusega (RT I 1999, 26, 377), jõustunud 23. 03. 1999.) tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning valla- või linnavalitsuse ja omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel. Lepingus nähakse ette tee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis tee omanikule ning teehoiukulude kandjad. Vastav leping tuleb sõlmida enne hoonestusõiguse realiseerimisele asumist.

Anne tänava laienduse ja kõnnitee väljaehitamine peab olema lahendatud ehitusprojekti koosseisus ja enne ehitusloa väljastamist.

19. Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 6

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
Põhijoonis			
25.05.2005	Tartu LV LMO	Eraldi lehel	Mati Raamat Osak. juh.
04.05.2005	Tartumaa Päästeteenistus	-	Peeter Kaitsa juhtivinspektor
09.06.2005	Tartu LV AEO	-	Toivo Talving juhataja asetäitja- peainspektor
Tehnovõrgud			
10.06.2005	Elion Ettevõtted AS	Tööprojekti projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused. Sidetrassidele kehtestada isikliku kasutuse õiguse leping või kaablitrass ümber tõsta	Valdur Lints sideliiniinsener
09.06.2005	Eesti Gaas AS	-	Klamer Kollom Osak.juh.
09.06.2005	AS Tartu Veevõrk	Jaama 165 krundil tuleb veetorustik tellija kulul ümber tõsta	Hille Piho
10.06.2005	AS Tartu Keskkatlamaja	-	Ülar Roose arendus ja haldusinsener
10.06.2005	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt	Enn Kitsnik juhtivspetsialist
Eraldi lehel			
19.04.2005	Keskkonnaministerium Tartumaa Keskkonnateenistus	Märkused eraldi lehel/märkused sisse viidud	Jalmar Mandel juhataja
04.05.2005	Tartu LV LMO	Kooskõlastusleht nr. 142	Mati Raamat Osak.juh.

Keskkonnaministeerium Tartumaa Keskkonnateenistus

Tartu LV LMO kooskõlastusleht

GRAAFILINE OSA