



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu


09.06.2005 nr 440

#### **Jaama tn 205 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (RT I 1993, 37, 558; 1999, 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 24, 133; 82, 489; 100, 642; 2002, 29, 174; 36, 220; 50, 313; 53, 336; 58, 362; 61, 375; 63, 387; 64, 390; 393; 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22; 23, 141; 88, 588; 2004, 41, 277; 56, 399; 81, 542) § 6 lg 1, planeerimisseaduse (RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258) § 9 lg 7, § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitismääruse § 5 lg 8 p 4 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Jaama tn 205 krundi detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Jaama tn 205 krundi detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 15. juunist 2005. a.

  
Aadu Must  
Esimees

## Jaama tn 205 krundi detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E

Töö nr LÜ - 025 - 2005

#### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija: OÜ TARTU  
ARHITEKTUURIBÜROO, esindaja Roman Smuškin

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine sakraalehitise rajamiseks.  
Planeeritava ala pindala on ca 7450 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeringuala ja kruntide kohta:

**Jaama tn 205** (kinnistu 23237) omanik on Viimse Aja Pühade Jeesuse Kristuse Kiriku Eesti Kogudus; maakasutuse sihtotstarve: 100% ärimaa; krundi pindala: 5720 m<sup>2</sup>.

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

- 3.1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- 3.2. Tartu Linnavolikogu 03.02.2005 otsus nr 392 'Tartu linna üldplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine'.
- 3.3. Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrus nr 33 'Tartu linna ehitusmäärus'.
- 3.4. Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend 'Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded'.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning Tartu linna veebilehel.

#### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

##### Planeeringuga esitada:

##### 4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiir;
- krundi kasutamise sihtotstarve;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate võimalike kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

##### 4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liikluskseem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, kergliikluse ja jalakäijate liikumissuunad.
- kontaktvööndi olemasolev ja planeeritud kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs. Anda liigilt üldisema planeeringu muutmise põhjendus.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: määrata planeeringuga.

Maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed ning planeeringu järgsed kruntide pindalad ja kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

4.4. Kruntide ehitusõigus:

4.4.1. kruntide kasutamise sihtotstarbed: ühiskondlike hoonete maa. Anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed;

4.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks põhihoone ja vajadusel abihoone;

4.4.3. hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga, kuid mitte rohkem, kui 40% krundi pinnast;

4.4.4. hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus: määrata planeeringuga;

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, määrata teekaitsevööndi vajadus ja ulatus;

4.6.2. tänava ristprofiil koos tehnoorkude paigutusega;

4.6.3. tänava kõrgusarvud;

4.6.4. liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus).

4.6.5. parkla asukoht lahendada krundil, esitada parkla suurus ja kuju, parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

4.6.6. kruntidele pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt. Juurdepääs planeerida olemasolevalt Kaunase pst 73 krundi juurdepääsuteelt, keelatud on juurdepääsude kavandamine Jaama tänavalt.

4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1. säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: säilitada Kaunase pst äärne puudeallee;

4.7.2. planeeritav kõrg- ja madalhaljastus, planeeritav haljastus anda proportsioonis hoonestus- ja parkimisaladega;

4.7.3. krundil on keelatud tänava-äärsete piirete rajamine, lubatav on ažuurse piirdega sulgeda vaid võimalik majandusõu;

4.7.4. vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jmt): määrata planeeringuga, kindlustades vee mittevalgumise naaberkruntidele;

4.7.5. määrata vabaaja veetmise alad.

4.8. Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

4.9. Tehnoorkude ja -rajatiste asukohad:

4.9.1. olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2. planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnoarustuse arvestuslikud põhinäitajad, asukoht ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);

4.9.3. lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnoarustuse tagamisel;

4.9.4. tehnoorkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5. hüdrantide paiknemine;

4.9.6. tehnoorkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnoorkud).

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

lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

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: määrata planeeringuga.

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

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele:

Planeeringuga määrata hoone projekteerimise eelne arhitektuurikonkursi nõue. Detailplaneeringuga sätestada muuhulgas järgmiste nõuete käsitlemine:

- lubatud korruselisus;
- vajadusel kohustuslik ehitusjoon;
- arhitektuur: kaasaegne, esinduslik, väärikas, piirkonda sobiv;
- avatäited, muud hoone osad ja detailid, kusjuures keelatud on algseid matkivate materjalide kasutamine, keelatud on plastikraamidega akende kasutamine;
- ±0.00 sidumine.

4.14. Servituutide vajaduse määramine: määrata planeeringuga.

4.15. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine: vajadus puudub.

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

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

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.19. Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule.

**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.

## **5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised**

5.1. Situatsiooniskeem, M 1:10 000;

5.2. Olemasolev olukord vastavalt p 4.1., M 1:500;

5.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnachituslikud seosed vastavalt p 4.2., M 1: 2000;

5.4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3. ja 4.13., M 1:500;

5.5. Planeeringu põhikaart vastavalt p 4.3.-4.8. ja 4.10., 4.11., 4.12., M 1:500;

5.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p.4.9., M 1:500;

5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis.

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

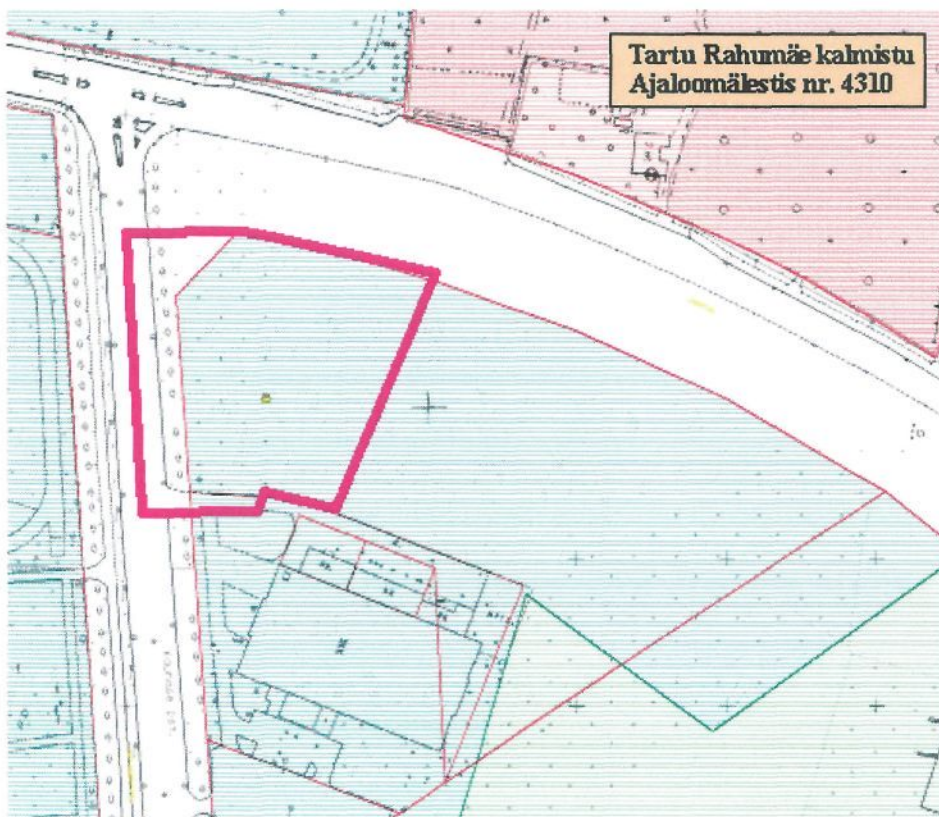
Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003.a. määrusega nr 33 "Tartu linna ehitismäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Detailplaneeringu 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;  
Tartumaa Päästeteenistuselt;  
Kaunase pst 73 omanikult (juurdepääsu servituudi ettepaneku osas).

Jaama tn 205 krundi detailplaneeringu ala situatsiooni skeem



Planeeritava ala piir —————