



**Töö nr: D-010-08**

**Registrikood: 10000550**

**Jaama tn 72 ja Jaamamõisa tn 9b  
kruntide ja lähiala  
detailplaneering**

**SELETUSKIRI JA KAARDID**

**Detailplaneeringu tellija:**  
**Tartu Linnavalitsus**

**Detailplaneeringu koostaja:**  
**GPK Partnerid OÜ**  
**Annika Paas**  
**Kastani 90**  
**50410 Tartu**  
**gpk@gpk.ee**

**TARTU 2008/2009**

## **SISUKORD**

### **SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL .....	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	4
5. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	4
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	4
5.2. Kruntide ehitusõigus.....	5
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	5
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	5
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	6
5.6. Ehitistevahelised kujad .....	6
5.7. Nõuded väikelastekodu territooriumile ja hoonete projekteerimiseks .....	7
5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	7
Elektrivarustus .....	7
Soojavarustus.....	8
Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon .....	8
Tänavavalgustus.....	9
Telefoniside .....	9
5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	9
5.10. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	10
5.11. Servituutide vajaduse määramine .....	10
5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	10
5.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	11
5.14. Planeeringu elluviimise võimalused.....	11
KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE ja KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTETEGA .....	12
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL .....	13

### **KAARDID**

Kaart 1: Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000.....	14
Kaart 2: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2 000.....	15
Kaart 3: Olemasolev olukord	M 1 : 500.....	16
Kaart 4: Põhikaart	M 1 : 500.....	17
Kaart 5: Maakasutus	M 1 : 500.....	18
Kaart 6: Tehnovõrgud	M 1 : 500.....	19



## **1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Tartu Linnavalitsuse sotsiaalabiosakond. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 12. juuni 2008.a otusega nr 371.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine täiendavate väikelastekodule „Käopesa“ vajalike hoonete rajamiseks.

Planeeritavale alale jäävate kruntide omanik, v.a krunt Jaama 72a (alajaam), on Tartu Linnavalitsus.

## **2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN**

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005.a määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006.a määrus nr 27 lisa 5 “Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded”;
- Tartu Linnavolikogu 4. märtsi 2004.a otsus nr 263 “Krundi Jaama 72 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine”;
- Peatatud Jaamamõisa garaažilinnaku detailplaneering;
- Sotsiaalministri 9. jaanuari 2001.a määruse nr 4 "Laste hoolekandeaasutuse tervisekaitsenõuded".

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesiateenistuse poolt esitatud geoarhiivi andmeid täpsusastmega M 1:500, koordinaadid L-est97 süsteemis.

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

Planeeringuala asub Jaamamõisa linnaosas ja hõlmab krunte Jaama tn 72, 72a, 72b, Jaamamõisa tn 9b, 9c, 9t, 11t. Planeeringuala pindala on ca 2 ha. Jaama tn 72 krundil asub väikelastekodu "Käopesa". Jaamamõisa tn 9b krundil paikneb heakorrastamata haljasala, mille keskosa läbib kruusatee, mis viib lõunanurgas oleva parkimisalani. Jaama tn 72a krundil asub alajaam.

Lastekodu krunt on heakorrastatud ja rikkaliku haljastusega. Ca 6000 m<sup>2</sup> suurune lastekodu territoorium peahoone ümbert on piiratud puit- ja võrkaiaga. Krundi idaosa piirav aed ei ole rajatud krundipiiri arvestades. Piire on kohati ehitatud nii välja- kui sissepoole krundipiiri. Krundipiiride ja maakasutuse ühtlustamiseks on piiride muudatusettepanek tehtud kehtestatud krundi Jaama 72 ja lähiala detailplaneeringuga. Nimetatud planeeringu kehtestamise järgselt on moodustatud krunt Jaamamõisa 9c.

Lastekodu peahoone on kahekorruseline madala viilkatusega. Majandushoone on ühekorruseline kelpkatusega hoone, millesse on rekonstrueerimise käigus rajatud garaaž, tööruum ja WC.

Planeeritaval alal olevate kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud alljärgnevas tabelis:

<b>Krundi aadress</b>	<b>Pindala</b>	<b>Sihtotstarve</b>
Jaama 72	10698m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa
Jaama 72a	56m <sup>2</sup>	Tootmismaa (alajaam)
Jaama 72b	1033m <sup>2</sup>	Transpordimaa
Jaamamõisa 9b	4991m <sup>2</sup>	Üldkasutatav maa
Jaamamõisa 9c	360m <sup>2</sup>	Ühiskondlike ehitiste maa
Jaamamõisa 9T	149m <sup>2</sup>	Transpordimaa
Jaamamõisa 11T	263m <sup>2</sup>	Transpordimaa

#### **4. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD**

Planeeringuala paikneb Tartu linna kirdeosas, kesklinnast paari kilomeetri kaugusel. Planeeringualast põhja ja loode poole jäävad garaažid, lao- ning tootmishooned; ida poole korruselamud. Lääneosas ja üle Jaama tn lõuna- ning kaguosas paiknevad enamasti väikeelamud. Kagusuunal Jaama tn ääres asub Jaamamõisa Selver ning äri- ja büroohoone.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Jaama tn 72 krundi juhtfunktsiooniks haridusasutuste maa ja Jaamamõisa tn 9b juhtfunktsiooniks üldmaa (üldkasutatav maa). Nimetatud kruntidele soovitakse ehitada hooned "Käopesa" lastekodu laiendamiseks, mis tingib vajaduse Jaamamõisa tn 9b maakasutuse sihtotstarbe (osalise) muutmise ühiskondlike ehitiste maaks. Planeeringulahendusega tehakse ettepanek jagada Jaamamõisa 9b krunt kaheks, millest üks nähakse ette liita väikelastekodu krundiga ja teine säilitada üldkasutatava maana. Üldkasutatava maana säilitatav maa-ala osa tagab piirkonna elanike senised kasutamisharjumused (ala läbib ja lahendusega nähakse ette jalakäijate juurdepääsutee Jaama tänavalt garaažideni). Nii ühiskondlike ehitiste maa kui üldkasutatava maa puhul on tegemist sotsiaalmaaga ning kuna lahendusega on tagatud maa-ala senine peamine kasutus ühendusteena Jaama tn ja garaažide vahel (küll mitte enam autotranspordiga), säilitatakse väikelastekodu territooriumi laiendamisega Jaamamõisa 9b krundi arvelt siiski üldplaneeringus toodud põhimõtted avaliku huvi aspektist.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud kaardil 2.

#### **5. PLANEERIMISE LAHENDUS**

##### **5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringulahendusega on moodustatud väikelastekodule krunt Pos 1 olemasolevast krundist Jaama 72 ja osaliselt kruntidest Jaamamõisa 9b ja Jaamamõisa 9c. Moodustatava



Pos 1 krundi suurus on 12 263m<sup>2</sup>. Pos 1 moodustamisel välja jääv Jaamamõisa 9b ja Jaamamõisa 9c kruntide osa on märgitud Pos-ga 2 ning selle pindala on 2 982m<sup>2</sup>.

Jaamamõisa tänava laiendamiseks on Jaama 72 krundist moodustatud transpordimaa krunt Pos 3 pindalaga 779m<sup>2</sup>. Korrigeeritud on ka Jaama tänava krundipiiri Jaama 72 krundi kagunurgas, moodustatud on transpordimaa krunt Pos 4 pindalaga 25m<sup>2</sup>.

Teiste planeeringualal olevate kruntide (Jaama 72a, 72b, Jaamamõisa 9T ja 11T) pindalasid ja sihtotstarbeid ei muudeta.

## **5.2. Kruntide ehitusõigus**

Pos 1 ühiskondlike ehitiste maa krundile on määratud lisaks olemasolevale situatsioonile (üks kahe- ja üks ühekorruseline hoone) täiendav ehitusõigus kuni kolme ühekorruselise hoone rajamiseks. Teistele moodustatud kruntidele hoonete rajamise õigust määratud ei ole (üldkasutatav maa ja transpordimaa krundid).

Kruntide ehitusõigus on toodud põhikaardil.

## **5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Põhikaardil näidatud hoonestusala on seotud krundipiiridega. Hoonestusala kolme uue hoone rajamiseks on näidatud ühine. Suurem hoonestusala võimaldab vabamalt valida hoonete asukohta ja konfiguratsiooni.

Hoonestusala on toodud põhikaardil.

## **5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Liikluskorralduse muutmist Jaama tn ja Jaamamõisa tn, seoses planeeringu eesmärgiga, ette nähtud ei ole, säilib kahesuunaline liiklus. Perspektiivis on kavas rajada Jaama, Jaamamõisa, Puiestee ja Paju tänavate ringristmik ja laiendada Jaamamõisa tänavat. Selleks on Jaama 72 krundist moodustatud transpordimaa krunt Pos 3.

Uue lahenduse kohaselt ei anta enam juurdepääsu Jaama tänavalt olemasoleva hoone läänepoolt. Jaama tänava idapoolne juurdepääs on uue lahenduse kohaselt antud Selveriga ühiselt Jaama 72b krundi kaudu. Juurdepääsud on ette nähtud ka Jaamamõisa tänavalt. Nende täpsed asukohad lahendada projekteerimise staadiumis, kui on teada hoonete paiknemine. Nimetatud põhjusel lahendada ka parkimine projekteerimise staadiumis. Parkimiskohtade arvutamisel arvestada järgmist:

Planeeritav ala paikneb Tartu linna üldplaneeringu kohaselt äärelinna vööndis. Normile vastav parkimiskohtade arv on 12 (normatiiv hooldeasutuse kohta äärelinnas (1/200) – uushoonestuse puhul  $3 \times 300 / 200 = 5$  kohta, olemasoleva hoonestuse puhul  $2 \times 580 / 200 = 6$  kohta ja  $1 \times 100 / 200 = 1$  koht).



Planeeringuala kontaktvööndis krundil Jaamamõisa 9a asuvad garaažid, kuhu olemasolevalt sõidetakse juurde üle krundi Jaamamõisa 9b (planeeringulahenduses moodustatud krunt Pos 2). Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek lahendada juurdepääs ühena kolmest variandist (v.t ka ptk 5.14):

1. Ala põhjaosast Jaamamõisa tänavalt (vajalik rajada uus tee transpordimaa kinnistutel);
2. Läbi Jaamamõisa 9 kinnistu (vajalik lammutada osa seal asuvast garaažist ja seada servituut);
3. Läbi Lääne 2 kinnistu (vajalik rajada tee ja seada servituut).

Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on esitatud põhikaardil.

### **5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringuga on näidatud likvideeritavateks Jaamamõisa tänava äärsed puud eesmärgiga rajada nende asemele uus allee. Likvideeritavaks on määratud ka üksikud puud, mis jäävad tehnovõrkude koridori alla ja Jaama tn 72 hoone ees Jaama tänaval asuvad puud. Viimaste likvideerimise vajadus otsustatakse ringristmiku projekteerimise käigus.

Ülejäänud lastekodu territooriumi säilitatavad, likvideeritavad ja istutatavad puud määratakse nii hoonete asukohavalikul projekteerimise staadiumis, kui ka iseseisva haljastuse ja heakorra projekti koostamisel. Hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on haljastuse ja heakorra projektile ehitusloa väljastamine. Haljastuse ja heakorra projekt koostada kogu krundi kohta. Projekteerimisel arvestada ka tehnovõrkude paiknemisega.

Haljastuse ja heakorra projekti raames lahendada ka õue-, mängu- ja spordiväljakute ala puhkealade ja mänguatraksioonide paigutamiseks ning liikumisteede võrgustiku lahendamiseks (seotult hoone sissepääsude lahendusega). Haljastuse, mängu- ja spordiväljakute ning liikumisteede kavandamisel arvestada määrusega „Laste hoolekandeametuse tervisekaitsenõuded“ (§5 Hoolekandeametuse maa-ala planeerimine). Projekti koostamisel arvestada, et piirded tuleb dubleerida hekiga, jalakäiguteed peavad olema vähemalt 3m laiused, kahe hoone ees ja/või kõrval näha ette vähemalt 6m laiuse ulatuses plaatkate (varikatuse alusel alal).

Väikelastekodu territoorium tuleb piirata kõikidest külgedest 2m kõrguse piirdega. Piirdena kavandada hoonestuse arhitektuurse lahendusena ja olemasolevaid piirdeid arvestavat sobivat tüüpi. Olemasolevad säilivad ja likvideeritavad ning planeeritud piirded on näidatud põhikaardil.

### **5.6. Ehitistevahelised kujud**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” lisale 2, on ühekorruselise lastekodu puhul, kus on 100 kohta ja kahekorruselise ehitise puhul, kus on 25 kohta, minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2. Ühekorruselise ehitise puhul, kui kohtade arv ei ületa 10, võib minimaalne tulepüsivusklass olla TP-3.

### **5.7. Nõuded väikelastekodu territooriumile ja hoonete projekteerimiseks**

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on arvestatud sotsiaalministri 9. jaanuari 2001.a määrusega nr 4 "Laste hoolekandeametuse tervisekaitsenõuded" tooduga. Arvestades määruses toodud nõuet territooriumi suuruse ja laste arvu suhte kohta (40 m<sup>2</sup> lapse kohta), võimaldab territoorium maksimaalselt mahutada 307 last (12263/40=307). Hoonete projekteerimisel ja maa-ala kujundamisel arvestada sotsiaalministri 9. jaanuari 2001.a määruses nr 4 "Laste hoolekandeametuse tervisekaitsenõuded" toodud nõudeid. Uusi hooned projekteerida kolm, millest kahele on vajalik varikatuse osa (vähemalt 6m ulatuses).

### **5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud insenerivõrkudega varustamine. Lahenduses on arvestatud kolme uushoone rajamisega. Ühenduskohad on näidatud eeldatavatel hoonete paiknemise asukohtadel. Olemasolevatel hoonetel säilib senine lahendus.

Tabelis 1 (lk 9) on toodud tehnovõrkude rajamise koondandmed. Graafiline lahendus on antud tehnovõrkude kaardil (kaardil 6).

#### **Elektrivarustus**

OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni tehnilised tingimused 21. august 2008 nr 148953.

Toitealajaam: Anne 110/35/15/10 kV.

Toitefiider: Metsa 10 kV.

Jaotusalajaam: Papli 10/0,4 kV.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime 3x400A.

Uushoonete elektrivarustuseks on ette nähtud Papli alajaama juurde krundipiirile vundamendil 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilbiga. 0,4 kV transiitkapi toide on ette nähtud Papli alajaama 0,4 kV jaotlast maa-aluste kaablitega. Uushoonete toide on ette nähtud maakaablitega liitumiskilbist objektide peakilpidesse.

Kõik tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnaga.

Elektrivõrgu väljaehitamine uuele objektile toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2002. a määrusele nr 241 „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord“.

Elektrienergia saamiseks tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia ASi Klienditeenindus poole.



## **Soojavarustus**

Fortum Tartu tehnilised tingimused 135/08 23. oktoober 2008.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala kaugküttepiirkonnas.

Tehnovõrkude kaardil on näidatud kolm varianti soojavarustusega liitumiseks (Paju tänava trassist, Lääne 2 soojussõlmest, Lääne 1 hoone eest). Projekteerimiseks valida sobivaimad lahendused. Soojatorustik on ette nähtud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna.

Olemasolev hoone on gaasiküttel. Kütteliigi vahetamise korral anda uus lahendus projekteerimise staadiumis.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldise ehitusprojektide koostamiseks.

Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.

## **Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon**

AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 18. juuli 2008 INF/691.

Jaama 72 hoonele on säilitatud olemasolev veeühendus Jaama tn veetorustikust DN200 ja olemasolevad ühendused olmeveekanalisatsiooni Jaama tn-l.

Uushoonestusalade veevarustus on lahendatud olemasoleva ühendustorustiku kaudu läbi hoone või hoone kõrvalt.

Kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne, mille eesvooluks on Jaama tn asuv olmekanalisatsioonitorustik DN600 ja sademeveetorustik DN 1200.

Sademevesi juhtida Jaama tn sademeveekollektorisse DN1200 ja Jaamamõisa oja (tehnovõrkude kaardil antud põhimõtteline lahendus. Täpsustada projekteerimise käigus, kui on teada hoonete ja parklate asukohad). Olemasolevalt läbib Jaamamõisa 9b (planeeritud Pos 2) ja Jaama 72b kinnistuid Lääne 2 ja Jaamamõisa 9a kinnistuid teenindav sademeveetorustik DN200. Nimetatud torustik on lahenduses ette nähtud rekonstrueerida (valitud on uus sobiv koridor). 10- ja enamakohalises parklas tuleb sademevesi puhastada õlipüüduris.

Olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb Jaama ja Jaamamõisa tn Jaama 72 hoone poolses nurgas. Perspektiivse ringristmiku väljaehitamise korral tuleb hüdrant ümber tõsta. Uus asukoht on näidatud tehnovõrkude kaardil.



**Tänavavalgustus**

Säilib Jaama ja Jaamamõisa tänaval olev valgustuslahendus. Lastekodu territooriumi lahendus anda haljastuse ja heakorra projekti raames, milles on näidatud (täiendavate) jalgteede ja mängu- ning spordiväljakute paigutus.

**Telefoniside**

AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 24. juuli 2008 nr 853186.

Uushoonetele on kaablikanaliseerimisrass planeeritud kahe lahendusvariandina (projekteerimiseks valida sobivam). Üks kaablikapist UUSK07 (Jaama-Paju nurgal), teine Lääne 2a krundi kõrvalt. Hoonetesse (soovitavalt sisestuse lähedusse) projekteerida vajalikumahulised andmesidekapid. Hoone sidesisevõrk projekteerida ja ehitada välja tellija vahenditest, kasutades CAT5(CAT6 sidekaableid).

Olemasolev ühendus Jaama 72 hoonesse on ette nähtud säilitada.

**Tabel 1****Tehnovõrkude rajamise vajadus**

<i>Trass</i>	<i>Ligikaudne pikkus hoonestusalani</i>
<b>Veetrass</b>	102m
<b>Kanaliseerimisrass</b>	58m+83m
<b>Sademeveekanaliseerimisrass</b>	82m
<b>Rek. sademeveekan.trass</b>	189m
<b>Madalpinge elektrikaabel</b>	49m
<b>Kaugkütetrass</b>	
Paju tn-lt	268m, 310m
Lääne 2 hoonest	110m
Lääne 1 hoone eest	145m
<b>Sidetrass</b>	
Jaama tn-lt	87m, 128m
Lääne tn-lt	76m

**5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritava ala vahetus läheduses (loodeosas) paikneb keskkonnajaam. Keskkonnajaama territoorium on kõikidest külgedest suletud ning väikelastekoduga ühisele piirile on rajatud kõrge plankaed. Keskkonnajaama tegevus ei tohi häirida ega ulatuda väikelastekodu territooriumit/territooriumile.

Pos 1 prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse, mis on paigutatud jäätmemajja. Jäätmamaja asukoht/asukohad projekteerida koos uushoonetega (vastavalt nende asukohtadele).

**5.10. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kasutada tuleb linnaruumi sobivaid projekte. Projektide eskiisilahendus tuleb välja töötada koostöös Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnaga. Parima lahenduse saamiseks tuleb esitada vähemalt kolm arhitektuurset eskiisi kolmelt erinevalt büroolt. Arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis. Kahele hoonele tuleb projekteerida varikatused.

Arhitektuursed põhinäitajad on toodud põhikaardil.

**5.11. Servituutide vajaduse määramine**

<b>Servituut</b>	<b>Valitsev kinnisasi</b>	<b>Teeniv kinnisasi</b>
Sademeveekanaliseerimine	Pos 1, Jaamamõisa 9a	Puistee 130, Jaama 72b, Pos 2
Kanaliseerimine	Pos 1	Jaama 72b, Pos 2
Kaugküte	Pos 1	Lääne 2, Pos 2
Side	Pos 1	Lääne 2a, Pos 2
Juurdepääsuservituut (vajadus olenevalt lahendusvariandist)	Jaamamõisa 9a	Lääne 2, Jaamamõisa 9

**5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt koolide ja noorterajatiste planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- oluline on hea nähtavus (territooriumi valgustus);
- juurdepääsud krundile (selgelt eristatavad ja suletavad sissepääsud nii auto- kui kergliiklusele);
- territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdega).

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktatsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente, maastikukujundust ja tänavamööblit;
- kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- hoida ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (piirded, ukсед, aknad, lukud).



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

Olemasolev Jaama tn 72 krunt asub arheoloogilises miljööpiirkonnas. Jaama 72 krundi territooriumil paiknes endine Jaama mõis ja Jaama kõrts. Arheoloogiline miljööpiirkond on kantud põhikaardile. Kultuurikihi avastamisel või kui on vajalik teha kaevetöid arheoloogilises miljööpiirkonnas, tuleb kaevetööde käigus teostada järelevalve ja uuringud.

**5.14. Planeeringu elluviimise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehituslike ja tehniliste projektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahjud.

Ehitusprojekti osana esitada haljastuse ja heakorra projekt (vastavalt ptk-s 5.5 toodule).

Planeeringus on näidatud kolm varianti garaažidele aadressiga Jaamamõisa 9a juurdepääsuks. Asjast huvitatud isikutel valida sobivaim arvestusega, et linn ei võta endale rahalisi kohustusi garaažidele juurdepääsu tagamiseks.

**KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE ja KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTETEGA**

<b>Kooskõlastatava instantsi nimi</b>	<b>Kuupäev</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja ametikoht</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht kaustas</b>	<b>Märkused</b>
Lõuna-Eesti Päästekeskus	09.02.2009	Pjotr Vorobjov peainspektor	põhikaart	-
AS Tartu Veevärk	04.12.2008	Peeter Pindma arendusjuht	lk 13	Üle vaadatud
AS Tartu Keskkatlamaja	08.12.2008	Ülar Roose arendus- ja haldusinsener	lk 13	Üle vaadatud
AS Elion Ettevõtted	05.12.2008	Valdur Lints sideliiniinsener	lk 13	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
OÜ Jaotusvõrk	24.11.2008	Enn Kitsnik juhtivspetsialist	lk 13	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond	10.02.2009	Mati Raamat juhataja- linnainsner	põhikaart	-
Arhitektuuri ja ehituse osakond	12.02.2009	Tiit Sild linnaarhitekt	põhikaart	-



KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

KOOSKÖLASTATA... 10157/2008  
24.11.08 allkirj...  
TINGIMUSTEL: Vööpuujutid  
se osklastada täiendavalt.

Enn Kitsnik  
juhtivspetsialist  
Tartu piirkond

AS-i Tartu Veevärk poolt  
ÜLE VAADATUD  
"4" 12.....2008 a. nr. 792

ÜLE VAADATUD

"05" 12.....2008 a.

Tööjoonised kooskõlastada  
täiendavalt

VALDUR LINTS  
Elion Ettevõtte AS  
sideliiniinsener

ÜLE VAADATUD

"08" det 2008 a.

ÜLAR ROOSE  
AS Tartu Keskkatlamaja  
arendus- ja haldusinsener