



## Jaama 55, 57 ja Jaama 59 kruntide detailplaneering

Töö nr	DP070027
Asukoht	Tartu linn
Staatust	Eskiis
Tellija	Tartu Linnavalitsus
Huvitatud isik	OÜ Pere Kinnisvara Näituse 27, 50409 Tartu linn E-Mail: info@perekinnisvara.ee Telefon: +372 50 35 41
Koostaja	Prope Mare Keskkonna Agentuur OÜ Betooni 9, 51014 Tartu E-Mail: info@propemare.ee Telefon: +372 740 7702

06/2008 Tartu

Prope Mare  
**Keskkonna**agentuur

## SISU KOKKUVÕTE

Planeeritav ala asub Tartu linnas ja hõlmab Jaama tn 55,57 ja Jaama tn 59 katastriüksusi ning nende kruntide piires Jaama tänavat telgjooneni.

Jaama tn 55, 57 katastriüksus: pindala: 808 m<sup>2</sup>;  
maakasutuse sihtotstarve: elamumaa, millest 183m<sup>2</sup> on õuemaa ja 625 m<sup>2</sup> on muu maa;  
katastriüksuse tunnus: 79514:017:0003.

Jaama tn 59 katastriüksus: pindala: 1216 m<sup>2</sup>;  
maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa, millest 1216 m<sup>2</sup> on õuemaa;  
katastriüksuse tunnus: 79514:017:0037.

Detailplaneering koostatakse lähtuvalt Pere Kinnisvara OÜ esindaja Paavo Korkka poolt esitatud planeeringu algatamise taotluse alusel tehtud Tartu Linnavolikogu 24. mai 2007. a otsus nr 244 “Jaama 55, 57 ja Jaama 59 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Planeeringu eesmärk on: kruntide ehitusõiguse määramine;  
liikluskorralduse lahendamine planeeringualal;  
tehnovõrkude paigutuse määramine.

Jaama 55, 57 ja Jaama 59 kruntide detailplaneeringu alale on planeeritud kaks krunti korterelamutele. Jaama 55, 57 ja Jaama 59 kruntide detailplaneeringuga nähakse ette olemasolevate hoonete rekonstrueerimist ja uue nelja korteriga elamu püstitamist. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva haljastuse säilitamist ning uushaljastuse rajamist. Parkimine on lahendatud kruntide siseselt kahes parklas. Alal on kokku 15 parkimiskohta.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud alusplaanina “WeW” OÜ (litsents nr 103 MA) poolt jaanuaris 2006. aastal koostatud geodeetiliste mõõdistuste tööd nr GEO-632-05.

## SISUKORD

A.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	A-1
A.1.	Planeeringuala lähipiirkonna linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	A-1
A.2.	Detailplaneeringu alusmaterjalid.....	A-3
A.3.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	A-3
A.4.	Tellija, huvitatud isiku ja koostaja andmed.....	A-3
A.5.	Planeeritava ala skemaatiline asukoht.....	A-5
B.	PLANEERIMISETTEPANEK .....	B-1
B. 1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõigused .....	B-1
B. 2.	Kruntide arhitektuurinõuded .....	B-2
B. 3.	Krundi hoonestusala piiritlemine .....	B-3
B. 4.	Tänavate maa-alade, parkimise ja liikluskorralduse määramine.....	B-3
B. 5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	B-4
B. 6.	Keskkonnatingimused .....	B-4
C.	PLANEERINGUKAARDID .....	C-1
D.	PLANEERIMISDOKUMENDI LISAD.....	D-1

## **A. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

Planeeritav ala asub Tartu linnas ja hõlmab Jaama tn 55,57 ja Jaama tn 59 katastriüksusi ning nende kruntide piires Jaama tänavat telgjooneni.

Jaama tn 55,57 katastriüksus: pindala: 808 m<sup>2</sup>;  
maakasutuse sihtotstarve: elamumaa, millest 183m<sup>2</sup> on õuemaa ja 625 m<sup>2</sup> on muu maa;  
katastriüksuse tunnus: 79514:017:0003.

Jaama tn 59 katastriüksus: pindala: 1216 m<sup>2</sup>;  
maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa, millest 1216m<sup>2</sup> on õuemaa;  
katastriüksuse tunnus: 79514:017:0037.

Planeeringualal asuvad hetkel kaks kasutuseta ja lagunevat hoonet.

Kruntide reljeef langeb lõuna suunas, maapinna kõrgeim punkt asub planeeringuala kirde servas kõrgusega 35,68 m ning madalaim punkt ala kagu nurgas kõrgusega 33,67 m. Planeeringuala keskmine langus on 3,35 %.

Juurdepääs planeeringualale toimub põhjas asuvalt Jaama tänavalt.

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu järgi Jaama ja Puiestee tänava miljööväertuslikul alal, kus tagatakse ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide ning kaug-ja sisevaadete säilimine.

### ***A.1. Planeeringuala lähipiirkonna linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed***

Planeeringuala hõlmab Jaama tänava krunte 55, 57 ja 59. Tartu linna üldplaneeringus on määratud Jaama tn 55, 57 ja 59 krundid ühe osana Jaama ja Puiestee tänava miljööväertuslikust alast. Miljööväertuslikul alal tagatakse ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide ning kaug-ja sisevaadete säilimine.

Planeeringuala kontaktvööndis on peamiselt puidust ja kivist ühepereelamud, väikeelamud ning korruselamud. Planeeringuala ümbruses asub nii ajaloolisi hooneid, nõukogudeaegseid hooneid kui ka uuselamuid. Ajaloolised hooned on puit- või

kivimajad, enamasti 2-8 korteriga ühe või kahe sissepääsuga elamud. Katusekalded hoonetel on vahemikus 30...45°. Nõukogudeaegsed viiekordseid paneel elamuid võib kohata Raatuse tänaval. Need 1980. aastate hooned asuvad Uuel tänaval ning tähistavad Annelinna algust.

Jaama tänav koosneb asfaltkattega sõiduteest ning äärekiviga eraldatud asfaltkattega kõnniteest. Sõidutee laius on ca 6 meetrit, kõnniteede laius ca 2 meetrit. Parkimine on lahendatud tänava ühel küljel. Kuna see lõik Jaama tänavast on vähese liikluskoormusega, on tänava laius ja parkimiskorraldus piisav rahuldamiseks piirkonna vajadusi.

Jaama tänava puhul pole tegu traditsioonilise puiestega mitte üheski selle lõigus alustades Narva maanteest kuni tänava lõpuni Annelinna südames. Seepärast puudub tänaval sõiduteed ja kergliiklust eraldav haljasriba, haljastus on kruntide sisene. Tänavalt on haljastus on nähtav vaid uuemate hoonete kruntidelt, kus on muudetud hoonete paiknemist tänava serva suhtes – majad on paigutatud „tagasiastega“. Traditsioonilise hoonestusega kruntidel jääb haljastus sisehoovidesse ning pole tänavalt nähtav.

Piirkonda iseloomustab korrapärane krundistruktuur. Jaama tänava Emajõe poolisel küljel on krundid riskülikukujulised ja pisut väljavenitatud. Kuna hoonestus paikneb punasel joonel, siis moodustub hooneridade taha hubane ja privaatne sisehoovide võõnd. Sisehoovide juures saab täheldada mitmekesiseid kasutusfunktsioone alustades pisikestest puhkealadest kuni hobiaedadeni.

Piirkonna kaasaegne hoonestus järgib üldjuhul ajaloolise hoonestuse põhimõtteid, kuid planeeringuala naabruses aadressidel Jaama tn 40 ja Jaama tn 42 asuvad hooned muudavad piirkonna ehitiste paiknemise struktuuri asudes kõnnitee äärest kaugemal – tagasiastega hoonestatud krundid. Reeglina on uushoonestus paigutatud vahetult kõnnitee servale. Piirkonna kaasaegne hoonestus Raatuse tänaval (Raatuse 77, 82, 86 ja 88) eristub ajaloolisest ehitusvõtete ja-materjalide poolest: ehitised on lamekatusega ning ehitusmaterjalidena on kasutatud enamasti betooni, klaasi ja plastikut.

Tehnovõrkudest on planeeringualal olemas kanalisatsioon, vesi ja elekter. Jaama tänavale on planeeritud Tartu linna üldplaneeringu järgi perspektiivne gaasitorustik. Lähim trafoalajaam asub planeeringuala ja Raatuse Gümnaasiumi (Raatuse 88 a) vahel.

Hetkel puudub planeeringualal sademevee kanalisatsioon. Kogu sademevesi immutatakse kruntide haljaspindadel.

Ühiskondlikest hoonetest asub ala vahetus läheduses Tartu Raatuse Gümnaasium, Tartu Tehnikaülikooli Tartu Kolledž ja Tartu Ülikooli hooned. Lasteaedadest on lähimad lasteaed Kivike (Kivi 44), lasteaed Sirel (Lubja 14), lasteaed Annike (Anne 9). Planeeringualast 5 minuti kõndimistee kaugusele jäävad Raatuse ärikeskus ja mitmed väikesed tänavapoed. 10 minuti jalutustee kaugusel asub Kaubamaja, Kaubahall, vanalinna poed, kohvikud ja restoranid. Meelelahutusasutustest asuvad läheduses klubid Illusioon, Tallinn ja Atlantis. Lähimad ühistranspordi peatused on Jaama (Jaama tn) ja Raatuse (Raatuse tn).

## **A.2. Detailplaneeringu alusmaterjalid**

- Tartu Linnavolikogu 24.mai 2007. a otsus nr 244 “Jaama 55,57 ja Jaama 59 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”;
- Tartu maakond Tartu linn Jaama 55, 57 ja Jaama 59 kruntide geodeetilise mõõdistamise toimik, M 1:500 (koostanud “WeW” OÜ, töö nr GEO-632-05, litsents nr 103 MA) 01.2006;

## **A.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”;
- Tartu linna üldplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6.10.2005 a määrusega nr 125)
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus (vastu võetud 13.11.2002 a, jõustunud 01.01. 2003).
- Tartu linna ehitusmäärus (vastu võetud 28.09.2006).

## **A.4. Tellija, huvitatud isiku ja koostaja andmed**

**Tellijä:** Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja  
maakorralduse osakond  
Raekoja plats 3, 51003 Tartu  
Telefon: +372 736 1262

Faks: +372 736 1164

E-mail: lpmko@raad.tartu.ee

**Huvitatud isik:**

**OÜ Pere Kinnisvara**

Näituse 27, 50409 Tartu linn

Telefon: +372 50 35 41

E-Mail: info@perekinnisvara.ee

**Koostaja:**

**Prope Mare Keskkonna Agentuur OÜ**

Betooni 9, 51014 Tartu linn

Jur. aadress: Leevi side, Veriora vald, 64202 Põlvamaa

Planeerija: Helen Jors

Kontaktisik: Helen Jors

Telefon: +372 7 407 702

E-mail: info@propemare.ee



## **A.5. Planeeritava ala skemaatiline asukoht**

Joonis 1. Skeem: Planeeritava ala asukoht. M 1:3662



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, põhikaart



## B. PLANEERIMISETTEPANEK

### ***B. 1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõigused***

Planeeringuga jäävad maa kasutamise sihtotstarbed väikeelamumaaiks.

Jaama 55, 57 ja Jaama 59 kruntide detailplaneeringu kohaselt koosneb ala kahest väikeelamumaa krundist. Detailplaneeringu kohaselt renoveeritakse olemasolevad lagunevad korterelamud ning kavandatakse üks uus korterelamu.

Tabel 1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõiguste määramine

Krundi aadress	Krundi pindala	Krundi maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv krundil	Korterite arv krundil	Ehitise kasutamise sihtotstarve
Jaama 55,57	808 m <sup>2</sup>	EE	1	3	11222
Jaama 59	1216 m <sup>2</sup>	EE	2	9	11222

Krundi aadress	Olemasoleva hoone ehitusalune pind (m <sup>2</sup> )	Olemasoleva hoone räästa kõrgus (ABS m)	Olemasoleva hoone katuseharja kõrgus (ABS m)	Olemasoleva hoone sokli kõrgus maapinnast (m)
Jaama 55,57	112	41.37	41.75	0.2
Jaama 59	178	39.5	42.45	0.2

Krundi aadress	Uue hoone lubatud ehitusalune pind (m <sup>2</sup> )	Uue hoone räästa kõrgus (ABS m)	Uue hoone katuseharja kõrgus (ABS m)	Uue hoone sokli kõrgus maapinnast (m)
Jaama 55,57	–	–	–	–
Jaama 59	135	40.90	42.3	0.4

EE – korterelamumaa.

11222 – muu kolme või enama korteriga elamu.

\* Kortereelamumaa on vastavalt Tartu linna üldplaneeringule väikeelamumaa.

Märkus: krundi kasutamise sihtotstarbe esitamisel on aluseks Keskkonnaministeeriumi poolt 2002. a välja antud soovituslike tingmärkide raamat, Planeeringute leppemärgid

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a. määrus nr. 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

## **B. 2. Kruntide arhitektuurinõuded**

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

Tabel 2. Jaama 55/57 ja Jaama 59 krundi renoveeritavate hoonete arhitektuurinõuded

Hoone arhitektuur	Säilitada ja restaureerida kõik ehitusaegsed arhitektuuridetailid. Avatäidete väljavahetamisel peavad uued järgima täpselt algsete avade mõõtmeid, konstruktsiooni, materjali, kujundust ja profiile. Arhitektuursete detailide lisamisel tuleb hoida hoonete ehitusaegset stiili ja järgida hoonete kui terviku lahendust.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistluses säilitada olemasolev laudis või asendada see algse alusel valmistatud uuega, jälgides täpseid mõõtmeid ja profiile. Värvilahendus peab sobima miljöopiirkonda.
Hoone korruselisus	Jaama 57 – 2 korrust; Jaama 59 – 1 korrus (+katusekorrus).
Hoone katusekalle	Olemasolev
Hoone harjajoone suund	Olemasolev
Hoone katusetüübid	Viilkatus; Lubatud katusekattematerjal - valtsplekk.
Hoonete katuseräästa ja -harja absoluutkõrgus	Olemasolev
Hoone minimaalne tulepüsivusklass	TP 3

Tabel 3. Jaama 59 krundi planeeritava uue hoone arhitektuurinõuded

Hoone arhitektuur	Hoone arhitektuur peab olema heatasemeline ja piirkonna kvaliteeti parandav. Hoone kuju, maht, proportsioonid peavad järgima ümbritsevate hoonete vastavaid näitajaid.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Keelatud on algupäraseid jäljendavate materjalide kasutamine. Välisviimistluses kasutada laia laudist (vähemalt 18 cm nähtavat osa). Vähesel määral on lubatud ka muud puitmaterjalid, lubikrohv ja klaas.
Hoone korruselisus	2
Rõdud ja verandad	Lubatud on rõdude ja verandade ulatumine väljaspoole ehitusala piire.
Hoone katusekalle	15°
Hoone katusetüübid	Viilkatus; Lubatud katusekattematerjalid: katusekivi, valtsplekk.
Hoone minimaalne tulepüsivusklass	TP 3

### ***B. 3. Krundi hoonestusala piiritlemine***

Hoonestusalad (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) on näidatud eskiisplaanil (Kaart: ESKIISPLAAN). Planeeringualal ei muudeta olemasolevate hoonete kaugust tänavast ega hoonete omavahelisi kaugusi.

Uue hoone hoonestusala määramisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrust nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", mille kohaselt peab hoonete omavaheline kuja olema vähemalt 8 m. Planeeringuga ei tohi kõrvalkruntidele seada kitsendusi, seepärast peavad hoonete kaugused krundi piirist olema vähemalt 4 m, et tagada naaberkrundi hoonestamine samalaadselt.

Uushoonestus on planeeritud Jaama 59 krundile. Uuele hoonele ehitusloa andmise eelduseks on olemasolevate hoonete restaureerimine. Hoone maksimaalne lubatud ehitusalune pind on 135 m<sup>2</sup> ja katuseharja suund on paralleelne Jaama tänavaga. Uus hoone maht on planeeritud nii, et see ei muuda Jaama tänava hoonestuspilti – planeeritav hoone jääb olemasolevate hoonete varju.

### ***B. 4. Tänavate maa-alade, parkimise ja liikluskorralduse määramine***

Jaama 55, 57 ja Jaama 59 kruntide põhjaküljes kulgeb Jaama tänav, millelt on kavandatud juurdepääs planeeringualale. Jaama tänavalt mahasõit on planeeritud Jaama 59 krundi kirdenurgast. Planeeringualalt väljasõit on lubatud ainult parempöördega. Kergliiklusteelt juurdepääs on kavandatud Jaama 59 ja Jaama 55, 57 krundile. Jaama 55,57 krundi kergliiklusteed on võimalik kasutada ka avariijuurdepääsuna.

Planeeringuala sisese tee laiuseks on planeeritud 3,5 m, kergliiklustee laiuseks 2 m.

Parkimine on lahendatud planeeringuala piires kahe parklaga. Üks parkla on neljakohaline ja asub planeeringuala lääneküljes (Jaama 55, 57 krundil). Teine parkla asub planeeringuala keskosas (Jaama 59 krundil) ning on kaheksakohaline. Jaama 59 kulgeva sissesõiduteega paralleelseselt on planeeritud kolm parkimiskohta. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad" ja eksperthinnangust „Eesti standardi EVS 843:2003 Linnatänavad parkimise osa Tartu linnale sobivuse kohta“.

Planeeritud sõidutee on tänavakivist, kergliiklusteed on pehme kattega. Planeeritud parkimisalade sillutamiseks on lubatud kasutada sõelmeid või murukivi.

## ***B. 5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine***

Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.

Planeeritavate rohealade pindala on kokku 43% planeeringuala pindalast, kusjuures 10% sellest on kaetud kõrghaljastusega. Krundi Jaama 55, 57 haljasalade kogupindala moodustab 58,9% krundi pindalast. Jaama 59 krundist moodustavad 32,4% rohealad. Krundisisene haljastus ei tohi halvendada naaberkrundi elanike elukvaliteeti. Soovitatav on koostada koos hoonestusprojektiga ka kruntidele ühtne haljastusprojekt.

Planeeringuga säilitatakse olemasolev haljastus maksimaalses võimalikus mahus. Säilitatav puu on märgitud eskiisplaanil.

Jaama 59 krundile rajatava hoone põhjakülge ehitatakse istepinkidega puhkekoht. Mõlema krundi piireteks on planeeritud puitlippaed.

Heakord planeeringualal lahendada vastavalt Tartu linna heakorra eeskirjale.

## ***B. 6. Keskkonnatingimused***

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ja elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jaama 55,57 ja Jaama 59 kinnistute jäätmemajandus on lahendatud ühtselt. Mõlema kinnistu prügikonteinerid asuvad Jaama 59 krundil sissesõidutee läheduses. Prügikonteinerite asukohad määrata vastavalt ehitusprojektile. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

## **C. PLANEERINGUKAARDID**

## **D. PLANEERIMISDOKUMENDI LISAD**

Tartu Linnavolikogu 24. 03. 2007 otsus nr 244 “Jaama 55,57 ja Jaama 59 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.....D-2

Tartu Linnavalitsuse 04.02.2008 kiri nr 9-1.3/DP-06-142 “Jaama 55/57 ja Jaama 59 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse korrigeerimine”.....D-6

Tartu Linnavalitsuse 09.06.2008 kiri nr 9-1.3/DP-06-142 “Jaama 55/57 ja Jaama 59 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse korrigeerimine”.....D-8