

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud	
planeeringu algatamisel	4
2. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	4
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
6. Krundi ehitusõigus	5
7. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
10. Ehitistevahelised kujad	7
11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	7
11.1. Sademetevesi, kanalisatsioon ja veevarustus ning tuletõrjevesi	7
11.2. Elektrivarustus	8
11.3. Soojavarustus	8
11.4. Sidevarustus	8
2. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	9
3. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	9
4. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	9
5. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõute seadmine	9
6. Servituutide vajaduse määramine	10
7. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	10
8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
9. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	11
10. Planeeringu elluviimise võimalused	11

Kaardid ja joonised

- Situatsiooniskeem, M 1: 10 000 lk 13
- Olemasolev olukord, M 1: 500 lk 14
- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000 lk 15
- Planeeringu põhikaart, M 1: 500 lk 16
- Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1: 500 lk 17
- Tehnovõrkude planeering, M 1: 500 lk 18
- Planeeritava kanalisatsioonitrassi koridori ja ühenduskoha skeem, M 1: 1000 lk 19
- Illustreeriv joonis lk 20

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on MAXIMA EESTI OÜ esindaja Artur Mitšulise poolt esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek, mis laekus 17.07.2007.a ja Tartu Linnavalitsuse 12.02.2008.a korraldusega nr. 185 kinnitatud lähteseisukohad.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeeringualale jaekaubandus-, teenindus- ning büroohoone kasutusotstarbega ehitiste püstitamiseks.

Jaama 203 krundi omanikuks on Maxima Eesti OÜ.

Planeeringu lahendusega on antud planeeritava hoone paiknemine krundil, hoone parameetrid, ehitusalune pindala ja kohustuslik ehitusjoon Jaama tänava suhtes, samuti põhimõtteline liikluse, parkimise ning haljastuse lahendus.

2. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Tartu Linnavalitsuse 12.02.2008. aasta korraldus nr 185 “Jaama 203 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- EVS 843:2003 “Linnatänavad”;
- Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003.a määrusega nr 33 kehtestatud “Tartu linna ehitismäärus”;
- Tartu Linnavalitsuse 31.oktoobril 2006.a määruse nr 27 Lisa 5 “Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded”;
- Eesti Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a. määrus nr 155 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a. määrus nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” (RTL 2002, 133, 1950);
- jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult Jaama 203 kinnistut, osaliselt Jaama tänava ja Kaunase puiestee ning Kaunase pst 71 piiri kontaktala juurdepääsutee maa-alasid.

Andmed Jaama 203 krundi kohta:

- krundi maakasutuse sihtotstarve - 100% ärimaa (Ä);
- krundi pindala - 4693 m².

Jaama 203 krunt on piiratud võrkaiaga, juurdepääs toimub Jaama tänavalt. Krunt on valdavalt kaetud kruusaga, vaid juurdepääsu osas on kasutatud asfaldi, lõuna- ja idapiiril ulatub krundile rohukamar. Krundi lõunapiiril asetseb halvas seisukorras lehtpuuhekk ning kasvavad noored puud. Juurdepääsu kõrval paikneb väiksem puidust ehitis.

Jaama 203 krundi absoluutkõrgused jäävad ca 52.82 – 55.30 piiresse, maapind langeb edela suunas.

Jaama 203 krundil asuvad sidetrassid ning veetorustik, kagunurgas asub 0,4 kV kaablikapp, lõunapiiril asub tänavavalgustus. Jaama tänav on varustatud sademeveekanaliseerimis-, vee- ning sidetrassidega, tänav on valgustatud. Kaunase puiesteel asuvad sademeveekanaliseerimistrassid, madalpingekaablid ning tänavavalgustus. Jaama 203 krundist läänepool asetseval juurdepääsutänaval asub soojatrass.

Olemasolev olukord on kajastatud kaardil nr 2.

4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu linnas Annelinna linnaosas.

Planeeritav krunt piirneb põhjast Jaama tänava ning idast Kaunase puiestega. Põhja jääb puukooli territoorium, kirdesse Rahumäe kalmistu, lõunasse Tartu Kivilinna Gümnaasiumi kompleks, edelasse Annelinna paneelmajadega elamurajoon ning läänesuunda Kivilinna keskus.

Ümbritsevad äri- ning ühiskondlike hoonete krundid on suured ja hoone paikneb sellel tihti tänavajoonest eemal. Kontaktvööndis asuvatel hoonetel on valdavalt lamekatused ning ehitusmaterjaliks paneel. Korruselisus jääb 1 ja 9 vahele: Tartu Kivilinna Gümnaasiumi hoone kõrgeim osa on 4-korruseline, Kivilinna keskusel on korruseid 1 ning planeeringualast edelas asuvad paneelilamud on kuni 9-korruselised.

Planeeringualasse jääv Jaama tänav on kahesuunalise liiklusega 4-realine asfaltkattega tänav, mis planeeringuala osas on ääristatud asfaltkattega kõnniteega. Kaunase puiestee on samuti kahesuunalise liiklusega 4-realine asfaltkattega tänav, millega paralleelselt kulgeb kõnnitee. Mõlemad tänavad on bussiliiklusega.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on ala funktsiooniks kavandatud äriettevõtete maa. Planeeritav ala asub kaugküttepiirkonnas.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab kaart nr 3.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga uusi krunte ei moodustata.

6. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga on määratud planeeritava hoone parameetrid. Krundi kasutuse sihtotstarve on antud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a. määrusele nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord"; Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on antud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

Tabel 1. Krundi ehitusõigus

Näitajad	Nõuded
Krundi planeeringueelne ja -järgne kasutamise sihtotstarve	ärimaa (Ä)
Lubatud ehitise kasutamise otstarbed	Jaekaubandushoone (12310), teenindushoone (12330) ja büroohoone (12201)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Planeeritava hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	1190 m ²
Planeeritava hoone suhteline kõrgus	max 9 m

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala nähakse ette Jaama tn kohustuslikule ehitusjoonele. (vt kaart nr 4)

8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolevat liikluskorraldust Jaama tänaval ning Kaunase puiesteel ei muudeta. Jaama tänavalt säilib alale üks juurdepääs, seal on lubatud ainult parempöörded. Parklast väljasõit toimub Jaama tänavale. Eraldi väljasõit on lahendatud kauba- ja prügiautode tarbeks – nendele on planeeritud väljasõit planeeringuala edelanurka, olemasolevale juurdepääsu tänavale.

Sõidukite parkimine on lahendatud krundisisese arvustusega iga 30 m² hoone brutopinna kohta 1 parkimiskoht, lisaks on planeeritud 30 parkimiskohta kohalike elanike vajaduste rahuldamiseks. Parkimiskohtadest 2 on planeeritud puuetega inimeste sõidukitele.

Parkimiskohtade kontrollarvutus: suletud brutopind x parkimisnormatiiv + parkimiskohad kohalikele elanikele = parkimiskohtade arv

$$1190 \times 1/30 + 30 = 69.7$$

Kohalike elanike sõidukitele planeeritud 30 parkimiskohta on kavandatud parkla Jaama tänava poolsesse ossa ning antud parkimiskohad markeeritakse teekattel.

Planeeritud liikluskorraldust vt kaardilt nr 4.

9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev haljastus asub planeeritava krundi piirialal: idapool kulgeb Kaunase puiestee puuderida, lõunapiiril asetseb hekk. Halvas seisukorras olev hekk ning heki ääres reas kasvavad väheatraktiivsed noored okaspuud (Jaama 203 krundi sisemuse pool asetsevad) on määratud likvideerimisele. Samuti likvideeritakse planeeritavat krunti piirav võrkaed.

Uus igihaljas hekk on planeeritud Jaama 203 krundi lõunapiirile ning selle taha, staadioni poolsele küljele, on planeeritud 2m kõrgune postvundamendiga puidust müratõkkesein. Planeeritava müratõkkeseina rajamisel arvestada naaberkrundil olevate puude säilitamisega või raiega ja asendushaljastuse rajamisega. Jaama 203 krundi põhjapoolsesse ossa, Jaama tänava ja planeeritud hoonestusala vahelisele alale on planeeritud puuderida. Planeeritavad parkimiskohad liigendatakse kõrghaljastusega. Ülejäänud krundisisesed hoonestusest, teedest ja parkimisest vabad alad haljastatakse madalhaljastusega.

Hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on vastavalt projektile realiseeritud haljastuse lahendus (sealhulgas heki rajamine), samuti peab olema lõpetatud müratõkkeseina ehitamine.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud kaardil nr 4.

10. Ehitistevahelised kujad

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

Planeeritava hoone min tulepüsimisklass on TP-2.

11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrgud on aluseks planeeringualal edaspidi koostavatele ehituslikele projektidele. Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude plaanil (kaart nr 6). Joonisele kantud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad täpsustatakse konkreetsete projektidega.

11.1. Sademetevesi, kanalisatsioon ja veevarustus ning tuletõrjesevi

Sademetevee, kanalisatsiooni ja veevarustuse lahendamise aluseks on AS Tartu Veevärk poolt 09.10.2006 väljastatud tehnilised tingimused INF/1633.

Veevarustus:

Jaama 203 krundi veeühendus on planeeritud Jaama tn veetorustikust DN200.

Jaama 203 kinnistut läbivale Kaunase pst veetorustikule DN150 tuleb tagada servituut ning seadusega kehtestatud kaitsevöönd.

Kanalisatsioon:

Jaama 203 kinnistu lähipiirkonnas puudub munitsipaalmaal asuv ning AS-le Tartu Veevärk kuuluv olmekanalisatsioonitorustik.

Lähim üldkasutataval munitsipaalmaal asuv ning AS-le Tartu Veevärk kuuluv olmekanalisatsioonitorustik DN 300 asub Kivilinna kaubanduskeskuse ja Anne tänava vahelise jalakäijate tee servas (Jaama 175 kinnistu läänepoolse otsa juures). Võimalik ühenduskoht on nimetatud korterelamu nurga kohal asuv kaev, kus väljavoolu läbimõõt on De 200.

Reovee juhtimiseks nimetatud eesvooluni rajatakse torustik eesvoolust kuni Jaama 203 kinnistuni piki kortermajade Jaama 175-179 ning kinnistute Jaama 173A ja 173B vahelisel alal asuvat ühiskasutatavat munitsipaalmaad. Torustik tuleb projekteerida De 200 PVC SN8 torudest. De 160

torustik tuleb eesvoolust kuni kirjeldatud üldmaal asuva trassikoridorini asendada De 200 toruga. Üldmaale projekteeritavast torustikust rajada kinnistule ühendustorustik De 160 PVC SN8. Hoone väljundite nõutav läbimõõt on De 110.

Sademeveesi:

Kinnistu sademevesi juhitakse Jaama tänava sademeveetorustikku. Sademeveetorustiku dimensioneerib projekteerija valgala arvutusliku vooluhulga järgi.

Parkla sademevee puhastamiseks on kinnistule planeeritud õlipüüdur.

Tuletõrjevesi:

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Jaama tänavas, *ca* 190 m kaugusel, Kaunaste pst ääres, *ca* 195 m kaugusel ja planeeringualast läänepool asuval juurdepääsuteel, *ca* 215 m kaugusel Jaama 203 krundist.

11.2. Elektrivarustus ning välisvalgustus

Elektrivarustuse lahendamise aluseks on AS Eesti Energia Jaotusvõrk Tartu piirkonna 02.10.2006 väljastatud tehnilised tingimused nr 99050.

Olemasolev 0,4 kV kaablikapp kuulub likvideerimisele. Planeeritava hoone elektrivarustus projekteeritakse alates liitumispunktist, mis tuleb krundi Kaunase pst. poolele piirile paigaldatava 0,4 kV sektsioneeritud transiitkapi juurde voolutrafoodega liitumiskilpi objekti sisestuskaabli otstele. Liitumispunkti asukoht tuleb eelnevat kooskõlastada JV Tartu piirkonnaga.

Elektritoide liitumispunktist kaubanduskeskuse peakilpi nähakse ette kaabliga.

Jaama 203 krundi lõunapiiril asetsev olemasolev välisvalgustus likvideeritakse. Uus välisvalgustus rajatakse planeeritava parkla alale ning planeeritava hoonestusala ja Jaama 203 krundi lõunapoolse piiri vahele jäävale majandusalale/väljasõduteele.

11.3. Soojavarustus

Soojavarustuse lahendamise aluseks on AS Tartu Keskatlamaja poolt 25. veebruar 2008. a. väljastatud tehnilised tingimused nr. 23/08.

Soojusvõrgu ühenduskohaks on Jaama 203 krundist läände jääva juurdepääsutäna soojustorustik.

11.4. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamise aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi poolt 13.09.2006 väljastatud tehnilised tingimused nr 5359221.

Elioni sidevõrgu lõpp-punkt on Anne RSS Anne tn. 90. Elionile kuuluvast Jaama tänava kaablikanalisisatsioonist projekteerida üheavaline 100 mm läbimõõduga PVC torudega kaablikanalisisatsioon planeeritavasse Jaama tn. 203 hoonesse. Kinnistu piirile projekteerida kaablikapp VK – 100ning ühendada Elioni kaablikanalisisatsiooniga.

Planeeringualal olemasolevad sidekaablid on ette nähtud likvideerida. Vt kaart nr 6.

12. 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.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse krundile paigutatud suletavatesse prügikonteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning selle asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil.

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

13. 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.

14. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

15. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Näitajad	Nõuded
Lubatud korruselisus	1
Katusekalded	0° - 15°
Katusekatte materjalid	Valtsplekk, kivi, rullmaterjalid. Keelatud on imiteerivad materjalid.
Välisviimistluse materjalid	Klaas, kivi, metall, plaatmaterjalid. Keelatud on plastik ning imiteerivad materjalid.
Avatäited	Metall
Kohustuslik ehitusjoon	Kohustuslik ehitusjoon on määratud hoone Jaama tänava poolsesse külge

Näitajad	Nõuded
Lisatingimused	<ul style="list-style-type: none"> Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav.

16. Servituutide vajaduse määramine

Sideliinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi hallata. Jaama 203 kinnistut läbivatele sidetrassidele tagatakse servituut.

Kinnisasja omanik kohustub võimaldama kinnistu koormamise isikliku tasuta tähtajatu kasutusõigusega OÜ Jaotusvõrgu kasuks tehnoarajatise teenindamiseks ja remontimiseks.

Jaama 203 kinnistut läbivale Kaunase pst veetorustikule DN150 tuleb tagada servituut.

Servituudi seadmise vajadusega alad on fikseeritud kaardil nr 5 ning reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis nr 3.

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Reaalservituudi kasutusõiguse objekt	Servituudi sisu
Jaama 203	AS Tartu Veevõrk	Kaunase pst veetorustik DN150	Liiniservituut
Jaama 203	OÜ Jaotusvõrk	Planeeritud 0,4 kV transiitkapp	Liiniservituut

17. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

18. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002.

Planeeringualale kavandatav jaekaubandus-, teenindus- ning büroohoone kasutusotstarbega ehitised mitmekesistab antud piirkonna muidu valdavalt elamurajooni ja haridusasutuste funktsioonidega haaratud kooslust. Eelmainitud standardi kohaselt ala koosluse mitmekesisus on ala elavuse tekitamises oluline tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu.

Krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;

- hea nähtavus, valgustus ja jälgitavus (videovalve);
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- korrashoid;
- vastupidavad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

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

Puuduvad.

20. Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundile jaekaubandus-, teenindus- ning büroohoone kasutusotstarbega hoone projekteerimisele-ehitamisele ning parkla rajamisele.

Jaama 203 krundi piires realiseerib detailplaneeringu krundi igakordne omanik või omaniku poolt volitatud arendaja. Lisaks realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud arendaja vajalikud tehnovõrkude ühendused (koostöös tehnovõrkude valdajatega), tänavaalalt krundile sissepääsude rajamise. Heki rajab ja müratõkke seina ehitab välja Jaama 203 krundi igakordne omanik. Heki rajamine ja müratõkkeseina ehitamine peab olema lõpetatud hoone ehitusloa väljastamisel.

Juhul kui planeeringu elluviimisega tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

KAARDID JA JOONISED