

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri

1. Ülesande koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud	
planeeringu algatamisel	3
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
3. Planeeringulahenduse üldpõhimõtted	3
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, ehitusõigus	3
3.2. Haljastuse põhimõtted	4
3.3. Tänavate maa- alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted	4

Kaardid ja joonised

- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000 lk 6
- Planeeringu põhikaardi eskiislahendus, M 1: 500 lk 7

Lisad

- Tartu Linnavalitsuse 12.02.2008. a. korraldus nr 185 “Jaama 203 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”. lk 9

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

2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu linnas Annelinna linnaosas.

Planeeritav krunt piirneb põhjast Jaama tänava ning idast Kaunase puiesteega. 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 paneelalamud 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.

3. Planeeringulahenduse üldpõhimõtted

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, ehitusõigus

Planeeringuga uusi krunte ei moodustata. Planeeringuga on määratud planeeritava hoone parameetrid. Krundi maakasutuse sihtotstarbed on antud vastavalt Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määrusele nr 36 'Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused'.

Tabel 1. Krundi ehitusõigus

Näitajad	Nõuded
Krundi planeeringueelne ja -järgne kasutamise sihtotstarve	ärimaa (Ä)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Planeeritava hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	1190 m ²
Planeeritava hoone korruselisus	1
Planeeritava hoone kõrgus	max 9 m

3.2. Haljastuse põhimõtted

Olemasolev haljastus asub planeeritava krundi piirialal: idapool kulgeb Kaunase puiestee puuderida, lõunapiiril asetseb hekk. Krundipiiril olev haljastus säilitatakse, hoonestusest ja parkimisest vabad pinnad haljastatakse. Planeeritavad parkimiskohad liigendatakse kõrghaljastusega.

Hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on vastavalt projektile realiseeritud haljastuse lahendus.

3.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

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.

Planeeritud liikluskorraldust vt kaardilt nr 4.