

## PLANEERINGU KOOSSEIS

## Seletuskiri

<b><u>1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud</u></b>	
<u>planeeringu algatamisel</u>	<b>4</b>
<b><u>2. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid</u></b>	<b>4</b>
<b><u>3. Olemasoleva olukorra iseloomustus</u></b>	<b>4</b>
<b><u>4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</u></b>	<b>5</b>
<b><u>5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine</u></b>	<b>5</b>
<b><u>6. Krundi ehitusõigus</u></b>	<b>5</b>
<b><u>7. Krundi hoonestusala piiritlemine</u></b>	<b>6</b>
<b><u>8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</u></b>	<b>6</b>
<b><u>9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted</u></b>	<b>6</b>
<b><u>10. Ehitistevahelised kujad</u></b>	<b>6</b>
<b><u>11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad</u></b>	<b>7</b>
11.1. Sademete vesi, kanalisatsioon, veevarustus ja tuletõrjevesi	7
11.2. Elektrivarustus	7
11.3. Soojavarustus	7
11.4. Sidevarustus	7
<b><u>12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs</u></b>	<b>8</b>
<b><u>13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alde ja üksikobjektide kaitse eesmärgi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks</u></b>	<b>8</b>
<b><u>14. Vajaduse korral miljöväärtustega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine</u></b>	<b>8</b>
<b><u>15. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine</u></b>	<b>8</b>
<b><u>16. Servituutide vajaduse määramine</u></b>	<b>9</b>
<b><u>17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</u></b>	<b>9</b>
<b><u>18. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus</u></b>	<b>9</b>
<b><u>19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</u></b>	<b>9</b>
<b><u>20. Planeeringu rakendamise võimalused</u></b>	<b>10</b>
<b><u>21. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised</u></b>	<b>10</b>
<b><u>22. Kooskõlastuste kokkuvõte</u></b>	<b>10</b>

## Kaardid ja joonised

- Situatsiooniskeem, M 1: 10 000 lk 12
- Olemasolev olukord, M 1: 500 lk 13
- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000 lk 14
- Planeeringu põhikaart, M 1: 500 lk 15
- Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1: 500 lk 16
- Tehnovõrkude planeering, M 1: 500 lk 17
- Planeeritava Jaama tn sademeveetorustiku skeem kuni Raatuse tn sademeveetorustikuni, M 1: 500 lk 18

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

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Karibal Grupp, esindaja Andres Ottender. Detailplaneeringu koostamise aluseks on detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek, mis laekus 05.09.2006.a. ja Tartu Linnavolikogu 09.11.2006.a otsusega nr 140 kinnitatud lähteülesanne nr LÜ-102-2006.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu tänavapoolsele küljele ehitusõiguse määramine kuni viie korteriga elamu püstitamiseks.

Jaama 44 (kinnistu nr 1528) krundi omanik on OÜ KARIBAL GRUPP.

## **2. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid**

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu linnavolikogu 10. mai 2001. a otsus nr 347 “Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering “Tartu linna jalgrattateede arenguskeem”;
- Asjaõigusseadus;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005.a määrus nr 125 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”.
- Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003.a määrusega nr 33 kehtestatud “Tartu linna ehitusmäärus”.
- Tartu Linnavalitsuse 31.oktoobril 2006.a määruse nr 27 Lisa 5 “Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded”;
- jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid.

## **3. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringuala hõlmab täielikult Jaama 44 kinnistut ja osaliselt Jaama tänava maa-ala.

Andmed olemasoleva krundi kohta (krundi piirid vt kaardilt nr 2):

### **Jaama 44**

- krundi maakasutuse sihtotstarve - väikeelamumaa;
- krundi pindala - 1069 m<sup>2</sup>;
- krunt asub Jaama ja Puiestee tänavate miljööväertusega hoonestusalal.

Planeeringuala maapind tõuseb nõlvana üles (lõunapool laugelt, põhjapool järsult). Maapinna kõrguste vahe krundil on ca 9,41 m, kõrgeim punkt 45.05, madalaim 35,64.

Planeeritava krundi keskosas kasvab vaher. Ala katab muru, lõunaosas leidub maakive. Krunt on piiritletud võrkaiaga.

Juurdepääs on Jaama tänavalt.

Planeeritaval krundil asub sidekanalisatsioon, muude tehnovõrkudega ühendus puudub. Olemasolev olukord on antud kaardil nr 2.

#### **4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeritav ala paikneb Tartu linna vahevööndi piirkonnas, Ülejõe linnaosas, Jaama ja Puiestee tn miljöövärtusega hoonestusalal.

Planeeritav krunt piirneb põhjast Jaama 36/38 krundiga, lõunast Jaama tänavaga, idast Jaama 46/48 krundiga ning läänest Jaama 42 krundiga.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on erinev. Elamutega hoonestatud krundid on väiksemad, valdavalt paiknevad põhihooned tänaväärsel krundi piiril, moodustades selge hoonefrondi (abihooned jäävad krundi sügavusse). Tööstus- ja teenindushoonete ning ühiskondlike hoonete krundid on tuntavalt suuremad ning hoone paikneb tihti krundi sügavuses. Planeeringuala lähiumbruse hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade on graafiliselt esitatud planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste kaardil nr 3.

Planeeringualasse jääv Jaama tänav on kahesuunalise liiklusega asfaltkattega sõiduteega tänav, mis on ääristatud asfaltkattega ja betoonkivikattega kõnniteedega. Jaama tänava sõiduteele on markeeritud jalgrattatee. Lähimad ühistranspordi peatused on Jaama ja Puiestee tänaval. Olemasolevat liikluskorraldust Jaama tänaval ei muudeta.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava krundi sihtotstarve väikeelamumaa, sellest käesolev planeering krundi kasutamise otstarbe määramisel ka lähtub. Planeeritav ala asub kaugküttepiirkonnas.

Naaberkrundidel olevate hoonete kõrgused on järgmised:

- Jaama 42 hoone räästa abs kõrgus 41.58 ja harja abs kõrgus 45.53
- Jaama 46 hoone harja abs kõrgus 42.10.
- Jaama 51 hoone harja abs kõrgus 45.84.
- Planeeritava hoone kõrguse määramisel on lähtutud olemasoleva Jaama 51 hoone harja abs kõrgusest. Planeeritud hoone harja abs kõrgus on 45.84.
- Planeeritava hoone korterite arvu (5) määramisel on võetud arvesse Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruses nr 27 'Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kinnitamine' ette nähtud norme.

#### **5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga krundi piire ei muudeta.

#### **6. Krundi ehitusõigus**

Planeeringuga on määratud planeeritava korterelamu parameetrid. Krundi maakasutuse sihtotstarbed on antud vastavalt Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määrusele nr 36 'Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused'. Ehitise kasutamise otstarbed on antud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu'.

Hoonestusala ning krundi ehitusõigus on toodud kaardil nr 4.

## **7. Krundi hoonestusala piiritlemine**

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

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

Liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad"

Olemasolevat liikluskorraldust Jaama tänaval ei muudeta, välja arvatud uued juurdepääsud tänavaalalt.

Kruntidelt tänavale ja tänavalt kruntidele on lubatud nii vasak- kui parempöörded. Parkimine on lahendatud krundil, parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud põhimõttest vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.

Paralleelselt sõidukite juurdepääsuga on planeeritud juurdepääsud jalakäijatele.

Tabel 1. Planeeritud parkimiskohad

Aadress	Jaama 44
Suurim lubatud korterite arv hoones	5
Planeeritud parkimiskohtade arv	5

Planeeritud liikluskorraldust vt kaartidelt nr 3 ja nr 4.

## **9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Haljastuse osakaal krundil on minimaalne, krundil kasvab üks puu (harilik vaher), mis säilitatakse. Samuti peab olema tagatud planeeritava krundi piiri lähedal, naaberkruntide territooriumidel kasvavate puude säilumine. Krundisisesed hoonestusest vabad pinnad haljastatakse (muru, madalamad põõsad), planeeringuga on ette nähtud soovitusliku kõrghaljastuse asukohad. Uushaljastuse rajamine toimub peale hoone ja teede rajamist ning pinnase planeerimist. Krundi hoovipoolsesse ossa on planeeritud mängu- ja puhkeala ning on näidatud võimalik lehtla asukoht.

Ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus peab olema haljastuse lahendus, mis kasutusloa taotlemisel on realiseeritud.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus. Krundil olev reljeefsus tuleb säilitada.

Piirete tüübiks on määratud metallaed suurima lubatud kõrgusega 1.5 m.

Planeeritud haljastuse lahendust vt kaardilt 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.

Tuleohutuse tagamiseks on planeeritud uue hoone ja Jaama 46, 48 maaüksuse vahele tulemüür (vt kaart nr 4).

Planeeritava hoone min tulepüsivusklass on TP-2.

## **11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

Planeeritav Jaama 44 krunt on varustatud sidekanalisatsiooniga, muude kommunikatsioonidega ühendus puudub. Jaama tänava maa-alal asuvad vee-, olmekanaliseerimis-, sooja- ning sidekanalisatsioonitrass.

Tehnovõrkude lahendus on antud kaardil nr 6.

### **11.1. Sademete vesi, kanalisatsioon, veevarustus ja tuletõrjevesi**

Sademetevee, kanalisatsiooni ja veevarustuse lahendamise aluseks on AS Tartu Veevärk poolt 23.08.2007 väljastatud tehnilised tingimused INF/937.

#### **Veevarustus ja tuletõrjevesi:**

Jaama 44 kinnistu veeühendus on planeeritud Jaama tn veetorustikust DN 100. Ühendustorustikule kinnistu piirist väljapoole tuleb planeerida ühendustorustiku sulgarmatuur. Torustik dimensioneeritakse tööprojekti koosseisus.

Hüdrant asub Jaama ja Kivi tn nurgal.

#### **Kanaliseerimine:**

Planeeringuala reovesi juhitakse Jaama tn olmekanaliseerimisitorustikku DN750, ühendustorustik on planeeritud tänavatorustikul asuvasse olemasolevasse kaevu. Jaama tn kanalisatsioonitorustik asub maapinna suhtes madalal, projektis tuleb anda abinõud torustiku külmumise vältimiseks.

#### **Sademete vesi:**

Sademevee kanaliseerimiseks eesvool kinnistu lähipiirkonnas puudub. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu sademeveeskeemile jääb Jaama tänav vaadeldavas lõigus (Jaama 44) Raatuse tn sademeveekollektori valgasse. Planeeringuala kinnistust kuni Raatuse tn sademeveetorustikuni on Jaama tänavale planeeritud sademeveetorustik (vt kaart nr 7), millesse juhitakse Jaama 44 krundi sademevesi.

### **11.2. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahendamise aluseks on AS Eesti Energia Jaotusvõrk Tartu piirkonna 31.08.2007 väljastatud tehnilised tingimused nr 123738.

Jaama tänava poolsele krundi piirile on planeeritud liitumiskilp. Elektritoide liitumispunktist elamu peakilpi nähakse ette kaabliga. Liitumispunkti toide võetakse Jaama tn asuvast mastist kaabliga.

### **11.3. Soojavarustus**

Soojavarustuse lahendamise aluseks on AS Tartu Keskkatlamaja poolt 27.08.2007 väljastatud tehnilised tingimused nr 106/07.

Jaama 44 kinnistu soojaühendus on planeeritud Jaama tn soojustorustikust. Soojuskoormused on vajalikud täpsustada projekteerijal.

### **11.4. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahendamise aluseks on Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt 16.08.2007 väljastatud tehnilised tingimused nr 6530317.

Elioni sidevõrgu lõpp-punktiks on kaablikapp RATK 02 Jaama Raatuse nurgal.

Ette on nähtud kaablikanaliseerimise ühenduskaabel VMOHBU tüüpi kaablikapist RATK 02 Jaama tn 44 hoonesse.

Jaama 42 sideühendus toimub läbi Jaama 44 krundi. Planeering näeb ette sidetrassi ümbertõstmist tänavaalale, selleks tuleb tellida sideprojekt. Olemasolevat Jaama 44-l paiknevat sidetrassi saab likvideerida pärast uue ühenduse rajamist.

### **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.

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

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavasse suletavasse prügikonteinerisse, mis paigutatakse krundile kaardil nr 4 näidatud kohta. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

### **13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alde ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

### **14. Vajaduse korral miljööväärtustega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

### **15. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Arhitektuurinõuded on antud kaardil nr 4.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded planeeritavale hoonele.

Näitajad	Nõuded
Lubatud korruselisus	2
Katusekalded	Viilkatus, kalle 30° - 45°
Katusekatte materjalid	Valtsplekk, kivi, puit. Keelatud on imiteerivad materjalid.
Välisviimistluse materjalid	Puit, vähemal määral lubikrohv ja muud siledad kivimaterjalid.
Avatäited	Puit või puitaluiniium

Näitajad	Nõuded
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	Kohustuslik ehitusjoon on määratud hoone Jaama tänava poolsesse külge
<b>Lisatingimused</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav.</li> <li>• Hoone on seotud olemasoleva/rekonstrueeritava Jaama 46 hoone tulemüüriaga. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale.</li> </ul> </li> <li>• Auto sissesõidu värav tuleb projekteerida sobivana ajaloolisse miljöösse (läbipaistvana), mitte kasutada tüüpset tõstetavat läbipaistmatut väravat.</li> <li>• Katuseuugid on lubatud räästa pikkusest kuni 1/3 osas, ühe katuseuugi laius ei tohi ületada 1/6 hoone räästa pikkusest.</li> <li>• Rajatava hoone Jaama tn 42 krundi poolsele küljele ei nähta ette aknaid. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planeeritava hoone soklijoon arvestab naaberhooneid.</li> <li>• Hoone arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisistaadiumis.</li> </ul> </li> </ul>

## **16. Servituutide vajaduse määramine**

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

Muude servituutide seadmise vajadus puudub.

## **17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on tuginetud Eesti Standardile EVS 809-1:2002. Planeeringuala paikneb elamupiirkonnas.

Jaama 44 krundile hoone ehitamisega täidetakse Jaama tänava struktuuris olev tühimik. Planeeritud kuni viie korteriga elamu toob kaasa ala elava kasutamise omanikutundega elanike poolt, see vähendab kuriteohirmu. Planeeritud hoovipoolsele ühiskasutuses olevale haljasalale on planeeritavast hoonest hea vaade. Lubatud on ala piiramine metallaiaga. Planeeritav parkla asub hoovis, kuhu kõrvalistel isikutel juurdepääs puudub.

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

Jaama 44 krunt asub Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusalal.

## **19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.



## **20. Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uue hoone projekteerimisele-ehitamisele.

Kinnistu igakordne omanik või omaniku poolt volitatud arendaja kohustub välja ehitama juurdepääsud tänavaalalt kinnistule ning realiseerima detailplaneeringu Jaama 44 krundi piires. Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kokkuleppel võrkude valdajatega. Kinnistu igakordne omanik või omaniku poolt volitatud arendaja ehitab välja Jaama tänava sademeveetorustiku Jaama 44 krundist kuni Raatuse tn sademeveetorustikuni.

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

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

- 21.1.Situatsiooniskeem, M 1: 10 000;
- 21.2.Olemasolev olukord, M 1: 500;
- 21.3.Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000
- 21.4.Planeeringu põhikaart, M 1: 500;
- 21.5.Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1: 500;
- 21.6.Tehnovõrkude planeering, M 1: 500;
- 21.7.Planeeritava Jaama tn sademeveetorustiku skeem kuni Raatuse tn sademeveetorustikuni, M 1: 500;
- 21.8.Varjude analüüs (lisad, lk 89 );
- 21.9.Illustreeriv joonis (lisad, lk 90).

## **22. Kooskõlastuste kokkuvõte**

Jrk nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	Lõuna- Eesti Päästkeskus	18.06.2008 nr 7-15/4-61	Juhtivinspektor Peeter Kaitso	Planeeringu põhikaart, lk 15	
2	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	19.06.2008 nr 5508/2008	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	Tehnovõrkude planeering, lk 17	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
3	Elion Ettevõtted AS	27.06.2008	Sideliiniinsener- grupijuht Juhan Birgholts	Tehnovõrkude planeering, lk 17	
4	AS Tartu Veevõrk	04.07.2008 nr 446		Tehnovõrkude planeering, lk 17	
5	AS Tartu Keskkatlamaja	25.06.2008	Arendus- ja haldusinsener Ülar Roose	Tehnovõrkude planeering, lk 17	

## **KAARDID JA JOONISED**