



TARTU LINNAVALITSUS  
KORRALDUS

Tartu, Raekoda

25.04.2006 nr 620

**Jaama 69 ja 71 kruntide  
detailplaneeringu koostamise algatamine  
ja lähteülesande kinnitamine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 9 ja lg 12 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Jaama 69 ja 71 kruntide detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Jaama 69 ja 71 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima OÜga Helter Kaubandus leping detailplaneeringu koostamise kohta.
4. Korraldus jõustub 26. aprillil 2006. a.

  
Laine Jänes  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär

## Jaama 69 ja 71 kruntide detailplaneeringu

### L Ä H T E Ü L E S A N N E Töö nr LÜ-042-2006

#### 1. Ülesande koostamise alus

OÜ Helter Kaubandus juhatuse liige Urmas Sardise 31. märtsi 2006 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek.

#### 2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärk on liita krundid üheks ning määrata ehitusõigus olemasoleva hoone ümberehitamiseks korterelamuks.

Planeeritava ala pindala: ca 2300 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

**Jaama 69** - korterite omanik: OÜ Helter Kaubandus; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa 100%; krundi pindala: 584 m<sup>2</sup>.

**Jaama 71** (kinnistu nr 46230) - krundi omanik: OÜ Helter Kaubandus; krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%; krundi pindala: 1128 m<sup>2</sup>.

**Jaama 65T** tänava maa-ala.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

#### 3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

3.2 Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 kehtestatud "Tartu linna ehitusmäärus".

3.3 Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning/või Tartu linna veebilehel.

#### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

##### Planeeringuga esitada:

##### 4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus:

- planeeritava ala piir, krundipiirid;
- kruntide kasutamise sihtotstarbed;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- ehitusluba omavate ehitiste asukohad ja nende kasutuse otstarbed;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh kõik puud.

#### 4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed:

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritav liikluskeem, sh juurdepääsud planeeritavale alale, sõiduteed, jalakäijate liikumissuunad;
- kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs.

#### 4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: moodustada üks uus krunt.

- maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed kruntide pindalad ja planeeringujärgne krundi pindala, kruntide kasutamise sihtotstarbed, s.h avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

#### 4.4 Krundi ehitusõigus:

4.4.1 krundi kasutamise sihtotstarbed: korruselamumaa, transpordimaa.

- anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";
- anda suurim lubatud korterite arv krundil;

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv krundil: Jaama 69 krundil asuv hoone määrata lammutatavaks, lubatud on olemasoleva büroohoone ümberehitamine korterelamuks ja parkimismaja rajamine;

4.4.3 hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: olemasolev, parkimismaja pindala määrata vastavalt eskiislahendusele.

4.4.4 hoone suurim lubatud katuseharja absoluutkõrgus: säilib olemasolev Jaama tänava poolne hoone katuseharja kõrgus 47,48 meetrit;

parkimismaja suurim lubatud absoluutkõrgus: 36,00 meetrit.

#### 4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine: hoonestusalad siduda krundi piiridega.

#### 4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad":

4.6.1 Jaama tänava maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ja kavandatavad laiused;

4.6.2 Jaama tänava ja juurdepääsu ristprofiil;

4.6.3 Jaama tänava ja juurdepääsu kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (autoliikluse, ühissõidukite liikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus);

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega: parkimine lahendada parkimismaja näol. Juurdepääs krundile anda Jaama tänavalt lähtuva juurdepääsutee kaudu.

- aluseks võtta suurimale lubatud korterite arvule vastav parkimiskohtade arv arvestusega vähemalt 1 koht korteri kohta.

4.6.6 krundile pääsu asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs):

4.6.7 vajadusel ühistranspordi peatuste asukohad;

4.6.8 vajadusel eramaal asuvad tänavad, mis peavad olema avalikult kasutatavad;

4.6.9 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

#### 4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhalbastus;

4.7.3 kruntide piirded (materjal, kõrgus, tüüp);

4.7.4 vaatesuunda varjava kõrghaljastuse rajamise keeluala;

4.7.5 vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmärgid, sademete vee ärajuhtimine jmt).

4.8 Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

an  
23.01.13

#### 4.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

4.9.1 olemasoleva olukorra iseloomustus;

4.9.2 planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni olemasoleva tehnoõrguni;

4.9.3 lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel, ala asub kaugkütte piirkonnas;

4.9.4 tehnoõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.5 hüdrantide paiknemine;

4.9.6 tehnoõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsete ja planeeringuga kavandatavate tehnoõrkude maht meetrites).

4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs:

4.10.1. lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsepiiri täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. Vajadus puudub.

4.12 Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Vajadus puudub.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele:

Olemasolevate hoonete mahu, vormi ja kujunduse lubatavad muutused ja nende ulatus: Jaama tänava poolse kolmekorruselise hooneosa põhimaht peab säilima, võimalik on väiksemate vintskappide ehitamine hoone hoovipoolsele osale, kuid mitte rohkem kui 1/5 osas hoone laiuselt. Tänavaga risti olev hoonemaht sobitada kokku tänavaga paralleelse hoonemahuga, järgides sarnaseid arhitektuurseid põhimõtteid..

Nõuded planeeritavatele hoonetele:

- avatäited, muud hoone osad ja detailid: määrata planeeringuga;
- lubatud korruselisus: 3;
- katusekalded: Jaama tänava poolsel hoonemahul säilib olemasolev katusekalle;
- katusekatte materjalid: määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid: määrata planeeringuga;
- kohustuslik ehitusjoon: olemasolev;
- ±0.00 sidumine: olemasolev;
- treppe ja panduseid tänavamaale (sh juurdepääs) mitte kavandada.

4.14 Servituutide vajaduse määramine.

4.15 Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine. Vajadus puudub.

4.16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002.

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

4.18 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

4.19 Planeeringu rakendamise võimalused: anda vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 1 nõutule.

**Märkus:** Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

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

- 5.1 Situatsiooniskeem, M 1:10 000;
- 5.2 Olemasolev olukord vastavalt p 4.1, M 1:500;
- 5.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2 M 1: 2000;
- 5.4 Planeeringu põhikaart vastavalt p 4.3-4.8 ja 4.10, 4.13, M 1:500;
- 5.5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.14 ja 4.17, M 1:500;
- 5.6 Tehnovõrkude planeering vastavalt p 4.9, M 1:500;
- 5.7 Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500.

## **6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine**

Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine toimub vastavalt Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitusmäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks ei ole vajalik.

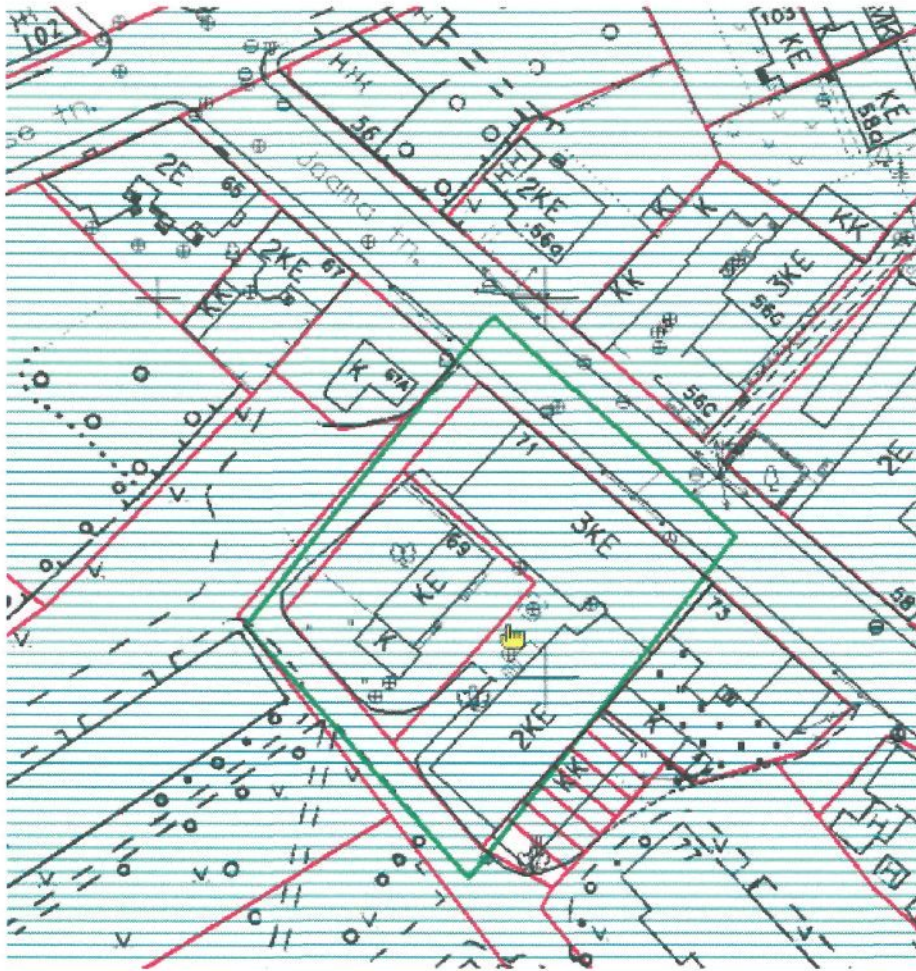
Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- Lõuna-Eesti Päästkeskus.



Jüri Mölder  
Linnasekretär

### Jaama 69 ja 71 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



- planeeringuala piir
- krundipiir