



TARTU LINNAVOLIKOGU  
OTSUS

Tartu


29.06.2006 nr 98

**Puiestee 114 krundi, Tüve tn pikenduse,  
Jaamamõisa tn ja Puiestee tn vahelise ala  
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, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 8 p 5 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Puiestee 114 krundi, Tüve tn pikenduse, Jaamamõisa tn ja Puiestee tn vahelise ala detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Puiestee 114 krundi, Tüve tn pikenduse, Jaamamõisa tn ja Puiestee tn vahelise ala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Otsus jõustub 4. juulil 2006. a.

  
Aadu Must  
Esimees

**Puiestee 114 krundi, Tüve tn pikenduse, Jaamamõisa tn ja Puiestee tn vahelise ala  
detailplaneeringu  
L Ä H T E Ü L E S A N N E  
Töö nr LÜ - 018 - 2006**

**1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Tartu Linnavalitsus.

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala maakasutuse sihtotstarvete määramine, krundipiiride täpsustamine ning ehitustingimuste määramine sotsiaalobjektide ja elamute rajamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 13,36 ha.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Jrk.nr.	Address	Kinnistu	Pindala	Sihtotstarbed	Omanikud
1	Jaamamõisa tn. 1	36767	2093	Väikeelamumaa	G/Ü "JAAMAMÕISA-1" FILIPPOVA, ANNA PÄRNOJA, PIRET UUEDA, MEELIS TAMM, PRIIT
2	Jaamamõisa tn. 16	35334	2233	Väikeelamumaa	TORMIS, KARIN
3	Jaamamõisa tn. 2	34473	1629	Väikeelamumaa	G/Ü "JAAMAMÕISA-2" ÜLPER, TIINA LAPP, MILVI KUUSE, PEEDU POOLAK, KADRI JALAK, HELDUR PALLO, HELLE
4	Jaamamõisa tn. 20	28949	550	Väikeelamumaa	
5	Jaamamõisa tn. 22	28554	9652	Ühiskondlike hoonete maa	TARTU LINNAVALITSUS
6	Jaamamõisa tn. 24	28555	842	Ühiskondlike hoonete maa	TARTU LINNAVALITSUS
7	Jaamamõisa tn. 26	28556	3669	Tootmishoonete maa	TARTU LINNAVALITSUS
8	Jaamamõisa tn. 28	28564	3819	Tootmishoonete maa	TARTU LINNAVALITSUS
9	Jaamamõisa tn. 30	28569	5014	Tootmishoonete maa	TARTU LINNAVALITSUS
10	Jaamamõisa tn. 32	27321	1490	Tootmishoonete maa	TARTU LINNAVALITSUS
11	Jaamamõisa tn. 34	28568	1867	Tootmishoonete maa	TEATER "VANEMUINE"
12	Jaamamõisa tn. 36	28563	3725	Tootmishoonete maa	TARTU LINNAVALITSUS
13	Jaamamõisa tn. 38	28567	3188	Tootmishoonete maa	TARTU LINNAVALITSUS
14	Jaamamõisa tn. 4	40923	2090	Väikeelamumaa	G/Ü "JAAMAMÕISA-4/5"
15	Jaamamõisa tn. 6		1638	Väikeelamumaa	G/Ü "JAAMAMÕISA-6"
16	Jaamamõisa tn. 7		661	Väikeelamumaa	G/Ü "JAAMAMÕISA 7" PÕDER, AIVAR PIHLAPSOO, SVETLANA PETROVA, VEERA
17	Jaamamõisa tn. 8	44261	3514	Väikeelamumaa	
18	Lääne tn. 24A	27005	1583	Väikeelamumaa	G/Ü "EDASI"
19	Lääne tn. 26	44469	1212	Väikeelamumaa	G/Ü "JAAMAMÕISA 12"
20	Lääne tn. 28	32097	1570	Väikeelamumaa	G/Ü "KINDEL KOHT"
21	Lääne tn. 28A		1073	Väikeelamumaa	G/Ü "LÄTE"
22	Lääne tn. 32	35320	14906	Väikeelamumaa	G/Ü "MOOTOR"
23	Puiestee tn. 114		35837	Tootmishoonete maa, Ärima	TARTU LINNAVALITSUS
24	Puiestee tn. 114A		6220	Korruselamumaa	TARTU LINNAVALITSUS
25	Puiestee tn. 114C	44362	5334	Riigikaitsemaa	KAITSEMINISTEERIUM
26	Puiestee tn. 114I	43585	6572	Ärimaa, Tootmishoonete ma	PERI, JAANUS ILVES, MARKKO LATATANOV, ALEKSANDR
27	Puiestee tn. 116	24257	1143	Väikeelamumaa	OLLISAAR, LEENI
28	Puiestee tn. 118		1779	Korruselamumaa	K/Ü "PUIESTEE 118" SIIM, TÖNIS AL TSAAR, MARGIT NIINEPUU, VLADIMIR KLIMBEK, KAIRE
29	Puiestee tn. 118A	32130	1768	Väikeelamumaa	ŠEREMETA, IGOR
30	Puiestee tn. 118B/1	32499	75	Väikeelamumaa	MALLENE, JAAK
31	Puiestee tn. 118B/2	41834	45	Väikeelamumaa	ILVES, KALLE
32	Puiestee tn. 118C/2	38050	28	Väikeelamumaa	ZUPSON, RIHO
33	Puiestee tn. 118C/3	41293	46	Väikeelamumaa	KOIDO, PEETER
34	Puiestee tn. 120/1	35063	142	Väikeelamumaa	MALLENE, JAAK
35	Puiestee tn. 120/2		50	Väikeelamumaa	STRUNKOVA, NATALJA
37	Puiestee tn. 120/4	36780	49	Väikeelamumaa	KILK, KALJU
38	Puiestee tn. 120/6	39202	50	Väikeelamumaa	KOHV, MAIDO
39	Puiestee tn. 120/7	38896	55	Väikeelamumaa	KARGU, HELMI BUZIN, ALEKSANDR MAISTE, MOONIKA KÖÖBI, ARNE
40	Puiestee tn. 124	36689	1555	Väikeelamumaa	RAUDTITS, KAREL
41	Puiestee tn. 126	309	3516	Ühiskondlike hoonete maa	TARTU LINNAVALITSUS
42	Puiestee tn. 126A		112	Tootmishoonete maa	AS EESTI ENERGIA
43	Puiestee tn. 126C	28562	7541	Ühiskondlike hoonete maa	TARTU LINNAVALITSUS
44	Puiestee tn. 130	28565	5876	Üldmaa	TARTU LINNAVALITSUS

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

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

3.1 Tartu Linnavalikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

3.2 Tartu Linnavalitsuse 30.07.1998. a korraldus nr 2112 "Puiestee 126, 128 ja Jaamamõisa 16, 19, 20, 22 kruntide detailplaneeringu kehtestamine".

3.3 Tartu Linnavalitsuse 21.06.2001. a korraldus nr 402 "Puiestee tn 114 detailplaneeringu kehtestamine".

3.4 Tartu Linnavalitsuse 04.03.2004. a korraldus nr 262 "Krundi Puiestee 128 detailplaneeringu kehtestamine".

3.5 Tartu Maarja kooli arengukava (2006).

3.6 "Reostuse likvideerimise eelprojektid Raadi ja Jaamamõisa valglates" (koostajad AS K&H, OÜ Raadi Arendus).

3.7 "Jaamamõisa 38 sotsiaalse rehabilitatsioonikeskuse eskiisprojekti projekteerimine ja projekteerimise lähteülesande koostamine" (koostaja AS RTG Projektbüroo).

3.8 Tartu Linnavalikogu 19.06.2003. a määrusega nr 33 kinnitatud Tartu linna ehitusmäärus.

3.9 Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003. 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 kasutamise otstarbed;
- võimalikku keskkonnaohtu kujutavate ehitiste ja maa-alade asukohad;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed, sh olemasolev kõrghaljastus.

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

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

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine: krundipiiride muutmise vajadus määrata planeeringuga. Vajadusel laiendada Maarja koolile kuuluva ala piire ja planeerida kooli erinevatele hoonetele iseseisvad krundid.

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

4.4 Kruntide ehitusõigused: esitada olemasolev ja säilitatav/renoveeritav hoonestus, lammutatavad ehitised ning uusehituse tingimused. Kruntidel Jaamamõisa 28, 30 asuvad laohooned ja kruntidel Jaamamõisa 38, 36 olevad hooned on lubatud lammutada. Kruntidele Puiestee 114 I ja Puiestee 114 planeerida korterelamud, millest viimasele kavandada vähemalt neli sotsiaal-maja. Jaamamõisa 36, 38 kruntidele on planeeritud rajada sotsiaalne rehabilitatsioonikeskus (aluseks võtta nimetatud eskiisprojekti projekteerimistööd - lähteülesande punkt 3.7). Puiestee 114 krundi baasil näha lisaks ette perspektiivse Raatuse tänava ja Puiestee tänava ristmiku lähedusse jaekaubandushoone ehitamise võimalus.

4.4.1 kruntide kasutamise sihtotstarbed: väikeelamumaa, korruselamumaa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa, transpordimaa ja riigikaitsemaa (tulenevalt lähteülesande punktist 3.1);

- Planeeringuga anda ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja

kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4.2 hoonete suurim lubatud arv kruntidel: määrata planeeringuga. Jaamamõisa 38 sotsiaalse rehabilitatsioonikeskuse planeerimisel teha koostööd nimetatud objekti projekteerimistöde koostajaga (lähteülesande punkt 3.7).

4.4.3 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala: määrata planeeringuga. Ehitusala määramisel tagada normidekohane parkimiskohtade arv krundil.

4.4.4 hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus: arvestada Tartu linna üldplaneeringuga kehtestatud korruselisust ja piirkonnas väljakujunenud hoonestust. Jaamamõisa 38 sotsiaalse rehabilitatsioonikeskuse planeerimisel arvestada nimetatud objekti eskiisprojektiga (lähteülesande punkt 3.7). Planeeritavate hoonete kõrgus anda absoluutkõrgusena kõikide planeeritud tasapindade lõikes.

4.5 Kruntide hoonestusalade piiritlemine: hoonestusalad siduda krundipiiridega.

4.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus:

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Kvartalisese liikluskorralduse planeerimisel arvestada planeeringualal kehtivates detailplaneeringutes (lähteülesande punktid 3.2-3.4), Maarja kooli arengukavas (lähteülesande punkt 3.5) ja Jaamamõisa 38 sotsiaalse rehabilitatsioonikeskuse eskiisprojektis (lähteülesande punkt 3.7) kavandatud.

4.6.1 tänavate maa-ala piirid (punased jooned) ja nende elementide (sõidutee, jalgrattatee, kõnnitee, eraldusriba) kirjeldus ning kavandatavad laiused;

4.6.2 juurdepääsuteede ja tänavate ristprofiilid;

4.6.3 tänavate ning kruntide kõrgusarvud;

4.6.4 liikluskorralduse põhimõtted (juurdepääsude liikluskorraldus, autoliikluse ja kergliikluse sõidurajad, sõidusuunad ja nende eraldatus, ristmike liikluskorralduse põhimõtted): ühe kvartalisese tee asukoht planeerida Maarja kooli krundi põhjapiirile. Täpsustada üldplaneeringuga määratud Raatuse tänava pikenduse koridori asukoht.

4.6.5 parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavatele kasutusotstarvetele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega: parkimine lahendada kruntidel;

4.6.6 kruntidele pääsude asukohad jalakäijatele ja sõidukitele, lubatavad pöörded tänavatelt või piiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

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

4.6.8 nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks: arvestada lähteülesande punktiga 3.5.

4.7 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted:

4.7.1 säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus: määrata planeeringuga;

4.7.2 planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

4.7.3 kruntide piirid: piirete planeerimise vajadusel esitada piirde materjal, kõrgus ja tüüp.

4.7.4 ala vertikaalne planeerimine (maapinna kõrguse muutmine, iseloomulikud kõrgusmärgid ja jooned, sademevee ärajuhtimine jmt).

4.8 Ehitistevahelised kujad: vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.

4.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad:

4.9.1 planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad, asukoht ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademevee kanalisatsioon, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus) kuni ühenduseni olemasoleva tehnovõrguga. Tehnovõrkude dimensioneerimisel arvestada laiema piirkonna teenindamise vajadusega (arvestades üldplaneeringuga lähipiirkonda kavandatud maakasutust).

4.9.2 lubatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel: soojavarustus lahendada vastavalt Tartu linna üldplaneeringule.

4.9.3 tehnovõrkudele ja -rajatistele reserveeritavad maa-alad;

4.9.4 hüdrantide paiknemine;

4.9.5 tehnovõrkude koondtabel (nende planeeringu algatamise eelne olemasolu ja planeeringuga kavandatud tehnovõrkude maht meetrites).

4.10 Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised.

4/3  
mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs: koostada põhjalik keskkonnaningimuste peatükk, kus anda ülevaade planeeritava alal oleva reostuse iseloomust ja asukohast ning planeerida saaste likvideerimise meetmed. Valdavalt on planeeringualal tegemist olmejäätmete reostusega. Eraldi tuleb analüüsida Juudaoja (Jaamamõisa oja) valgala ulatust ja kaitset. Selleks teha koostööd AS-ga K&H ja OÜ-ga Raadi Arendus (tulenevalt lähteülesande punktist 3.6).

4.10.1 lahendada jäätmekäitluse korraldamine.

4.11 Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse- ja taastamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks: planeeritava ala kõrvalkruundil Puiestee 130 asub arheoloogiamälestis Juudaoja (asustusajalooline veekogu), mille puhul arvestada nimetatud alale koostatava eelprojektiga (lähteülesande punkt 3.6) ning teha koostööd AS-ga K&H ja OÜ-ga Raadi Arendus.

4.12 Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine: Puiestee 126 krunt (Maarja kool) ja selle lähiümbrus asuvad arheoloogilises miljöopiirkonnas.

4.13 Arhitektuurinõuded ehitistele.

Nõuded planeeritavatele hoonetele anda planeeringuga, Jaamamõisa 38 sotsiaalne rehabilitatsioonikeskus planeerida vastavalt lähteülesande punktile 3.7:

- arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, piirkonna keskkonda parandav.
- olukorra analüüsimiseks on tööprotsessis vajalik maketi esitamine.
- lubatud korruselisus anda vastavalt linna üldplaneeringule;
- katusekatte materjalid;
- välisviimistluse materjalid;
- kohustuslik ehitusjoon: arvestada lähiümbruskonnas kujunenud ehitusjoontega: hea arhitektuurse kontseptsiooni puhul on võimalikud ka erilahendid;
- ±0.00 sidumine.

4.14 Servituutide vajaduse määramine. Kui planeeringulahenduse realiseerimine tingib servituutivajaduse väljaspool planeeritavat ala asuvatele kruntidele, tuleb selle vajadus ja ulatus planeeringus näidata (vajalik vastava krundiomaniku nõusolek).

4.15 Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine: krundi Puiestee 114C maakasutuse sihtotstarve on riigikaitsemaa.

4.16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: planeeringulahenduse väljatöötamisel tugineda 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 ehitusmääruse § 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. Vajadusel p 4.9.2 ja 4.13, M 1: 2000;

5.4. Planeeringu põhikaart vastavalt p 4.3.-4.8 ja 4.10, 4.11, 4.13, 4.15, M 1:500;

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p 4.3, 4.12, 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 19.06.2003. a määrusega nr 33 "Tartu linna ehitismäärus" sätestatud korrale.

Planeering esitada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

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

Eskiislahendus koostada kooskõlas eelnimetatud juhendis sätestatuga.

Arhitektuurse kontseptsiooni väljatöötamisel peab osalema vähemalt üks kõrgharidusega arhitekt.

Detailplaneeringule hangitakse planeeringu koostaja poolt kooskõlastused:

- linnamajanduse osakonnalt;
- linnavarade osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonnalt;
- arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistusel;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuselt.

Puiestee 114 krundi, Tüve tn pikenduse, Jaanamõisa tn ja Puiestee tn vahelise detailplaneeringu ala piir ja olemasolev situatsioon

