



Töö nr: D-010-08

Registrikood: 10000550

**Jaama tn 72 ja Jaamamõisa tn 9b
kruntide ja lähiala
detailplaneering**

ESKIISLAHENDUS

SELETUSKIRI JA KAARDID

Detailplaneeringu tellija:
Tartu Linnavalitsus

Detailplaneeringu koostaja:
GPK Partnerid OÜ
Annika Paas
Kastani 90
50410 Tartu
gpk@gpk.ee

TARTU 2008



SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4. PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	4
5. PLANEERIMISE LAHENDUS	4
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
5.2. Kruntide ehitusõigus.....	5
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	5
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
5.6. Ehitistevahelised kujad	6
5.7. Nõuded väikelastekodu territooriumile ja hoone projekteerimiseks	6
5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	6
5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	6
5.10. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	7
5.11. Servituutide vajaduse määramine.....	7
5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
5.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	7
5.14. Planeeringu elluviimise võimalused.....	8

KAARDID

Kaart 1: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1: 2 000.....	9
Kaart 2: Põhikaart. Eskiislahendus	M 1 : 500.....	10



1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Tartu Linnavalitsuse haridusosakond. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 12. juuni 2008.a otusega nr 371.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine täiendavate väikelastekodule „Käopesa“ vajalike hoonete rajamiseks.

Planeeritavale alale jäävate kruntide omanik, v.a krunt Jaama 72a (alajaam), on Tartu Linnavalitsus.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005.a määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006.a määrus nr 27 lisa 5 “Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded”;
- Tartu Linnavolikogu 4. märtsi 2004.a otsus nr 263 “Krundi Jaama 72 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine”;
- Sotsiaalministri 9. jaanuari 2001.a määruse nr 4 "Laste hoolekandeaastuse tervisekaitse nõuded".

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesia teenistuse poolt esitatud geoarhiivi andmeid täpsusastmega M 1:500, koordinaadid L-est97 süsteemis.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub Jaamamõisa linnaosas ja hõlmab krunte Jaama tn 72, 72a, 72b, Jaamamõisa tn 9b, 9c, 9t, 11t. Planeeringuala pindala on ca 2 ha. Jaama tn 72 krundil asub väikelastekodu "Käopesa". Jaamamõisa tn 9b krundil paikneb heakorrastamata haljasala, mille keskosa läbib kruusatee, mis viib lõunanurgas oleva parkimisalani. Jaama tn 72a krundil asub alajaam.

Lastekodu krunt on heakorrastatud ja rikkaliku haljastusega. Ca 6000 m² suurune lastekodu territoorium peahoone ümbert on piiratud puit- ja võrkaiaga. Krundi idaosa piirav aed ei ole rajatud krundipiiri arvestades. Piire on kohati ehitatud nii välja- kui sissepoole krundipiiri. Krundipiiride ja maakasutuse ühtlustamiseks on piiride muudatuse ettepanek tehtud kehtestatud krundi Jaama 72 ja lähiala detailplaneeringuga. Nimetatud planeeringu kehtestamise järgselt on moodustatud krunt Jaamamõisa 9c.

Lastekodu peahoone on kahekorruseline madala viilkatusega. Majandushoone on ühekorruseline kelpkatusega hoone, millesse on rekonstrueerimise käigus rajatud garaaž, pesuköök, tööruum ja WC.

Planeeritaval alal olevate kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud alljärgnevas tabelis:

Krundi aadress	Pindala	Sihtotstarve
Jaama 72	10698m ²	Ühiskondlike hoonete maa
Jaama 72a	56m ²	Tootmismaa (alajaam)
Jaama 72b	1033m ²	Transpordimaa
Jaamamõisa 9b	4991m ²	Üldmaa
Jaamamõisa 9c	360m ²	Ühiskondlike hoonete maa
Jaamamõisa 9T	149m ²	Transpordimaa
Jaamamõisa 11T	263m ²	Transpordimaa

4. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeringuala paikneb Tartu linna kirdeosas, kesklinnast paari kilomeetri kaugusel. Planeeringualast põhja ja loode poole jäävad garaažid, lao- ning tootmishooned; ida poole korruselamud. Lääneosas ja üle Jaama tn lõuna- ning kaguosas paiknevad enamasti väikeelamud. Kagusuunal Jaama tn ääres asub Jaamamõisa Selver ning äri- ja büroohoone.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Jaama tn 72 krundi juhtfunktsiooniks haridusasutuste maa ja Jaamamõisa tn 9b juhtfunktsiooniks üldmaa. Nimetatud kruntidele soovitakse ehitada hooned "Käopesa" lastekodu laiendamiseks, mis tingib vajaduse Jaamamõisa tn 9b maakasutuse sihtotstarbe (osalise) muutmise ühiskondlike hoonete maaks. Planeeringulahendusega tehakse ettepanek jagada Jaamamõisa 9b krunt kaheks, millest üks nähakse ette liita väikelastekodu krundiga ja teine säilitada üldmaana. Üldmaana säilitatav maa-ala osa tagab piirkonna elanike ja garaažiomanike senised kasutamisharjumused (ala läbib ja lahendusega säilitatakse juurdepääsutee Jaamamõisa 9b krundi lõunanurgas olevalt parkimisalalt garaažideni). Nii ühiskondlike hoonete maa kui üldmaa puhul on tegemist sotsiaalmaaga ning kuna lahendusega on tagatud maa-ala senine peamine kasutus ühendusteena parkimisala ja garaažide vahel, säilitatakse väikelastekodu territooriumi laiendamisega Jaamamõisa 9b krundi arvelt siiski üldplaneeringus toodud põhimõtted avaliku huvi aspektist.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud kaardil 1.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringulahendusega on moodustatud väikelastekodule krunt Pos 1 olemasolevast krundist Jaama 72 ja osaliselt kruntidest Jaamamõisa 9b ja Jaamamõisa 9c. Moodustatava Pos 1 krundi suurus on 12 103m². Pos 1 moodustamisel välja jääv Jaamamõisa 9b ja Jaamamõisa 9c kruntide osa on märgitud Pos-ga 2 ning selle pindala on 3 142m².



Jaamamõisa tänava laiendamiseks on Jaama 72 krundist moodustatud transpordimaa krunt Pos 3 pindalaga 779m². Korrigeeritud on ka Jaama tänava krundipiiri Jaama 72 krundi kagunurgas, moodustatud on transpordimaa krunt Pos 4 pindalaga 25m².

Teiste planeeringualal olevate kruntide (Jaama 72a, 72b, Jaamamõisa 9T ja 11T) pindalasad ja sihtotstarbeid ei muudeta.

5.2. Kruntide ehitusõigus

Pos 1 ühiskondlike hoonete maa krundile on määratud lisaks olemasolevale situatsioonile (üks kahe- ja üks ühekorruseline hoone) täiendav ehitusõigus kuni kolme ühekorruselise hoone rajamiseks. Teistele moodustatud kruntidele hoonete rajamise õigust määratud ei ole (üldmaa ja transpordimaa krundid).

Kruntide ehitusõigus on toodud põhikaardil.

5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Põhikaardil näidatud hoonestusalad on seotud krundipiiridega. Hoonestusalade määramisel on arvestatud olemasoleva haljastuse maksimaalse säilitamisega, krunti läbivate tehnovõrkudega ja sotsiaalministri 9. jaanuari 2001.a määruses nr 4 "Laste hoolekandeametuse tervisekaitseõuded" tooduga.

Hoonestusalad on toodud põhikaardil.

5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduse muutmist Jaama tn ja Jaamamõisa tn, seoses planeeringu eesmärgiga, ette nähtud ei ole, säilib kahesuunaline liiklus. Perspektiivis on kavas rajada Jaama, Jaamamõisa, Puiestee ja Paju tänavate ringristmik ja laiendada Jaamamõisa tänavat. Selleks on Jaama 72 krundist moodustatud transpordimaa krunt Pos 3.

Pos-1 1 säilitatakse olemasolev parkimislahendus ja juurdepääsud (kaks juurdepääsu Jaama tänavalt ja üks juurdepääs Jaamamõisa tänavalt). Juurdepääs hoonestusalani 3 on ette nähtud Jaamamõisa tänava juurdepääsult ja hoonestusalani 1 Jaama tn juurdepääsult.

Planeeritav ala paikneb Tartu linna üldplaneeringu kohaselt äärelinna vööndis. Normile vastav parkimiskohtade arv on 12 (normatiiv hooldeasutuse kohta äärelinnas (1/200) – uushoonestuse puhul $3 \times 300 / 200 = 5$ kohta, olemasoleva hoonestuse puhul $2 \times 580 / 200 = 6$ kohta ja $1 \times 100 / 200 = 1$ koht). Planeeringu põhikaardil on näidatud parkimiskohad hoonete juures eraldi (2+11+4+5), kokku 22 kohta.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimisalad on esitatud põhikaardil.



5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Lahendus näeb ette puude likvideerimise, mis jäävad planeeritava hoonestusala (hoonestusala 2), juurdepääsuteede ja perspektiivse tänavalaienduse alla. Täiendavat kõrghaljastust on ette nähtud rajada Jaamamõisa tn ja hoonestusala 1 vahelisele alale ning hoonestusala 3 ümbritsevale territooriumile.

Õue-, mängu- ja spordiväljakute alale koostada projekt ala täiendavaks haljastamiseks ning puhkealade ja mänguatraksioonide paigutamiseks ning liikumisteede võrgustiku lahendamiseks (seotult hoone sissepääsude lahendusega). Haljastuse, mängu- ja spordiväljakute ning liikumisteede kavandamisel arvestada määrusega „Laste hoolekandeametuse tervisekaitsenõuded“ (§5 Hoolekandeametuse maa-ala planeerimine).

Väikelastekodu territoorium tuleb piirata kõikidest külgedest. Piirdena kavandada hoonestuse arhitektuurse lahendusena ja olemasolevaid piirdeid arvestavat sobivat tüüpi. Olemaseolevad säilivad ja likvideeritavad ning planeeritud piirded on näidatud põhikaardil.

5.6. Ehitistevahelised kujud

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määruse nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” lisale 2, on ühekorruselise lastekodu puhul, kus on 100 kohta ja kahekorruselise ehitise puhul, kus on 25 kohta, minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2. Ühekorruselise ehitise puhul, kui kohtade arv ei ületa 10, võib minimaalne tulepüsivusklass olla TP-3.

5.7. Nõuded väikelastekodu territooriumile ja hoone projekteerimiseks

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on arvestatud sotsiaalministri 9. jaanuari 2001.a määrusega nr 4 "Laste hoolekandeametuse tervisekaitsenõuded" tooduga. Arvestades määruses toodud nõuet territooriumi suuruse ja laste arvu suhte kohta (40 m² lapse kohta), võimaldab territoorium maksimaalselt mahutada 328 last (13104/40=328). Hoone projekteerimisel ja maa-ala kujundamisel arvestada sotsiaalministri 9. jaanuari 2001.a määruses nr 4 "Laste hoolekandeametuse tervisekaitsenõuded" toodud nõudeid.

5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Lahendatakse edaspidise planeerimise käigus.

5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava ala vahetus läheduses (loodeosas) paikneb keskkonnajaam. Keskkonnajaama territoorium on kõikidest külgedest suletud ning väikelastekoduga ühisele piirile on rajatud kõrge plankaed. Keskkonnajaama tegevus ei tohi häirida ega ulatuda väikelastekodu territooriumit/territooriumile.



Pos 1 prügimajandus on lahendatud vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed kogutakse vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite olemasolevad (3tk) ja planeeritud soovituslikud asukohad on näidatud põhikaardil.

5.10. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kasutada tuleb linnaruumi sobivaid projekte. Projektide eskiislahendus tuleb välja töötada koostöös Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnaga. Parima lahenduse saamiseks tuleb esitada vähemalt kolm arhitektuurset eskiisi kolmelt erinevalt büroolt. Arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Arhitektuursed põhinäitajad on toodud põhikaardil.

5.11. Servituutide vajaduse määramine

Eeldatavalt kanalisatsioonitrassile hoonestusala 3 juures ja Jaamamõisa tn ääres. Täpsed vajadused selguvad edasise planeerimise käigus.

5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt koolide ja noorterajatiste planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- oluline on hea nähtavus (territooriumi valgustus);
- juurdepääsud krundile (selgelt eristatavad ja suletavad sissepääsud nii auto- kui kergliiklusele);
- territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdega).

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente, maastikukujundust ja tänavamööblit;
- kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- hoida ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (piirded, ukсед, aknad, lukud).

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

Olemasolev Jaama tn 72 krunt asub arheoloogilises miljööpiirkonnas. Jaama 72 krundi territooriumil paiknes endine Jaama mõis ja Jaama kõrts. Arheoloogiline miljööpiirkond on



kantud põhikaardile. Kultuurikihi avastamisel või kui on vajalik teha kaevetöid arheoloogilises miljöopiirkonnas, tuleb kaevetööde käigus teostada järelevalve ja uuringud.

5.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehituslike ja tehniliste projektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahjud.

Ehitusprojekti osana esitada haljastuse- ja heakorra projekt (vastavalt ptk-s 5.5 toodule).