

**Töö nr:** 18/14  
**Asukoht:** Tartu linn, Jaama tn 165

---

---

**Jaama tn 165 krundi  
DETAILPLANEERING**

---

---

Projektijuht/planeerija

Karin Raid  
/OÜ Raid Invest/

Tellija:

Aigar Meus  
/AS T&E Invest/

**SELETUSKIRI**

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPÍIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	5
5	PLANEERIMISE LAHENDUS .....	6
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	6
	5.2 Krundi ehitusõigus.....	6
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	6
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus .....	6
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
	5.6 Ehitistevahelised kujud.....	8
	5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	8
	5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	10
	5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	10
	5.10 Servituutide vajaduste määramine.....	10
	5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
	5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	11
	5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	11
6	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	13

**JOONISED**

Situatsiooni joonis .....	14
Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis.....	15
Olemasolev olukord, M 1:500 .....	16
Põhijoonis , M 1:500 .....	17
Tehnovõrgud, M 1:500 .....	18
Maakasutus ja kitsendused M 1:500.....	19

## **1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk planeeringu algatamisel**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on AS T&E Invest. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 01.07.2014. a korraldus nr 695 "Jaama tn 165 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

Detailplaneeringu eesmärk on Jaama tn 165 krundile uue korterelamu ehitusõiguse määramine.

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

-Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

-Tartu Linnavalitsuse 2.augusti 2005.a korraldusega nr 1204 kehtestatud „Jaama tn 169 detailplaneering“.

-Tartu Linnavalitsuse 13.04.1999.a korraldusega nr 1087 kehtestatud Jaama 163, 165 ja 169 ning Lepa 23 ja 25 kruntide detailplaneering.

- OÜ Metricus poolt 2015.a kevadel koostatud geodeetiline alusplaan nr 15G6992.

## **3 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeritav Jaama tn 165 krunt paikneb Annelinna linnaosas. Krundil asub olemasolev kasutusest välja langenud pumbamaja. Krundi reljeef on kerge langusega Rimmelga tänava suunas. Jaama tn 165 krundi suurus on 2207m<sup>2</sup> ja katastriüksuse sihtotstarve 100% tootmismaa. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

*Vaade Anne tänava poolt*



*Vaade Jaama tn 171 ja Anne tn 84 kortermajade poolt*



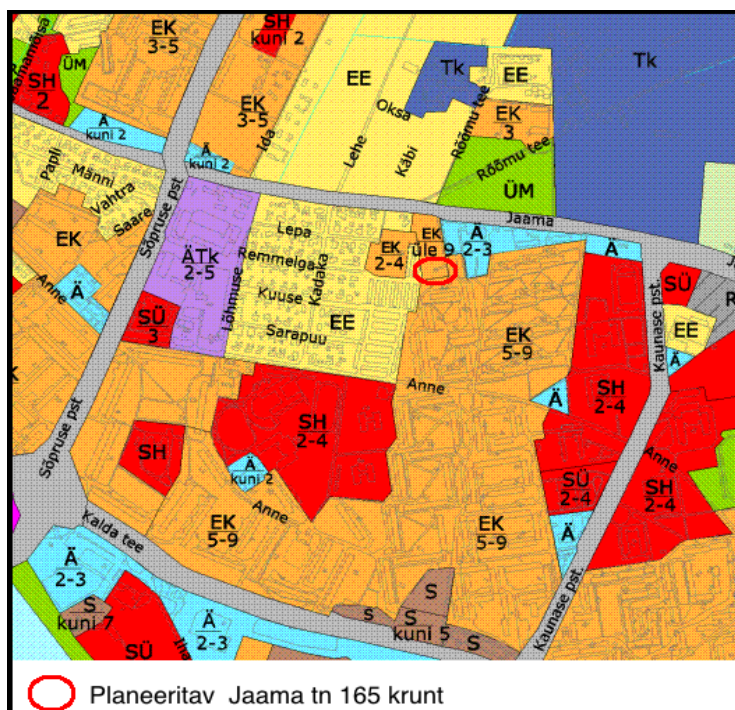
*Vaade Jaama tn-lt*



## 4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb linna üldplaneeringus määratud üle 9 korruseliste korruselamute juhtfunktsiooniga maa-alal ning Jaama tn 165 krundile 6-korruselise elamu ehitusõiguse määramine on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

*Väljavõte üldplaneeringust*



Krunt asub olemasolevate 9-korruseliste korterelamute ja grupigaraazide kõrval. Krundi põhjaküljele on Tartu Linnavalitsuse 02.08.2005.a korraldusega nr 1204 kehtestatud Jaama 169 krundi detailplaneering, millega nähakse ette Jaama tn 169 krundile kuni 16-korruselise kortermaja ehitamine. Planeeringualast kirdes asub ärimaa, mis on hoonestatud kauplusega „Konsum“. Lähim bussipeatus asub Jaama tänava ääres.

Jaama tn 165 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 13.04.1999.a korraldusega nr 1087 kehtestatud Jaama 163,165 ja 169 ning Lepa 23 ja 25 kruntide detailplaneering, mis näeb Jaama tn 165 krundil ette tehnoarajatiste maa sihtotstarbe ja säiliva pumbamaja.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

## 5 Planeerimise lahendus

### 5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Jaama tn 165 krundi piiride muutmist ega krundi jagamist detailplaneeringuga ei kavandata.

### 5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012.a määruse nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ alusel määratakse Jaama tn 165 krundile ehitusõigus- ühe korterelamu (kood 11220) ja vajadusel jäätmete kogumiseks ühe varjestatud rajatise ehitamiseks.

Samuti annab planeering võimaluse vajaduse korral ehitada korterelamu (kood 11220) kombineeritult osaliselt äriefunktsiooniga. Võimalus antakse piirkonna kortermajade elanikke teenindavate äriruumide (kood 11311- päevakeskus, kood 12132- kohvik, baar, söökla, 12200- büroohoone, 12331-ilu- ja isikuteenuste hoone, 12339- muu teenindushoone, vms avalikul otstarbel kasutamiseks ettenähtud ruumide) rajamiseks hoone esimesele korrusele. Olemasolev pumbamaja on ette nähtud lammutada.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*).

### 5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Uushoonestusala määramisel on arvestatud naaberhoonete lähedust, vaatekoridore ning eesmärki lahendada parkimine krundi põhja küljel.

Uushoonestuslala on seotud mõõteketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### 5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Jaama tn 165 krundile jääb juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt krundi ida küljelt. Jalakäijate juurdepääsude asukohti krundile ning krundi siseste jalgteede asukohti on lubatud hoone projekteerimise käigus täpsustada.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt, maapealsena, osaliselt hoone konsoolse osa all ja kõvakattega alana. Parkimiskohtade täpset paigutust on lubatud hoone projekteerimise käigus täpsustada.

Parkimine lahendatakse krundisiselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Korterite täpne arv määratakse projekteerimisstaadiumis arvestusega 1 parkimiskoht korteri kohta.

Jalgrataste hoiukohad ja nende asukoht määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

Tabel 1

Krunt	Ehitise otstarve	Korterite arv	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Jaama tn 165	Korterelamu	kuni 38	1-2 toal. korterid- 0,9 kohta/krt kohta  3 ja enam toal. korterid- 1,1 kohta /krt kohta  <b>Kokku : 38 kohta</b>	1 parkimiskoht 1 korteri kohta *     <b>Kokku: kuni 38 kohta</b>
	või			
	90% Korterelamu   10% -Uus, väikese küllastajate arvuga asutus	kuni 36	1-2 toal. korterid- 0,9 kohta/krt kohta  3 ja enama toal. korterid- 1,1 kohta /krt kohta  Korteritele kokku : 36 kohta  1 koht /80m2 hoone suletud brutopinna kohta** Äripindadele kokku: 2 kohta  <b>Kokku: 38 kohta</b>	1 parkimiskoht 1 korteri kohta * = kuni 36 kohta     1 koht /80m2 hoone suletud brutopinna kohta** = 2 kohta  <b>Kokku: 38 kohta</b>

Märkus: \*parkimiskohtade arvu määramise aluseks on detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad

\*\* parkimiskohtade arvu määramise aluseks on Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

Kuna Rimmelga tänava ja Anne tn 84 maja nurga juures on välja kujunenud sõidukitega intensiivselt sisse sõidetud rada, siis nähakse detailplaneeringuga ette võimalus ühendada tulevikus omavahel Rimmelga, Anne ja Jaama tänavad.

Tänavate ühendamiseiga seoses näeb planeering ette tänavate maa-alal asuvatele parkimiskohtadele

uue lahenduse. Täpne parkimiskohtade ja parklate lahendus antakse ehitusprojektidega. Nimetatud tänavate ühendamine ja väljaspool Jaama tn 165 krundi parkimislahenduste muutmine ei ole tingitud Jaama tn 165 krundi hoonestamisest.

Säilib kahesuunaline liiklus krunte ümbritsevatel tänavatel. Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### **5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Krundi reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata. Jaama tn 165 krundil moodustab planeeritav haljastatav maa-ala ca 870m<sup>2</sup> ja kõvakattega parkla ca 837m<sup>2</sup>. Jaama tn 165 krundile on soovitatav heki istutamine. Piirdeaedade rajamist detailplaneering ette ei näe. Krundi täpne haljastuslahendus määratakse hoone projekteerimise faasis lähtuvalt hoone arhitektuurist. Vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus. Anne T84 krundil asuv olemasolev kõrghaljastus säilitatakse. Haljasalade ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### **5.6 Ehitiste vahelised kujad**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 on planeeritud korterelamute puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-1. Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant asub vahetult planeeringuala juures Anne tn 84 hoone ees.

### **5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Jaama 165 krundil paiknevad tehnovõrgud likvideeritakse. Planeeritavale hoonele ehitatakse uued võrguühendused vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

#### **VESI JA KANALISATSIOON**

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele 01.10.2014 nr INF/901 on krundile ette nähtud uued vee-ja kanalisatsioonitorustike ühendused. Olemasoleva puurkaevu veeühendus on ette nähtud likvideerida ja katkestus teha Jaama tn ääres Jaama 169 kinnistu piiri kõrvale paigaldatud maakraani juures. Maakraan ja ühendus jääb Jaama tn 169 kinnistu perspektiivseks veeühenduseks.

Jaama tn 165 uus veetoru on planeeritud Jaama tn De 225 veemagistraalist piki juurdepääsutanavat kuni kinnistuni ning sealt edasi kinnistusiselt hooneni.



Kanalisatsioon on planeeritud lahkvoolsena. Olmekanalisatsioon on planeeritud ühendada Anne 82 ja Anne 84 elamute otsaseinte juures avalikul tänavamaal paiknevasse kanalisatsioonitorustikku.

#### SADEMEVESI

Jaama tn 165 krundi sademevee kanalisatsioon ette nähtud juhtida Anne tn 82 hoone eest Anne tn suunas kulgevasse sademeveetorustikku De 200. Vastavalt vooluhulkade arvutusele on valingvihmade korral uputuste vältimiseks krundile planeeritud vooluhulga ühtlusti. Ühtlustusmahuti maht on soovitatavalt 4 m<sup>3</sup> ja ühendustorustik De110. Projektstaadiumis on võimalik erinevaid lahendusi kasutades sajuvee kokkuvooluaega pikendada, mille tulemusena ajalisel vooluhulgad vähenevad.

Sademevee-ja dreenaazivee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Parkla sademevesi tuleb enne sademeveetorustikku juhtimist puhastada muda-ja õlipüüduris.

#### ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava krundi elektrivarustus lahendatakse 0,4kV maakaabliga Jaama tn 169 kinnistul asuvast alajaamast „Rõõmutee 446“. Planeeritava krundi piirile paigaldatakse elektrikilp. Elektrikilbi asukoht on näidatud tehnoorkude joonisel tinglikult leppemärgiga ja selle täpne asukoht määratakse projektide ning tööjoonistega. Elektrikilbist hooneni viiakse maakaabel.

Hoone ja parkimiskohtade valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega.

#### KÜTE

Planeeritava hoone põhikütteliigina on ette nähtud kaugküte. Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 26.08.2014.a tehnilistele tingimustele nr 105/14 on kaugkütte soojatorustiku ühendus on planeeritud Jaama tn 173 kinnistu DN80 torustiku sobivalt lõigult. Kinnistule tehtavale haruühendusele peatorustikult tuleb paigaldada sulgarmatuurid.

Lubatud on kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid. Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad. Taastuvenergia kasutamise korral tuleb soovitatavalt juhendada uuringust „Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas“ (Hea Uus Linn OÜ, 2013).

## SIDE

Vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr 23140335 tuleb projekteerida ja ehitada 1-avaline kaablikanalistsatsioon olemasolevast kaablikanalistasioonist Jaama tänaval kuni planeeritava hooneni. Paigaldada tuleb 4-kiuline kaabel Jaama tn 165 hooneni alates Lepa tn 18 juures asuvast sidekaevust nr 4350.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*) ja planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (*joonis 2*).

Avalikele tänava maadele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks.

### 5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada krundile planeeritavasse jäätmemajja või konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

### 5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Hoone mahus tuleb lahendada hoiuruumid jalgrataste, lastekäruude jms tarbeks.

Hoonestusala ja arhitektuurised põhinõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*). Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

### 5.10 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudub.

### 5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

\* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- \*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- \* hoida maa-ala korras;
- \* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

## 5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asuvad Jaama tn 165 kinnistul seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud tabelis 2.

Tabel 2

### Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	Esitaja	Reg kp	Ulatus m <sup>2</sup> /m
Elektrimaakaabelliin	Elektrilevi OU	22.detsember 2010. a.	26
Elektrimaakaabelliin	AS Tartu Veevärk	19.detsember 2012. a.	29
Elektrimaakaabelliin	AS Tartu Veevärk	19.detsember 2012. a.	31
Maa-alune vee ja kanal survetorustik alla 250mm	AS Tartu Veevärk	19.detsember 2012. a.	26
Elektrimaakaabelliin	Elektrilevi OU	19.juuni 2014. a.	29

Andmete väljavõte [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee) leheküljelt.

Kinnistul kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse kinnistusraamatust.

## 5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Jaama tn 165 krundile korterelamu (sh osalise äriefunktsiooniga korterelamu) püstitamiseks ja rajatiste ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski

kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Vastavalt Tartu linna ja Jaama tn 165 krundi omaniku vahel sõlmitud lepingule nr 21.3-5/4974 ning lepingu lisas olevale plaanile on Jaama tn 165 krundi detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise kohustus Jaama tn 165 krundi igakordsel omanikul.

Jaama tänavalt krundile juurdepääsu ja krundi ulatuses Jaama tänavaga külgneva kõnnitee väljaehitamise kohustus on Jaama tn 165 krundi igakordsel omanikul.

Jaama tn 165 krundi hoonestamisest tulenevalt ei kaasne linnale planeeringu kehtestamisega kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Rommelga, Anne ja Jaama tänavate ühendamine ja ümber ehitamine toimub Tartu linna poolt, vastavate eelarveliste vahendite olemasolu korral.

## 6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	.....	M.Lempu	Põhijoonisel	-
AS Tartu Veevärk	15.07.2015	P.Pindma	Tehnovõrkude joonisel	-
OÜ Elektrilevi	09.07.2015	E.Okunev	Lisade kaust lk.....	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
AS Eesti Telekom	08.07.2015	K.Ütt-Ütti	Lisade kaust, lk.....	-
AS Tartu Keskkatlamaja	17.07.2015	Ü. Roose	Tehnovõrkude joonisel	-