



**Tartu
Arhitektuuribüroo®**

F Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP-06-16

Tartu linn

JAAMA TN 68a KRUNDI DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Oiu Veski OÜ**

Büroo juhataja: **Evelyn Jallai**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Janne Vaine**

**Tartu
2017**

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	4
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	5
4.1. Krundijaotus.....	5
4.2. Krundi ehitusõigus	5
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	5
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
4.6. Ehitusgeoloogia	7
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	7
4.7.1. Veevarustus	7
4.7.2. Tuletõrje veevarustus	8
4.7.3. Reoveekanaliseerimine	8
4.7.4. Sademeveekanaliseerimine	8
4.7.5. Elektrivarustus	9
4.7.6. Välisvalgustus.....	9
4.7.7. Sidevarustus	9
4.7.8. Soojavarustus	10
4.8. Ehitistevahelised kujud.....	10
4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	11
4.10. Servituutide määramise vajadus	11
4.11. Ehitiste arhitektuuriliste tingimuste määramine.....	11
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad nõuded, kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
4.15. Planeeringu rakendamise tingimused.....	12
5. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	14

II JOONISED

Digitaalsed joonised on esitatud eraldi failidena.

1. Situatsiooniskeem	Joonis 1
2. Olemasolev olukord	Joonis 2
3. Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	Joonis 3
4. Põhijoonis	Joonis 4
5. Tehnovõrkude joonis	Joonis 5
6. Illustreeriv joonis	Joonis 6

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OIU VESKI OÜ.

Detailplaneeringu eesmärk on planeerida Jaama tn 68a krundile kuni 3-korruselise kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja büroohoone.

Lähtedokumendid

- Jaama tn 68a krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine (Tartu Linnavalitsuse 05.04.2016. a korraldus nr 314).

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud GeoNik OÜ (litsents nr 761 MA) poolt 16.01.2016 a koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr Ge-002-2016).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tartu linna üldplaneering (Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125)
- Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Jalgrattateede arenguskeem“ (Tartu Linnavolikogu 10.05.2001. a otsus nr 347)
- Teemaplaneering „Vabaõhu mängu- ja spordiväljakud“ (Tartu Linnavolikogu 11.04.2002 otsus nr 537)
- Tartu linna ehitismäärus
- Lähiala kehtestatud detailplaneeringud
- Liikluslahendus OÜ töö nr 0316/23 „Jaama tn 68 krundi detailplaneeringu liiklusanalüüs“ (Sulev Sannik)

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala hõlmab Jaama 68a (79514:035:0001) krundi pindalaga 3555 m².

Planeeritav ala on ümbritsetud kahesuunaliste asfaltkattega tänavatega, põhjas Puiestee tänav (Tartu-Räpina-Värskatugimaantee nr 45), lõunas Jaama tänav (kohalik tee nr 7951039), läänes Jaama-Puiestee ühendustee (kohalik tee nr 7950460). Juurdepääs maaüksusele on kõigist kolmest küljest. Jaama ja Puiestee tänavate mõlemale poole sõidutee serva jäävad asfaltkattega jalakäijate teed. Kahe tänava ühendusteel, planeeringuala lääneküljes, kõnniteed puuduvad.

Kõrghaljastus esineb üksikute puude ja põõsastega planeeringuala lääne- ja edelaküljes. Olemasolevate hoonete vahele jääb ebaühtlase murukattega ala.

Krundil asub 4 hoonet:

- Puidust lagunenud puukuur – planeeringuala loodenurgas;
- ühekorruseline silikaattelistest kõrvalhoone (12529 – muu laohoone¹) – planeeringuala põhjapiiril;
- ajutine puidust toitlustushoone (12139 - muu toitlustushoone²) – olemasoleva parkla alal;
- ühekorruseline silikaattelistest kauplusehoone (12319 - muu kaubandushoone või kauplus³) – planeeringuala lõunaosas.

¹ Andmed vastavalt Ehisregistris toodule

² Samas

³ Samas

Ligipääs hoonetevahelisele alale on läänepool takistatud silikaattelistest piirde ja metallväravatega. Ida poolt on kaupluse- ja kõrvalhoone õueala samuti piiratud silikaattelistest müüri- ja alustest.

Ligikaudu pool planeeringuala territooriumist moodustab sõiduautode parkla. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 36.78 – 38.09.

Planeeringualast idas, Jaama ja Puiestee tänavate hargnemiskohas oleval eraldussaarel asub geodeetiline märk (10005, väline tunnus 216786), mille kaitsevöönd on kolm meetrit.

Krundil on olemas vee-, reoveekanaliseerimis- ja sademeveekanaliseerimis-, elektri- ning sideühendus.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2. Tabelis on toodud andmed planeeringualal paikneva krundi kohta.

Tabel 1. Olemasolev olukord

Address / nimetus	Pindala m²	Katastriüksuse sihtotstarve	Ehitisealune pind, m² (Ehitisregister)
Jaama 68a	3555 m ²	100% Ärimaa	Kauplusehoone – 545 m ² Kõrvalhoone – 116 m ² Ajutine toitlustushoone – 69 m ² Puukuur – 26 m ² (geoalusel)

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Tartu linna üldplaneeringu järgi on Jaama tn 68a kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks määratud teenindusettevõtete maa (vt joonis 3). Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeringuala paikneb Tartu linna põhjaosas, Ülejõe linnaosas. Planeeringuala kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüüp ning mahud ja ehitusjooned on erinevad. Piirkonnal puudub ühtlane läbiv linnaehituslik joon. Hoonestusajast tulenev materjalide kasutus ning arhitektuur on oma ajale vastav. Lähiumbrusest leiame 19. saj. Jaamamõisa kompleksi, rida kahekordseid puidust elumaju, 5-kordseid kortermaju ja nõukogudeaegseid garaažikomplekse, tootmis- ja laohooneid. Kontaktvööndi kruntide struktuur on vaheldusrikas- eramute kvartalis suhteliselt ühtlase suurusega, ca 600-700 m² krundid, korterelamute ja mõisakompleksi krundid aga suuremad ja jaotus korrapäratum. Lähiumbruse ehitusjoonte paiknemine tänava suhtes ei ole rangelt ühetaoline. Leidub hoonestuse tänavajoonel asetsemist kui ka hoonete taandumist krundi sügavusse.

Planeeringuala lõuna- ja idaküljes asuvad kahekorruselised üksikelamud, kagunurgas on kaks kolme või enama korteriga elamut. Jaama 68a kinnistust kirdes asuvad erinevate maakasutuse sihtotstarvetega krundid. Aadressil Puiestee tn 130 on linna hooldatav haljasala, mida läbib Jaamamõisa ehk Juudaoja. Antud kinnistu leiab märkimist Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringus „Vabaõhu mängu- ja spordiväljakud“, kus nähakse perspektiivis Jaamamõisa linnaosa laste tarvis mänguväljaku rajamist külakiige ja lõkkeplatsiga. Üldkasutatavast alast vasakule jääb ärimaa kinnistu kahekorruselise lao- ja büroohoonega, millest omakorda läänes asub Tartu Maarja Kool. Planeeringuala põhjaosa külgnub silikaattelistest garaažiboksidega.

Kontaktvööndisse jääva hoonestuse põhilise välisviimistluse materjalina on kasutatud horisontaalset puitlaudist ja krohvi. Katusetüüpidest domineerib viilkatus, katusekalded jäävad vahemikku 15^o-45^o. Planeeringuala hooned ja põhjaküljes asuv büroohoone on lamekatustega.

Piirkonnale on iseloomulik piirdeaedade paiknemine kinnistu piiril. 2-korruselised elamud on ümbritsetud puitlipp- või metallvõrkaia ja hekiga, esineb ka plankaeda. Tartu Maarja Kooli kinnistul ja selle kõrval asuva büroohoone juures kasutatakse metallpiiret.

Jalakäijate teeületamiseks on lähiümbruses mitu teemärgistusega tähistatud ülekäigurada. Ühistranspordi peatus (Paju) asub vahetult krundi lõunaküljel Jaama tänaval.

Planeeringualast põhjas asub arheoloogiline miljöopiirkond, mille eesmärk on kaitsta ajalooliselt väärtuslikku kultuurikihti koos selles sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade ja arheoloogilist väärtust omavate üksikleidudega.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis 3.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Krundijaotus

Krundijaotust ei muudeta.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, 4) hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel 4.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahendus ei muuda planeeringuala ümbritsevatel tänavatel liikluskorraldust. Planeeritud sõidukite juurdepääs krundile toimub nii Jaama, Puiestee kui ka nende ühendustänavalt (vt joonis 4). Väljasõidud on samuti planeeritud kõigile kolmele tänavale nii vasak- kui parempöörde lubamisega. Tänavate kõrgusarve planeeringuga ei muudeta.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringule „Jalgrattateede arenguskeem“ on Puiestee ja Jaama tänavate servas ette nähtud perspektiivsed jalgrattateed. Jalakäijate ja jalgratturite ühiseks liiklemiseks on planeeritud 3 m laiused jalgteed Puiestee ja Jaama tänavate planeeringupoolsesse sõidutee serva kui ka antud tänavate ühendustänavale (sõiduteest eraldatud äärekiviga). Jaama ja Puiestee tänavate ühendustänavale on kavandatud planeeringuala poolsele küljele lisaks 2 m laiune kõnnitee.

Planeeringuala sees on jalakäijate liikumine kavandatud planeeritava suurema hoone lõuna- ja idaküljel, ühendamiseks kahe tänavaga jalakäijate ja jalgratturite liikumisteid. Jalakäijate juurdepääs planeeringualale on näidatud ka planeeringuala kitsenevas idanurgas.

Läbi on viidud Jaama tn 68a krundi detailplaneeringu liiklusanalüüs (vt lisa 5), millest tulenevalt selgub, et planeeritud hoonestuse rajamisel on Puiestee ja Jaama tn ristmiku koormuse muutus olemasoleva olukorraga võrreldes vähemärgatav.

Põhijoonisel (joonis 4) on Jaama ja Puiestee ühendustänaval näidatud veo- ja prügiauto normatiivsed pöördekoridorid.

Planeeritavate hoonete normikohane parkimine on lahendatud krundisisesele kahe võimaliku kavandatud hoone vahelisel alal. Taru linna üldplaneeringu järgselt asub Jaama tn 68a krunt parkimise vahevööndis. Hoonete võimalikust lubatud kasutamise otstarbest lähtuv normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2016 Linnatänavad) ja paigutus näidatud joonisel 4. Sõiduautode täpne parkimiskohtade arv täpsustatakse hoone projekteerimise käigus vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“).

Kõnniteed, parkla, sissesõidud ja invanõuded tuleb täpsustada vastava projektiga. Parklale tuleb paigaldada õlipüüdur ning avaparkla liigendada kõrghaljastusega.

Krundile on kavandatud jalgrataste hoidmine õues. Õues paikneva jalgrattahoidja külge peab saama jalgratast kinnitada raamist. Jalgrattahoidja detailjoonis täpsustatakse projekteerimise käigus. Jalgrataste parkimiskohtade standardist lähtuv vajaduse arvutus on toodud tabelis 3.

Tabel 2. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

Krundi aadress	Kood	Hoone lubatud kasutamise otstarve	Hoone suletud brutopind**	Parkimisnormatiiv (EVS 843:2016) (1 pk/suletud brutopinna m ² kohta)	Normatiivne (EVS) / planeeritud parkimiskohtade arv
Jaama 68a	12310	Kaubandushooned	720 m ²	1/30	24 / 24
	12330	Teenindushoone*	205 m ²	1/20	10,2 / 10
	12130	Toitlustushooned	175 m ²	1/80	2,1 / 2
KOKKU			1100 m²		36,3 / 36

*Välja arvatud tankla ja autopesula

**Lähtudes planeeringu põhijoonisel (joonis 4) näidatud parkimiskohtade arvust. Suletud brutopind võib olla suurem, kui on tagatud normatiivne parkimiskohtade arv

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus krundil

Krundi aadress	Hoone liik	Parkimiskohtade vajadus (1 pk/suletud brutopinna m ² kohta)	Hoone suletud brutopind*	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud vähim parkimiskohtade arv
Jaama 68a	Supermarket, kauplused	1/150	720 m ²	4,8	10
	Restoran, kohvik	1/50	175 m ²	3,5	6
	Asutused	1/100	205 m ²	2,05	6
KOKKU					22

*Lähtudes planeeringu põhijoonisel (joonis 4) näidatud parkimiskohtade arvust. Suletud brutopind võib olla suurem, kui on tagatud normatiivne sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade arv

Detailplaneeringuga nähakse ette võimalus Jaama tn 68a kinnistule perspektiivis paigutada bussiootepaviljon, mille täpne asukoht ja tingimused lepatakse paigaldamise korral kokku Tartu linna ja kinnistu omaniku vahel.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Likvideerimisele kuuluv haljastus on näidatud joonisel 4.

Kõrghaljastus on kavandatud Jaama 68a krundi lõunapiirile ja osaliselt ka põhjaosas. Samuti on kõrghaljastusega liigendatud sõiduautode avaparkla. Lõunaküljele planeeritud puud on kavandatud kõvakattega alale, kuhu näha ette juurekaitserestid koos tüvekaitsmete ning kastmis- ja õhutussüsteemiga. Haljasribale, mis on kitsam kui 3 m, võib istutada puu, kui kasvupinnase mahtu suurendatakse kõvakatte alla rajatava tugipinnasega (70% jämeda fraktsiooniga tugimaterjali, 30% kasvusubstraati).

Kõrghaljastus tuleb rajada vähemalt 10% krundi pindalast. Põhijoonisel toodud lahenduses vastab kõrghaljastus osakaalule 12 %

Sõiduautode avaparkla on tänaväärsetest kõnniteedest eraldatud 2 meetri laiuste haljasribadega.

Olemasolev silikaattellistest piire kuulub likvideerimisele. Uus piirdeaed on planeeritud krundi lääneküljes oleva sissesõidu juurde (vt joonis 4). Soovitatav kuni 2 m kõrgune keevispaneelaed.

Jaama tn 68a krundi parkimis- ja manööverdusalal kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisisiselt põhijoonisel näidatud ajutistel lumevallitusaladel. Vallitatud lumi ei tohi vähendada külgnähtavust.

Planeeringuala heakorrastus ja haljastus, sealhulgas vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

4.6. Ehitusgeoloogia

Tegemist on piirkonnaga, kus esineb probleeme sademevee ärajuhtimise ja koguneva pinnaseveega, mistõttu tuleb planeeritaval krundil teostada ehitusgeoloogilised uuringud, et selgitada välja ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel rakendatavad ehitustehnoloogilised meetmed.

4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.7.1. Veevarustus

Olemasolev olukord

Kõigil planeeringuala ümbritsevatel tänavatel asuvad veetrassid. Jaama tänaval asub De 225 veetoru, Puiestee tänaval De 160 veetoru ning Jaama-Puiestee tänavate ühendusteel DN 100 veetoru.

Käesoleval ajal on kinnistu veega varustatud krundi lääneküljega piirneval Puiestee tänaval asuvast DN 100 malmtorustikust rajatud De 40 PE survetoru kaudu.

Planeeritud lahendus

Jaama 68a krundi veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele nr INF/534 (väljastatud 06.09.2016).

Kinnistu veevarustus on planeeritud olemasoleva veeühenduse kaudu. Vajadusel asendada olemasolev veetoru suurema läbimõõduga veetoriga. Uue veeühenduse kavandamisel tuleb olemasolev De 40 veeühendustorustik likvideerida (katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga).

Kõik kinnistule rajatavad hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Hoonetevaheline veetorustik on näidatud sõiduautode avaparkla asukohas (vt joonis 5).

4.7.2. Tuletõrje veevarustus

Olemasolev olukord

Jaama 68a kinnistu lõunapiiri servas asub tuletõrjehüdrant.

Planeeritud lahendus

Jaama 68a krundi tuletõrje veevarustus tagatakse kinnistule lõunapiiril asuvast tuletõrjehüdrandist, mis paikneb vahetult Jaama tänava poolse sõiduautode juurdepääsutee kõrval.

4.7.3. Reoveekanaliseerimine

Olemasolev olukord

Olemasolev reoveekanaliseerimise trass asub Jaama ja Puiestee tänaval. Olemasolevad hooned Jaama 68a kinnistul on varustatud reoveekanaliseerimisega. Reoveekanaliseerimiseühendus Jaama 68a kinnistule on rajatud Jaama tänavalt.

Planeeritud lahendus

Jaama 68a krundi reoveekanaliseerimisvarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele nr INF/534 (väljastatud 06.09.2016).

Kinnistule on ette nähtud lahkvoolne kanalisatsioon. Kinnistu reovee eesvooluks on planeeritud Jaama tn kanalisatsioonitorustik DN 800. Olemasolevad ühendustorud (2 ühendust) on tänavatorust kinnistuni rekonstrueeritud (De 160 PVC). Antud kinnistusesed kanalisatsioonitrassid kuuluvad samuti rekonstrueerimisele.

Kanaliseerimiseks kasutada üht või mõlemat olemasolevat rekonstrueeritud ühendustoru. Kinnistusesed hoonetevaheline reoveekanaliseerimistorustik on näidatud sõiduautode avaparkla asukohas (vt joonis 5). Olemasolev kinnistusesed torustik on vana ja amortiseerunud ning näha ette likvideerida. Toitlustusettevõttest tuleneva võimaliku õli- või rasvasisaldusega reovee olemasolul tuleb kinnistule planeerida kohtpuhasti.

4.7.4. Sademeveekanaliseerimine

Olemasolev olukord

Olemasolev sademeveekanaliseerimise trass asub Jaama ja Puiestee tänaval. Sademeveekanaliseerimise ühendus Jaama 68a kinnistule on rajatud Jaama tänavalt planeeringuala idanurgas. Sademeveekanaliseerimise torustik asub Jaama 68a kinnistu parklaalal.

Planeeritud lahendus

Jaama 68a krundi sademeveekanaliseerimise varustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele nr INF/534 (väljastatud 06.09.2016).

Kinnistu sademevee eelvooluks on planeeritud Jaama tänava sademeveetorustik De 315. Sademevee kanaliseerimiseks on kasutatud Jaama tänava ühendustorustikku. Sademeveekanaliseerimise tohib juhtida ainult sademevett. Kinnistusesed on näidatud uus torustik kavandatud sõiduautode avaparkla ning planeeringuala läänepoolse püsikattega ala asukohas. Olemasolev kinnistusesed torustik on vana ja amortiseerunud ning kuulub tööst kõrvaldatavates lõikudes likvideerimisele.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kinnistult tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka kinnistu torustikus piirata. Katustelt ja kõvakatttega pinnalt tulenev sademevesi kogutakse restkaevudesse ning juhitakse läbi I klassi õlipüüduri puhvermahutisse. Jaama 68a kinnistule on planeeritud kaks puhvermahutit sademevee

kogumiseks ja hilisemaks kanaliseerimiseks. Mahuti väljavool ühendatakse Jaama tänava sademeveekanaliseerimise torustikku. Konkreetne realiseeritav lahendus täpsustatakse järgnevatel projekteerimise staadiumides, hoone(te) projekteerimisel. Piirangu tingimused ja lubatud tänavatorustikku juhitud vooluhulk antakse AS Tartu Veevõrk poolt ette projekteerimistingimustes.

Planeeringuala haljastatud aladele langev sademevesi immutatakse pinnasesse.

4.7.5. Elektrivarustus

Olemasolev olukord

Elektri madalpinge maakaabelliin ümbritseb planeeringuala selle lääne- ja lõunaküljes. Planeeritava kinnistu lõunapiiril asub kaks elektri liitumiskilpi. Olemasolevad hooned Jaama 68a kinnistul on varustatud elektriga (kaabel kulgeb Jaama – Puiestee tn ühendustee poolt). Detailplaneeringuala autoparklat läbib elektri madalpinge maakaabelliin, mis ei kuulu Elektrilevi OÜ-le.

Planeeritud lahendus

Jaama 68a krundi elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistele tingimustele nr 243647 (väljastatud 15.08.2016).

Jaama 68a objektide elektrivarustuseks on planeeritud KK Jaama 68a II:29471JK kõrvale uus liitumiskilp. Elektrivarustus liitumiskilbist hoone peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Kahe võimaliku planeeritava hoone vahel on näidatud elektri maakaabelliini paiknemine autode parkimisala asukohas. Olemasolevate hoonete vahel asuv elektriühendus kuulub likvideerimisele.

Elektrikaablite kavandamine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

4.7.6. Välisvalgustus

Olemasolev olukord

Jaama, Puiestee, Jaama tn – Puiestee tn ühendustee on valgustatud. Tänavavalgustus on lahendatud madalpinge õhuliiniga.

Planeeritud lahendus

Jaama 68a kinnistuisene välisvalgustus lahendatakse hoone(te) projekteerimise käigus.

4.7.7. Sidevarustus

Olemasolev olukord

Jaama tänava lõunapoolses servas paikneb Telia sidekanalisatsioon ja sidekaabel. Samuti asub sidekanalisatsioon ja sidekaabel (kasutusest väljas) Jaama ja Puiestee tänava ühendustee servas. Kinnistu olemasoleva kauplusehooneni on Telia siderajatised välja ehitatud – sidekanalisatsioon ja sidekaabel VMOHBU3x2x0,5 alates sidekaevust 2280.

Planeeritud lahendus

Jaama 68a krundi sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 27023339 (koostatud 22.08.2016).

Telia sidevõrgu lõpp-punkt on sidekaev 2280 Jaama - Puiestee tänava ühendusteel.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Sidevõrgu laiendamiseks planeeritavate hooneteni kasutada olemasolevaid siderajatisi. Projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

4.7.8. Soojavarustus

Olemasolev olukord

Jaama tn 68a krunt asub kaugküttepiirkonnas, kuid planeeringualale kaugküttesüsteem ei ulatu. Puiestee tänava põhjapoolses servas asub olemasolev maagaasi torustik.

Planeeritud lahendus

Jaama 68a krundi soojusvarustus lahendatakse vastavalt Tartu Keskkatlamaja AS (Fortum Tartu) tehnilistele tingimustele nr 147/16 (koostatud 20.09.2016). Gaasivarustus lahendatakse vastavalt Gaasivõrgud AS tehnilistele tingimustele nr PJ-958/16 (koostatud 14.09.2016).

Planeeringuala soojavarustus lahendatakse kaugküttevõrgust. Gaasi on lubatud kasutada tehnoloogiliselt.

Jaama 68a kinnistu olemasolevate ja planeeritavate hoonete varustamine maagaasiga on võimalik Puiestee tänava olemasolevast B-kategooria St 325 maagaasi jaotustorustikust haruühenduse rajamisega. Maagaasivõrgu liitumispunkt on võrguettevõtte poolt rajatava gaasitorustiku ja Jaama 68a kinnistu piiri lõikumiskoht. Maagaasi tarbijapaidaldis alates liitumispunktist rajatakse kinnistu omaniku poolt.

Tehnilised tingimused gaasivarustuse ehitusprojekti koostamiseks väljastab AS Gaasivõrgud peale gaasivõrguga liitumise lepingu sõlmimist.

Soojusvarustuse planeerimisel on aluseks võetud koostamisel oleva Jaama 66 krundi detailplaneeringu soojusvarustuse lahendus. Vastavalt sellele on Jaama 68a kinnistu soojavarustuse ühendus planeeritud Jaama 66 kinnistule planeeritud kütetorustiku jätkuna Jaama tänaval, mis omakorda saab ühenduse Jaama tn DN 200 soojatorustikult Jaama ja Pärna tänava nurgal.

Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugkütetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

4.8. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vähemalt kaheksa meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega.

Lähim naaberkinnistu hoone asub Jaama 68a krundi kõrvalhoone küljes (garaažiboksid), olles tulemüüri eraldatud. Planeeritud hoonestusala põhjaküljes on osaliselt näidatud tulemüüri asukoht (vt joonis 4). Uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP1.

4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Kaubandus-, toidlustus-, teenindus- ja büroohoone rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Ülenormatiivsete ventilatsiooniseadmete müra väliskeskonda suunamine pole lubatud. Ventilatsiooni väljaviigud ei tohi olla suunatud Jaama ning Jaama-Puiestee ühendustänavale elamute suunas.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteineri võimalik asukoht on toodud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritud väiksema hoone prügikonteineri asukoht lahendada hoonestusala sees hoone projekteerimise käigus.

Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

4.10. Servituutide määramise vajadus

Tabelis 4 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega olemasolev objekt. Servituudi vajadusega ala on fikseeritud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Tabel 4. Servituutide vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Jaama 68a	Olemasolev madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus

4.11. Ehitiste arhitektuuriliste tingimuste määramine

Arhitektuurilised tingimused on toodud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4).

Planeeringuala läänepoolses osas kavandatud hoonestuse ±0.00 on määratud vahemikus 37,60 – 38,20. Planeeringuala idapoolse hoone ±0.00 on määratud vahemikus 37,50 – 37,70.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Soovitav on arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ning vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- sissemurdumiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad nõuded, kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude kaitsevöönditega:

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2m;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on 2m;
- Alla 1 kV nimipingega elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge 2 m;
- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist 1 m;
- Maa-aluse soojatorustiku (200 mm ja suurema läbimõõduga) kaitsevööndi ulatus 3 meetrit;
- A- ja B-kategooria gaasipaigaldise korral on gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus torustiku välimisest mõõtmetest 1 meeter.

Planeeringualast idas asub geodeetiline märk (vt joonised 2 ja 4). Vastavalt Geodeetiliste punktide andmekogule on antud geodeetilise punkti (ID 216786) kaitsevöönd 3 m ning märgi seisukord korras.

Geodeetiliste märkide kaitsevööndis tegutsemisel tuleb järgida keskkonnaministri 28.06.2013. a määrust nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“.

4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne valdaja. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.15. Planeeringu rakendamise tingimused

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi *Rajatised*) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Välja arvatud Puiestee ja Jaama tänavaid ühendava tänava äärde planeeritud jalakäijate liiklemisalad.

Jaama tn 68a kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike *Rajatiste* väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Välja arvatud Puiestee ja Jaama tänavaid ühendava tänava äärde planeeritud jalakäijate liiklemisalad.

Kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringu kohaselt välja ehitama krundi teenindavad juurdepääsuteed ja sademeveekanaliseerimise kuni liitumispunktideni Jaama tänaval.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda ehitusgeoloogilise uuringu tulemustest. Vajaliku ehitusgeoloogilise uuringu tellib kinnistu igakordne omanik. Ehitusõiguse realiseerimisel on rammvaiade kasutamine keelatud.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Võimaliku bussiootepaviljoni paigaldab ning selleks vajalikud tegevused ja kulud katab Tartu linn.

Edasises planeeringumenetluses võivad tingimused täpsustuda ja/või muutuda, sealhulgas rajatiste väljaehitamise vajadus ja valmisehitamise aeg.

Planeeringu rakendamise võimalusi tagav kokkulepe on planeeringu kehtestamise eeldus.

5. KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Tabel 5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1.	Telia Eesti AS	Aleks Kask	20.12.2016	II köide, lisa 18	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Info tööloa saamiseks telefoninumbri: 53 41 22 10 Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
2.	Tartu Veevõrk AS	Peeter Pindma arendusjuht	09.03.2017 nr 154	II köide, lisa 21	
3.	Gaasivõrgud AS	Tiina Ernits arendusjuht	21.12.2016 nr 384	II köide, lisa 16	Liitumispunkti väljaehitus eraldiseisva projekti alusel
4.	Tartu Keskkatlamaja AS (Fortum Tartu)	Ülar Roose arendus- ja haldusinsener	13.03.2017	II köide, lisa 21	
5.	Elektrilevi AS	Tatjana Borševitskaja tehnovõrkude spetsialist	22.12.2016 nr 1752105811	II köide, lisa 17	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
6.	Päästeameti Lõuna päästkeskus	Peeter Kaitsa Ohutusjärelevalve büroo juhtivinspektor	17.03.2017 nr K-PK/5	II köide, lisa 22	