

**TARTU LINNAVALITSUSE  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND**

Tartu linna kirdeosa üldplaneeringut muutva,  
**krundi Jaama 72 ja lähiala  
detailplaneering**

**I KÖIDE  
SELETUSKIRI JA JOONISED**

**Juhataja:  
Urmas Ahven**

**Koostaja:  
Jaana Hämarik  
Planeeringuteenistuse arhitekt-planeerija**

**TARTU 2003**

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	3
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	3
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	4
5. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	5
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	6
5.2. Kruntide ehitusõigus .....	7
5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	9
5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted .....	9
5.5. Ehitistevahelised kujud .....	9
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	10
5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	10
5.8.1. Üldosa .....	10
5.8.2. Elektrivarustus .....	11
5.8.3. Soojavarustus .....	11
5.8.4. Veevarustus ja kanalisatsioon. Vihmavesi .....	11
5.8.5. Gaasivarustus .....	12
5.8.6. Tänavavalgustus .....	12
5.8.7. Telefoniside .....	12
5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	12
5.10. Servituutide vajaduse määramine .....	12
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	13
5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	13
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	14
7. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	15
8. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL .....	16
Linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht .....	17
Tartumaa Tervisekaitsetalituse kooskõlastusleht .....	18
Tartumaa keskkonnateenistuse kooskõlastuskiri .....	19

### JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000 .....	20
Joonis 2: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2000 .....	21
Joonis 3: Olemasolev olukord	M 1 : 500 .....	22
Joonis 4: Planeeringu põhijoonis	M 1 : 500 .....	23
Joonis 5: Maakasutuse joonis	M 1 : 1000 .....	24
Joonis 6: Tehnovõrkude joonis	M 1 : 500 .....	25

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 22. mai 2003 a otsusega nr 142 kinnitatud Tartu linna kirdeosa üldplaneeringut muutva, krundi Jaama 72 ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne nr DP LÜ-035-2003.

Planeeringu eesmärgiks on kavandatava keskkonnajaama ehitus- ja kasutustingimuste, hoone Lääne t 2, lastekodu "Käopesa" krundi ja üldkasutatava puhkeala piiride ning kujunduspõhimõtete määramine.

## 2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu Linnavolikogu 06.10.1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 21.12.1995. a määrusega nr 81 kehtestatud Tartu linna kirdeosa üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 10.10.1996. a korraldusega nr 1865 kehtestatud "Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering";
- Tartu Linnavalitsuse 30.07.1998. a korraldusega nr 2112 kehtestatud "Puiestee 126, 128 ja Jaamamõisa 16, 19, 20, 22 kruntide detailplaneering".
- "Tartu linna geotehniline kaart" (AS GIB, 1998).

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud AS K&H poolt mais ja septembris 2003 a. mõõdistatud tööd nr 03G3608 ja 03G3771, täpsusastmega M 1:500.

## 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala paikneb Tartu linna kirdeosas, kesklinnast paari kilomeetri kaugusel Jaama t ja Jaamamõisa t nurgal. Planeeringualast põhja ja loode poole jäävad garaažid, lao- ning tootmishooned; ida poole korruselamud. Lõuna-, kagu- ja lääneosas paiknevad enamasti väikeelamud. Vahetus läheduses paikneb Tartu suurima elanikkonnaga Annelinna linnaosa.

Planeeringuala põhjaossa kavandatavale keskkonnajaamale on tagatud hea juurdepääs ning ühendus erinevate linnajagudega Jaama, Jaamamõisa ja Puiestee tänavate näol. Keskkonnajaama rajamiseks sobiv on ka ala reljeef.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal kolm juhtfunktsiooni: **ühiskondlike hoonete maa** Jaama tänava ääres planeeringuala lõunaosas, **üldmaa** planeeringuala põhjaosas ja **korruselamumaa** planeeringuala kirdenurgas. Kogu planeeringuala jääb üldplaneeringu kohaselt kaugkütte piirkonda.

Kehtiv Tartu linna kirdeosa üldplaneering ühtib Tartu linna üldplaneeringuga nimetatud juhtfunktsioonide osas.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 2.

### 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringualale jääb krunt Jaama 72 ja reformimata riigimaa. Jaama 72 krundi lõunaosas, Jaama tänava ääres, asub väikelastekodu “Käopesa” koos krundi keskosas paikneva majandushoonega. Planeeringuala kirdeosas, kruntimata maalal, paiknevad garaažid ja amortiseerunud puitlamu aadressiga Lääne 2.

Tartu linnale kuuluva krundi Jaama 72 pindala on 14 183 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarbeks 100% ühiskondlike hoonete maa. Krunt on heakorrastatud ja ca 6000 m<sup>2</sup> suurune lastekodu territoorium peahoone ümbert on piiratud puit- ja võrkaiaga. Krundi idaosa piirav aed ei ole rajatud krundi piiri arvestades. Piire on kohati ehitatud nii välja- kui sissepoole krundipiiri.

Majandushoonesse on rekonstrueerimise käigus rajatud garaaž, pesuköök, tööruum ja WC. Hoone ees on asfalteeritud parkla.



Foto 1. Vaade Jaamamõisa t-lt lastekodule “Käopesa”



Foto 2. Lastekodu “Käopesa” majandushoone

Ühekorruseline puitelamu aadressil Lääne 2 on väga kehvast seisukorras. Hoone on osaliselt põlenud, puuduvad ukсед ja mitmed aknaklaasid. Enamus aknaid on pappidega kinni löödud. Hoone ümbrus on risustatud ja läänepoolsesse külge on tekkinud ebaseaduslik prügimägi.



Fotod 3 ja 4. Amortiseerunud elamu aadressiga Lääne 2.

Planeeringuala kirdeosas olevate garaažide näol on tegemist garaažiühistuga Jaamamõisa 23 (25 boksi). Tartu Linnavalitsuse 24.08.1992. a määrusega nr 400 anti luba moodustada garaažikooperatiiv Jaamamõisa 23 (20 liikmelisena). Nimetatud garaažiühistul puudub käesoleva ajani ehitusprojekt, -luba ja maaeraldus. Garaažiühistu Jaamamõisa 23 ehitise seaduspärastamiseks esitati dokumentatsioon linnavalitsuse komisjonile 21.05.2001. a ilma ehitusloata ehitise ülevaatuse teostamiseks. Garaažid on käesoleva ajani seadustamata, kuna tuleohutuse nõuete kohaselt on garaažide ja Lääne 2 puitelamu vahele vajalik ehitada tulemüür, mida pole aga seni tehtud.\* Garaažid on heas seisukorras.



Fotod 5 ja 6. Ebaseaduslikud garaažid planeeringuala kirdeosas.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 3.

\*Arhitektuuri ja ehituse osakonna andmete põhjal (v.t II köide - lisad)

## 5. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Esimeses etapis toimub kruntide jaotus järgmiselt:

Jaama 72 krunt jaotatakse kolmeks. Krundi põhjapoolsest osast moodustatakse keskkonnajaamale krunt Pos 2 ja kirdenurgast Pos 7 (tänavaa-ala), krundi lõunaosast Jaama 72/Pos 1 moodustatakse lastekodu krunt. Lastekodu krundi moodustamisel on arvestatud lasteasutustele vajaliku maa-ala suuruse ja lastekodu poolt realselt kasutatava territooriumiga. Vastavalt sotsiaalministri 25.10.1999. a määrusele nr 64 "Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuded", peab maa-ala suurus ühe lapse kohta olema vähemalt 40 m<sup>2</sup>. Lastekodus on kasvandikke 60, st, et maa-ala peab olema vähemalt 2 400 m<sup>2</sup>. Lastekodule on aga moodustatud krunt suurusega 11 093 m<sup>2</sup> (peale II etappi, kui Pos 1 liidetakse Pos-ga 10).

Reformimata riigimaast moodustatakse kuus krunti: Pos 3 garaažiühistule, Pos 4 kuni 27 korteriga elamule, Pos 5 haljasalale, Pos 8 tänavaa-ala, Pos 10 lastekodu krundile ja Pos 11 parklale.

Teises etapis liidetakse Pos 7 ja Pos 8, moodustatakse ühtne tänavaa-ala Pos-ga 9, ning Pos 10 liidetakse Jaama 72/Pos-ga 1.

Tabelis 1 (lk 7) on toodud maakasutuse bilansi koondtabel. Maakasutus on toodud joonisel 5.



Foto 7. Kavandatava keskkonnajaama asukoht.



**Maakasutuse bilansi koondtabel**

**Tabel 1**

Krundi aadress/ positsioon	Planeeringueelne maakasutus	Planeeringujärgne maakasutus	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala
Jaama72/ Pos 1	100%Üh <sup>1</sup>	100% Üh	14 183 m <sup>2</sup>	10 733 m <sup>2</sup> (+ 360 m <sup>2</sup> ) lõplik peale II etappi 11 093 m <sup>2</sup>
Pos 2	-	100% J <sup>2</sup>	-	3 363 m <sup>2</sup>
Pos 3	reformimata riigimaa	100% EE <sup>3</sup>	-	2 074 m <sup>2</sup>
Pos 4	reformimata riigimaa	100% EK <sup>4</sup>	-	4 507 m <sup>2</sup>
Pos 5	reformimata riigimaa	100% Üm <sup>5</sup>	-	4 897 m <sup>2</sup>
Jaama 72B/ Pos 6	100% L	100% L <sup>6</sup>	1 033 m <sup>2</sup>	965 m <sup>2</sup>
Pos 7	100% Üh	I etapis Jaama 72 krundist moodustatav tänava maa-ala krunt, II etapis liidetakse Pos-ga 8	-	155 m <sup>2</sup>
Pos 8	reformimata riigimaa	I etapis reformimata riigimaast moodustatav tänava maa-ala krunt, II etapis liidetakse Pos-ga 7	-	263 m <sup>2</sup>
Pos 9	100% Üh/ reformimata riigimaa	100% L, (moodustatakse II etapis, liites Pos 7 ja Pos 8)	-	418 m <sup>2</sup>
Pos 10	reformimata riigimaa	100% Üh, (II etapis liidetakse Pos-ga 1)	-	360 m <sup>2</sup>
Pos 11	reformimata riigimaa	L	-	788 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Üh – ühiskondlike hoonete maa 0050 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused")

<sup>2</sup>J – jäätmeoidla maa 008 (tootmis- ja olmejäätmete ladustamisplatside maa)

<sup>3</sup>EE – väikeelamumaa 0010 (maapealsete garaažide kruntide maa)

<sup>4</sup>EK – korruselamumaa 0011 (EK3 - kolmekorruseliste korterelamute maa)

<sup>5</sup>Üm – üldmaa 0051 (haljasalade alune maa)

<sup>6</sup>L – transpordimaa 007 (teede, tänavate ja parkimisplatside maa)

**5.2. Kruntide ehitusõigus**

Planeeringuga ei muudeta lastekodu krundi ega garaažide ehitusõigust. Säilib olemasolev olukord. Perspektiivis kuuluvad lammutamisele reformimata riigimaal paiknevad amortiseerunud hoone aadressiga Lääne 2 ja kaks abihoonet ning likvideerimisele pesukuivatusplats. Kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 2 (lk 8).

Kruntide ehitusõigus

Tabel 2

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve (ehitise kasutamise otstarve)	Lubatud hoonete arv krundil	Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoone suurim lubatud kõrgus/korruselisus	Hoone absoluutkõrgus
Jaama 72/ Pos 1	Üh lastekodu <sup>1</sup>	olemasolev	olemasolev	olemasolev	olemasolev
Pos 2	J jäätmeoidla <sup>2</sup>	1	330 m <sup>2</sup>	7 m / 1	max 47.00 m
Pos 3	EE maapealne garaaž <sup>3</sup>	olemasolev	olemasolev	olemasolev	olemasolev
Pos 4	EK3 kolmekorruseline korterelamu <sup>4</sup>	1	960 m <sup>2</sup>	10 m / 3	max 57.50 m
Pos 5	Üm haljasala <sup>5</sup>	-	-	-	-
Jaama72B/ Pos 6	L	-	-	-	-
Pos 7	L (I etapis Jaama 72 krundist moodustatav tänava maa-ala)	-	-	-	-
Pos 8	L (I etapis reformimata riigimaast moodustatav tänava maa-ala)	-	-	-	-
Pos 9	L tänav <sup>6</sup> (II etapis Pos-st 7 ja Pos-st 8 moodustatav tänava maa-ala)	-	-	-	-
Pos 10	Üh (Pos-ga 1 liitmise eesmärgil moodustatav katastriüksus)	-	-	-	-
Pos 11	L parkla <sup>7</sup>	-	-	-	-

<sup>1</sup> lastekodu – 11314 (vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”)

<sup>2</sup> jäätmeoidla – 12748

<sup>3</sup> pealmaagaraaž – 12431

<sup>4</sup> muu kolme või enama korteriga elamu – 11222

<sup>5</sup> puhkepark – 24121

<sup>6</sup> tänav – 21121

<sup>7</sup> parkla - 21126



### **5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Uushoonestusalad on määratud keskkonnajaama hoonele Pos 2 ja korterelamule Pos 4. Korterelamu hoonestusala valikul on lähtutud naaberhoonete paiknemisest ilmakaarte suhtes (kirde-edela suunaliselt) ja ehitusjoontest. Keskkonnajaama hoone asukoha määramisel on arvestatud ala olemasolevat reljeefi, mille tulemusel on hoone planeeritud tasasemale maale krundi lõunaosasse ja järsema languga ala jäetud konteinerite tarvis. Korterelamule on määratud kohustuslik ehitusjoon 23 m tagasiastega krundi piirist paralleelselt juurdepääsutee suhtes. Hoonestusalad on seotud krundi piiridega.

Hoonestusalad on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

### **5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted**

Liikluskorralduse muutmist Jaama t ja Jaamamõisa t ette nähtud ei ole, säilib kahesuunaline liiklus.

Pos 1 (Jaama 72 krundile) säilitatakse olemasolev parkimislahendus ja juurdepääs Jaama tänavalt. Pos-dele 2, 3 ja 5 on juurdepääs määratud Jaamamõisa tänavalt. Pos-le 4 on juurdepääs võimalik nii Põhja puisteelt lähtuvalt juurdepääsuteelt läbi Pos-i 11 kui Lääne tänavalt. Ette on nähtud ühe uue tänavakoridori rajamine (Pos 9) võimaldamaks juurdepääsu Pos-dele 3 ja 5. Eraldi krunt on moodustatud parkimisplatsile (Pos 11), et leevendada ümberkaudsete korterelamute parkimisprobleemi. Keskkonnajaama ja Pos 4 asuva elamu parkimine on lahendatud kruntidel. Parkimiskohad ja nende arv on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Pos 11 parkimiskohtade asetus lahendada projekteerimise käigus.

Juurdepääsud kruntidele, parkimislahendus, sõidusuunad ja kõnniteed on märgitud põhijoonisele (joonis 4).

### **5.5. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt EPN 10.1 tabelile 8. Pos-I 1 (Jaama 72) ja Pos-I 3 säilib senine lahendus. Keskkonnajaama hoonele Pos 2 on määratud minimaalseks tulepüsisivusklassiks TP-3 ja korterelamule Pos 4 TP-1.

### **5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded hoonestatavate kruntide ehitistele. Hoonestuse arhitektuursed näitajad on toodud tabelis 3 (lk 10).

Arhitektuursed näitajad

Tabel 3

	Jaama72/ Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4
<b>Hoone korruselisus</b>	olemasolev (kuni 2)	1	-	3
<b>Katusekalle</b>	olemasolev (põhih. 10°-15° abih. 45°)	0°-30°	olemasolev (0°)	lamekatus (0°)
<b>Minimaalne tulepüsisvustaste</b>	olemasolev	TP-3	olemasolev	TP-1
<b>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</b>	olemasolevad	puit, plekk	olemasolev	kivi, krohv, klaas
<b>Piirete tüübid</b>	olemasolevad	Pos 1 piiril 2 m kõrgune lipp-, mujal lipp- või võrkaed, lisaks hekk ja kõrghaljastus	hekk, võrk-, lippaed	hekk, võrk-, lippaed
<b>Kohustuslik ehitusjoon</b>	olemasolev	ei määrata	olemasolev	perspektiivse juurdepääsutee suhtes
<b>Maapinna absoluut-kõrguste vahemik krundil</b>	olemasolev	v.t põhijoonis; kõrgusarvud täpsustada projektiga	olemasolev	46,00-47,50 m; hoonestuse alune maapind tasandada; kõrgusarvud täpsustada projektiga

**5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Põhijoonisel on näidatud likvideeritav, säilitatav ja rajatav haljastus. Kõrghaljastusest kuulub likvideerimisele hoonestuse alla jäävad ning juurdepääsu takistavad puud. Planeeringuga on määratud täiendava kaseallee rajamine Jaamamõisa tänava idapoolsel küljel Pos 2 krundi ees. Keskkonnajaama ja korterelamu kruntide haljaspiirdena on soovitatav kasutada vabakujulist lehtpuuhekki. Kruntide soovituslikud piirded on toodud tabelis 3. Rajatav haljastus on toodud põhijoonisel (joonis 4). Planeering näeb ette Pos 2 krundi pinna katmise asfaltiga. Prügikonteinerid korterelamu tarvis on ette nähtud krundil ja asukoht toodud põhijoonisel (joonis 4).

**5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

**5.8.1. Üldosa**

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud korterelamu ja keskkonnajaama insenerivõrkudega varustamine. Tabelis 4 (lk 12) on toodud tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

Tehnovõrkude lahendus on antud joonisel 6.

### **5.8.2. Elektrivarustus**

Korterelamu (Pos 4) elektrivarustus on planeeritud Pos 4 lõunapoolsele krundi piirile paigaldatavast liitumiskilbist, mille toide on ette nähtud "Kaardiväe" alajaamast nr 188.

Keskkonnajaama (Pos 2) elektrivarustus on lahendatud Pos 2 põhjapoolsele krundi piirile paigaldatavast liitumiskilbist, mille toide on ette nähtud olemasolevalt õhuliinilt. Kruntide elektrivajadus lahendatakse projekteerimise käigus.

### **5.8.3. Soojavarustus**

Tartu Energia AS Tartu Keskkatlamaja 25.09.2003 tehnilised tingimused nr 109/03 (II köide – lisad).

Planeeringuga on ette nähtud kaugküttetorustik korterelamu liitmiseks kaugküttesüsteemiga Lääne 3 soojussõlmest. Orienteeruv soojavajadus on 470 kW.

Keskkonnajaama soojavarustus lahendada elektriküttega.

### **5.8.4. Veevarustus ja kanalisatsioon. Vihmavesi**

Perspektiivne veeühendustrass keskkonnajaamale on planeeritud Jaama tänavalt piki Jaamamõisa tänavat ja kanalisatsioonitrass Jaamamõisa tänaval paiknevast kanalisatsioonikaevust. Majanduslikest aspektidest tulenevalt on Pos 2 veevarustus ja heitvete kanalisatsioon soovitatav lahendada lokaalsete seadmete baasil.

Korterelamu kanalisatsiooniühendus on ette nähtud olemasolevast, krundi idaosas paiknevast kanalisatsioonikaevust. Veeühendus on ette nähtud Lääne 3 krundil kulgevast veetrassist. Rajatava hoonestuse alla jääv veetoru tõsta vajadusel ümber või likvideerida.

Pos-l 2 on ette nähtud sademete kogumiseks restkaevuga rennid, kust suunatakse vesi üle Jaamamõisa tänavat paiknevasse kraavi. Kaevud varustada liiva-õli püüduritega.

Osaliselt garaažide ja üldmaa teenindamiseks rajatava tee alla jääv kraav tuleb täita. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimiseks tuleb rajada vihmaveekanaliseerimise torustik. Tehniline lahendus täpsustada juurdepääsu projekteerimisel samaaegselt keskkonnajaamaga.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni projektid koostada võrguettevõtte tehniliste tingimuste alusel.

Olemasolev tuletõrje veevõtu hüdrant paikneb Jaama t ja Jaamamõisa t nurgal.

### 5.8.5. Gaasivarustus

Perspektiivne gaasitorustik korterelamu tarvis on planeeritud olemasolevast, krundi kirdenurgas paiknevast gaasitorustikust. Gaasi on lubatud kasutada ainult tehnoloogilisel otstarbel. Kortereelamu kütmine gaasiga ei ole lubatud.

### 5.8.6. Tänavavalgustus

Keskonnajaama (Pos 2) territooriumi valgustamiseks on ette nähtud kuus tänavavalgustit. Valgustite elektritoide võtta keskkonnajaama elektrikilbist.

Kortereelamu (Pos 4) juurdepääsutee valgustamiseks on ette nähtud neli valgustit linna tänavavalgustussüsteemi laiendusena.

### 5.8.7. Telefoniside

Kortereelamu telefonisidega varustamine on ette nähtud olemasolevast, Lääne tänaval paiknevast sidekanalisatsioonist.

### Tehnovõrkude rajamise vajadus

**Tabel 4**

Trass	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4
<b>Veetrass</b>	olemasolev	128 m	olemasolev	32 m
<b>Kanalisatsiooni trass</b>	olemasolev	73 m	-	22 m
<b>Gaasitrass</b>	olemasolev	-	-	13 m
<b>Elektrikaabel, sh tänavavalgustuseks</b>	olemasolev	208 m	olemasolev	210 m
<b>Sidetrass</b>	olemasolev	-	-	64 m
<b>Soojatrass</b>	-	-	-	45 m

### 5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Pos-le 2 keskkonnajaama projekteerimisel koostada projektile keskkonnamõju hindamine. Projektis tuua välja lubatud ja keelatud jätmete ladustamise nimekiri ja asukoht.

### 5.10. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringualasse jäävatest kruntidest on reaalservituutide määramise vajadusega Pos 4 ja Pos 11. Planeeringuga tehakse ettepanek Pos 11 koormamiseks teeservituudiga Pos 4 kasuks. Jaamamõisa tänavale planeeritud kanalisatsioonitrassile ja Lääne t sidetrassile on vajalik määrata isiklik kasutusõigus AS-i Tartu Veevõrk ja sideettevõtte kasuks. Planeeringulahenduse tehovarustuse osa realiseerimiseks on krundile Pos 4 vajalik seada servituudid nii teeniva kui valitseva osapoolena. Vajalikud isikliku kasutusõiguse- ja servituudileping(ud), nii detailplaneeringu alasse kui sellest välja jäävate kruntidega, peavad olema sõlmitud enne planeeritud ehitustegevusele ehitusloa väljastamist. Reaalservituudialad on kantud joonistele 5 (maakasutus) ja 6 (tehnovõrgud).

### **5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt saab planeeringualal ja selle kontaktvööndis eristada nelja linnapiirkonna tüüpi: elamute-, koolide/noorterajatiste-, üldkasutatavate alade- ja parkimisehitiste piirkonda. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline tsoneerimine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- trepikodade esiste ja hooviala valgustatus;
- piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- garaažide sissepääsude piiramine ainult kasutajatele;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed;
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### **5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Jaama 72 krundi territooriumil paiknes endine Jaama mõis ja Jaama kõrts. Arheoloogiline kaitsevöönd on kantud põhijoonisele (joonis 4).

Servituutide vajaduse määramine on toodud p-s 5.10.

## 6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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 kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti koos kinnistu heakorra ja kinnistule juurdepääsuga ning parkimisplatsiga. Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi omaniku/valdaja poolt kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Perspektiivne tänav (Pos 9), tänavavalgustus ja vihmaveekanalisatsioon rajatakse kohaliku omavalitsuse poolt vastavalt ehitusseaduse §-le 13. Planeeringus näidatud puude likvideerimine ja rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Reformimata riigimaal paiknevate pesukuivatusplatsi ja elamu aadressiga Lääne 2 kasutamine on võimalik kuni planeeringulahenduse realiseerimiseni (kuni tekib soov või vajadus rajada Pos 4 planeeritud hoone). Pesukuivatusplatsi likvideerimine toimub selle kasutajate poolt. Pos 11 olev parkla ehitatakse välja asjast huvitatud isikute poolt koostöös kohaliku omavalitsusega.

Planeeritud tehnovõrkude lahendust on võimalik realiseerida pärast vastavate servituudilepingute sõlmimist.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Pos-le 2 keskkonnajaama projekteerimisel koostada projektile keskkonnamõju hindamine.

Kultuurikihi avastamisel või kui on vajalik teha kaevetöid arheoloogilises kaitsevööndis, tuleb kaevetööde käigus teostada järelvalve ja uuringud.

Planeering muudab Tartu Linnavalikogu 21.12.1995. a määrusega nr 81 kehtestatud Tartu linna kirdeosa üldplaneeringut.

Planeeringu kehtestamisega muutub planeeringuala ulatuses kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 10.10.1996. a korraldusega nr 1865 kehtestatud "Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering".

## 7. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Arhitektuuri ja ehituse osakond	26.09.2003	Raivo Mändmaa AEO juhataja	Põhijoonis	-
Linnamajanduse osakond	26.09.2003	Rein Haak LMO juhataja	Põhijoonis	Kooskõlastuslehe nr 403 tingimustel
Tartumaa Tervisekaitsetalitus	25.09.2003	Valentina Orav vaneminspektor	I köide, lk 18	-
Tartumaa Päästeteenistus	25.09.2003	Peeter Kaitsa juhtivinspektor	Põhijoonis	Tuletõrjevälisvee varustus lahendada vastavalt normidele
Tartumaa keskkonnateenistus	03.10.2003	Ivo Ojamäe keskkonna- korralduse peaspetsialist	Põhijoonis Tehnovõrkude joonis	Kooskõlastatud 03.10.2003 kirjaga nr 41-12-3/2160



## 8. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL