

SPORT Osühing  
EEP001414, reg kood nr 11497937  
Lepiku 3-2, 51007 TARTU  
Tel: +372 55601425, e-post: [tiit@sport.ee](mailto:tiit@sport.ee)

Töö nr DP-21-025

**TARTU LINN**

# PÕHJA PST 2A KRUNDI DETAILPLANEERINGU ESKIIS

PLANEERINGU KOOSTAMISEST HUVITATUD ISIK: Abemark OÜ

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Tartu Linnavalitsus

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

PEAARHITEKT: Tiit Sild

PLANEERIJA: Karina Burešina, Silver Erik Saage

TARTU 2022

# PLANEERINGU KOOSSEIS

## SISUKORD

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk .....	4
2	Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	6
4	Liikumisviiside analüüs .....	6
4.1	Liikluskoormus ja -ohutus Põhja pst 2a ja Jaamamõisa lähipiirkonnas .....	6
4.2	Jalakäijate ja jalgratturite liikumisteed/suunad .....	7
4.3	Operatiivsõidukite ja ehitusaegse transpordi liikumisvõimalused .....	7
4.4	Ettepanekud Põhja pst 2a krundi liikluskoormusele .....	8
5	Planeeringu lahendus .....	8
5.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	9
5.2	Mõjuala analüüs .....	9
5.3	Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded .....	9
5.4	Krundi hoonestusala piiritlemine .....	10
5.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
5.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	11
5.7	Ehitistevahelised kujad .....	11
5.8	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	12
5.8.1	Veevarustus .....	12
5.8.2	Tuletõrjerveevarustus .....	12
5.8.3	Reoveekanaliseerimine .....	12
5.8.4	Sademeveekanaliseerimine .....	12
5.8.5	Elektrivarustus .....	13
5.8.6	Sidevarustus .....	13
5.8.7	Soojavarustus .....	13
5.8.8	Välisvalgustus .....	14
5.8.9	Tehnovõrkude koondtabel .....	14
5.9	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	14

Põhja pst 2a krundi detailplaneeringu eskiis		DP-21-025
5.10	Servituutide vajaduse määramine .....	15
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
5.12	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus .....	16
5.13	Planeeringu elluviimise võimalused .....	16
6	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	17
7	GRAAFILINE MATERJAL.....	18
7.1	Ruumiline illustratsioon .....	18
7.2	Olemasolev olukord M1:500.....	18
7.3	Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000 18	
7.4	Põhijoonis M1:500 .....	18
7.5	Tehnovõrgud M1:500.....	18

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

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Abemark OÜ.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi Põhja pst. 2a krundile (katastritunnus 79515:005:0029) kortermaja ehitusõiguse määramiseks s.h. muuta Põhja pst 2a krundil sihtotstarvet ühe korterelamu ehitamiseks, vajaliku infrastruktuuri rajamiseks, samuti täpsustamaks teede ja parkimiskohtade asukohti. Detailplaneeringu algatamine on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringa 2040+.

Lähtudes sellest, et planeeringuala ümber on korterelamud, kuid krundi sihtotstarve on 100% ärimaa, tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta krundi sihtotstarvet 100% ärimaast vastavalt korterelamumaaks kuni 100% ja ärimaaks kuni 20%.

### Lähtedokumendid

- Põhja pst 2a krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavalitsuse 14.12.2021. a korraldus nr 1392.
- Tartu linna jäätmehoolduseeskiri, vastu võetud 28.06.2018 nr 29
- Haljastuse hinnang Põhja pst 2. Töö nr 232DI22, Loovmaastik OÜ
- Liikuvusagentuur OÜ poolt koostatud analüüs „Tartus, Põhja pst 2a parkimisnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“

### Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusena kasutatud Geodeesia OÜ maamõõdistusbüroo poolt koostatud Põhja pst 2a topo-geodeetilist uuringut. Töö nr GE-3777. Koordinaadid on L-EST süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

### Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering“
- Kehtiv Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering nr DP-01-020, Tartu Linnavolikogu 25.01.1996 otsus nr. 273, kehtestamise kuupäev 10.10.1996.

## ***2 Olemasoleva olukorra iseloomustus***

Planeeritav kinnistu katastritunnusega 79515:005:0029 asub Tartu linnas, Jaamamõisa linnaosas. Kinnistu pindala on 1048 m<sup>2</sup>. Sihtotstarve on 100% ärimaa. Planeeringuala on ümbritsetud põhjast ja idast Lääne tänav T1 (79301:001:1095) transpordimaa kinnistuga, lõunast Põhja pst 2 (79515:005:0012) kinnistuga ning läänest Põhja pst 2c (79301:001:1093) transpordimaa kinnistuga.

Planeeringuala ümbruses asuvad valdavalt elamukrundid ja viiekorruselised kortermajad. Planeeringualal asuvad hetkel lõuna küljel kontorihoone, põhja küljel parkla ja ida küljel kõrghaljastusega roheala.

Olemasolev olukord on nähtav allolevatel pildidel ning joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava alal paikneva krundi kohta.

**Tabel 1. Olemasolev olukord**

<i>Address/ nimetus</i>	<i>Pindala m<sup>2</sup></i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>
Põhja pst 2a	1048	100% ärimaa



*Maa-ameti geoportali väljavõte olemasolevast olukorrast 01.04.22, M 1:500*



*Google street view väljavõte olemasolevast olukorrast juuli 2014*

### **3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtotstarve korterelamumaa (vt joonis nr 3). Üldplaneeringu definitsiooni järgi on korterelamu maa-ala kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, kodusarnase hoolekandeesutuse kuni 10-le isikule püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordi-, haridus-, kultuuri-, kogunemishoone, garaaži ja puhkerajatiste maa-ala).

Toetav otstarve: piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse ja puhkerajatise maa-ala, linnaaianduse maa-ala. Toetava otstarbe suurim osakaal: krundi hoonestuse brutopinnast kuni 20% ulatuses. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad 1970-ndatel ehitatud viiekorruselised, lamekatusega kortermajad aadressiga Põhja pst 4, Lääne tn 5, Lääne tn 3, Lääne tn 1. Jaama tn 78 kinnistul asub kolmekorruseline kortermaja ja aadressil Jaama tn 76 asub kolmekorruseline hoone, mille kahel esimesel korrusel on bürooruumid ja kolmandal korrusel korterid. Aadressil Jaama tn 74 paikneb kaubanduskeskus „Selver“.

Planeeringuala piirneb kõigist neljast küljest Jaamamõisa piirkonna 1970-ndate stiilis ehitatud kortermajadega. Valdav osa maju on renoveerimata ja välisviimistluseks on krohv. Kõik hooned on riskülikulise põhiplaaniga. Naaberkrundil Põhja pst 4 asub lamekatusega korterelamu, mille fassaad on renoveerimise käigus kaetud kollakas-beežika krohviga.

Planeeritavast alast idas ja läänes asuvad naaberkinnistute haljasalad.

Planeeringuala läheduses ei asu ehitismälestisi ega mälestiste kaitsevööndeid.

Planeeringuala lähistel ei esine kaitstavaid looduse üksikobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku, Natura 2000 hoiualasid ega looduskaitsealasid.

Lähim bussipeatus asub Jaama tänaval, krundi lõunaservast linnulennult ca 170m kaugusel.

Kontaktvööndi kruntide sihtotstarbed on:

Põhja pst 2 (79515:005:0012) – Elamumaa 100%

Lääne tänav T1 (79515:005:0043) – Transpordimaa 100%

Põhja pst 2c (79301:001:1093) - Transpordimaa 100%

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

### **4 Liikumisviiside analüüs**

Liikumisviiside analüüsi koostamisel on võetud aluseks Liikuvusagentuuri OÜ poolt „Tartus, Põhja pst 2a parkimisnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“.

#### **4.1 Liikluskoormus ja -ohutus Põhja pst 2a ja Jaamamõisa lähipiirkonnas**

Välja pakutud lahendused lähtuvad Tartu linna strateegilistest eesmärkidest, milleks on suund kliimanetraalsusele ja sellega seoses ka autokasutuse vähendamisele. Autokasutuse olulisemad mõjutajad on asustustihedus ja funktsionaalne tihedus, parkimiskorraldus ja parkimise kättesaadavus, teenuste ja töökohtade kättesaadavus jalgsi, ühistranspordiga ja

rattaga, avaliku ruumi kvaliteet.

See tähendab, et ühe meetmena on oluline linna asustuse tihendamine moel, mis ei soodustaks autokasutuse kasvu. Seda suunda toetab linna piiridesse lisandunud elanik, kelle jaoks on teenused kättesaadavad autovabade liikumisviisidega, vähendab survet linna piiri taha elama minekuks, kus asustustihedus on madal, teenuste kättesaadavus on madal, ühistranspordi ühendus halvem ja vahemaad rattaga liikumiseks optimaalsest suuremad. Linna piiri taga on surve autokasutusele oluliselt suurem ja Tartu linnal on vähe võimalusi seda olukorda mõjutada.

Lisaks autokasutusele on nii kliimaneutraalsuse, muutuva kliimaga kohanemise, avaliku ruumi kvaliteedi kui ka tervise mõjude poolest oluline rohevõrgustik ehk haljastus. See tähendab, lahendused peavad maksimaalselt arvestama rohevõrgustike vajadusega ning eelistama olemasoleva haljastuse säilitamist.

Rajatavate parkimisvõimaluste puhul on minimeeritud asfalteeritud teekatendite pinda krundil. Planeeringu elluviimisel tekkiv liikluskoormus Põhja pst 2a krundile ja Lääne T1 tänavale.

Planeeringu koostamise ajal on kõigi ümberkaudsete majade autode parkimine lahendatud iga kortermaja ees eraldi. Kortermajad Lääne tänav 5 ja Põhja pst 8 kasutavad ka Lääne tänav 5 maja otsas olevat eraldi parklat. Osaliselt pargitakse autosid ka tänavate ääres ning Lääne tänav 5 elanikud kasutavad parkimiseks ka Põhja pst 2a kinnistut.

Planeeringualale kavandatava ehitusõiguse realiseerimisel on vajalik tagada parkimine arvestuslikult 11 sõiduautole, mis on vajalik lisanduvate korterite jaoks.

Tulenevalt planeeringuga kavandatud ehitusõigusest ja parkimiskohtade arvust, on Põhja pst 2a poolt tekkiv liiklusmaht marginaalne ning jääb senisega samaväärseks. Hinnanguliselt ei suurene liikluskoormus planeeringuala lähiümbruses märgatavalt ega tekita probleeme Põhja puistee T1 tänava liikluskoormusele ja läbilaskvusele.

#### ***4.2 Jalakäijate ja jalgratturite liikumisteed/suunad***

Planeeringu koostamise ajal on peamiselt jalakäijate ja jalgrataste liikumise suunad Lääne tänava 5 ning Põhja pst 4 kortermajade eest. Lisaks Põhja pst 2 kortermaja parkimisplatsi kõrvalt.

Liikluse planeerimisel tagada jalakäijatele ning jalgratturitele ohutu ja meeldiv liikumiskeskkond. Jalakäijatele ja jalgratturitele on krundi põhja-lõuna suunaliseks läbimiseks planeeritud 2 m laiused teed. Ülekäiguradade sissesõitudel tuleb äärekivi alla lasta. Kõnniteele on soovitatav valida sõidukite liiklusalast erineva struktuuri ja tooniga kate, nt kivisillutis. Põhijoonisel on kujutatud kergliiklejate liikumissuunad tänaval ja planeeringualal.

#### ***4.3 Operatiivsõidukite ja ehitusaegse transpordi liikumisvõimalused***

Ehitusaegse transpordi juurdepääs võimalikule ehitusplatsile saab toimuda mööda Lääne tänavat, mis on ära toodud OÜ Liikuvusagentuuri töös „Raskeveokite juurdepääsu tarkvaraline kontroll“ (vt. lk 5). Manööverdusruum ehitusplatsi ümbruses on tagatud ja vastavad ruumikujude mõõtmed on välja toodud OÜ Liikuvusagentuur töös „Raskeveokite juurdepääsu tarkvaraline kontroll“ (vt kirjeldus ja joonis lk 3-5).

Vastavalt OÜ Liikuvusagentuuri tööle „Raskeveokite juurdepääsu tarkvaraline kontroll“ ei ole 12-meetrise kontrollveoki mõlema suunaline liikumine antud lõigus tagatud. Põhja pst 8 esine täisnurkne kitsas pööre pole piisava ruumiga, et tagada Põhja pst 2a kinnistule sõitmisel pööre ilma ratastega Põhja pst 4 haljasalale sõitmata, kuna Põhja pst 8 esise parkla kasutamist takistavad piirile paigutatud postid. Seetõttu võib uut hoonet ehitades ehitusmaterjali transpordiks kasutada kuni 3m laiuseid ning 10,2 m pikkuseid sõidukeid.

#### **4.4 Ettepanekud Põhja pst 2a krundi liikluskoormusele**

Analüüsi tulemusel selgus, et Põhja pst 2a detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse elluviimisel krundi lähipiirkonda lisanduv liikluskoormus on marginaalne. Seda kinnitavad ka OÜ Liikuvusagentuur poolt läbi viidud analüüsi tulemused.

Põhja pst 2a sissepääs ja krundi läbimine, pääsemaks teiste kvartalis asuvate kruntideni, tuleb muuta jalakäijatele ohutumaks. Selleks on soovitatav rajada krundi läbiv kõnnitee, mis tagaks mugava ja hea ligipääsu planeeringualale ka olemasolevatelt teeservalt. Vajadusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise võtteid. Täpsemad ettepanekud/soovitused liikluse paremaks korraldamiseks ning parkimise optimaalseimaks lahendamiseks on välja toodud liiklusanalüüsis lk 5, punktis „Rajatava korterelamu parkimine“.

OÜ Liikuvusagentuur poolt tellitud töös „Tartus põhja pst 2a parkimismõõdu, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“, töötati läbi erinevaid ligipääsuvõimalusi, kirjeldati nende plüsse ja miinuseid, olemasolevaid ühendusi ning võimalikke lahendusi liikluskorralduse parandamiseks ning uuriti kõige optimaalseimat lahendust liikluskorraldusele. Töös käsitleti uusi läbimurdeid Lääne tänavalt ning Jaamamõisa tänavalt, sealhulgas olemasolevaid ühendusi ning pandi kirja kõigi variantide plussid ja miinused (analüüs lk 4-9). Antud töös toodi nii Lääne tänava kui ka Jaamamõisa tänava uute läbimurrete põhiliste miinustena välja rajatavate teelõikude suurenevad pikkused ning teenindatava ala fokuseeritus ainult lääne poolsele alale, mis ei lahenda rajoonis üldiselt teadaolevaid probleemkohti. Analüüsi tulemusena jõuti kokkuvõtteks järeldusele, et nii Lääne tänava kui ka Jaamamõisa tänava läbimurrete rajamine ei ole otstarbekas ega täida soovitud eesmärki ning parim ja optimaalseim variant juurdepääs rajamiseks planeeringualakrundile on Lääne tänav T1 poolt Põhja puiestee T1 suunas.

Võttes arvesse lisanduva marginaalse liikluskoormuse suurust, analüüsidest välja toodud ligipääsu variantide plüsse ja miinuseid, toetudes OÜ Liikuvusagentuur töös toodud järeldustele ning tähelepanekutele seoses kliimaeesmärkide ja välja toodud kuumasaarte tekitamise ohuga, arvestades seejuures ka majanduslike aspektidega on antud planeeringuala liikluse optimaalseimaks ja parimaks lahenduseks olemasolev ligipääs lääne tänava T1 poolt Põhja puiestee T1 suunas, järgides seejuures liiklusanalüüsis toodud lahendusi ja ettepanekuid parkimislahenduse ja juurdepääsutee korrastamist päästeameti sõidukitele läbitavaks muutmisel.

Planeeritud hoone projekteerimisel on soovitatav kaasata krundisisese liikluskorralduse kavandamiseks vastava kvalifikatsiooniga spetsialist.

Kavandatud lahendus peab olema ohutu kõigile liiklejagruppidele.

## **5 Planeeringu lahendus**

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud tellija soovidest, Tartu Linnavalitsuse lähteseisukohtadest (korraldus nr 1392) Tartu linna üldplaneeringu nõuetest, Tartu linna arengukavast aastateks 2018-2025, tööprotsessis kogutud informatsioonist ja Eesti Vabariigis



kehtivatest seadustest ja õigusaktidest.

### **5.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Lähtudes sellest, et planeeritud hoonestuse jaoks on sobiva suurusega krunt olemas, siis krundipiiride muutmist detailplaneeringuga ei kavandata. Planeeritav hoonestus on sarnaselt ümbritsevate hoonetega 5 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega (vt joonis 3).

Antud planeeringuga soovitakse muuta kinnistu sihtotstarvet kuni 100% korterelamumaaks ja kuni 20% ärimaaks.

### **5.2 Mõjuala analüüs**

Planeeritav hoonemaht on olemasolevate ümbritsevate betoonelementmajadega sama lai, ning parkimislahendus sisuliselt pikendab kõrval krundi Põhja pst 2 olemasolevat parkimislahendust. Maja tuleb siiski paigutada olemasoleva hoonega võrreldes nihkega, sest muidu ei ole võimalik lahendada parkimiseks vajalikku manööverdamisruumi vajadust. Kuna linn ei ole nõus kaaluma Põhja pst 2c krundist parkimisala väljasõiduks maatüki müüki, mis võimaldaks tagada nihketa hoone pikendamine, on nihkega maja paigutamine (sarnaselt Lääne tn 2 kortermaja otsa ehitatud uue mahuga) kõige sobilikum lahendus. Põhja pst 2 olemasolev hoone on lühike, selle hoonemahu pikendamine Põhja pst 2a krundile sobitub hästi piirkonna linnaehituslikku mustrisse.

### **5.3 Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded**

Planeeritava krundi ehitusõigus on tabelina välja toodud põhijoonisel (joonis 4). Planeeritava hoonestusala ja ehitusõiguse määramisel on silmas peetud, et tulevane hoone sobituks olemasolevate korrusmajade vahele rütmi ja mahulise tasakaalu poolest. Seejuures peab hoone jääma kõigi oma detailidega määratud hoonestusala piiridesse.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed,
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil,
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala,
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus ja sügavus.

Kavandatava hoone arhitektuur peab väljanägemiselt sobituma olemasoleva Põhja pst 2 hoonega ja olema keskkonda sobilik. Hoone põhiplaan peaks olema risküliku kujuga ja sobituma ümbritsevate majade stiiliga.

Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid on krohv ja betoon. Arh. lubatud on ka puit, klaas, metall (ka kombineerituna), kivi ja muud kvaliteetsed esinduslikud materjalid. Plastikust või plekist imiteerivad materjalid on keelatud. Katusekatte materjalina on soovitatav vastavalt katusekaldele: SBS rullmaterjal, PVC, plekk vmt.

Krundile pole lubatud ehitada ajutisi hooneid. Abiruumid (panipaigad, abiruumid jalgrataste hoidmiseks jms) tuleb lahendada kavandatava hoone mahus, nt hoiuruumide mahaosana soklikorruusel. Krundile on lubatud ehitada ka jäätmemaja.

Kavandatav hoone peab olema energiatõhus, võimaldama säästlikku majandamist, sobituma keskkonda ning jätkma koosmõjus naabruskonna hoonestusega tervikliku mulje.

Krundile planeeritakse korterelamu arvestuslikult 10 korteriga. Hoonestuse maksimaalne lubatud absoluutkõrgus on 61,6m. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

#### 5.4 Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi Põhja pst 2a hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud joonisel nr 4. Hoonestusala määratakse krundipiirile, et võimalusel kahel krundil paiknevad hooned (Põhja pst 2a ja Põhja pst 2) kokku ehitada.

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

Krundi juurdepääsud on planeeritud olemasoleva Põhja pst T1 pikenduse Lääne tänav T1 poolt, mida mööda käib liiklus ka praegu ja on tagatud optimaalne juurdepääs hooneni nii jalgsi mööda rajatavat kõnniteed kui ka autotranspordiga. Väljasõit krundilt on lubatud ainult parempöördega. Detailplaneeringuga ei muudeta tänavate liikluskorraldust.

Planeeringualal uuendatakse olemasolevat asfaltkatet ja rajatakse juurde parkimiskohad. Parkimine on lahendatud krundi siseseelt. Parkimiseks on planeeritud 11 kohta. Planeeringuala sisese tee ja parkla äärde rajatakse ka kergliiklusteed, et tagada mugav liikumine ka jalakäijatele ning ratturitele. Planeeritud parkla ja juurdepääsutee katteks on soovitatud kasutada asfaltkatet. Lisaks tuleb planeerida elektriautode laadimise taristu.

Juurdepääsutee ja parkla lahendus täpsustatakse vastava projektiga.

Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on hoonete lubatud kasutamise otstarbest lähtuv parkimismormatiiv toodud tabelis nr 2. Lähtudes aga aina enam pead tõstvast mikromobiilsuse trendidest, linna roheesmärkidest ning soovi vähendada õhusaastet ja linnatänavate autostumist ning aina suureneva hulga inimeste alternatiivsete liikumisviide kasutamist on hoonestusalale planeeritud ainult hädavajalik arv parkimiskohti. Nii jääb rohkem ruumi rohealadele/loodusele ning rataste parkimiseks.

Abiruumid jalgrataste hoidmiseks on planeeritud lahendada hoone siseseelt.

**Tabel 2.** Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

Hoone kasutamise otstarve	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu
Korterite arv	10 korterit
Elamu liik	≥3 toaline korter
Elamu asukoht	Korruselamute ala; uus
Autode parkimismormatiiv	1,5
Jalgrataste parkimismormatiiv	1/0,5
Inphysica tehnology OÜ töö parkimismormatiiv	1,12
Vajalike autode parkimiskohtade arv	$10 * 1,12 = 11,2$ ehk <b>min 11 parkimiskohta autodele</b>
Vajalike jalgrataste parkimiskohtade arv	$10 * \frac{1}{0,5} = 20$ parkimiskohta ratastele

## 5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal on Loovmaastik OÜ poolt märtsis 2022 läbi viidud haljastuslik hinnang (töö nr: 232DI22), mille käigus hinnati kõiki üksikpuid, mille kõrgus oli üle 2 m ja rinnasdiameeter suurem kui 8 cm ning hinnati 5-astmelisel skaalal puude väärtusklasse vastavalt kehtivale määruale. Vastavalt tehtud hinnangule on olemasoleva kõrghaljastuse seisukord hea, enamikel puittaimedest vigastusi, kahjustusi või kuivamistunnuseid ei esine. Selliseid puittaimi, mis kujutavad endast ohtu inimestele või hoonetele on uuritud alal kaks. Likvideerida puittaimedel kuivanud oksad. Lisaks on antud soovitus III väärtusklassi puud võimalusel säilitada. Lisaks on antud soovitus V väärtusklassi puud likvideerida, kuna tegemist on surnud puudega.

Põhja pst 2a kinnistu haljasaladel kasvab regulaarselt niidetav klassikaline muru, millest lähtuvalt ei esine alal ka kaitstavaid loodusobjekte. Planeeringualal olemasolev kõrghaljastus paikneb kortermajade vahel gruppina. Säilitatakse võimalikult suur osa olemasolevast haljastusest ja likvideeritakse ainult hädavajalik. Eemaldatavate puude asemele tuleb rajada vähemalt samas mahus kõrghaljastust. Eelduslik asukoht uuele kõrghaljastusele oleks olemasoleva kõrghaljastuse juures (Lääne tänava pool) ning krundi kagu küljel, kust jätkub ka naaberkruntide haljasalad. Tuleb järgida, et vastavalt linnatänavate standardile EVS 843:2016 võib haljasribale, mis on kitsam kui 3m, või kõvakattega alale, istutada puu vaid siis, kui kasvupinnase mahtu suurendatakse kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil.

Planeeritav ala korrastatakse ja haljastatakse. Vastavalt uuele detailplaneeringule peab korterelamumaal rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks olema haljastatud ala vähemalt 40% krundi pindalast ja kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Detailplaneeringuga on parklate, juurdepääsuteede ja hoonestusalade alla jääv haljastus planeeritud likvideeritavana. Täpne haljastuse säilimine otsustatakse projekteerimise käigus lähtuvalt hoonete tegelikust paigutusest ja haljastuse kontseptsioonist.

Peale elektripaigaldiste demonteerimist, tuleb krundi pind planeerida tasaseks ning haljastada. Asendiplaanil on toodud madalhaljastuse võimalik paiknemine. Võimalik, et tulevased elanikud soovivad krundil kasvatada ka murust kõrgemaid rohttaimi. Detailplaneering annab selleks loa.

Kruntidele piirdeid ei planeerita.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse hoone projektiga antava asendiplaanilise lahendusega. Hoone ümbruse maapinna planeerimisel vältida sadevete valgumist naaberkinnistutele ja tee maa-alale.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

## 5.7 Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist.

Planeeritava hoone kaugus krundil Põhja pst 2 olemasolevast hoonest on alla 8 m, mistõttu pole tuleohutuskuja võimalik rakendada ja tuleohutusnõuded ning tule levikut piiratakse ehituslike abinõudega.

Krundi hoone minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP2.

## **5.8 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

Planeeringuala krundile rajatakse tehnovõrkude ühendused ja luuakse ühendus olemasolevate tehnovõrkudega.

### **5.8.1 Veevarustus**

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele tuleb Põhja pst 2a detailplaneering siduda Altren Projekt OÜ tööga (VK2187).

Planeeritav korterelamu tuleb varustada veega Põhja pst De225 veetorustikust. Kavandada tänavatorustik alates Põhja pst veetorust kuni planeeringuala krundini. Tänavatorustikust planeerida ühendustoru planeeringuala krundile. Vajadusel planeerida tänavatorustikule täiendav hüdrant. Täpne lahendus antakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

Tänavatorustiku väljaehitamine ja teekatendite taastamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

### **5.8.2 Tuletõrjerveevarustus**

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Jaama, Lääne ning Põhja puiestee tänaval (vt joonis 1).

Olemasolevad päästeauto juurdesõiduteed on takistustega, mistõttu Päästeameti vajaduste põhjal on põhjust juurdepääsu piirkonna hoonetele parandada sõltumata Põhja pst ehitustegevusest tingitud ajutistest vajadustest.

### **5.8.3 Reoveekanaliseerimine**

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele tuleb Põhja pst 2a detailplaneering siduda Altren Projekt OÜ tööga (VK2187).

Planeeritava korterelamu reovee eesvooluks kavandada Põhja pst De 315 reoveekanaliseerimistorustik.

Kavandada tänavatorustik alates Põhja pst reoveekanaliseerimistorustikust kuni planeeringuala krundini. Tänavatorustikust planeerida ühendustoru planeeringuala krundile. Täpne lahendus antakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

Tänavatorustiku väljaehitamine ja teekatendite taastamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

### **5.8.4 Sademeveekanaliseerimine**

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele tuleb Põhja pst 2a detailplaneering siduda Altren Projekt OÜ tööga (VK2187).

Planeeringuala sademevesi juhtida Põhja pst De 1200 sademeveekollektorisse.

Kavandada tänavatorustik alates Põhja pst sademeveekollektorist kuni planeeringuala krundini. Tänavatorustikust planeerida ühendustoru planeeringuala krundile.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks

täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavate tehniliste tingimustes. Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Parkla alalt kogutakse vett kaevudese ja juhitakse sademeveekanaliseerimisele.

Sademeveekanaliseerimisele planeerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist. Parkla sademevee puhastamiseks planeerida kinnistule liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Tänavatorustiku väljaehitamine ja teekatendite taastamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

### **5.8.5 Elektrivarustus**

Elektrivarustuse planeerimiseks on krundi piiril olemas liitumine. Krundi läbib olemasolev elektrimaakaabelliin, mis jääb planeeritava hoone alla ja tuleb ümber paigutada kirde suunas planeeritavale haljasalale. Täpne lahendus tuleb kooskõlastada võrguvaldajaga ning lahendatakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

### **5.8.6 Sidevarustus**

Vastavalt Telia tehnilistele tingimustele number 37193764 on vajalik ühenduse saamiseks ehitatavale hoonestusele projekteerida ja ehitada sidekanaliseerimisele (100 mm UPOTEL PVC/multitorudest) alates sidekaev 2922 kuni hoone andmesidejaotlani. Planeeritud sidetrass tuuakse Põhja pst 2 eest ning hakkab paiknema Põhja pst 2 kinnistul ning tuleb kooskõlastada kinnistu omanikuga.

Sidevarustuse planeerimiseks on Tele2-ga leitud ka alternatiivne koostöö lahendus, mille puhul puudub vajadus kaablite paigaldamiseks maapinda ning kogu sidevajadus lahendatakse juhtmevabalt läbi õhu. Täpne lahenduse valik tehakse ehitusprojekti koostamise staadiumis ning tuleb kooskõlastada võrguvaldajaga ning lahendatakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis.

### **5.8.7 Soojavarustus**

Vastavalt Gren Tartu tehnilistele tingimustele nr. 11/22 planeeritakse soojustorustiku ühenduskoht Põhja pst 2 krundil asuva soojustorustiku sobivalt lõigult. Ühenduskoht on planeeritud Põhja pst 2 ja Põhja pst 3 vaheliselt lõigult Põhja pst 2 kinnistult uue rajatava parkla asfaltkatte alt. Soojustorustiku asukoht planeerida nii, et ei kattuks soojustorustiku ja kõrghaljastuse kaitsevööndid. Soojustorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 „Linnaäänad“ nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

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

### 5.8.8 Välisvalgustus

Krundist põhja suunas jääv Lääne tänav on hetkel osaliselt valgustatud. Välisvalgustuse, sh valgustusmastide vajadus ja paiknemine täpsustatakse ehitusprojekti elektriosa projekteerimise käigus. Valgustus lahendatakse oma krundi kilbist.

Krundi Põhja pst 2a hoonele paigaldada liikumisanduritega välisvalgustid.

### 5.8.9 Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude planeeritavate trasside orienteeruvad pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 3.** Planeeritud tehnovõrkude koondtabel

	<i>Planeeritav tehnovõrk krundil pos 1, m</i>	<i>Planeeritav tehnovõrk tänava maa-alal</i>
<b>Veetrass</b>	16	119
<b>Reoveekanaliseerimine</b>	18	126
<b>Sademeveekanaliseerimine</b>	24	161
<b>Keskpinge maakaabel</b>	83	58
<b>Madalpinge kaabel</b>	29	-
<b>Sidekanaliseerimine</b>	10	113
<b>Soojatorustik</b>	10	36
<b>Gaasitrass</b>	-	-

### 5.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeerimise tulemusel ei mõjutata oluliselt sotsiaalset ja looduskeskkonda.

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitse all olevaid objekte, alal pole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta eeldatavalt püsivat negatiivset keskkonnamõju. Negatiivne mõju lähipiirkonnale on ehitustegevuse aegne, mil suureneb ehitustegevusest tingitud müra ja vibratsioon, vähesel määral õhu saastatus (nt tolm). Jätmete kogumine peab toimuma vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale, äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte. Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnaohtlikke tegevusi.

Sadeveed ei ole reostunud ning need hajutatakse haljasaladel pinnasesse.

Ehitus ja lammutusjäätmed tuleb koguda eraldi tüüpide järgi ning üle anda jäätmeveoteenuse õigust omavale isikule või lähimasse vastavat luba omavasse käitluskohta. Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või vähendada.

Tekkinud jäätmed tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ja ei ole muude käitlusmoodustega võrreldes ülemäära kulukas. Prügilasse võib ladestada vaid neid jäätmeid, mille taaskasutamine ei ole tehnoloogiliselt võimalik või muul põhjusel õigustatud.

Prügikonteinerid paigutada ligipääsetavasse kohta nii, et need oleksid piisavalt varjatud ja esteetilised. Kogumiskonteinerite täpne paigutus ja varjamise lahendus antakse hoonete projektidega.

Võimalikud krundil tekkivate jäätmete kogumise korraldab krundi omanik ja käitleb vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või annab need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse sorteeritult.

### 5.10 Servituutide vajaduse määramine

Tabelis nr 4 on ära toodud planeeringuga potentsiaalsed servituudi vajadusega objektid. Ülejäänud servituudi vajadusega alad fikseeritakse projekteerimise käigus.

**Tabel 4.** Servituudi vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Põhja pst 2a	Olemasolevad ja ümberpaigutatavad maakaabelliinid	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks valdaja kasuks
Põhja pst 2a	Planeeritavad kaugkütte ja sidekaabli maakaabelliin Põhja pst 2 kinnistul	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks valdaja kasuks

### 5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Kuritegude vähendamine käib läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Planeeringuga luuakse hästivalgustatud teedevõrgustik tagamaks füüsiline ohutus liiklejatele. Pimedad nurgatagused jätavad mahajäetud tunde ja hõlbustavad kuritegevust. Seetõttu on vajalik tagada piisav tänava ja hoonete valgustuse kombinatsioon.

Planeeringuga luuakse head vaated üldkasutatavatele aladele, mis võimaldavad suuremat sotsiaalset kontrolli ja avaliku ruumi loomulikku jälgimist kohalike elanike poolt. Ei planeerita läbipaistmatuid piirdeid ning olulisemaid vaateid varjavat haljastust.

Ümbrus peab olema heakorrastatud, sest halvasti korras hoitud haljasalad ja hoonestus loovad mulje hooletusest ja heaperemehetunde puudumisest. Regulaarse hoolduse korraldamine ja kahjustuste operatiivne likvideerimine on vajalikud loomaks piirkonnas kõrge heakorrataseme kuvandit. Hooldatavusega arvestada ka kasutatavate materjalide valikul.

Planeeringualal on oluline luua ka ühiskasutatavaid alasid ja pakkuda erinevaid tegevusvõimalusi, mis võimaldavad elanikele paremaid vaba aja veetmise võimalusi ning loovad suurema sotsiaalse kontrolli ühisalade üle.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- × Planeeringuala ja lähiümbrus on valgustatud.
- × Parkimisalad on vahetult hoonete läheduses, mis tõstab kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- × hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- × kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- × sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- × kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

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

Planeerigualal on järgmised olemasolevad piirangud/kitsendused:

Kinnistu keskel paikneb elektrimaakaabelliini kaitsevöönd laiussega 2 m

Kinnistu põhjaküljel asub gaasipaigaldise kaitsevöönd laiussega 2 m

Lisanduvad piirangud/kitsendused:

Kanalisatsiooni maa-aluse isevoolse torustiku kaitsevöönd laiussega 2 m teljest

Sidekaabli kaitsevöönd - 1 m teljest

Sademevee torustiku kaitsevöönd - 2 m teljest

Kaugküttetoru kaitsevöönd – 2 m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast

Madalpinge kaitsevöönd – 1 m teljest

Veetorustiku kaitsevöönd – 2 m teljest

### ***5.13 Planeeringu elluviimise võimalused***

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Põhja pst 2a kinnistu igakordne omanik (edaspidi: arendaja) tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike tegevuste tegemise, rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Planeeringualal esinevad juurdepääsu, parkimise ja liikluskorraldusega seotud probleemid/kitsaskohad tuleb lahendada OÜ Liikuvusagentuur poolt tellitud töös „Tartu põhja pst 2a parkimismõõdu, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“ välja pakutud lahendustele tuginedes. Kinnistu parkimine lahendada Põhja pst kinnistu siseselt ja tagada manööverdamiseks vajalik ruum. Planeeringukohaste juurdepääsude



ja parkimisega seotud väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

Planeeringuala ehitusaegne juurdepääs, transport ja masinate liikumine tuleb korraldada mööda transpordimaid Lääne tänav T1 (79301:001:1095) ning Lääne tänav T2 (79301:001:1091), kus kaaluda liiklusanalüüsis toodud võimalikke lahendusi ja ettepanekuid juurdepääsutee korrastamiseks sõidukitele läbitavaks muutmisel ning mööda Põhja puiestee T1 (79501:002:0607), kus on vajalik liikumisruum olemas.

Ehitusaegse tegevusega tekitatud prügi, mustuse, prahi jms likvideerimise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

Planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise kohustus on Põhja pst 2a krundi igakordsel omanikul.

Krundile planeeritud kõnniteed ja parkla väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

Krundi ehitusõiguse ja haljastuse realiseerib vastava krundi igakordne omanik.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele ning tehnilistele tingimustele.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

## 6 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

**Tabel 5.** Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav instants, krundi nimetus	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse, koostöö asukoht	Märkused
1					
2					

## **7 GRAAFILINE MATERJAL**

Joonised on lisatud digitaalselt eraldi failidena.

**7.1 Ruumiline illustratsioon**

**7.2 Olemasolev olukord M1:500**

**7.3 Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000**

**7.4 Põhijoonis M1:500**

**7.5 Tehnovõrgud M1:1000**