



**Kobras OÜ**  
Registrikood 10171636  
[kobras@kobras.ee](mailto:kobras@kobras.ee)

TÖÖ NR 2022-135  
oktoober 2022

Huvitatud isik: Domus Kinnisvara OÜ

**ANNE TN 4, ANNE TN 46A, ANNE TN 48 , ANNE TN  
48A KRUNTIDE DETAILPLANEERING  
DETAILPLANEERING**

Juhataja:	Erki Kõnd
Projektijuht:	Priit Paalo
Maastikuarhitekt-planeerija:	Teele Nigola, Silvia Türkson
Kontrollija:	Kreete Lääne

Objekti asukoht: Tartu maakond, Tartu linn  
X= 6474184, Y= 661142

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48, Anne tn 48a kruntide detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48, Anne tn 48a
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a krunditele ehitusõiguse määramise võimalusi multifunktsionaalse ärilinnaku rajamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 1,5 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJ:	<b>Domus Kinnisvara OÜ</b> Registrikood 10887990
Kontaktisik:	<b>Ingvar Allekand</b> ingvar.allekand@domus.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	<b>Tartu Linnavalitsus</b> Registrikood 75006546  <b>Liis Randmets - planeerija</b> Tel 736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee
TÖÖ TÄITJAJ:	<b>Kobras OÜ</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht:	<b>Priit Paalo</b> – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 Priit@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	<b>Teele Nigola</b> – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee <b>Silvia Türkson - maastikuarhitekt-planeerija</b> Tel 730 0310 silvia@kobras.ee
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) <b>Noela Kulm</b> – keskkonnaekspert <b>Erki Kõnd</b> – projektijuht, projekteerija
Kontrollijad:	<b>Kreete Lääne</b> – maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> – tehniline kontrollija

### Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:  
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:  
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001;
  - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:  
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.  
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetestest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
  - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
  - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
  - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
  - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

## SISUKORD

1. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS .....	5
2. JOONISED - ESKIISJONIS.....	6

## 1. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda Tartu linnas Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a krunditele ehitusõiguse määramise võimalusi multifunktsionaalse ärilinnaku rajamiseks. Planeeritava ala pindala on *ca* 1,5 ha.

Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a krundid on kavandatud planeeringuga liita üheks krundiks (POS 1). Krundile kavandatakse *ca* 5200 m<sup>2</sup> (3 korrust) ehitisealuse pindalaga multifunktsionaalne ärilinnak. Planeeringuga rajatakse kuni 4 hoonet. Alale kavandatakse kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa; majutushoone maa; ja büroohoone maa krundi kasutamise sihtotstarbeid. Lahenduses tuleb arvestada Eesti Standardi (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) kohaseid mootorsõidukite parkimismäärusi. Hoone kasutusotstarvete osakaalu saab kavandada sellises mahus, et tagatud on nõuetekohane haljastus ja normikohane parkimine. Vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kaetud kõrghaljastusega. Parkimiskohtade arvu kavandamisel tuleb arvestada Tartu ligipääsetavuse uuringut, mille kohaselt asub planeeringuala teenustasemel hea tase, seetõttu on krundi parkimismäärus 52%. Parkimine on kavandatud maa alla ja peale. Võimalusel soovitakse rajada parkimiskohti ka tänavamaale.

Anne tn 46 (Alexela tankla) krundile (POS 2) määratakse *ca* 300 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ehitusõigus (1 korrus) tankla laiendamiseks. Tulenevalt tankla ohualadest on positsioonile 1 kavandatud tuletõkketarindid.

Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a kruntidele ligipääs lahendatakse Anne ja Lõhmuse tänavalt ning Anne tn 46 krundile säilivad täna olemasolevad juurdepääsud.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas. Esialgne lahendus on esitatud eskiisjoonisel.

## 2. JOONISED - ESKIISJONIS