

Asukoht (L-Est'97) X 6474139  
Y 662369

**ANNEMÕISA TN 2 JA ANNEMÕISA TN 4  
KRUNTIDE DETAILPLANEERING  
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN,  
ANNEMÕISA TN 2  
(KÜ TUNNUS 79516:020:0007) JA  
ANNEMÕISA TN 4 (KÜ TUNNUS  
79516:020:0026)*

Huvitatud isik: *MTÜ EESTI EVANGEELIUMI  
KRISTLASTE JA BAPTISTIDE  
KOGUDUSE LIIT*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht: *TEELE NIGOLA  
volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

Maastikuarhitekt: *PRIIT PAALO*

Kontrollija: *KADRI KATTAI*

## Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	<b>Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 kruntide detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Annemõisa tn 2 (79516:020:0007), Annemõisa tn 4 (79516:020:0026).
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu eesmärgiks on Annemõisa tn 2 ja 4 krundile hoonestusõiguse määramine hooldekeskuse rajamiseks ning sellega seotud juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude põhimõtteline lahendamine.  Planeeringuala suurus on ca 8 000 m <sup>2</sup> .
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	<b>MTÜ Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liit</b>
Kontaktisik:	<b>Henri Lehtsaar</b> <a href="mailto:henri@sobraltsobrale.ee">henri@sobraltsobrale.ee</a>
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	<b>Tartu Linnavalitsus</b> Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond Raekoja plats 3, 51003 Tartu
Kontaktisik:	<b>Janne Schasmin</b> - planeerija 736 1261 <a href="mailto:Janne.Schasmin@raad.tartu.ee">Janne.Schasmin@raad.tartu.ee</a>
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras AS</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht / planeeringu koostaja:	<b>Teele Nigola</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 <a href="mailto:teele@kobras.ee">teele@kobras.ee</a>
Planeeringu koostajad:	<b>Priit Paalo</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Silvia Türkson</b> – planeerija assistent
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) <b>Reet Lehtla</b> - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	<b>Kadri Kattai</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> - tehniline kontrollija

**Kobras AS litsentsid / tegevusload:**

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:  
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri, Teele Nigola
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.  
Hüdrogeoloogilised uuringud.  
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001.
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 tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heitja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – 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 E000481 – 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;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
  - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
  - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
  - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

## SISUKORD

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA

<b>KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL .....</b>	<b>5</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>	<b>6</b>
2.1. ÜLDINE INFO .....	6
2.2. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	8
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>9</b>
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON .....	9
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS .....	9
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	9
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE .....	10
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	10
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	11
3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS .....	12
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	12
3.8.1. VEEVARUSTUS .....	12
3.8.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON .....	12
3.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	13
3.8.4. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK .....	14
3.8.5. SOOJUSVARUSTUS .....	14
3.8.6. GAASIVARUSTUS .....	14
3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE .....	14
3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	15
3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	15
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	15
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	15
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	15
<b>4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....</b>	<b>16</b>
<b>5. JOONISED.....</b>	<b>17</b>
5.1. ASENDISKEEM.....	18
5.2. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE JOONIS .....	19
5.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA JOONIS .....	20
5.4. PÕHIJONIS .....	21
5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS.....	22

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 15.10.2019 korraldus nr 1103 „Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisa.

Planeeringu eesmärgiks on Annemõisa tn 2 ja 4 krundile hoonestusõiguse määramine hooldekeskuse rajamiseks ning sellega seotud juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude põhimõtteline lahendamine.

Planeeringuga lahendatakse Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 ehitiste teenindamiseks vajalike teede, parklate, tehnovõrkude ja rajatiste asukoht ning vajadusel määratakse kitsendused maa avalikku kasutusse võtmiseks ja/või servituutide tarbeks.

Annemõisa tn 2 krundi omanik on Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liit. Annemõisa tn 4 krundi omanik on Tartu linn. Tartu Linnavolikogu otsusega on kuni 50 aastaks Annemõisa tn 4 krundile seatud Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liidu kasuks hoonestusõigus.

### 1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavalitsuse 15.10.2019 korraldus nr 1103 „Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Tartu Linnavolikogu 10.10.2019 otsus nr 200 „Annemõisa 4 kinnistule hoonestusõiguse seadmine“;
- Tartu Linnavolikogu 14.09.2018 otsusega nr 494 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2030+“;
- Tartu Linnavolikogu 6.12.2018 otsusega nr 119 kahtestatud „Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide detailplaneering“;
- Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määrus nr 131 „Tervisekaitseõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“;
- Sotsiaalministri määrus nr 58 „Täiskasvanute hoolekandeametuse tervisekaitseõuded“;
- Arhitektuuriklubi OÜ 2019 a. töö nr 13-19 „Hooldekeskuse ümberehituse ja juurdeehituse eskiisprojekt“.

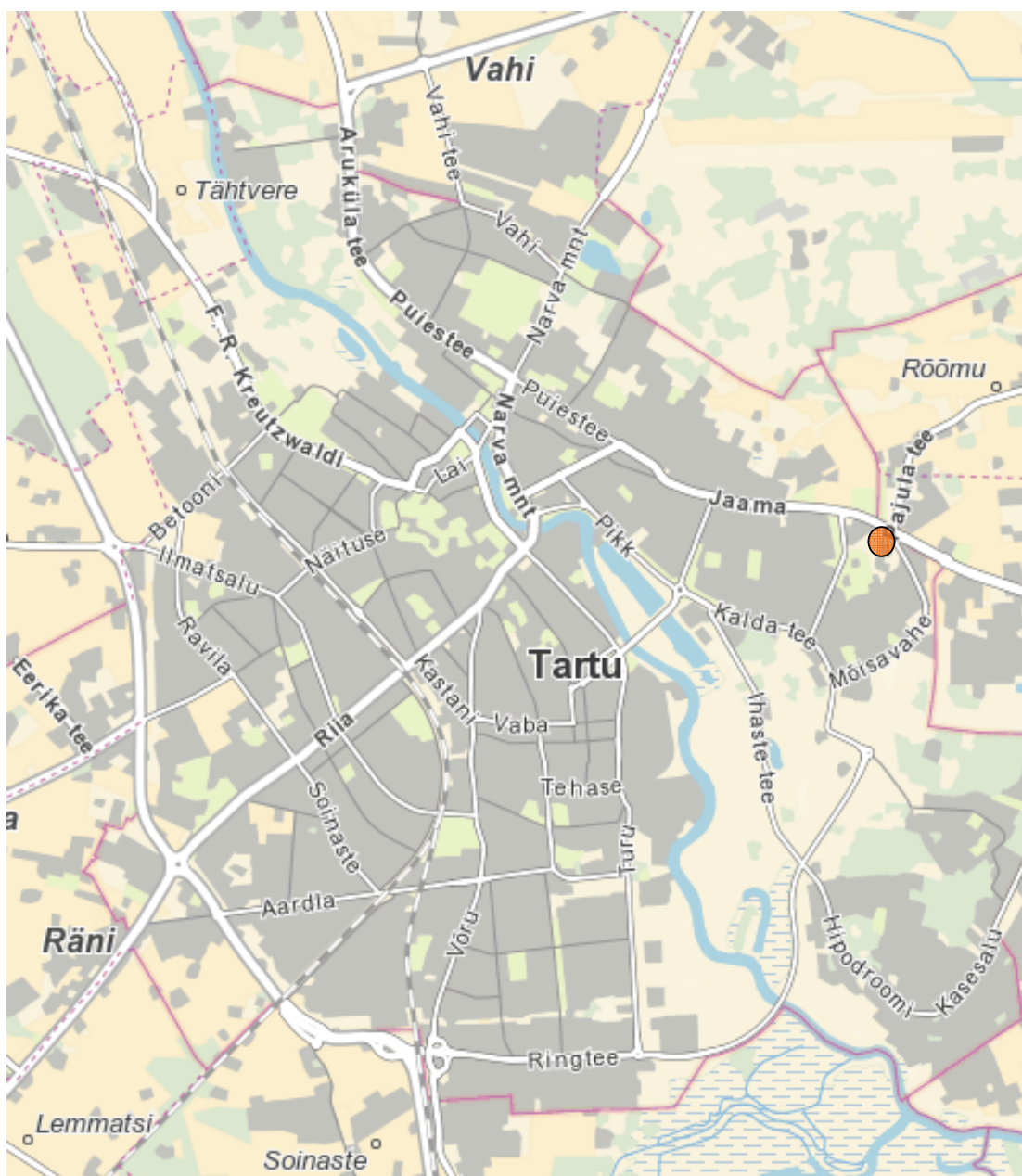
### 1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Metricus OÜ poolt jaanuaris 2020 koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan „Annemõisa tn 2 ja 4 geodeetiline mõõdistus“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 19G8347). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

### 2.1. Üldine info

Planeeringuala paikneb Tartu linna kirdeosas, Annelinna linnaosas ning hõlmab Annemõisa tn 2 (katastritunnus 79516:020:0007) ja Annemõisa tn 4 maaüksust (katastritunnus 79516:020:0026). Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala pindala on ca 8000 m<sup>2</sup>.



**Skeem 1.** Planeeringuala asukoht Tartu linnas. Asukoht on tähistatud oranži ringiga.

Aluskaart: Maa-amet.

Tartu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala Kesk-Annelinna asumis (KA6), kus on eesmärgiks maa-alad reserveerida ühiskondlike hoonete jaoks ning jätkata üldplaneeringus ette nähtud funktsioonikohase tegevuse jätkamist.

Üldplaneeringu näeb planeeringuala juhtotstarbeks Annemõisa tn 2 maaüksusel kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone maa-ala, juhtotstarvet toetavad otstarbed on kaubandus- ja teenindusasutuse maa ning haljasmaa. Annemõisa tn 4 maaüksuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toilitustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse, linnaaianduse, haljasala ja puhkerajatise maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäärast negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 50% ulatuses. Täiendavalt on sätestatud, et planeeringualal tuleb juurdepääsude kavandamisel tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest.

Planeeringulahendus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala lõunapoolseteks piirinaabriteks on:

- Annemõisa tn 6 (100% elamumaa, katastritunnus 79516:020:0023);
- Annemõisa tn 10 (100% elamumaa, katastritunnus 79516:020:0028);
- Annemõisa tn 1a (100% ärimaa, katastritunnus 79301:001:0260);

Edelapoolne piirinaaber on:

- Annemõisa tn 1a (100% ärimaa, katastritunnus 79301:001:0260);

Idapoolsed piirinaabrid on:

- Nõlvaku tänav T1 (100% transpordimaa, katastritunnus 79516:020:0036);
- Nõlvaku tn 3 (100% elamumaa, katastritunnus 79516:020:0030);

Läänepoolne piirinaaber on:

- Annemõisa tänav T1 (100% transpordimaa, katastritunnus 79516:020:0027);

Põhjapoolne piirinaaber on:

- Jaama tänav T207 (100% transpordimaa, katastritunnus 79516:020:0040).

Tartu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt on Jaama tänav põhimagistraaltänav, mis on mõeldud liikluseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks.

Planeeringualale on kaks sõiduautode juurdepääsu – üks Annemõisa tänavalt ja teine Nõlvaku tänavalt. Annemõisa tn 4 krundile juurdepääs on tagatud Annemõisa tänavalt.

Reljeef on planeeringualal valdavalt suhteliselt tasane. Planeeringuala ulatuses ilmneb kõrguste erinevus ca 2,7 meetri ulatuses.

Planeeringualal paiknevad vee-, sademeveekanaliseerimis- ja kanalisatsioonitrass, sidekaabel ja elektri madalpinge õhuliin ning madalpinge kaabel. Samuti gaasitrass.

Haljastuse osas paikneb planeeringualal mitmeid puude- ja põõsagruppe ning osaliselt on alad võsastunud. Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 krunde eraldab hekk.

Olemasolevatest hoonetest paikneb Annemõisa tn 2 krundil ehitisregistri andmetel seminarihoone, kus tegutseb lisaks Sõbralt Sõbrale kontorile ka Puhhi Lastehoid MTÜ. Lisaks asetseb krundil 39 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga õuesõppe klass-varjualune. Annemõisa tn 4 krundil paikneb kahekorruseline elamu ning ühekorruseline kuur. Nii kuur kui ka elamu pole enam kasutusel.

Planeeringualal ei paikne looduskaitsealuseid liike, kaitsealuseid üksikobjekte ega kultuurimälestisi.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

## 2.2. Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringualast ida suunas asub kahekorruseline (kõrgus 14 m) kaubanduskeskus – Annelinna Prisma. Lääne pool paikneb Päästeameti ja Häirekeskuse kolmekordne hoone. Kirde suunas asub kahekordne põllumajandustehnika müügi-, remondi- ja laohoone ning loode suunas Rahumäe kalmistu. Lõuna pool asuvad ühekordsed elamud. Planeeringualast edelas asetseb Tartu Kristjan Jaak Petersoni gümnaasium ning jalgpallistaadion.

Väljakujunenud ehitusjoont piirkonnas ei ole võimalik tuvastada – planeeringualast Jaama tänavat pidi linnasüdame poole liikudes paiknevad suuremahulised hooned ca 15-50 meetri kaugusel tänavast, planeeringuala idapoolseks naabriks olev Annelinna Prisma jääb tänavast ca 50 meetri kaugusele.

Planeeringualast linnulennult kagu suunas ca 300 meetri kaugusele jääb kergliiklustee (nn Annelinna jalakäijate kiir). Lähimad kergliiklusteed kulgevad Jaama ja Nõlvaku tänaval. Annemõisa tänav on täna ristkasutusega, eraldi kergliiklustee puudub. Kõrvalasuva ala kehtestatud planeeringuga "Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide ja lähiala detailplaneering" on Annemõisa tänavle kavandatud kahepoolne kõnnitee.

Planeeringualast lääne suunda on vastavalt kehtestatud planeeringuga "Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide ja lähiala detailplaneering" kavandatud jalgpalliplats ning seda teenindavad rajatised. Jalgpalliplats on tänaseks valminud, aga Annemõisa tn 1a krundi hoonestus pole välja ehitatud.

Planeeringuala on hästi ühendatud Tartu linna ühistranspordivõrguga. Nii Nõlvaku kui ka Jaama tänaval paiknevad bussipeatused planeeringuala lähistel.

Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.



### 3. Planeerimisettepanek

#### 3.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringuga kavandatakse Annemõisa tn 2 olemasoleva hoone rekonstrueerimist ning juurdeehitust, mis hõlmab suurt osa Annemõisa tn 4 krundist. Alale kavandatakse luua nõ eluringikeskus, kus ühes hoones toimivad koos eakate hooldekodu ja lasteaed ning lisaks veel koguduse kogunemised ja tegevused. Õueala on jagatud kasutusega, nii et eakad saavad väljas jalutusringe tehes tunda rõõmu samas mängivatest lastest ja ehk vahel ka kogenud abikäe ulatada. Sellise ühenduse loomine erinevate põlvkondade vahel on mõlemale generatsioonile oluline ja positiivse mõjuga. Hoone põhiootstarve on hooldekeskus, kokku eeldatavalt 130 voodikohaga (vajadusel lisatakse tulevikus voodikohti juurde). Lasteaed on planeeritud hoone rekonstrueeritavasse ossa, maksimaalse mahutavusega 48 last.

#### 3.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga uusi krunte ei moodustata.

Planeeringualale on kavas lisaks peahoonele rajada jäätmemajad (hoone või varjualune), aiapaviljonid, lasteaia õuemänguasjade kuur, mänguplatsid jms. Lisaks põhijoonisel ehitusõiguse tabelis toodule on lubatud mõlema krundi piires ehitada kuni 20 m<sup>2</sup> pindalaga hooneid. Annemõisa tn 2 krundile on lubatud ehitada selliseid väikehooneid kuni viis ning Annemõisa tn 4 krundile kuni kaks.

Hoone põhikorruse tasapind tuleb projekteerida nii, et juurdepääs hoonesse oleks tagatud ka lapsevankri ja ratastooliga külastajatele.

Ehitusõigus ning krundi kasutamise sihtotstarbed on esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

#### 3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on planeeringul määratud ulatuslikumana kui on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimalda paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta. Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et need paikneksid naaberkrundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel, tagamaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" hoonete vahel vähemalt 8 meetri laiuse tuleohutuskuja. Vaid Annemõisa tänava ääres on hoonestusala paigutatud krundipiirile, kus naaberkrundil on tänav, mistõttu selles suunas tuleohutuskuja on tagatud tänavamaa laiusega.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud, välja arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> pindalaga hooned ja mänguväljaku rajatised, mille kohta täpsemad tingimused on esitatud ehitusõiguse tabelis põhijoonisel. Trepid, pandused ja rõdud võivad ulatuda hoonestusalast välja poole, kuid mitte tänava maa-alale.

Planeeritud hoonestusalad on esitatud põhijoonisel.

### 3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele**

<b>Hoonete välisviimistluse materjalid</b>	Lubatud on: betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on imiteerivad materjalid ning plastmass. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
<b>Hoonete ehitusjoon</b>	Hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.
<b>Hoone ±0.00 kõrgus (abs)</b>	Põhihoonel 60.40
<b>Hoonete katusekalle</b>	Hoonete katusekalle määratakse ehitusprojektiga.
<b>Piirded</b>	Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus ning need peavad olema planeeritud hoonetega ühtses arhitektuurses võtmes.

### 3.5. Tänava maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud liikluslahendus on esitatud põhijoonisel. Mootorsõidukite juurdepääsud on kavandatud Annemõisa ja Nõlvaku tänavalt.

Lasteaia ja hoone idatiiva teenindava transpordi juurdepääs on kavandatud Nõlvaku tänavalt Annemõisa tn 2 krundi kirdeosast. Planeeritud on ühesuunaline liiklus piki teed, mis Nõlvaku tänavaga paralleelselt kulgeb krundipiiril.

Selleks, et tagada ohutus laste liikumisel lasteaia ja auto parkimiskoha vahel, on planeeritud kõnnitee, mis kulgeb piki hoone külge, kus asub lasteaeda sissepääs. Kerliiklejatele on planeeritud liikumissuund Nõlvaku tänavalt Annemõisa tänavale läbi Annemõisa tn 2 krundi – selleks on planeeritud parkla ja hoone vahele kergliiklustee.

Parkla liiklus on samuti ühesuunaline. Sisenemine toimub Annemõisa tänavalt ning väljapääs eelpool nimetatud ühesuunalise tee kaudu.

Peahoone läänetiivale, kus peamiselt on kavandatud hooldekodu kasutusfunktsioon, teenindava transpordi juurdepääs on planeeritud Annemõisa tänavalt. Annemõisa tänavale rajatakse sõidutee äärde kõnniteed.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on vaja tagada nii lasteaiale kui ka hooldekodule minimaalselt kummalegi 6 jalgratta parkimiskohta, kokku 12 kohta. Jalgrattaparkla võimalik asukoht on märgitud põhijoonisel.

Autode parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 2.

Soovitav on parklas üks koht kavandada elektriautode laadimiskohana.

Annemõisa tn 4 krundile planeeritud parkimiskohtasid ei ole vajalik rajada kui Annemõisa tn 2 ja 4 hooned on ühises kasutuses ning mõlema krundi ühine vajalik parkimisnormatiiv on täidetud kahe krundi peale kokku ühiselt (parkimiskohad võivad paikneda ka ainult Annemõisa tn 2 krundil). Kui Annemõisa tn 4 hoonestust on vajalik iseseivalt kasutada, siis planeeringuga on tagatud hoone kasutamiseks vajalik parkimiskohtade arv. Seni kui parklat ei ole vajalik välja ehitada, on soovitatav kasutada põhijoonisel kujutatud Annemõisa tn 4 parklaala haljasalana.

**Tabel 2.** Parkimisarvutus

Planeeritav krunt	Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Parkimisnormatiiv korruselamute ala	Parkimisarvutus	Parkimiskohad normatiivi-kohane / planeeritud
Annemõisa tn 2	5 816	Lasteaed 1/200	450/200	2 / 13
		Hooldekodu 1/250	6000/250	24 / 26
Annemõisa tn 4	2 142	Hooldekodu 1/250	2850/250	11 / 11
			<b>KOKKU</b>	<b>39 / 50</b>

### 3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 15.10.2019 korraldusele nr 1103 on väikseim lubatud haljastuse osakaal krundipinnast 20%, millest 10% on kõrghaljastus. Ühiskondlike hoonete maadel on funktsiooni olemuse tõttu hoone toimimise kõrval tähtis pöörata suuremat tähelepanu ka välialadele. Välialad peavad olema kujundatud selliselt, et need võimaldaksid mõnusat väljas viibimist (istumist, ootamist, puhkamist, kogunemist). Välisruumi lõplik lahendus tuleb anda täiendava projektiga.

Annemõisa tn 2 ja 4 krundil moodustab põhijoonisel kujutatud haljastatud ala ligikaudu 30% krundi pindalast.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määrusele nr 131 "Tervisekaitseõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule" peab lasteaia mänguväljaku pindala lapse kohta olema vähemalt 7,5 ruutmeetrit. Arvestades, et lasteaia maksimaalseks mahuks on kavandatud 48 last, siis on vajalik tagada mänguväljaku pindala minimaalselt 360 m<sup>2</sup>.

Sotsiaalministri 03.04.2002 määruse nr 58 „Täiskasvanute hoolekandeaasutuse tervisekaitseõuded“ § 4 lõike 3 kohaselt peab hoolekandeaasutuse ümbrus olema haljastatud ja heakorrastatud. Sama määruse § 4 lõike 4 kohaselt peavad prüginõud asuma krundi maa-alal võimalikult kaugel hoone akendest ja olema tihedalt suletava kaanega. Sellest lähtuvalt on kummaegi krundile planeeritud üks jäätmemaja (hoone või varjualune), mis paikneb krundi servas.

Eelnimetatud määruse § 4 lõike 6 põhjal peavad jalutus- ja juurdepääsuteed olema pimedal ajal valgustatud, v.a öörahu ajal. Vastava funktsiooniga valgustus tuleb lahendada hoone või välisruumi projekteerimisel.

Annemõisa tn 4 ja Annemõisa tn 6 krundi vahele on privaatsuse tagamise eesmärgil planeeritud kõrghaljastusega puhverriba. Kõrghaljastus on samuti planeeritud õuealale nii Annemõisa 2 kui ka 4 kruntidel. Kõrghaljastuse abil on planeeritud ilmestada ka peahoone ees asuvat parklat.

### 3.7. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus

Kavandata peab olema kooskõlas Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusega nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele".

Tuletõrje veevarustus lahendatakse piirkonnas olemasolevate hüdrantide baasil. Lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad planeeritud hoonestusaladest linnulennult ligikaudu 75 ja 130 m kaugusele Jaama tänava äärde ning ca 120 m kaugusele Nõlvaku tänavale.

Olemasolevad hüdrandid on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2).

### 3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

#### 3.8.1. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 09.01.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/12 ning läbirääkimistele aktsiaseltsiga Tartu Veevärk.

Annemõisa tn 2 krundi läbib DN 150 malmveetoru, mis on toitetu Nõlvaku 1a krundil asuvalle survetõstepumplale. Annemõisa tn 2 krundi läbib DN 150 malmveetoru tuleb rekonstrueerida kuni pumplani.

Annemõisa tn 2 krundil asuv olemasolev hoone on veega varustatud krundi läbivast DN 150 malmveetorust rajatud De 75 PE veetoru kaudu. Olemasoleva/rekonstrueeritava hoone veega varustamine tagatakse olemasoleva veeühendustoru kaudu. Torustik tuleb vajadusel rekonstrueerida. Annemõisa tn 4 krundile kavandatud juurdeehituse veevarustus tagatakse hoonesiseselt või täiendava veetorustikuga planeeringualal.

Detailplaneering annab mõlemale krundile alternatiivse võimaluse liitumaks Annemõisa tänavale kavandatava perspektiivse torustikuga. Kui Annemõisa 2 ja 4 krundid on kasutusel sama valdaja poolt, on võimalik ühine veevarustus nagu seda on eelpool kirjeldatud. Kui tekib vajadus kruntide veevarustuse lahendamiseks iseseisvalt, siis on Annemõisa tn 4 krundi jaoks olemas võimalus liituda perspektiivse torustikuga Annemõisa tänaval.

#### 3.8.2. Reovee- ja sademeveekanalisatsioon

**Reoveekanalisatsioon** on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 09.01.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/12 ning läbirääkimistele aktsiaseltsiga Tartu Veevärk.

Planeeringuala kinnistute reovee juhtimine on planeeringuga ette nähtud Nõlvaku tänavaga paralleelselt kulgevasse PVC 300 torusse, mis saab alguse Nõlvaku tn 1a krundilt.

Perspektiivis kui vastav torustik on rajatud, on tulenevalt Kaunase 68b, Annemõisa 1a kruntide detailplaneeringule võimalik planeeringuala reovee torustik ühendada Annemõisa tänavale planeeritud uue reoveetorustikuga.

Kõik planeeringualal asuvad restkaevu- ja sademeveeühendused reoveetorustikku tuleb katkestada.

**Sademeveekanaliseerimine** on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 09.01.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/12 ning läbirääkimistele aktsiaseltsiga Tartu Veevärk.

Sademevesi on ette nähtud immutada krundisisesele. Selleks on planeeringualale kavandatud kaks sademevee immutussüsteemide ala. Immutussüsteemide ülevool on juhitud Nõlvaku tänaval paiknevasse sademeveekanaliseerimise. Vajadusel tuleb kasutada sademevee ülepumpamist eesvoolu.

Detailplaneering annab mõlemale krundile alternatiivse võimaluse liitumaks Annemõisa tänavale kavandatava perspektiivse torustikuga. Kui Annemõisa 2 ja 4 krundid on kasutusel sama valdaja poolt, on võimalik ühine sademeveekanaliseerimine nagu seda on eelpool kirjeldatud. Kui tekib vajadus kruntide sademeveekanaliseerimise lahendamiseks iseseisvalt, siis on Annemõisa tn 4 krundi jaoks olemas võimalus liituda perspektiivse torustikuga Annemõisa tänaval.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

### 3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 342895.

Annemõisa tn 2 krundil asuv olemasolev hoone on ühendatud elektrivõrguga. Olemasolev ühendus säilib, kuid liitumiskilp tõstetakse ümber sobivasse asukohta ning kilbist hooneni rajatakse uus maakaabel.

Annemõisa tn 4 krundile kavandatud juurdeehituse elektrivarustus tagatakse hoonesiseselt või täiendavate elektri kaablitega planeeringualal. Annemõisa tn 4 krundi iseseisva elektriühenduse saab tulevikus lahendada Annemõisa tänava perspektiivse elektri kaabli baasil.

Annemõisa tn 6 krundi elektrivarustust tagav õhuliin on kavandatud likvideerida ning krundi elektrivarustus tagatakse uue tänavamaal kulgeva elektri kaabliga.

Detailplaneeringuga on kavandatud ühe tänavavalgustusposti ümbertõstmise olemasoleva hoone loode nurga juures.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeritava õueala välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel ning olemasolev välisvalgustus on kavandatud likvideerida. Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ega tekita piirkonda häirivat valgusreostust.

Välisvalgustuse lahendamisel tuleb arvestada Sotsiaalministri 03.04.2002 määrusega nr 58 „Täiskasvanute hoolekandeametuse tervisekaitsenõuded“ sätestatut.

#### 3.8.4. Telekommunikatsiooni võrk

Annemõisa tn 2 krundil asuv olemasolev hoone on ühendatud telekommunikatsiooni võrguga. Olemasolev ühendus säilib ning Annemõisa tn 4 krundile kavandatud juurdeehituse sidevarustus tagatakse hoonesiseselt või täiendavate sidekaablitega planeeringualal. Annemõisa tn 4 krundi iseseisva sideühenduse saab tulevikus lahendada Annemõisa tänava perspektiivse sidetrassi baasil. Samuti jätab detailplaneering võimaluse tulevikus Annemõisa tänavale kavandatud trasside välja ehitamisel Annemõisa tn 2 krundil liituda ka sealse sidetrassiga.

Annemõisa tn 6 krundi sideühendus säilib olemasoleva Annemõisa tn 4 krundi läbiva sidetrassi kaudu.

#### 3.8.5. Soojusvarustus

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kaugküttepiirkonnas.

Soojusvarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 07.01.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2/20.

Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 krundi ühendus soojavarustusega lähtub Jaama tänavale projekteeritud soojatorustikust. Liitumispunkt on kavandatud Jaama ja Annemõisa tänava ristmiku lähiste. Soojatorustik tuleb projekteerida rõhuklass PN 16 eelsoojustatud torustikuna. Liitumispunkti piki Annemõisa tänavat on planeeritud uus soojatrass kuni planeeringualani.

Annemõisa tn 4 krundile kavandatud juurdeehituse soojavarustus tagatakse hoonesiseselt või täiendavate soojatrassidega planeeringualal. Annemõisa tn 4 krundi iseseisva soojavarustuse saab tulevikus lahendada Annemõisa tänavale kavandatava perspektiivse soojatrassi baasil.

#### 3.8.6. Gaasivarustus

Annemõisa tn 2 hoone on ühendatud gaasivõrguga. Ühendus säilib, kuid uusi ühendusi ei planeerita.

### 3.9. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee juhtimine hoonetest eemale ja suunata sademeveekanaliseerimisele. Planeeringualale jääva maapinna vertikaalplaneeringuline lõpplahendus tuleb anda edasise projekteerimise käigus. Seoses vajadusega tuua olemasoleva hoone pooleldi maa-alla jääv korrus maapealseks on vajalik eeskätt õuealal ulatuslike vertikaalplaneerimistööde läbi viimine. Soovitatakse on välja kaevatavat materjali kasutada lasteaia kelgumäe vms mängulise reljeefi loomiseks läbi maastikuarhitektuurprojekteerimise.

Annemõisa tänava äärde on Annemõisa tn 2 krundile planeeritud teenindava transpordi juurdepääs, millega tuleb arvestada tänava projekti vertikaalplaneeringu koostamisel – oluline on tagada teenindava transpordi jaoks sobiv lang sissepääsu ja tänava vahelisel alal. Põhijoonisel on kujutatud juurdepääsu lahendamiseks soovituslikud kõrgused.

### 3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmemaja paiknemine lahendatakse hoonestusala piires projektiga. Planeeringu põhijoonisele on kantud jäätmemaja soovituslikud asukohad. Oluline on, et jäätmekonteinerid oleks naabruses paiknevate hoonete suhtes varjestatud. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub praegu aktiivsete tänavate ristmiku lähisel, kus esineb tänavast tingitud müra. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole.

### 3.11. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse tehnovõrkude servituudid. Planeeringuala servituutide ettepanekud on graafiliselt kujutatud tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses joonisel 5.

### 3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritud õuaeala ümber on kavandatud piirded. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme. Soovitatav on kasutada turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid ukseid, aknaid ja väravaid.

### 3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

### 3.14. Planeeringu elluviimise võimalused

#### 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 4.

**Tabel 4. Kooskõlastused ja koostöö**

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
	Päästeameti Lõuna Päästekeskus Inseneritehniline büroo		
	Fortum		
	Telia Eesti AS		
	Elektrilevi OÜ		
	AS Tartu Veevärk		