

Töö nr: 16DP12
Asukoht: Tartu linn
Huvitatud isik: Kinnisvaravalduse AS

Anne tn 46, Anne tn 48, Anne tn 48A
kruntide ja lähiala
DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Projektijuht /Heiki Kalberg/

Maastikuarhitekt /Karl Hansson/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ÕSİMENE KÕIDE: PLANEERING

A SELETUSKIRI	3
1 SISSEJUHATUS	3
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid	3
2.2 Kirjavahetus.....	3
3 PLANEERIMISE LAHENDUS	3
3.1 Alusplaan	3
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	5
3.5 Kruntide ehitusõigus	5
3.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine. Arhitektuurinõuded ehitistele	5
3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	5
3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
3.9 Ehitistevahelised kujad	7
3.10 Tehnovõrgud ja rajatised	7
3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	9
3.12 Servituutide seadmise vajadus.....	9
3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	10
3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
3.15 Planeeringu rakendamise võimalused.....	11
B JOONISED	12
1 SITUATSIOONISKEEM M 1:10 000.....	13
2 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	14
3 PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1:2000.....	15
4 PÕHIJONIS M 1:500.....	16
5 MAAKASUTUSJONIS M 1:500.....	17
6 TEHNOVÕRGUD M 1:500	18
C KOOSTÕÕ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	19
1 KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÕÕ KOKKUVÕTE	19

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Anne tn 46, 48 ja 48A krunte ja nende lähiala. Planeeringuala suurus on ca 1,5ha. Planeeringu eesmärgid on:

- kruntide liitmine ja moodustamine;
- hoonestusalale ehitusõiguse määramine;
- tehnovõrkudega ühendamise määramine;
- liikluskorralduse ja krundisisese parkimise korraldamine.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavalitsuse 14. oktoobri 2008. a korraldus nr 1103 Tartu linnas Anne tn 46, Anne tn 48, Anne tn 48A kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest ja Tartu Linnavalitsuse 13. jaanuari 2009 a. korraldus nr 38 Tartu Linnavalitsuse 14.10.2008 korralduse nr 1103 muutmine.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "*Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine*".

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud 2012. aasta aprillis OÜ Metricus poolt teostatud geodeetilise alusplaani mõõdistamine (töö nr 12G6026) täpsusastmega M 1:500.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Ehitisregistri andmetel asub planeeringualal kuus hoonet – Anne 46 krundil kauplus Säästumarket, bensiinjaam-kohvik, paviljon ja ajutine taarakogumispaviljon, Anne 48 krundil autopesula. Viimasel krundil paikneb ka kasutatud autode müügiplats ja tasuline parkla. 48 A krunt on hoonestamata. Anne 50 krundil paikneb AS Eesti Gaasile kuuluv gaasiregulaatorpunkt.

Juurdepääs kauplusele ja tanklale on Anne tänavalt, kus asub kaks sissepääsuteed. Autoturule ning parklasse pääseb Lõhmuse tänavalt. Lähim bussipeatus asub teisel pool Anne sauna, Sõpruse puiestee ääres.

Olemasolev maakasutus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Olemasolevate kinnistute pindalad, sihtotstarbed ja hoonete arv

Kinnistu nimetus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete arv
Anne 46	4152	100% Ärimaa	4
Anne 48	9529	100% Ärimaa	1
Anne 48A	1134	100% Ärimaa	-
Anne 50	254	100 % Ärimaa	1

3.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Annelinnas Anne tn. ja Lõhmuse tn. vahelisel alal. Planeeringualast ida pool, teisel pool Lõhmuse tänavat, asub eramajade rajoon kuni kahekordsete peamiselt viilkatustega elamutega ja neid ümbritsevate aedadega. Paljudel kruntidel on ka väiksemad abihooned (kuurid, garaažid). Välisviimistlusmaterjalidena domineerivad puit ja telliskivi, katusekattena eterniit. Lõhmuse ja Anne tänava nurgal asub väike kauplus. Lõuna suunas, Anne tänava vastaspoolel, paiknevad vabaplaneeringuga 5- ja 9-korruselised korterelamud, kus välisviimistluses domineerivad krohv-, kivi- ja betoonmaterjalid, hoonetel on lamekatused. Kagusuunda jääb kaks koolihoonet – Kommertsgümnaasium ja Descartes'i Lütseum. Läänes asub tiheda liiklusega Sõpruse puiestee, mis on Tartu üldplaneeringu järgselt olulise tähtsusega põhitänav. Sõpruse puiestee ja planeeringuala vahele jääb Anne saun, sellest veidi põhja poole Artic Sport Club'i hoone ning Maksu- ja Tolliameti hoone, kõik nimetatud hooned on lamekatusega ning kolmekorruselised.

Planeeringualale viivad Anne tänavalt kaks juurdepääsu, mille vahele jääb roheala mägimändidega. Sõpruse tänava poolne juurdepääsutee toimib jaotustänavana, mida mööda pääseb nii planeeringualale (kaupluse ja autoteeninduse juurde) kui ka Anne sauna ja Artic Sport Club'i hoone krundile (Anne tn 44A). Jalakäijate peamise liikumissuunana kasutatakse Anne tänavat, mida mööda liiklejad hajuvad paneelmajadesse. Jalgsi tulijatele on oluline juurdepääsuteed krundile paigutada kagu ja edela nurkadesse, kuna sealtkaudu toimub kõige intensiivsem liikumine – edela suunast pääsevad ligi inimesed, kes tulevad bussipeatusest ning kagust kohalikud elanikud nii paneelmajadest kui ka eramutest. Mootorsõidukite liiklus on päevasel ajal üsna tagasihoidlik, kuid intensiivistub just hommikuse ja õhtuse tipptunni ajal.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel 3.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga on planeeritud jagada Anne tn 46 krunt kaheks ning osa sellest liidetakse osa kokku Anne tn 48 katastriüksusega. Kruntidelt on ette nähtud vajalikud äralõiked tänavamaa laiendamise tarbeks. Kruntide jagamise ja liitmise seonduvad andmed on esitatud joonisel 5.

3.5 Kruntide ehitusõigus

Planeeringus kavandatud kruntidele, kuhu on lähiaastatel plaanis ehitada uusi hooneid, on määratud ehitusõigus, mis on kajastatud joonisel 4.

3.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine. Arhitektuurinõuded ehitistele

Anne tn 46 krundil säilitatakse olemasolev tankla ning paviljon; krundile on lubatud juurde ehitada vedelgaasi tankla. Anne tn 50 krundil säilib olemasolev gaasiregulaatorpunkt. Detailplaneeringuga on lubatud Anne tn 48 krundile ühe hoone ehitamine. Nimetatud hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 4500 m². Olemasolev Säästumarketi hoone krundil Anne tn 46 on planeeritud lammutada. Joonisel 4 on esitatud planeeritud hoonestusala ja võimalik hoone paigutus.

Planeeritud hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusalasse võib ehitada ka rajatisi ja istutada puid.

Uusehitise arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik. Hoone välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada esinduslikke, kvaliteetseid, kestvaid ja atraktiivseid materjale. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale, profiilplekki. Katusekattematerjalina võib kasutada plekkmaterjali, rullmaterjali, muru- või mätaskatust.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt kolme maineka arhitektuurbüroo kaasamisega arhitektuurikonkurss, mille tingimused, žürii liikmed ja osalejad tuleb kooskõlastada Tartu linnavalitsuse arhitektuuriteenistusega.

Anne 48 krundile ehitatava hoone võimalikud ehitise kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" järgnevad:

- toitlustushooned (12130);
- büroohooned (12200);
- kaubandushooned (12310);
- teenindushooned (12330);
- meelelahutushooned (12610).

3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Seoses uue kaubanduskeskuse rajamisega suureneb liikluskoormus planeeringualal ja selle lähiumbruses. Liiklusvoo sujuvamaks toimimiseks on planeeritud Anne tänava ja planeeringuala Anne sauna poolse juurdepääsutee ristumisele vasakpöõretega ristumisala. Teisel juurdepääsul (olemasoleva tankla Lõhmuse tänava poolsel küljel) on lubatud ainult parempöörded. Kaubanduskeskust teenindava transpordi juurdepääs toimub planeeringuala lääneküljel olevalt juurdepääsuteelt. Kaubanduskeskuse

teenindamiseks vajalik kauba laadimine peab toimuma üksnes rajatava hoone tagumises osas (laadimine võib olla lääneküljes, kuid see peab olema läänepoolse külje põhjapoolses osas). Krundisiseselt on ette nähtud kahesuunaline liiklus, sõiduteede laiusteks on kavandatud 5,5...7 meetrit.

Projekteerimise käigus tuleb Anne-Sõpruse ristmikul täiendada foorjuhtimist. Tuginedes Inseneribüroo Stratum poolt läbiviidud liiklusuuringule (Anne 46-48 kinnistu DP liiklusuuring, 2009) ei ole käesolevas detailplaneeringus käsitletud Sõpruse ja Anne tänava ristmiku rekonstrueerimist, kuna sellest suurenev läbilaskevõime oleks lokaalse iseloomuga. Sõpruse puisteed tuleks rekonstrueerimise seisukohast vaadata tervikuna lõigus Kalda-Jaama, mis aga ei ole käesoleva detailplaneeringu tellija ülesanne. Liiklusuuring on esitatud detailplaneeringu lisana.

Jalakäijate juurdepääsud krundile on kavandatud Anne ja Lõhmuse tänavalt. Planeeringuala ümbruses on hea jalgteede võrgustik, mis loob head juurdepääsu võimalused kruntidele. Parkimine on lahendatud vastavalt jalgteede paigutusele. Parklad on liigendatud haljasalade ja kõrghaljastusega. Jalakäiguteede ristumine parkla või sõiduteega peab olema jalgteest ja sõiduteest erinevas tasapinnas sujuva vertikaalse üleminekuga ning erinevat tooni teekattega. Kui kergliiklustee pikiprofiilis tee tasapind muutub, peab üleminek olema sujuv. Planeeritud sõidutee pinnakatteks ning parkimiskohtade parklate katteks on kavandatud asfalt-, betoon- ja/või graniitkivi, jalakäijate- ja kergliiklusteede katteks betoon- ja/või graniitkivi.

Planeeringualal on kavandatud 60 parkimiskohta kohalike elanike parkimisvajaduste rahuldamiseks (tasuta ööpäevaringne parkimisala). Antud parkimiskohad tuleb muust parkimisalast eristada teist tooni värvi, pinnakatte, muu sarnase märgistusvahendiga ja liiklusmärkidega.

Parkimiskohtade arvutus Anne 48 ja 46 krundil (ei sisalda 60 kohta kohalikele)

Tabel 2

Kruunt	Mootorsõidukid		Jalgrattad	
	Parkimis-normatiiv 1 k/sb m ² kohta	Parkimis-kohtade arv/ lubatud hoone brutopind	Parkimis-normatiiv 1 k/sb m ² kohta	Parkimis-kohtade arv/ lubatud hoone brutopind
Anne 48	60	92/5520 m ²	80	74/5880 m ²
Anne 46	60	6/360 m ²	-	-

Mootorsõidukite parkimiskohti on planeeritud Anne tn 46 ja Anne tn 48 krundile kokku 158. Esitatud parkimislahenduse alusel võib ehitada Anne 48 krundile kuni 5520 m² brutopinnaga hoone ning Anne 46 kokku kuni 360 m² brutopinnaga hooned. Kuna vastavalt ehitusõigusele on Anne 46 lubatud kuni 200 m² hoonete brutopinda, võib kolme täiendavat parkimiskohta kasutada Anne 48 tarbeks, mis rahuldab kuni 5700 m² brutopinnaga hoone parkimisvajaduse. Projekteerimise käigus on lubatud täiendavate parkimiskohtade projekteerimine (ehitusala pindala vähendamine, hoonealune parkimine jms), selle võrra võib suurenda lubatud suurim brutopind – hoone 60 m² brutopinna kohta peab olema 1 mootorsõiduki parkimiskoht. Ühe parkimiskoha mõõtmeteks on 2,5 x 5 (0° nurga all 2,5 x 6) meetrit, äärtes 2,75 x 5 meetrit. Kõnniteede äärsed parkimiskohad on lubatud rajada (otsustada projekteerimisel) ka 4,5 m pikkusena tingimusel, et kasutatakse alla lastud äärekivi ja parkimiskoha lühenemise arvel laieneb jalgtee – kõnniteedel tuleb tagada planeeringus ette nähtud vaba liikumisruum, seda kas parkimiskohtade lühendamise või füüsilise tõkestamisega, et autode ninad ei ulatuks kõnniteele ja ei vähendaks sealset pinda. Puuetega inimeste parkimiskohti on 3 (3,5 x 6

m). Jalgratta parkimiskohtade vajadus Anne 48 krundil on 74, Anne 46 ei ole jalgratta parkimiskohad vajalikud. Anne tn 48 krundil on esialgu lubatud 30 rattaparkimiskoha tegemine, hiljem vajaduse tekkimisel tuleb see suurendada normatiivseks. Parklates peab olema võimalus lukustada jalgratta raam hoidiku külge.

Teid ja parklaid võib ehitada planeeringualale joonisel 4 näidatud krundisisesele kõvakattega alale ja ka hoonestusalasse.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse moodustavad puud Anne tänava ja tankla vahelisel rohealal, krundi keskossa istutatud 4 puud ja katkendlik puuderivi Lõhmuse tänava ääres. Likvideeritavaks on ette nähtud kaks puud Anne 48 krundi idaservas planeeritavate kaablite kaitsevööndis ning üks puu Anne tänaval planeeritud kõnnitee kohal. Muus osas olemasolev kõrghaljastus säilib.

Täiendavalt planeeritud kõrghaljastust on kogu krundi ulatuses. Parklaid liigendavad rohesaared. Planeeringuala sisesed haljastuslahendused tuleb täiendada projekteerimise käigus, kui on teada täpne hoonete paiknemine ning jalgteede lahendus. Hoonete kasutusloa väljastamise eelduseks on vastavalt projektile realiseeritud haljastuse lahendus. NB! Osa kõrghaljastust on planeeritud parklas olemasoleva DN500 sademeveetoru kohale – toru lagi on ca 2 m maapinnast madalamal, puu liigi valimisel arvestada tema juurestikuga, mis ei ohustaks sademevee toru.

Planeeritud kruntidel tuleb tagada minimaalne nõuetekohane haljastuse osakaal – 10 %. Lumerohkel perioodil tuleb planeeritud alalt lumi ära vedada. Kruntide siseselt korraldab lume kogumise ja koristuse krundi omanik.

3.9 Ehitistevahelised kujad

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP2, hoone tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimise käigus. Lubatud on projekteerida ja ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassi nõuetele vastavaid hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3.10 Tehnovõrgud ja rajatised

3.10.1 Veevarustus

Olemasolev Anne tn 46 krundi veeühendus planeeringuala idaservas (praegune Säätumarketü ühendus De 63) on planeeritud likvideerida.

Anne tn 48 krundi veeühendus on planeeritud Lõhmuse tn DN 100 veetorust. Planeeringus on esitatud kaks võimalikku veetoru ühendamise asukohta – projekteerides tuleb valida neist üks, liitumine toimub ainult ühest kohast. Torustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt ning taotleda liitumistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

3.10.2 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Olemasolev Anne tn 46 krundi reoveekanaliseerimise ühendus on planeeritud likvideerida.

Anne tn 48 krundi reoveekanaliseerimine on planeeritud juhtida Lõhmuse tänava reoveekanaliseerimise torustikku. Planeeringus on esitatud kaks võimalikku reoveekanaliseerimise ühendamise asukohta – projekteerides tuleb valida neist üks. Torustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt ning taotleda liitumistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

Planeeringuala läbib sademeveekollektor DN500, mille asemele on Lõhmuse tänavale planeeritud uus sademeveetoru alates krundi kirdepoolse nurga ligiduses olevast kaevust. Olemasoleva sademeveekollektori eraldamine süsteemist ei ole lubatud enne, kui uus toru on valmis ehitatud ja ühendatud.

Planeeringuala siseselt on kavandatud planeeritud Anne tn 48 krundile uus sademeveekanaliseerimise torustik, mis suubub olemasolevasse säilitatavasse liiva-õlipüüdurisse (EuroPEK NS50) ja juurde planeeritud liiva-õlipüüdurisse. Olemasolevast liiva-õlipüüdurist tulenev sademevesi juhitakse planeeringuala lääneosas olevale tänavale mööda olemasolevat torustikku. Juurde planeeritud liiva-õlipüüdurist juhitakse sademevesi mööda olemasolevat DN500 torustikku Anne tänavale. Kõigi parklate sademevesi tuleb puhastada õli-liivapüüduritega. Anne tn 46 krundil säilib olemasolev sademeveekanaliseerimise ärajuhtimine. Torustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt ning taotleda liitumistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

3.10.3 Elektrivarustus

Anne tn 50 vooluühendust ei muudeta.

Anne tn 48 asuva autopesula kaablid tuleb Sarapuu tn otsas muhviga kokku ühendada ja likvideerida.

Anne tn 48 vooluühendus tuleb tuua Info alajaamast, krundi piirile tuleb rajada sektsioneeritud 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilpidega kummagi sektsiooni juures. 0,4 kV transiitkapi toide tuleb võtta Info alajaama 0,4 kV jaotla erinevatest sektsioonidest maakaablitega (mõlemast sektsioonist kaks kaablit 4x240 mm²). Anne tn 48 maksimaalseks läbilaskevõimeks on planeeritud 800 A.

Parklate ja teede alla jäävad kaablid tuleb paigaldada A-klassi kaitsetorudesse 1,0 meetri sügavusel.

Olemasoleva likvideeritava Säästumarketi transiitkapist läheb toide ka Anne tn 46 tanklasse. Transiitkapi likvideerimisel tuleb krundi Anne tn 46 piirile panna uus transiitkapp, mille ühendus tehakse Säästumarketi kappi tulevatest kaablitest ühendusmuhviga.

3.10.4 Välisvalgustus

Lõhmuse ja Anne tänaval on olemas tänavavalgustus. Lõhmuse tänava tänavavalgustus säilib olemasoleval kujul. Anne tänaval on tarvis osade valgustite ümber tõstmine – see on tingitud sõidutee ja kõnnitee laiendamisest. Ümber tõstetavad valgustid tuleb ühendada olemasoleva välisvalgustusvõrguga maa-aluse kaabelliiniga.

Anne tn 46 krundil säilib tankla osas olemasolev välisvalgustus. Anne tn 48 krundil tuleb rajada krundisise välisvalgustus kogu krundi sõidetavas ja käidavas osas. Välisvalgustuse ühendus tuleb võtta Anne tn 48 krundilt. Detailplaneeringuga ei ole määratud valgustite tüüpi ja asukohti ning kaablite asukohti – kõik nimetatud tuleb

määrata projekteerimise käigus lähtuvalt hoone arhitektuurist ja täpsest parkla lahendusest. Kaableid ning valgusteid võib projekteerida kogu krundi ulatuses va teiste tehnoorkude kaitsevöönditesse ning kõrghaljastust ja teedel liikumist segavalt.

Tehnoorkude planeering on kajastatud joonisel 6.

3.10.5 Kaugküte

Anne tn 48 planeeritavale kaubandushoonele on planeeritud kaugküte krundi lääneservas olevast soojatorustikust. Olemasolev Säästumarketi torustik tuleb likvideerida.

3.10.6 Telekommunikatsioonivarustus

Krundil Anne tn 46 olevale tanklale säilib olemasolev telekommunikatsioonivõrk, tuleb muuta vaid krundile minevat kaablikanaliseerimise asukohta – uus asukoht on detailplaneeringuga ette nähtud.

Anne tn 48 kaubandushoonele on planeeritud kaablikanaliseerimise VMOHBU 30x2 tüüpi kaabel kaablikapist ANNK01 Jaama-Kadaka nurgal. Hoonesse tuleb projekteerida vajaliku mahuga andmesidekapp. Hoone sisevõrgus kasutada CAT5/ CAT6 vaskkaableid.

Liinirajatisel omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir.

3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Anne tn 48 krundile tuleb paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks ja peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Avalikult kasutatav pakendikogumispunkti asukoht on näidatud planeeringu põhijoonisel. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga. Planeeringualalt ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012. a määrusega nr 99 kehtestatud nõuetele.

Kaupade laadimine tuleb korraldada hoone mahus, et vältida müra levikut naaberkinnistu(te)le. Ventilatsioon tuleb projekteerida selliselt, et naaberkinnistutel olevate elamute ja kontorite müratase kasvaks võimalikult vähe; tekitatav müra peab jääma müranormi piiresse.

3.12 Servituutide seadmise vajadus

Olemasolevad ja planeeritud talumiskohustused ja servituudid on vastavalt tabelile 3.

Tabel 3

Servituudid ja talumiskohustus		
Teeniv kinnisasi	Servituudi või talumiskohustuse sisu	Valitsev kinnisasi/ talumiskohustuse v isikliku servituudi õigustatud isik
Anne tn 46	Sademeveekanaliseerimise avalikes huvides talumiskohustus või isiklik kasutusõigus – annab õiguse hooldada ja ehitada vastavat liini	Sademeveevõrgu valdaja
	Gaasivõrgu avalikes huvides talumiskohustus või isiklik kasutusõigus – annab õiguse hooldada ja ehitada vastavat liini	Gaasivõrgu valdaja
	Teeservituut – annab õiguse sõita ja käia ning hooldada ja ehitada teed või kergliiklusteed	Anne tn 48

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi või talumiskohustuse sisu</i>	<i>Valitsev kinnisasi/ talumiskohustuse v isikliku servituudi õigustatud isik</i>
Anne tn 48	Sademeveekanaliseerimise avalikes huvides talumiskohustus või isiklik kasutusõigus – annab õiguse hooldada ja ehitada vastavat liini	Sademeveevõrgu valdaja
	Gaasivõrgu avalikes huvides talumiskohustus või isiklik kasutusõigus – annab õiguse hooldada ja ehitada vastavat liini	Gaasivõrgu valdaja
	Telekommunikatsiooni avalikes huvides talumiskohustus või isiklik kasutusõigus – annab õiguse hooldada ja ehitada vastavat liini	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja
Anne tn 44	Liiniservituut – annab õiguse ehitada ja hooldada elektriliini	Elektrivõrgu valdaja
Anne tn 44a	Liiniservituut – annab õiguse ehitada ja hooldada elektriliini	Elektrivõrgu valdaja

Anne tn 48 ja Anne tn 46 kruntidele on planeeritud kokku 60 avalikus kasutuses olevat parkimiskohta, mis on mõeldud piirkonna elanikele.

3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et arvestatud on erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- ✓ teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- ✓ konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- ✓ tänavate valgustus;
- ✓ rattaparklad peavad olema hästi valgustatud/ videovalvega vähendamaks vargusi.
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad; üldkasutatavate alade korrashoid.

3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab vastava krundi igakordne omanik. Planeeringu realiseerimisel tuleb valida selline ehitusmeetod, et see ei kahjustaks ümberkaudseid hooneid (nt vaiade rammimisel võimaliku naaberhoonetele vibratsiooni käigus tekkivate (mikro)mõrade vältimiseks kasutada puurmeetodi). Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeringu realiseerimisel ei tohi seoses ehitustegevusega takistada kinnistute Anne tn 44, Anne tn 44A ning Sõpruse pst 4 teenindamist ja transporti – ehitustegevuseks vajalik transport tuleb korraldada nimetatud kinnistute kasutamist takistamata.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised etapid ja tingimused:

1. Planeeringu kohane kruntimine, Anne tänava laiendamiseks vajaliku maa – Anne tn 48, Anne tn 50, Anne tn 46 kruntimine – katastriüksuse mõõdistamine, krundi omanikega sõlmitud kokkulepete tagamine, maa võõrandamine ning kinnistusraamatusse kandmine tuleb ette valmistada ja lahendada Anne tn 48 krundi igakordsel omanikul.
2. Anne tn 48, Anne tn 50 ja Anne tn 46 krundist võõrandatud maa tuleb liita Anne tänavaga. Anne tn 50, Anne tn 46 ja Anne tn 48 krundist võõrandatud maa liitmiseks vajalike toimingute teostamise ja rahastamise kohustus on Anne tn 48 krundi igakordsel omanikul. Tänavamaa laiendamiseks vajalike kruntide üle andmine linnale toimub Anne tn 48 krundi igakordse omaniku poolt tasuta (s.o. linn ei omanda maad tasu eest) ja see teostatakse enne tänavale ehitusloa väljastamist.
3. Planeeringu kehtestamise järgselt moodustatakse planeeringu järgsed krundid. Anne tn 48 krundile kavandatavale hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kruntide moodustamine ning Anne tn ehitusprojekti olemasolu ja ehitusluba, mis on väljastatud enne hoone ehitusloa väljastamist või väljastatud samaaegselt hoone ehitusloaga.
4. Planeeringu elluviimiseks vajaliku tänavamaa ja liikluskorralduse (Anne tn laiendus, pöörderadade ehitamine ja 2,5m laiuse kõnnitee ehitamine kuni Sõpruse puiesteeni) ümberehituse projekti koostaja, ehitaja ja finantseerija on Anne tn 48 krundi igakordne omanik. Nimetatud tööde valmimine on kavandatavale hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks. Tööde valmimiseks loetakse Anne tn kasutusloa väljastamist.
5. Anne tn 48 krundile kavandatavale hoonele kasutusloa andmiseks peab olema väljastatud kasutusluba ümberehitatud Anne tänavale, valmis ehitatud Anne tänavale kavandatud rajatised, lammutatud olemasolev hoone ja istunud kõrghaljastus. Anne tn kasutusloa puudumine on Anne tn 48 krundile kavandatavale hoonele kasutusloa väljastamisest keeldumise aluseks.
6. Olemasolevate side- ja sademeveekanaliseerimise rajatiste ümberehitustööd tuleb teostada vastava asjast huvitatud isiku kuludega.
7. Planeeritud on 60 sõiduauto parkimiskohta kohalike elanike parkimisvajaduste rahuldamiseks (tasuta ööpäevaringne parkimisala). Parkimiskohtade paiknemise ja kasutustingimuste osas on sõlmitud 01.07.2013 notariaalne leping.

B JOONISED

1	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:500
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
4	Põhijoonis	M 1:500
5	Maakasutusjoonis	M 1:500
6	Tehnovõrgud	M 1:500

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

- Päästeameti Lõuna Päästekeskus, peainspektor Pjotr Vorobjov 07.11.2012: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis* (vt planeeringu lisad);

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- ASi Tartu Veevärk info- ja arendusosakonna juhataja Peeter Pindma 06.11.2012: joonis 6 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond, võrguarengu juhtivspetsialist Enn Kitsnik 07.11.2012: joonis 6 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- ASi Elion Ettevõtted sideliiniinsener Valdur Lints 19.09.2012: joonis 6 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad); tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt;
- ASi Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 21.09.2012: joonis 6 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad);
- ASi Eesti Gaas arengu peaspetsialist Ahti Suimets 22.10.2012: joonis 5 *Maakasutusjoonis* (vt planeeringu lisad);
- AS Alexela Oil müügiarendusdirektor Aivar Räim 27.09.2012: joonis 4 *Põhijoonis* (vt planeeringu lisad);
- Kinnisvaravalduse AS, Eve Leemets 27.09.2012: joonis 4 *Põhijoonis* (vt planeeringu lisad).

2. Koostöö planeeringu koostamisel