



**AULAND**  
MAASTIKUARHITEKTUUR

AULAND OÜ RK: 14946152  
56 907 858 / info@auland.ee

**TÖÖ NR. 202304**

**HUVITATUD ISIK** RRLektus AS

**PLANEERIJA** Janne Vaine / maastikuarhitekt MSc (MB 001461)

**PLANEERINGU KORRALDAJA** Tartu Linnavalitsus

I köide

# Pääsusilma tn 1 krundi detailplaneering

Tartu linn, Tartu linn, Tartumaa

Tartu 2025

## KÖITE KOOSSEIS

### SELETUSKIRI

#### Sisukord

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA SEOSD .....</b>	<b>4</b>
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	6
2.3.1. Erinevate liikumisviiside analüüs .....	7
2.3. Vastavus Tartu linna üldplaneeringule .....	9
<b>3. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID .....</b>	<b>9</b>
<b>4. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED, PÕHJENDUSED, JÄRELDUSED .....</b>	<b>9</b>
<b>5. PLANEERINGULAHENDUS .....</b>	<b>10</b>
5.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	10
5.2. Krundi ehitusõigus .....	10
5.3. Hoonestusalade piiritlemine .....	10
5.4. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	10
5.5. Planeeritud haljastus ja heakord .....	11
5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	13
5.7. Liikluskorraldus .....	13
5.7.1. Tee maa-ala .....	13
5.7.2. Parkimislahendus .....	13
5.8. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded .....	14
5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	14
5.9.1. Veevarustus .....	14
5.9.2. Tuletõrje veevarustus .....	14
5.9.3. Reoveeanalüüsatsioon .....	15
5.9.4. Sademevesi .....	15
5.9.5. Elektrivarustus .....	16
5.9.6. Välisvalgustus .....	16
5.9.7. Sidevarustus .....	16
5.9.8. Soojavarustus .....	16
5.10. Servituutide seadmise vajadus .....	17
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	17
5.12. Keskkonnatingimuste seadmine ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud .....	18
5.12.1. Radoonisisaldus piirkonnas .....	18
5.12.2. Majanduslikud mõjud .....	19
5.12.3. Kultuurilised mõjud .....	19
5.12.4. Sotsiaalsed mõjud .....	19
5.12.5. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud .....	20
5.13. Planeeringu elluviimise tingimused .....	20
<b>6. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....</b>	<b>22</b>

**GRAAFILINE OSA** (esitatud digitaalselt eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:500

Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem M 1:1500

Joonis 4. Põhijoonis M 1:500

Joonis 5. Tehnovõrgud M 1:500

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 27.02.2024. a korraldus nr 184 Pääsusilma tn 1 krundi detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on seada Pääsusilma tn 1 katastriüksusele ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoone püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud GeoBaltica OÜ poolt 07.02.2024. a mõõdistatud geodeetilist maa-ala plaani täpsusastmega 1:500 (töö nr GEO-24-01). Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Mõõdistatud lumikattega. Kihil "PIIR" olevad piirjoonte asukohad on informatiivsed.

Planeeringu algatamise eelselt on Pääsusilma tn 1 maaüksusel läbi viidud dendroloogiline hindamine - *Pääsusilma tn 1 krundi dendroloogiline hinnang* (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 23015HI2);

Detailplaneeringus kasutatud fotod on planeeri ja jäädvustused planeeringualast ja selle lähipiirkonnast.

## 2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA SEOS

### 2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tartu linna kagupiiril Ihaste linnaosas, Kasesalu ja Pääsusilma tänavate ristumiskohast lõunas (vt joonis 1).

Kuna *planeerimis* kohaselt on üks planeeringuga lahendatavatest kohustuslikest ülesannetest ka avalikule tee juurdepääsuteede asukoha ja lahenduse andmine, on planeeringuala nii liikluskorralduse kui ka võrguühenduste lahendamiseks laiendatud ning alasse on kaasatud Kasesalu tn T11 ja Kasesalu tn 49 krundid ning Kasesalu tänav T5 krunt planeeritava krundiga piirnevas ulatuses. Planeeringualasse kuuluvate ja ulatuvate katastriüksuste andmed on toodud alljärgnevas tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste andmed (allikas: Maa-amet)

Katastriüksuse nimi	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Pääsusilma tn 1	79517:030:0034	5277 m <sup>2</sup>	100% ärimaa
Kasesalu tänav T5	79517:030:0036	6698 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa
Kasesalu tn 49	79517:030:0027	50 m <sup>2</sup>	100% tootmismaa
Kasesalu tänav T11	79301:001:0134	99 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa

Pääsusilma tn 1 maaüksus on tasase reljeefi ja loodusliku uuendusega kõrghaljastatud ala (vt foto 1). Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 44,14 - 46,48 m - reljeef langeb kagu suunas. Ala on valdavas osas piiritletud karvase viirpuu hekkidega.



**Foto 1.** Vaade planeeringualale põhja suunast (aprill 2023)

Ehitisregistri andmetel planeeringuala katastriüksustel hooneid ei asu, kuid Kasesalu tn 49 kinnistul paikneb alajaam (vt foto 2). Planeeringuala kitsale lõunapoolsele siilule on rajatud Kasteheina bussiootepaviljon (vt foto 2), tänavakividest alus prügi sorteerimise konteineritele ja avalikult kasutatav jalgtee (vt foto 3).



**Foto 2.** Alajaam ja bussipeatus planeeringualal (aprill 2023)



**Foto 3.** Prügi konteinerid planeeringuala lõunaosas (aprill 2023)

Kasesalu ja Pääsusilma tänavate vahel on inimeste liikumisharjumuste tulemusel välja kujunenud planeeringuala läbiv ida-edela-suunaline ühendustee, mis hargneb olemasoleva bussipeatuse ja Kasesalu tänava ülekäiguraja suunas kaheks (vt foto 4).



**Foto 4.** Sissetallatud (-sõidetud) ühendustee Kasesalu ja Pääsusilma tänavate vahel (aprill 2023)

Tehnorajatistest paiknevad planeeringualal elektrikilbid, madal- ja kõrgepinge maakaabelliinid ning madalpinge õhuliin tänavavalgustuspostidega. Pääsusilma tn 1 katastriüksuse lõunaosale ulatub Kasesalu tänava sademeveetoru restkaevuga. Alaga piiritlevatel tänavatel asuvad vee-, kanalisatsiooni-, sademeveekanalisatsiooni- ja sidetrassid ning tänavavalgustus.

Detailplaneeringu algatamise eelselt (02.2023) on Pääsusilma tn 1 maaüksusel teostatud dendroloogiline hindamine<sup>1</sup> eesmärgiga määrata maaüksusel kasvavate puittaimede haljastuslik väärtus vastavalt puittaimede hindamise metoodikale. Hinnatud 51st taksonist leidis puistus 12 puu ja põõsa liiki, millest peamise osa moodustasid harilik vaher, harilik tamm, arukask ja suurelehine pärn.

Planeeringuala olemasolevat olukorda kajastab joonis 2.

## 2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Tartu linna piirialal, Vana-Ihaste asumis ja külgneb Luunja vallaga.

Planeeringualaga piirnevate maaüksuste andmed on kajastatud tabelis 2.

**Tabel 2.** Planeeringualaga piirnevad maaüksused

Paiknemine ilmakaare suhtes	Katastriüksuse aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Pindala	Lisainfo
põhjas / idas	Pääsusilma tänav T1	79517:030:0039	100% transpordimaa	3122 m <sup>2</sup>	Ühesuunaline munitsipaalomandisse kuuluv tänav
läänes	Kasesalu tänav T5	79517:030:0036	100% transpordimaa	6698 m <sup>2</sup>	Kahesuunaline munitsipaalomandisse kuuluv tänav kergliiklustee, puhketasku ja bussipeatusega
idas	Pääsusilma tn 5	79517:030:0029	100% elamumaa	986 m <sup>2</sup>	Kinnistul asub suvila, katusealune ja kasvuhoone
	Sinilille tn 14	79517:030:0025	100% elamumaa	705 m <sup>2</sup>	Kinnistul asuvad kõrvalhoone ja kasvuhoone ning püstitamisel on abihoone
idas / kagus	Sinilille tn 12	79517:030:0022	100% elamumaa	975 m <sup>2</sup>	Kinnistul asuvad aiamaja, abihoone ja kasvuhoone

<sup>1</sup> Pääsusilma tn 1 krundi dendroloogiline hinnang. AB Artes Terrae OÜ. Töö nr 23015H12

kagus	Sinilille tn 4	79517:030:0016	100% elamumaa	1187 m <sup>2</sup>	Kinnistul asuvad suvila, kaks abi- ja kasvuhuonet
lõunas	Kasesalu tn 11	79517:030:0028	100% elamumaa	1564 m <sup>2</sup>	Kinnistul asuvad elamu, kõrvalhoone ja kasvuhuone

Planeeringuala paikneb asustusala keskmel, kus Tartu linna ja Luunja valla üleminekupiiril on moodustunud ühtne seotud elamuala. Vana-lhaste on endine suvilapiirkond, mis aja jooksul on kujunenud püsiva elanikkonnaga linnaosaks ning üha enam ehitatakse suvilaid ümber aastaringseteks elamuteks. Hoonestust iseloomustavad 1-2-korruselised väikeelamud ja suvilad. Suvilad koos ümber- ja juurdeehitustega ning nende vahele püstitatud üksikelamud näitavad asumit erinevate ajastute kihistusi ja arhitektuurilist mitmekesisust. Esineb nii lame-, kelp- kui viilkatusega hooned. Planeeringualast põhjasuunas asuvad Luunja valla ja Uus-lhaste krundid, kus hooned on suuremad ning mahult massiivsemad – lisaks üksikelamutele on piirkonda lisandunud ridaelamud. Luunja valla ja Uus-lhaste hoonestus on rajatud hiljem, mistõttu on ka arhitektuuripilt ühtlasem – lamekatusega ridaelamud ja kauplus ning valdavalt kelpkatusega üksikelamud. Suurima hoonemahu moodustab Kasesalu ja Pääsusilma tänavate ristumiskohast põhja suunas paiknev lhaste Coop kauplus apteegiga<sup>2</sup>, mis on ühtlasi ainus toidukauplus kasvava elanike arvuga piirkonnas. Kaupluse juures on võimalik kasutada erinevate pakiautomaatide postiteenuseid. Muud teenindusasutused piirkonnas puuduvad.

Planeeringuala kontaktvööndi krundistruktuur on küllaltki korrapärane. Hoonete paiknemismuster kinnistutel on ühtlane. Kontaktvööndi hoonete välisviimistluses domineerib puidu, kivi (sh tellis) ja krohvi kasutus. Katusekattematerjalina esineb enim rullmaterjali, plekk- ja kivikatust.

Planeeringualaga piirnevate üksikelamute ja suvilate hoonestustihedus (FAR = hoonete brutopinna suhe krundi pindalaga) on kehtiva üldplaneeringuga lubatavate tingimuste alusel 0,8. Väiksema hoonestustihedusega (0,34) on olemasoleva ridaelamuga kinnistu aadressil Aruheina tee 2.

Planeeringuala naabruses asub ulatuslik üldkasutatav metsaga kaetud roheala (Kasesalu tn 42//Metsaveere tänav), mis tagab linnaruumis olulised puhke- ja loodusväärtused.

### 2.3.1. Erinevate liikumisviiside analüüs

Planeeringuala paikneb Kasesalu ja Pääsusilma tänavate vahelisel alal. Kasesalu tänav on üks lhaste linnaosa põhitänavaid, mis ühendab asumit linna keskuse ja Luunja vallaga (22252 Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee T2 kõrvalmaantee). Tänav külgedele on rajatud jalg- ja jalgrattatee ning Kasesalu tänaval toimib ühistranspordiliiklus. Pääsusilma tänav on vaikselt ühesuunaline kõrvaltänav, mis ühendab sealseid elamukvartaleid ja sellega külgnev kõnnitee on rajatud planeeringualaga piirnevas ulatuses.

Kergliiklejate juurdepääsu seisukohalt paikneb planeeringuala soodsas asukohas, kuna piirkonnaga on seotud Tartu linna jalgrattateede põhivõrgustik. Kasesalu tänav koosseisu kuulub jalgrattatee, mis võimaldab linnasiseseid katkestusteta liikumisvõimalusi. Ühtlasi ulatub Kasesalu tänav jalgrattatee Lohkva kaudu Luunja aleviku keskuseni, tänu millele on ka vallaelanikest kergliiklejatel tagatud mugavad juurdepääsuvõimalused planeeringualale. Jalgratate kasutamist piirkonnas soosib veelgi planeeringuala naabrusesse rajatud linna rattaringluse rendirataste parkla (Kasesalu ja Pääsusilma tänavate ristmikul). Tartu linna üldplaneeringu kohaselt rajatakse perspektiivis piirkonnas välja ka jalgrattateede tugivõrk (vt joonis nr 3), millega kindlustatakse veelgi sidusam ja parem jalgrattaliikluse kasutamispotentsiaal.

Lähim ühistranspordipeatus *Kasteheina* paikneb planeeringualal ja teenindab liine nr 5, 12 ja 13 ning on lõpp-peatuseks liinile nr 11. Hipodroomi tänav suunale jääv *Kasteheina* bussipeatus teenindab ainult

<sup>2</sup> Realiseeritud kehtiv Lillevälja tee 1 krundi detailplaneering (kehtestatud Luunja Vallavolikogu 27.03.2014. a otsusega nr 19)

liini nr 11 ja on lõpp-peatuseks liinidele nr 12 ja 13. Tööpäevadel on väljumiste arv hommikul ja õhtusel tippajal liinidel nr 11, 12 ja 13 vastavalt kaks korda tunnis, liinil nr 5 üks kord tunnis. Antud ühistranspordivõrk läbib linna keskust ja ühendab planeeringuala teiste Tartu piirkondade ja tõmbekeskustega. *Kasteheina* peatuse ühistransporditeenust on mugav kasutada ka Veibri küla elanikel, kuna peatused asuvad küla peamisele asustusalale lähemal kui kohalik Veibri bussipeatus.

Planeeringuala paikneb autoliiklusele kergesti ligipääsetavas asukohas. Inseneribüroo Stratum OÜ poolt koostatud liikluskoormuse uuringu *Tartu liiklus 2023* andmete põhjal on planeeringualaga piirneva Kasesalu põhitäna ööpäevaseks liiklussageduseks mõõdetud 1300-1340 autot/ööpäevas. Hommikusel tippunnil on liiklussagedus linna suunal kuni 115 a/h ja linnast välja suunal kuni 69 a/h. Õhtusel tippunnil on liiklussagedus Luunja valla suunal suurem (kuni 89 a/h) kui linna keskuse poole (kuni 69 a/h). Eelnevast võib järeldada, et igapäevane liiklus sõltub suuresti kooli- ja töökohtadest ning tulenevalt planeeringuala piirnemisest Luunja valla tiheda elamualaga, on selline tendents arusaadav - vallaelanike liikumine toimub pigem tõmbekeskuse suunas ja sealsete elanike lisandumisel kasvab ka pendelränne. Liikluskoormuse uuringu koosseisus viidi läbi erinevate lähteandmetega liiklussageduste modelleerimisi ning lisaks ka liikluse prognoose perspektiivse tänavavõrgu ja liikluskoormusega aastaks 2040. Kõikide teostatud prognooside tulemused näitavad Kasesalu tänava ristmikel A teenindustaset, mis tähendab, et erinevate liiklusstsenaariumide puhul on piirkonna ristmikel ka 2040. aastal hea ja sujuv liiklusvoog, kus ooteajad on väikesed või puuduvad ning keskmine sõidukiirus on lubatud suurima sõidukiiruse lähedal.

Kuna planeeringuala juurdepääs on kavandatud Kasesalu tänavalt, mõjutab planeeringulahendusega kaasnev sõidukite liikluskoormus eelkõige antud tänava liiklussagedusi. Kuna varasemate koostatud liiklusuuringute põhjal on analüüsitud, et Kasesalu tänav võimaldab ka liikluskoormuse kasvu puhul tagada nõuetekohase liikluse, võib järeldada, et planeeringulahendus ei mõjuta kontaktvööndi tänavate liiklusvoogu negatiivselt. Planeeritud kaubandushoone peamine külastaja on tõenäoliselt piirkonna elanik, kes on senini olnud ka Coop kaupluse klient, mistõttu käesoleva detailplaneeringu realiseerimisega olulist liikluskoormuse kasvu ette näha ei ole. Küll aga võimaldab täiendava ärihoone kavandamine olemasoleva kaupluse naabrusesse hajutada sõidukite parkimisi kahe lähestikku asuva parkla vahel ning lisab parkimiskohti nii sõidukitele kui jalgratastele.

Jalakäijate mugav liikumine on tagatud sõiduteede kõrvale rajatud kõnniteedega. Sõiduteede peamised ületuskohad on reguleeritud ülekäiguradadega ning tänavate ristumiskohas rahustab liiklust tõstetud ristmik. Nii Kasesalu kui Pääsusilma tänavate äärde on paigutatud istepingid, mis soodustavad erinevate vanusegruppide liikumisvõimalusi pakkudes hetkelisi peatumis- ja puhkevõimalusi. Oluline on soodustada ühistranspordi kasutamist ning jalakäijate ja kergliiklejate liikumisi, mistõttu on vajalik tähelepanu pöörata ka nende liikumisvõimaluste parendamisele. Seega on olemasoleva tänavavõrgu paremaks sidumiseks ja jalakäijate väljakujunenud liikumistrajektoori toetamiseks ning mugavaks aastaringseks kasutamiseks vajalik ette näha planeeringuala läbiv kõnniteelõik Kasesalu ja Pääsusilma tänavate vahele, mis loob otsetee olemasoleva bussipeatusega. Kuna planeeringualal ja selle naabruses hakkab asuma kaks toidukauplust kõrvuti, on oluline, et nende vahel oleks tagatud mugav ja turvaline liikumine. Eeldades, et ühe kaupluse parklast teise parklasse sõitmiseks on vahemaa liialt lühike, tagatakse naaberlade sidusus olemasolevate jalgteede ja ülekäigurajaga planeeringuala põhjanurgas.

Kokkuvõtvalt paikneb planeeringuala logistiliselt hästi ligipääsetavas asukohas, kus olemasolevad sõiduteed, kõnniteed, kergliiklustee ning bussipeatuse olemasolu ja rendirataste parkla tagavad ala kasutajatele mitmekülgsed liikumisviiside võimalused. Planeeritud hoone ja naaberkauplus võimaldavad kohalikel elanikel toidu- ja esmatarbekaupade kättesaadavuse kodu lähedalt jalgikäigu ja jalgrattasõidu kauguselt, mistõttu surve autokasutusele on väiksem ning planeeringu lahendus täidab eesmärgi keskkonnasõbralike liikumisviiside soodustamiseks.



### 2.3. Vastavus Tartu linna üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtotstarve osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala. Krunt asub Vana-lhaste asumis VI4, mis on kavandatud piirkonda teenindavate kaubandus- ja teenindusettevõtete ehitamiseks.

Ehitusõiguse määramisel tuleb analüüsida lähiala hoonestustihedust, hoone suurim lubatud korruselisus on kaks.

Kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 10%. Välialad peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust ja krundisisestele haljasaladele puhkeala rajamist (istumisvõimalused jm).

Avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kasutades haljasribasid, madal- ja kõrghaljastust.

Detailplaneering on vastavuses Tartu linna üldplaneeringu tingimustega.

### 3. RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

- Võimaldada maa-ala üldplaneeringukohast kasutust;
- Määratleda maa-ala kasutamiseks ja hoonestamiseks piirkonda sobivad tingimused;
- Tagada maa-alale mugavad juurdepääsud ja kasutusvõimalused;
- Luua eeldused ala korrastamiseks ja atraktiivse väliruumi kujundamiseks.

### 4. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED, PÕHJENDUSED, JÄRELDUSED

- Planeeringulahendus vastab kehtiva Tartu linna üldplaneeringu tingimustele ning arvestab Tartu Linnavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu algatamise korralduse tingimustega.
- Vastavalt Tartu linna arengukavale aastateks 2018-2027<sup>3</sup> on linnale oluliste väljakutsetena nimetatud ettevõtlusaktiivsuse suurendamist, töökohtade loomise soodustamist ja territooriumide heakorrastamist. Planeeringulahendus toetab linna arengukavaga seatud eesmärke.
- Arvestades asumis asuvate suvilate võimalikku elamuteks ehitamise potentsiaali, on planeeringuala piirkonnas võimalik alaliste elanike arvu kasv. Planeeritav ehitist on piirkonna elanikkonda teenindav ärihoone, mis laiendab piirkonnas kaubanduslikku mitmekesisust ja valikuvõimalusi kodu lähedal.
- Planeeringuala paikneb ettevõtlustegevuseks soodsas asukohas - elamumaade vahel ja asumi ühe olulisema põhitäna servas. Olemasolev tänavavõrgustik tagab alale mugava juurdepääsu ning loob soodsad eeldused nii kaupade transpordiks kui ka sõidukite ja inimeste liikumiseks. Planeeringualaga piirnevate tänavate külgedele rajatud jalgratta- ja jalgteed ning rendirataste parkla tagavad mugavad linnasisesed kergliiklusvõimalused. Samuti toimib Kasesalu tänaval bussiliiklus, mis hõlbustab sealsete elanike liikumisvõimalusi veelgi.
- Detailplaneering muudab jalakäijate ja kergliiklejate liikumise veelgi mugavamaks ja sujuvamaks. Planeeringuala läbiva avaliku kasutusega kõnnitee kavandamine Kasesalu ja Pääsusilma tänavate vahele lisab loogilise sidususe olemasoleva bussipeatuse ja tänavavõrguga.
- Arvestades ala nähtavust avalikus ruumis, on oluline, et kavandatav hoone ilmestaks ja täiendaks linnapilti kõrgetasemeliselt ning seda ümbritsev ala oleks korrastatud ja esteetiliselt lahendatud. Piirkonnale omaste ehituslike ja arhitektuuriliste nõuete rakendamine tagab

---

<sup>3</sup> Tartu Linnavolikogu 13.10.2022. a määruse nr 33 lisa

kavandatava hoone sobivuse seda ümbritsevasse keskkonda, luues seeläbi piirkonna ruumilise ühtsuse ja terviklikkuse.

- Detailplaneeringu lahendusega luuakse eeldused ala intensiivsemaks kasutuselevõtuks ja atraktiivsemale linnakujundusele.
- Uue ärihoone kavandamine soodustab võimalusi uute töökohtade tekkeks.
- Piirkonda täiendava ärihoone püstitamine aitab vähendada kohalike elanike sõidukikasutamise koormust ja sellega seonduvaid kulusid, kuna toidu- ja esmatarbekaupade kättesaamiseks ei teki vajadust sõitudeks linna kaugematesse kaubanduspunktidest, vaid need on võimalik soetada jalgsikäigukauguselt.

## 5. PLANEERINGULAHENDUS

### 5.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada kaks krunti:

POS 1 – hoonestatav krunt;

POS 2 - avalikult kasutatava kõnnitee rajamiseks ja sidumiseks Kasteheina bussipeatusega, sh liidetakse POS 2 krundi koosseisu olemasolev Kasesalu tänav T11 transpordimaa katastriüksus.

Kruntide moodustamine on kajastatud joonisel nr 4.

### 5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on kajastatud joonisel 4.

POS 1 krundi hoonestustihedus on 0,26. Piirkonnas, kus üldplaneeringuga lubatud suurim hoonestustihedus on 0,8, jätab kavandatud lahendus elamute ja tänavate vahel paikneva ärihoone ümbrusesse enam avarust. Planeeritud hoonestustihedus ei riku piirkonna üldist ruumilist terviklikkust, vaid eristab selle maakasutuse sihtotstarvet valdavast naabruskonnast. Samuti võimaldab väiksem hoonestustihedus ka kavandatud parklaga ja täiendava POS 2 haljastusega säilitada planeeringualal linnaruumi rikastavat kõrghaljastust ja rohelist.

### 5.3. Hoonestusalade piiritlemine

Detailplaneeringuga on näidatud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatise. Kõik hoone osad, sh väljaulatuvad ja eenduvad detailid, peavad paiknema hoonestusala sees. Väljapoole hoonestusala on ehitiste püstitamine keelatud, välja arvatud puhkealaga seotud väikerajatised. Samuti võib väljapoole hoonestusala paigutada hooajalisi müügipaviljone.

Kavandatud hoonestusala ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala sees on näidatud planeeritud ehitiste soovituslik asukoht. Kavandatud hoone suurus, konfiguratsioon ja paiknemine hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise etapis.

### 5.4. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud ärihoone arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonisel nr 4.

Ehtis tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Hoone arhitektuur peab olema esinduslik, kaasaegne ja kõrgetasemeline ning sobituma ümbritsevasse keskkonda.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ning antud keskkonda sobivaid materjale, mida võib omavahel kombineerida. Keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid. Hoonete värvilahenduses eelistada looduslähedasi toone. Keelatud on erksad, intensiivsed ja neoontoonid.

Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (nt õhksoojuspumbad, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse nii, et need ei oleks avalikust tänavaruumist vaadeldavad ega põhjustaks häiringuid möödujatele ega elamukruntidele (müra, heitgaasid vms).

Planeeritud hoone siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel meetmeid vastavalt standardis EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Hoone +/- 0,00 täpsustatakse hoone ehitusprojektiga.

### 5.5. Planeeritud haljastus ja heakord

Planeeringualal on AB Artes Terrae OÜ poolt 02.2023. a läbi viidud dendroloogiline hindamine (*Pääsilma tn 1 krundi dendroloogiline hinnang, töö nr 23015HI2*). Töös on välja toodud, et krundil esinevad peamised liigid on harilik vaher, harilik tamm, arukask ja suurelehine pärn. Haljastuslikult väärtuslikku II klassi kuuluvad viis puud – nendeks on heas seisundis olevad harilikud tammed, üks võimsa kasvuga suurelehine pärn ning Kasesalu tänava ääres kasvav harilik mänd. Ligikaudu pooled inventeeritud puittaimedest kuuluvad III väärtusklassi (oluline puu). IV klassi kuulub 18 väheväärtuslikku puud ning kolm puud on kuivanud või kuivavad ning kuuluvad dendroloogilise hinnangu järgi likvideerimisele. Kokkuvõttes on soovitatud V väärtusklassi puittaimed ning enamik IV väärtusklassi puittaimi likvideerida ning II ja III väärtusklassi puittaimed säilitada, III väärtusklassi puid raiuda vaid vajadusel ehitustegevuse võimaldamiseks.

Puittaimed, sh väärtuslikud ning olulised II ja III klassi puud, katavad planeeringuala suhteliselt ühtlaselt, mistõttu on POS 1 krundi ehitustegevuse realiseerimisel kõrghaljastuse raie vältimatu. Planeeringulahenduse koostamisel on püütud olemasolevat kõrghaljastust võimalikult maksimaalses ulatuses säilitada, kuid krundi kuju, kujad ja juurdepääsude asukohad seavad hoonestusele ja sellega kaasnevale parkimislahendusele teatud piirangud, mistõttu tuleks käesoleva põhimõttelise lahenduse alusel likvideerida lisaks madalama väärtusklassi puudele ka kaks II ja kümme III väärtusklassi kuuluvat puud. Likvideeritavate puude arv täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on säilitatavate puude juures näidatud juurestiku kaitseala ulatus<sup>4</sup>, et ehitustegevuse käigus ja kaevetööde tegemisel tagada puude juurestiku maksimaalne kaitse. Hekkide likvideerimisel näha ette nende asendamine uue heki või kõrghaljastusega. Hekkide istutamisel tagada juurdepääs elektrikilbile.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt peab ärimaa krundi pinnast vähemalt 10% olema kõrghaljastatud. Kuigi POS 1 krundil kasvavast olemasolevast kõrghaljastusest valdav osa pole võimalik säilitada, nähakse planeeringuga ette asendusistutused vähemalt üldplaneeringuga nõutud mahu. Detailplaneeringu joonistel kajastatud haljastuslahenduse kohaselt moodustab POS 1 krundi pinnast kõrghaljastuse osakaal 12%. POS 2 krundil kasvav kõrghaljastus kuulub võimalusel maksimaalsele säilitamisele (v. a üks väheväärtuslik harilik vaher kavandatud kõnnitee asukohas).

Täiendava madal- ja kõrghaljastuse istutamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- tehnovõrkude tegeliku paiknemise ja nende kaitsevööndite ulatusega;

<sup>4</sup> Juurestiku kaitseala ulatuse määramine – puu tüve rinnasläbimõõt  $cm \times 0,12 =$  puu kaitsevööndi raadius meetrites

- tagada, et puud jäävad hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale;
- arvestada võimalikult suure hooldusmugavusega, sobivusega olemasoleva haljastuse ja kohapealsete kasvutingimustega;
- eelistada piirkonnale omaseid puuliike, arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- lume koristamisel ja niitmisel vältida puutüvede kahjustamist;
- haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja pöösaid;
- haljastuse kavandamisel juhinduda standardist EVS 939-2:2020 *Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -pöösaste istikute kvaliteedinõuded*.

Uushaljastuse konkreetne paiknemine, taimede arv ja liigid tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Haljastus tuleb rajada koos hoonestamisega.

Projekteerimisel tuleb eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Ehitus- või kaevetööde planeerimisel ja teostamisel tuleb juhinduda standardis EVS 939-3:2020 (*Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse*) sätestatud nõuetest. Materjalide ladustamine ja rasketehnikaga liikumine säilitatavate puude juurestiku kaitsealal on keelatud. Kaevetööde tegemisel juurekaitsealal tuleb puule paigaldada tüvekaitse ja kaevetööd teostada käsitsi või kinnisel meetodil. Maapinna kõrguste muutmisel tuleb jälgida, et pinnas säiliva puu ümber jääks endisele kõrgusele.

POS 1 krundi põhjaküljele on ette nähtud võimalik puhkeala asukoht, mis toetab ala külastajate ja hoonetes töötajate värskes õhus viibimist ja puhkamist. Väliala tuleb kujundada esinduslikult ja näha ette istumisvõimalused. Võimalikud väikevormid selgitatakse välja edasisel projekteerimisel. Väli ruumi kujundamisel tuleb tähelepanu pöörata ka selle hoolduse võimalustele.

Avalikult kasutatavatel krundiosadel peavad olema tagatud nõuded ala ohutusele, prügikäitlusele, valgustatusele ja vaegliiklejatele.

Planeeritud juurdepääsuteelt, parkimisalalt ja majandusõuelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada POS 1 krundi sees või korraldada selle äravedu selleks ette nähtud kohta. Vallitatud lumi ja kavandatud haljastus ei tohi piirata jalakäijate ja sõidukite liikumist, sh parkimiskohtade kasutamist ega halvendada nähtavust krundilt väljasõidul. Võimalikud lumevallituskohad on näidatud joonisel 4.

Jäätmete kogumise POS 1 krundil korraldab krundi valdaja. Olmejäätmed tuleb paigutada sorteeritud jäätmetest eraldi. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete sorteeritud kogumiseks tuleb krundile paigutada suletavad konteinerid/mahutid, mis peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ja vastupidaval alusel ning olema varjestatud või paiknema jäätmemajas (lubatud lahendada ka hoone mahus). Planeeringuga on sorteeritud jäätmete kogumispaid ette nähtud krundi idaküljele, kauba laadimisala juurde, kuid selle asukoht täpsustatakse hoone projektiga.

Avalikult kasutatavad sorteeritud jäätmete kogumismahutid asuvad POS 2 krundi lõunaosas.

Jäätmekäitlust korraldatakse vastavalt Tartu linnas vastu võetud jäätmekavale<sup>5</sup>. Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas<sup>6</sup> sätestatud nõudeid.

Piirete rajamine planeeringualale ei ole lubatud, välja arvatud kaubalaadimise koht, mis tuleb elamutepoolsetest külgedest isoleerida hoone arhitektuuriga sobiva müratõkkega.

<sup>5</sup> Tartu Linnavolikogu poolt 23.01.2020. a vastu võetud määrus nr 84

<sup>6</sup> Tartu Linnavolikogu poolt 14.03.2013. a vastu võetud määrus nr 87

## 5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

POS 1 krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 43,70 – 46,48 m. Planeeringualale pinnase juurdetoomine või eemaldamine ei tohi halvendada naabermaaüksuste kasutust ja säilitatavate puude kasvutingimusi. Vertikaalplaneerimine teostada viisil, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele ja teemaale (vaid POS 2 krundile kavandatud jalgteed sademevesi on osaliselt lubatud juhtida POS 1 krundile). Täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone projekteerimise käigus.

## 5.7. Liikluskorraldus

### 5.7.1. Tee maa-ala

Juurdepääs POS 1 krundile on kavandatud Kasesalu tänavalt, jalakäijatele lisaks ka Pääsusilma tänavalt.

Detailplaneeringuga on Pääsusilma tn 1 maaüksuse lõunapoolsest kitsamast osast moodustatud eraldi POS 2 transpordimaa krunt, millel asuvad olemasolev avalikult kasutatav jalgteed, paviljoniga bussitasku ja jäätmete sorteerimise mahutid. Kuna planeeringuala asub väikeelamute piirkonnas, kus väljakujunenud liikumisrajad iseloomustavad inimeste liikumisharjumusi, on kogukonna ootusi ja harjumusi arvestades kujundatud ala jalakäijatele mugavamaks ning tagatud sidused, ohutud ja sujuvad liikumisteed. POS 2 krundile on kavandatud Kasesalu ja Pääsusilma tänavate vaheline aastaringsest kasutatav kõnnitee koos teenindusmaaga. Avalikult kasutatavate rajatistega POS 2 krunt võõrandatakse Tartu linnale.

Teed tuleb projekteerida sileda kõvakattega ja arvestades erivajadustega, puuetega inimeste ja lapsevankritega liikuvate inimeste vajadusi. Teede asukohad, laiused ja katendi(te) liik täpsustatakse projekteerimise käigus.

Hoone laadimis- ja jäätmekäitlusala on kavandatud POS 1 krundi idanurka, kus selle nähtavus avalikust ruumist on väiksem. Kaubaveod ajastatakse väljapoole tipptunde, et välistada parklas sõidu- ja kaubaautode väiksem üheaegne manööverdusvajadus ning tagada ala mugavam ja ohutum kasutus kõigile.

### 5.7.2. Parkimislahendus

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on illustreerivalt tähistatud sõidukite ja jalgrataste parkimiskohad. POS 1 krundil on näidatud 26 sõiduautode parkimiskohta, millest üks on ette nähtud invasõidukile. *Ehitusseadustiku* § 65<sup>1</sup> lg 4 p 2 ja lg 7 kohaselt tuleb sellise mitteleamu püstitamisel, mille teenindamiseks on ette nähtud rohkem kui kümme parkimiskohta, paigaldada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale. Eelnevast tulenevalt on POS 1 parklasse kavandatud valmisolek viie elektrilaadimiskoha rajamiseks.

POS 1 krundile on kavandatud varikatusega jalgrataste parkimiskohad. Jalgratast peab saama hoiuraami külge lukustada kolmest punktist.

Täpne parkimiskohtade arv, paigutus ja parkla ning kaubalaadimisala konfiguratsioon tuleb määrata lõplikult projekteerimisel vastavalt kavandatud ehitise suletud brutopinna tegelikule väärtusele, hoone asetusele hoonestusalal ja selle sissepääsude paiknemisest lähtuvalt. Hoone kasutamise otstarbest tulenev normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv on toodud tabelites 3 ja 4 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2016 *Linnatänavad*). Standardiga määratud parkimiskohtade normatiivi võib muuta, kui on analüüsitud, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

**Tabel 3. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv**

Krundi POS nr	Kood	Hoone lubatud kasutamise otstarve	Hoone suletud brutopind	Parkimisnormatiiv (1 pk/suletud brutopinna m <sup>2</sup> kohta)	Normatiivne (EVS) / planeeritud parkimiskohtade arv
POS 1	12311	Kaubandushoone	790 m <sup>2</sup>	1/30	26,3 / 26

**Tabel 4. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus**

Krundi POS nr	Hoone liik	Parkimiskohtade vajadus (1 pk/suletud brutopinna m <sup>2</sup> kohta)	Hoone suletud brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud vähim parkimiskohtade arv
POS 1	Kauplus	1/150	790 m <sup>2</sup>	5,2	10

Planeeringuala võimalik liiklusskeem ja parkimislahendus on kajastatud joonisel 4.

## 5.8. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Antud määrus sätestab hoonetevahelise kuja laiuseks vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on alla kaheksa meetri, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud ehitised paiknevad naaberkiinnistu ehitistest kaugemal kui 8 meetrit. Planeeritud hoonetusala asub POS 1 krundi piiridest vähemalt nelja meetri kaugusel. Lähim naaberkiinnistu hoone (aadressil Pääsusilma tn 5) paikneb planeeritud hoonetusalast ca 9,9 m kaugusel.

Siseministri 30.03.2017. a määruse nr 1-1/17 Lisa 1 *Hoonete liigitus tuleohutuse järgi* kuulub planeeritud kaubandushoone IV kasutusviisiga hoonete alla, mille madalaim tuleohutusklass on TP3. Täpne tulepüsisusklass määratakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

## 5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Kõik tehnovõrgud tuleb ehitada maa-alustena. Tehnovõrkude lahendused on kajastatud joonisel 5.

### 5.9.1. Veevarustus

Detailplaneeringu veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 06.06.2024. a väljastatud tehnilistele tingimustele nt 24ARE-2-DT-11.

POS 1 krundi veevarustus on võimalik tagada Kasesalu või Pääsusilma tänava De 110 veetorustikust. Tänavatorustikust nähakse ette veeühendustoru POS 1 krundile. Hoone veevarustus tagada ühe veeühendustoru ja veemõõdusõlme kaudu.

### 5.9.2. Tuletõrje veevarustus

Planeeritud hoonel peab olema lahendatud tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis tuleb tagada vastavalt *tuleohutuse seadusele*.

Vastavalt siseministri 18.02.2021. a määruse nr 10<sup>7</sup> § 6 lg 1 ja 3 kohaselt peab üldjuhul veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ning paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Määruse § 7 lg 1 alusel on hoone kustutamiseks, mille tuletõkkesektsiooni eripõlemiskoormus moodustab 601-1200 MJ/m<sup>2</sup>, vajalik veevooluhulk veevõtukohas 20 l/s. Veevooluhulk peab olema tagatud kolme tunni jooksul.

Ühisveevõrgust tagatav vooluhulk on 10 l/s, misõttu lahendatakse planeeringuala tuletõrje veevarustus osaliselt POS 1 krundi lähedal asuvatest hüdrantidest (vt joonis nr 3). Kasesalu tänaval asuvad hüdrandid nr 1337 ja 979. Kasesalu tee 51 kinnistu edelanurgas paikneb hüdrant nr 1342 ja Pääsusilma tänaval asub lähim hüdrant nr 4005. Täiendav tuletõrjevesi tagatakse POS 1 krundile kavandatud maa-aluste veevõtumahutitega (108 m<sup>3</sup>), mis ühendatakse hüdrandiga.

### 5.9.3. Reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringu kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk pool 06.06.2024. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-11.

POS 1 krundi reovesi on võimalik juhtida Kasesalu tänav De 200 reoveekanaliseerimistorustikku. Tänavatorustikust nähakse ette ühendustoru POS 1 krundile. Planeeringuala maapinna reljeefisusest tulenevalt nähakse POS 1 krundile vajadusel ette reovee ärajuhtimine survetorustiku abil. Võimalik reoveepumpla on näidatud POS 1 krundi lõunaküljel. Reoveepumpla rajamise vajadus ja asukoht täpsustatakse projekteerimisel. Kui selgub, et reovesi on võimalik juhtida ära isevoolse torustiku abil, puudub pumpla rajamise vajadus.

### 5.9.4. Sademevesi

Detailplaneeringu sademevee ärajuhtimine on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk pool 06.06.2024. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-11.

POS 1 krundilt ja osaliselt POS 2 krundile kavandatud jalgteelt lähtuv sademevesi juhitakse Kasesalu tänav sademeveekanaliseerimistorustikku. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Sademevee äravooluaja pikendamiseks on POS 1 krundile kavandatud puhvermahuti. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Parkla sademevee puhastamiseks on ette nähtud liiva- ja I klassi õlipüüdur. Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

POS 2 krundi haljasalal tekkivad sademeveed immutatakse pinnasesse.

Sademeveekanaliseerimise projekterimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveealade kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

---

<sup>7</sup> Siseministri poolt 18.02.2021. a vastu võetud määrus nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

#### 5.9.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 20.05.2024. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 473165.

Planeeritud hoone elektritoide on kavandatud Ihaste 326:(Ülejõe) alajaamast. Alajaamast on uuele objektile ette nähtud eraldi fiidri ringtoiteliinina 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks on POS 1 krundi piirile planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Elektrikilp peavad olema aastaringselt vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜle kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemaolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

#### 5.9.6. Välisvalgustus

POS 1 krundisise välisvalgustus lahendatakse hoone projekteerimise käigus. POS 2 krundile kavandatud jalgteele on ette nähtud tänavavalgustus, mille täpne lahendus antakse kõnnitee projekteerimise koosseisus.

#### 5.9.7. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38882291.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Planeeritud hoonele on vajalik ehitada alates sidekaevust 4296 vajalikus mahus sidetrass kuni hoone tehnoruumini. Paigaldada alates sidekaevust 4231 24-kiuline singlemode optiline kaabel kuni hooneni. Optilise kaabli paigaldamiseks võib kasutada sidekaevude 4296 ja 4231 vahel olevat sidekanalit. Otsastada kiude vastavalt soovitud toodete arvule +2. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

Hoone sisevõrk projekteeritakse ja ehitatakse Tellija vahenditest. Hoonesse paigaldada vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada jaotlast iga äripinnani SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

#### 5.9.8. Soojavarustus

Planeeringuala asub väljaspool kaugkütte piirkonda. Soojavarustus lahendatakse lokaalküttega. Planeeritud hoone kütmine toimub valdavalt kaupluse jahutusseadmete jääksoojuse abil. Täiendavalt



on lubatud alternatiivsed ja keskkonnasäästlikud lokaalse kütteviisi lahendused. Erinevaid kütteviise võib kombineerida. Täpne küttesüsteemi lahendus antakse hoone projektiga.

### 5.10. Servituutide seadmise vajadus

Allolevas tabelis 5 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud põhijoonisel (joonis 4) ja need täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeritavatele ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks.

**Tabel 5. Servituutide vajadus**

Teeniv kinnisasi	Servituut/isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi sisu
POS 1	olemasoleva elektri kõrge- ja madalpingekaabli isiklik kasutusõigus	elektrikaabli valdaja – Elektrilevi OÜ	Tagada elektrivarustuse toimimine ning selle rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus võrguvaldaja kasuks
POS 2	Planeeritud reoveepumpla kuja reaalservituut	POS 1	Tagada kanalisatsioonivarustuse toimimine ning reoveepumpla rajamis- ja hooldustööde tegemise võimalus POS 1 krundi kasuks

### 5.11. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur*.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- elav keskkond;
- hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ala korrashoid.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- kasutada tugevaid, vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- kasutada kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale;
- varustada hoone tulekahju- ja/või valvesignalisatsiooniga, võimalusel ka videovalvesüsteemiga;
- parkla jälgimine videovalve abil vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine või eemaldamine peale rünnakut vähendab vahejuhtumite kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

## 5.12. Keskkonnatingimuste seadmine ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke objekte ja ette nähtud tegevused ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Planeeringulahenduse realiseerimisega seotud mõjud kaasnevad peamiselt ehitustegevuse ajal, kuid need on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Planeeritud tegevus põhjustab linnaruumis visuaalseid ja funktsionaalseid muutusi, kuid jätkab Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud arengusuundi. Hoonestamata krundi kasutuselevõtmine muudab linnaruumi terviklikuks, atraktiivsemaks ja aktiivsemini kasutatavaks.

Negatiivne mõju võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme näol. Kavandatud tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud ehitustegevuse ajal on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju puudub.

Ehitustegevused planeeringualal tuleb korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringu rakendamisega kaasnevate mõjude vähendamiseks tuleb ehitustegevuse käigus näha ette piisavad leevendusmeetmed ning arvestada, et ehitustegevusest lähtuvad mõjud ei ületaks lubatud piirnorme. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine ning ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Hoone omanikud peavad tagama, et võimalik müra-, vibratsiooni- ja õhusaaste jäävad lubatud piiridesse. Vastavalt *Tartu linna välisõhu strateegilisele mürakaardile*<sup>8</sup> jääb päevane müratase POS 1 krundile kavandatud hoonestusala ulatuses normtaseme piiresse ehk vahemikku 45-50 dB. Ehitustegevuse ja hoone kasutamise ajal tekkiv võimalik müra ei tohi ületada normtasemete piire lähedal asuvatele elamutele. Tehnoseadmete (soojuspumpad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul eelistada madala müratasemega seadmeid ja nende paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisa 1 normtasemeid. Vajadusel tuleb hooneväliste tehnoseadmete ümber rajada müraekraan või – summutuskast.

Ärihoone projekteerimisel tuleb tagada selle vastavus tuletõrje nõuetele.

Kõvakattega pindadelt ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 *Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused*<sup>1</sup> kehtestatud nõuetele. Sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine omal krundil vastavalt *Veeseaduse* § 129 nõuetele.

Krundi valdaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud *jäätmeseaduse* nõuetele ja *Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale* või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Lühiajaliselt võib ehitustegevuse käigus kaasneda ehitusjäätmeid, mis tuleb vastavalt korrale käidelda ja üle anda vastavat luba omavale jäätmekäitlejale.

Hoone projekteerimisel ja rajamisel tuleb vajadusel arvestada radooniohuga. Kõrge radoonisisaldusega pinnase korral tuleb ehitamisel rakendada radoonikaitse meetmeid (vt allolev punkt 15.12.1).

### 5.12.1. Radoonisisaldus piirkonnas

Vastavalt Eesti Geoloogiateenistuse *Eesti pinnase radooniriski kaardile* asub planeeringuala 2023. a andmetele tuginedes kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasel (100-150 kBq/m<sup>3</sup>). Radooniriski

<sup>8</sup> *Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ), töö nr 20SL110 (2022)*

levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Tegelikult radoonitaseme selgitamiseks tuleb ehitusprojekti koostamisele eelnevalt teostada radoonitaseme mõõtmine pinnases konkreetse ehitatava hoone asukohas, et täpsustada ehitusprojektiga radooniohutu lahendus vastavalt radoonimõõtmise tulemustele. Hoone projekteerimisel tuleb jälgida, et pinnaseõhu sisenemisvõimalused ehitisse oleksid minimeeritud – siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

#### **Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks**

- radooniohtlikule alale rajatava hoone asukohas tuleb radoonisisaldus täpsustada mõõtmise teel;
- hea ehituskvaliteet;
- hoone esimese korruse põrand ja sokkel peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;
- radoonitõkke kihti läbivate kommunikatsioonide ja juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon);
- võimalike pragude ja läbiviikude tihendamine;
- nõuetekohased ventilatsiooni lahendused.

#### **5.12.2. Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on positiivne, kuna ärimaa planeerimine loob elamupiirkonda mitmekesisemad võimalused toidu- ja esmatarbekaupade kättesaamiseks ning uute töökohtade tekkeks elukohtade lähedal. Samuti soodustab ettevõtlustegevus mitmekesise elukeskkonna arengut, millega suurenevad võimalused uute elanike piirkonda elama asumiseks, mis omakorda aitab edendada linna head käekäiku. Planeeringuala kasutuselevõtt kaubandushoone püstitamiseks on positiivne tänu heale logistilisele asukohale, mida ühtlasi toetab olemasolev taristu. Kuna planeeringuala piirkonnas on tagatavad vajalikud ühendused tehnovõrkudega, ei too planeeringulahendus kaasa ulatuslikke kulusid uue tehnilise ja sotsiaalse taristu rajamisel, kuid soodustab mitmekesise ja kvaliteetse elukeskkonna arengut. Kauplusehoone püstitamine aitab vähendada kohalike elanike sõidukikasutamise koormust ja sellega seonduvaid kulusid, kuna toidu- ja esmatarbekaupade kättesaamiseks ei teki vajadust edasi-tagasi pendelsõitudeks linna teistesse kaubanduspunktidesse.

Planeeritud tegevuse negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale eeldatavalt puudub.

#### **5.12.3. Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoone rajamisel oleks negatiivne kultuuriline mõju.

#### **5.12.4. Sotsiaalsed mõjud**

Planeeritud tegevusega suurendataks nii hoone ehitus- kui kasutusaegset tööhõivet kui ka teenuse kättesaadavust ja valikuvõimalusi piirkonnas. Samuti soodustab kaubandushoone ja sellega kaasneva puhkeala rajamine kohaliku elanikkonna omavahelist lävimist, mis omakorda tugevdab kogukonnatunnet ning tagab turvalisema elukeskkonna. Eelnevast lähtuvalt võib sotsiaalset mõju pidada positiivseks.

Täiendavat väärtust piirkonna arengule annab tänavatevahelise jalgte rajamine, mis parandab piirkonna elanike liikumisvõimalusi ning tõstab turvalisust.

#### 5.12.5. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kavandatud tegevuse elluviimine toob endaga kaasa keskkonna ja maastiku muutuse ning inimtegevuse mõju suurenemise. Planeeringu elluviimisega maastiku ilme muutub ja kohaliku maastiku looduslikkus väheneb. Arvestades asjaolu, et piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond, siis on mõju suurus tagasihoidlik ja laiemas plaanis on tegemist keskkonda sobiva muutusega. Lokaalselt on muutus aga oluline, kuna varasem valdavalt looduslik ala saab mõjutatud ehitustegevuse poolt.

Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime-, looma- ja linnuliike ning selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Sellest lähtuvalt ei ole kavandatud tegevusega oodata ka negatiivse mõju avaldamist kaitsealustele liikidele või taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele.

Hoone paiknemine elamutest jalgsikäigutee kaugusel aitab omakorda vähendada piirkonnas sõiduautode kasutamise vajadust ning sellega seoses vähendada mürataseme ja õhusaaste suurenemise ohtu. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, ei ole oodata ülenormatiivsete tasemete esinemist. Kavandatud tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Hoone ühendatakse tsentraalsete võrkudega, mis tähendab, et võimalik reostusohu on viidud miinimumini. Kehtivad energiatõhususe miinimumnõuded hoonele tagavad, et hoone kütmisel võimalik õhusaaste ei suurene.

#### 5.13. Planeeringu elluviimise tingimused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehituslike ja tehniliste projektide koostamisel ning maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Pääsusilma tn 1 krundi igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulude kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks.

Planeeringuga on kavandatud järgmiste avalike rajatiste väljaehitamine:

1. Jalgte ning sellega seotud tänavavalgustus ja haljastus krundil POS 2;
2. Krundi POS 1 sõidutee ja jalgte ühendus Kasesalu tänavaga (Kasesalu tänav T5);
3. Krundi POS 1 sademeveekanaliseerimise ühendus kuni olemasolevani Kasesalu tänavale (Kasesalu tänav T5).

Planeeringu elluviimise tegevuskava:

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine;
2. POS 2 krundi tasuta võõrandamine Tartu linnale ja krundile avalike rajatiste väljaehitamine;
3. POS 1 krundil pinnase radoonisisalduse mõõtmine;
4. Sõidutee, jalgte, veevarustuse, reoveekanaliseerimise, sademeveekanaliseerimise ehitamine Kasesalu tänavale;

5. Sidevarustuse ehitamine Pääsusilma tänavale;
6. Katendite taastamine Kasesalu ja Pääsusilma tänaval;
7. Mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punktide 1. kuni 6. osas.

Ehitusloa võib anda enne punktis 6 nimetatud tingimuste täitmist, kui arendaja on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks hiljemalt esimese hoone kasutusloa taotlemise ajaks piisavad tagatised. Kui arendaja soovib avalikud rajatised välja ehitada enne planeeringualal esimesele hoonele ehitusloa taotlemisel, siis ei ole eelnimetatud tagatise vaja.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on arendaja. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatistele peab kehtima kahe aasta pikkune ehitustööde garantii. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks ja POS 2 krundi tasuta linnale üle andmiseks tuleb sõlmida haldusleping enne detailplaneeringu kehtestamist.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeering ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb arendajal hüvitada.

## 6. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon / kinnistu omanik	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastuse / nõusoleku sisu
1.	Päästeameti Lõuna päästekeskus	Pjotr Vorobjov	13.11.2024	Lisade digifailis	
2.	AS Tartu Veevärk	Liisa Unt	02.08.2024 24ARE-3-DP-20	Lisade digifailis	Üle vaadatud
3.	Telia Eesti AS	Emil Villemson	13.06.2024 nr 38950965	Lisade digifailis	<p>Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.</p> <p>Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.</p> <p>Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MKM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <a href="https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid">https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid</a>.</p> <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohutada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <a href="https://www.telia.ee/ehitajate-portaal">https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</a>.</p>
4.	Elektrilevi OÜ	Marge Kasenurm	14.06.2024 nr 3007280156	Lisade digifailis	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

