

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

Töö nr DP-21-025

**TARTU LINN**

# PÕHJA PST 2A KRUNDI DETAILPLANEERING

PLANEERINGU KOOSTAMISEST HUVITATUD ISIK: Abemark OÜ

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Tartu Linnavalitsus Ruumiloome osakond

PLANEERIJA: Tiit Sild, volitatud arhitekt-ekspert, tase 8 (kutsetunnistus 180521)

TARTU 2023

## SISUKORD

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk .....	4
2	Olemasolev olukord ja analüüs .....	4
2.1	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
2.2	Planeeringuala mõjuala kirjeldus .....	6
2.3	Liikumisviiside analüüs.....	8
2.3.1	Olemasolev olukord.....	8
2.3.2	Liikluskoormus ja -ohutus .....	8
2.3.3	Ehitusaegse transpordi liikumisvõimalused .....	9
2.3.4	Analüüsi kokkuvõte.....	10
2.4	Vastavus üldplaneeringule .....	11
2.5	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kirjeldus ja valiku põhjendused .....	12
3	Planeeringu lahendus .....	14
3.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	14
3.2	Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded .....	14
3.3	Krundi hoonestusala piiritlemine .....	14
3.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	15
3.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	16
3.6	Ehitistevahelised kujad.....	17
3.7	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	18
3.7.1	Veevarustus .....	18
3.7.2	Tuletõrjerveevarustus.....	18
3.7.3	Reoveekanaliseerimine .....	18
3.7.4	Sademeveekanaliseerimine .....	19
3.7.5	Elektrivarustus .....	19
3.7.6	Sidevarustus.....	19
3.7.7	Soojavarustus.....	20
3.7.8	Välisvalgustus.....	20
3.7.9	Tehnovõrkude koondtabel .....	20
3.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	20

3.8.1	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	21
3.9	Servituudi seadmise vajadus .....	22
3.10	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	22
3.11	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus .....	23
3.12	Planeeringu elluviimise võimalused .....	24
4	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	26
5	GRAAFILINE MATERJAL.....	27
5.1	Olemasolev olukord M1:500.....	27
5.2	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja .....	27
	linnaehituslikud seosed M1:2000.....	27
5.3	Põhijoonis M1:500 .....	27
5.4	Tehnovõrgud M1:1000 ja M1:500 .....	27
5.5	Ruumiline illustratsioon .....	27

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

Põhja pst 2a krundi (kt 79515:005:0029) detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi kortermajale ehitusõiguse määramiseks.

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 14.12.2021 korraldus nr 1392 „Põhja pst 2a krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Planeeringu koostamisel on arvestatud ja asjakohases sisus kasutatud järgmisi töid ja dokumente:

- „Haljastuse hinnang Põhja pst 2“, Loovmaastik OÜ (töö nr 232DI22);
- „Tartus, Põhja pst 2a parkimisnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“, Liikuvusagentuur OÜ (2022);
- „Tartus, Põhja pst 2a kinnistule raskeveokite juurdepääsu tarkvaraline kontroll“, Liikuvusagentuur OÜ (2023);
- „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“, Inphysica Technology OÜ (2022);
- „Tartu linna üldplaneering“ (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373);

Detailplaneeringu koostamisel on alusena kasutatud Geodeesia OÜ maamõõdistusbüroo koostatud Põhja pst 2a topo-geodeetilist uuringut (töö nr GE-3777). Topo-geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavalitsuse 10.10.1996 korraldusega nr 1865 kehtestatud „Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering“, mille kohaselt on planeeringuala olemasoleva renoveeritava kaupluse/teenindusettevõtte krunt. Planeerimisseaduse § 140 lg 8 alusel muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering planeeringuala ulatuses kehtetuks.

## **2 Olemasolev olukord ja analüüs**

### **2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus**

Planeeritav kinnistu katastritunnusega 79515:005:0029 asub Tartu linnas Jaamamõisa linnaosas. Kinnistu pindala on 1048 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve on 100% ärimaa.

Planeeringuala on olemasolevalt hoonestatud ühekorruselise kontorihoonega (ehr kood 104039038, ehitisealune pind 196 m<sup>2</sup>, ehitatud 1996. aastal), mis asub kinnistu edelanurgas. Ülejäänud kinnistu territooriumi haarab enda alla juurdepääsutee koos parkimisalaga ning roheala. Kõrghaljastus jääb kinnistu põhjapiirile Lääne tänava äärde, kus kasvab kaheksa puud (aru- ja sookased); kaguosa haljastuse moodustab murupind. Roheala moodustab kinnistu pindalast ca 39%, sellest on kõrghaljastusega ala ca 21%.

Naaberkinnistutega Põhja pst 2 ja Põhja pst 2c ühisel piiril kasvab kaks puud (vastavalt kuldkaask ja harilik haab). Planeeringuala mõjualal, Põhja pst 4b kinnistul kasvab samuti

kaks puud (arukask, berliini pappel), millest arukase võra ulatub osaliselt planeeringualale.

Loovmaastik OÜ poolt on märtsis 2022 planeeringu- ja vähesel määral selle naaberalal läbi viidud haljastuslik hinnang, mille käigus hinnati kõiki üksikpuid, mille kõrgus oli üle 2 m ja rinnasdiameeter suurem kui 8 cm. Puistu hinnangul kasutati viite väärtusklassi.

Vastavalt tehtud hinnangule on kinnistul ja selle lähinaabruses kasvava olemasoleva kõrghaljastuse seisukord valdavalt hea, jäädes III väärtusklassi (oluline puu). Enamikel puittaimedest vigastusi, kahjustusi või kuivamistunnuseid ei tuvastatud. I (väga väärtuslik puu), II (väärtuslik puu) ja IV (väheväärtuslik puu) väärtusklassi jäävaid puid ei esinenud. Surnud puuks (V klass) defineeriti naaberkinnistul Põhja pst 4b asuv berliini pappel ja naaberkinnistuga Põhja pst 2c ühisel piiril kasvav harilik haab.

Olemasolev olukord on graafiliselt nähtav joonisel nr 1 ja alloleval fotol 1.



*Foto 1. Vaade planeeringualale Lääne tänavalt. Foto 10.04.2021, Tiit Sild.*

## 2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala piirneb:

- põhjast Lääne tänavaga (Lääne tänav T1, kt 79301:001:1095, 100% transpordimaa, munitsipaalomandis), millel asuvad avaliku kasutusega sõidu- ja kõnnitee;
- lõunast Põhja pst 2 kinnistuga (kt 79515:005:0012, 100% elamumaa, eraomand), millel asub viiekorruseline korterelamu;
- idast Põhja pst 4b kinnistuga (kt 79301:001:1094, 100% transpordimaa, munitsipaalomandis), millel asub haljasala (planeeringuala poolsel küljel) ja Põhja pst 4 kinnistut teenindav parkimisala;
- läänest Põhja pst 2c kinnistuga (kt 79301:001:1093, 100% transpordimaa, munitsipaalomandis), millel asub haljasala ja juurdepääsutee, mis teenindab ka Põhja pst 2a kinnistut.

Planeeringuala ümbruses asuvad valdavalt korterelamud (vt foto 2).

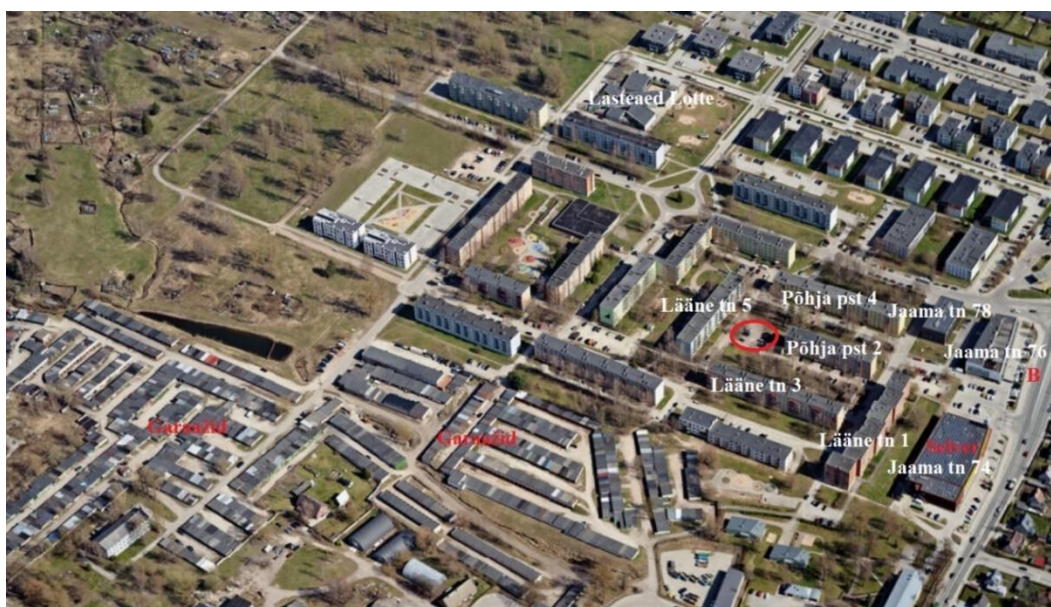


Foto 2. Maa-ameti fotoladu, Pildistuse aeg: 2023-04-19. Planeeringuala on markeeritud punase ovaaliga. „B“ tähistab ühistranspordipeatust.

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad korterelamud on ehitatud 1970-ndatel, tegemist on viiekorruseliste lamekatusega kortermajadega (Põhja pst 4, Lääne tn 5, Lääne tn 3, Lääne tn 1). Jaama tn 78 kinnistul asub kolmekorruseline kortermaja ja aadressil Jaama tn 76 asub kolmekorruseline hoone, mille kahel esimesel korrusel on bürooruumid ja kolmandal korrusel korterid. Aadressil Jaama tn 74 paikneb kaubanduskeskus Selver AS.

Planeeringuala piirneb kõigist neljast küljest Jaamamõisa piirkonna 1970-ndate stiilis ehitatud kortermajadega. Valdav osa maju on renoveerimata ja välisviimistluseks on krohv. Naaberkinnistul Põhja pst 4 asub korterelamu, mille fassaad on renoveerimise käigus kaetud kollakas-beežika krohviga. Kõik hooned on riskülikulise põhiplaaniga. Naaberkinnistute täisehitus on järgmine (hoonete ehitisealuse pinna andmetel on lähtutud ehtisregistri infost): Põhja pst 2 – 32% (700 m<sup>2</sup>); Lääne tn 3 – 20% (1041 m<sup>2</sup>); Lääne tn 5 – 31% (936 m<sup>2</sup>) ja Põhja pst 4 – 35% (1045 m<sup>2</sup>).

Teenuste kättesaadavuse kaardirakenduse kohaselt jääb planeeringualast 1200 m raadiusesse kolm kooli, 800 m raadiusesse kaks lasteaeda (neist lähim, Lotte, jääb linnulennult *ca* 250 m kaugusele kirdesuunda); 1200 m raadiusesse jääb neli toidupoodi. Lähim bussipeatus asub Jaama tänaval, kinnistu lõunaservast linnulennult *ca* 170 m kaugusel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 2.

## 2.3 *Liikumisviiside analüüs*

Planeeringu koostamise raames viidi läbi liikumisviiside analüüs, mille jaoks telliti lisaks kaks uuringut Liikuvusagentuur OÜ-lt („Tartus, Põhja pst 2a parkimismisnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“, 2022 ja „Raskeveokite juurdepääsu tarkvaraline kontroll“, 2023).

### 2.3.1 Olemasolev olukord

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on põhjaküljelt, kasutades Põhja puiesteed ja Lääne tänavat. See juurdepääs on mööda avalikke tänavamaa krunte. Ühes lõigus, kus on kitsam, liiguvad jalakäijad ja sõidukid koos samal tasapinnal. Tänavamaa laius jääb 4,4 m-5,4m vahemikku. Antud lõiku kasutavad juurdepääsuks ka Lääne tn 5 ning Põhja pst 8 kortermaja elanikud. Kuna tegemist on sisuliselt tupiktänavaga, mis teenindab tänaväärseid korterelamuid, on tänav kasutusel piirkonna elanike poolt ning läbivat liiklust seal ei esine.

Planeeringu koostamise ajal on peamised jalakäijate ja jalgrataste liikumise suunad Lääne tn 5 ning Põhja pst 4 kortermajade eest, lisaks liigutakse Põhja pst 2 kortermaja parkimisplatsi kõrvalt.

Parkimine lahendatud üldjuhul iga kortermaja enda krundil, aga pargitakse ka selle tänav lõigu ääres, mida kasutavad juurdepääsuks Põhja pst 2a ja Lääne tn 5. Kuna Põhja pst 2a krunt on seisnud pikalt aktiivse kasutuseta, on piirkonna elanikud hakanud seda kasutama parkimisalana. Piirkonna avalik sõidukite parkimisala asub Tüve tn 10 krundil, mis on planeeringualast linnulennult ca 240m kaugusel ja u 6 minuti jalutuskäigu kaugusel planeeringualast. Tüve tn 10 krundil kehtib detailplaneering, millega on krundile ette nähtud parkimismaja ehitamine. Seega on piirkonnas parkimisvõimaluste tagamisele mõeldud.

Tartu linnas on koostatud metoodika autode parkimismisnormatiivide vähendamiseks sõltuvalt töökohtade ja teenuste kättesaadavusest („Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“, 2022) jalgsi, rattaga ja ühistranspordiga. Metoodika arvutas vähendamise võimalused Tartu linna igale krundile. Uuringu tulemusel on Põhja pst 2a teenustase baastase ja standardikohast parkimist võib vähendada 75%-ni. Teenuste arv käsitleva alast 800 m raadiuses on 15, lasteaedu 2, toidukohti 9. Piirkondlike koolide arv 1200 m raadiuses alast on 3, toidupoode 4. Töökohtade protsent, mis on kättesaadaval 2km jalutustee või alla 30 min ühistranspordiga on 50,9%. Eelnevast tuletatud parkimismisnormi vähendamine on põhjendatud ning saab võtta aluseks planeeringu koostamisel.

### 2.3.2 Liikluskoormus ja -ohutus

Tulenevalt üldplaneeringus määratud koormusindeksist, on Põhja pst 2a krundile võimalik kavandada 10- 15 korterit, sõltuvalt sellest kas parkimine lahendatakse hoone väliselt või hoonemahus. Tuginedes eelnevale, on Põhja pst 2a detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev liiklusmaht marginaalne ja jääb senisega samaväärseks. Lisanduv liiklus ei tekita hinnanguliselt probleeme ka Põhja puiestee liikluskoormusele ja läbilaskvusele. Kuigi lisanduv liiklus Põhja puiestee ja Lääne tänav lõigule on

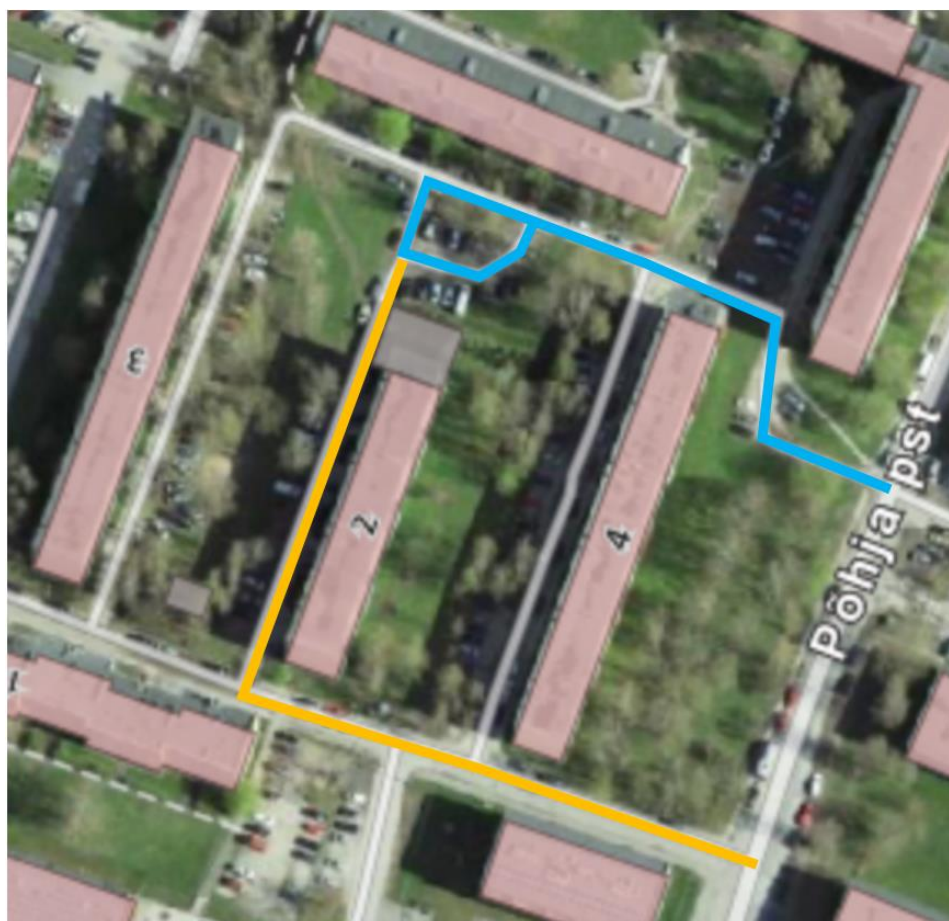


marginaalne, tuleb see lõik muuta jalakäijatele ja jalgratturitele ohutumaks, sest kõik liiklejad on ühes ruumis. Selleks tuleb antud lõik määrata õuealaks ning rakendada selle jaoks vajalikke liiklust rahustavaid ja ohutuse meetmeid.

### **2.3.3 Ehitusaegse transpordi liikumisvõimalused**

OÜ Liikuvusagentuuri töö „Raskeveokite juurdepääsu tarkvaraline kontroll“ kohaselt on ehitusaegse transpordi juurdepääs ehitusplatsile võimalik mööda juurdepääsuks kasutatavat Põhja puiestee ja Lääne tänava lõiku. Manööverdusruum ehitusplatsi ümbruses on töös hinnatud ruumikujude mõõtmete alusel tagatud.

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



*Skeem 1. Väljavõtte tööst „Tartus põhja pst 2a parkimishormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“.*

Ehitusplatsile juurdepääs on võimalik kahe teekonna kaudu, mida on illustreeritud skeemil 1. Kollane teekond (juurdepääs on ilma ümberpööramis võimaluseta ehk toimuks ringjalt- Põhja pst T1- põhja pst 2a- põhja pst 2c- Lääne tn T1- põhja pst T15- põhja pst T1) nõuab kokkuleppeid Põhja pst 2 ühistuga, kuna osa sellest teekonnast läbib selle elamu kinnistut ning seetõttu tuleks kollast teekonda kasutades rakendada täiendavaid ohutusmeetmeid. Sinine (Põhja puistee T1 ja Lääne tänav T1, ümberpööramise võimalus Põhja pst 2a krundil) teekond asub täielikult avalikul transpordimaal ning ei sõltu lisakokkulepetest kinnistute omanikega, aga vajab ka siiski ohutusmeetmete tagamist, sest jalakäijad liiguvad sõidukitega samas ruumis.

### **2.3.4 Analüüsi kokkuvõte**

Analüüsi tulemusel selgus, et Põhja pst 2a krundile korterelamu rajamisega on liikluskoormusekasv marginaalne ning juurdepääs on tagatud olemasolevast asukohast Lääne tänavalt. Inphysica technology OÜ poolt koostatud uuring „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“ toetab linnatänavate standardis määratud parkimiskohtade vähendamist 75%-ni. Vastavalt detailplaneeringule tuleb parkimine lahendada krundisiselt. OÜ Liikuvusagentuur koostatud töös välja pakutud lahendused lähtusid Tartu linna strateegilistest eesmärkidest, milleks on suund kliimanetraalsusele ja sellega seoses ka autokasutuse vähendamisele. Eelkirjeldatu saavutamiseks on ühe meetmena oluline linna asustuse tihendamine moel, mis ei soodustaks autokasutuse kasvu. Seda suunda toetab linna piiridesse lisandunud elanik, kelle jaoks on teenused kättesaadavad autovabade liikumisviisidega, vähendab survet linna piiri taha elama minekuks, kus asustustihedus on madal, teenuste kättesaadavus on madal, ühistranspordi ühendus halvem ja vahemaad rattaga liikumiseks optimaalsest suuremad. Linna piiri taga on surve autokasutusele oluliselt suurem ja Tartu linnal on vähe võimalusi seda olukorda mõjutada.

## 2.4 Vastavus üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Põhja pst 2a ja seda ümbritsevate kruntide juhtotstarve korterelamumaa, mis on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu. Põhja pst 2a krunt asub arhitektuurilises üksuses Jaamamõisa J3, kus on seatud eesmärgiks olemasoleva funktsiooni säilitamine ja keskkonna parandamine läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise. Hoonete laiendamine asumis lubatud ei ole, väljaarvatud Põhja pst 2a krundi osas, kus on lubatud uue hoone ehitamine või olemasoleva laiendamine, hoonemahud tuleb määrata detailplaneeringuga.

Korterelamu maa-alal on toetava otstarbena krundi hoonestuse brutopinnast lubatud kuni 25% ulatuses piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse ja puhkerajatise maa-ala, linnaaianduse maa-ala.

Korterelamumaal peab vastavalt üldplaneeringus määratud tingimustele rohevõrgu toimimiseks olema krundist vähemalt 40% haljastatud ning kõrghaljastuse osakaal vähemalt 25% haljastatud alast. Krundi haljastatav osa peab üldjuhul olema suurem kui kõvakattega ala. Üldjuhul tuleb korterelamukrundile kavandada ka laste mänguväljak, võimalik on mitme krundi peale ühise mänguväljaku kavandamine. Maa-ala haljastus ja kujundus tuleb põhjalikult rekonstrueerida, üldplaneering seab nõudeks ühtse maastikuarhitektuurse projekti koostamise piirkonnale. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.

## ***2.5 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kirjeldus ja valiku põhjendused***

Planeeringulahenduse analüüs tugineb planeeringuala ja mõjuala kirjeldusele, liikumisviiside analüüsile ning kehtivale üldplaneeringule, millekohane info on esitatud peatükkides 2.1-2.4.

Analüüsile põhinevad järeldused ja arengu eesmärgid on:

- Tartu linna üldplaneeringu elluviimine, st planeeringualal sobivaks arenduseks eelduste loomine üldplaneeringus seatud tingimusi järgides;
- Olemasolevat keskkonda ja mõjuala arvestades kinnistule sobiva kaasaegse uushoonestuse lahenduse leidmine (kinnistu suurust ja asukohta arvestades sobiv maht, arhitektuursed tingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus), mis parendaks keskkonda ka laiemalt kui ainult planeeringuala piires.

Planeeritava hoonestusala ja ehitusõiguse määramisel on silmas peetud, et tulevane hoone sobituks olemasolevate korrusmajade vahele rütmi ja mahulise tasakaalu poolest. Planeeritava hoonemahu kavandamisel on arvestatud olemasolevate ümbritsevate betoonelementmajadega (hoonete paiknemise suund, laius). Uushoone on kavandatud Põhja pst 2 hoone n-ö otsa ja naaberhoonetaga samase laiusega. Põhja pst 2 olemasolev hoone on naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest lühim, st planeeritud hoonemahu pikendamine Põhja pst 2a krundile sobib hästi piirkonna linnaehitusliku muustriga. Elamu on siiski ette nähtud paigutada olemasoleva Põhja pst 2 hoone suhtes väikese nihkega, et tagada parkimiseks vajalik manööverdamisruum. Ka Lääne tn 2 kortermaja hoone põhjapoolne maht on nihkega, mistõttu on see piirkonnale iseloomulik hoonestuse liigendamise võtte.

Planeeringulahenduse kohaselt kavandatakse Põhja pst 2a kinnistule ühte korterelamut, mille mahus on kuni 20% ulatuses lubatud ärimaa (üldplaneeringus lubatud kuni 25%). Põhja pst 2a kinnistule planeeritud lahendus tagab üldplaneeringukohase haljastuse (vähemalt 40% krundi pindalast, sh 25% kõrghaljastus), kavandatud on laste mänguala, jäätmemaja ning autode ja jalgrataste parkimine. Krundi planeeritud täisehitusprotsent on 23% ja see on piirkonna keskmisest veidi väiksem. Hoone suurim lubatud kõrgus võimaldab kuni viiekorruselise hoone ehitamise, lubatud on ka maa-alune korrus.

Korterelamu asukoha, arhitektuursete tingimuste, parkimis- ja haljastusnõuete määramisel on lähtutud, et terviklahendus (hoonestus koos parkimise ja haljastusega) oleks kinnistule sobilik, optimaalne ja toimiks sh tervikuna ka naabermaaüksustega (nt juurdepääsud, parkimine). Seetõttu on juurdepääs Põhja pst 2a kinnistule planeeritud olemasolevas juurdepääsu asukohas läbi Põhja pst 2c kinnistu. Optimaalne juurdepääsude arv vähendab kõvakattega ala pinda ja suurendab roheala.

Tulenevalt planeeringuga kavandatud ehitusõigusest, on Põhja pst 2a poolt tekkiv liiklusmaht marginaalne ja jääb senisega samaväärseks. Hinnanguliselt ei suurene liikluskoormus planeeringuala lähiümbruses märgatavalt ega tekita probleeme Põhja puiestee T1 tänava (kt 79501:002:0607) liikluskoormusele ja läbilaskvusele.

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

### **3 Planeeringu lahendus**

#### **3.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Detailplaneeringu lahendusega Põhja pst 2a katastriüksuse piire ei muudeta.

#### **3.2 Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded**

Planeeritava krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on välja toodud tabelina põhijoonisel (joonis 4).

Olemasolev hoone on ette nähtud lammutada. Uue kavandatava hoone põhiplaan peab olema riskküliku kujuga, arhitektuur väljanägemiselt sobituma olemasoleva Põhja pst 2 hoonega, keskkonda sobilik, energiatõhus ja võimaldama säästlikku majandamist.

Krundile pole lubatud ehitada ajutisi hooneid. Hoone mahus tuleb lahendada abiruumid (panipaigad, abiruumid jalgrataste, lapsevankrite, hooajalise spordivarustuse vmt hoidmiseks). Juurdepääs abiruumidele peab olema mugav.

Projekteerimisel on lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse mahtu.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama, et võimalik tekkiv vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooneid. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

Krundile planeeritakse korterelamu arvestuslikult 10 korteriga. Täpne korterite arv määratakse projekteerimisel arvestades nõuetekohase parkimise lahendamise ja haljastuse tagamise vajadusega. Vastavalt üldplaneeringule peab korterelamumaal olema koormusindeks 100 ehk ühe korteri kohta vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda. Detailplaneeringu lahenduses on 10 korteri puhul krundi koormusindeks 104,8 m<sup>2</sup> (1048 m<sup>2</sup>/10= 104,8 m<sup>2</sup>).

Vastavalt standardile Ehitise tuleohutus EVS 812-7:208 p 14.1.6 on korterid läbi maja planeeringuga, st aknad nii Põhja pst 2c suunal kui ka hoone taga.

#### **3.3 Krundi hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires tuleb ehitada ehitusõigusega ette nähtud hoone. Hoonestusala on määratud krundi lõunaosas krundipiirile, et võimaldada Põhja pst 2 ja Põhja pst 2a hooned kokku ehitada. Väljaspoole hoonestusala on lubatud ehitada jäätmemaja.

Planeeritud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 3).

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

Sõidukite juurdepääs Põhja pst 2a krundile on kavandatud olemasolevast asukohast Lääne tänav T1 kaudu Põhja pst 2c krundilt. Jalakäijate juurdepääs krundile on kavandatud Lääne tänav T1 tänava kaudu.

Parkimine on kavandatud Põhja pst 2a krundi siseselt piki selle läänepiiri ja manööverdusala jääb Põhja pst 2c kinnistule, kus olemasolevalt on juba kõvakattega ala. Tee laius on vähemalt 7,5 m, mis vastab Ehitise tuleohutuse standardile EVS 812-7:2018 p 14.1.5.

EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohane parkiminorm on 1,5/1,3 kohta korteri kohta (korruselamute ala, uus hoone, kolme- ja enamatoaline korter/ühe- ja kahetoaline korter). Standardikohast parkimismnormi on vähendatud tulenevalt Inphysica Tehnology OÜ poolt koostatud teenuste kättesaadavuse analüüsi tulemustest, mille kohaselt autode parkimist on võimalik vähendada koefitsiendiga 0,75. Võimalike äripindade korral lähtuda standardi parkimismnormist ja koefitsiendist 0,75.

**Tabel 1.** Parkimiskohtade arvutus

Standardikohane parkimiskohtade arv	Vähendus %	Vähendatud parkimiskohtade arv
5x1,5=7,5	75	5,625
5x1,3=6,5	75	4,875
		10,5 (11 parkimiskohta)

*(Märkus: Näitlikult on arvutuses arvestatud korterite jagunemine pooleks – 5 ühe- ja kahetoalist ning 5 kolme- ja enamatoalist. Juhul kui projekteerimisel korterite jaotus muutub, tuleb vastavalt ümber arvutada ka parkimiskohtade arvutus)*

Parklasse tuleb projekteerimisel ette näha elektriautode laadimine vastavalt ehitusseadustikule.

Jalakäijatele ja jalgratturitele tuleb tagada ohutu ning meeldiv liikumiskeskond. Krundisisesed kergliiklusteed tuleb siduda avalikus ruumis olevate kergliiklusteedega. Kõnniteede ristumisel sõiduteedega ja ülekäiguradade juurde tuleb ette näha madaldatud äärekivi, et võimaldada sujuvat liikumist nt jalgratta või lapsevankriga liikumisel. Kõnniteedele on soovitatav valida sõidukite liiklusalast erineva struktuuri ja tooniga kate, nt kivisillutis. Mõjuala joonisel on kujutatud jalakäijate liikumissuunad tänaval ja planeeringualal.

Põhja puistee ja Lääne tänava lõigul, kus kõik liiklejad jagavad üht ruumi, tuleb suurendada turvalisust. Selleks määrata see ala õuealaks ning rakendada liiklust rahustavaid meetmeid. Õueala on piirkond, kus jalakäijad ja sõidukid jagavad sama ala, ning selleks kasutatakse ehituslikke või muid vahendeid, et vähendada sõidukite kiirust ning tähistada sisse- ja väljasõiduteed õueala liikluskorda kehtestavate liiklusmärkidega. Seaduse kohaselt on õuealal sõiduki maksimaalne lubatud kiirus 20 km/h ning sõidukid peavad jalakäijate vahetus läheduses liikuma jalakäija kiirusega, tagamaks jalakäijate ohutust. Konkreetsed meetmed õueala liikluse rahustamiseks ja

ohutuse suurendamiseks täpsustatakse projekteerimise käigus.

Parkimisvõimaluste puhul tuleb maksimaalselt kasutada imenduva ja soojussaare teket pärssivat pinnakatet, näiteks murukivi.

Planeeringuga õuealaks muudetava juurdepääsutee ja parkla lahendus täpsustatakse vastava projektiga. Kavandatud lahendus peab olema ohutu kõigile liiklejagruppidele. Hoone projekteerimisel on soovitatav kaasata krundisise liikluskorralduse kavandamiseks vastava kvalifikatsiooniga spetsialist.

Põhja pst 2c osas tuleb pärast ehitustööde lõppu uuendada katend.

### **3.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringulahendus näeb ette säilitada võimalikult suur osa olemasolevast haljastusest ja likvideerida ainult hädavajalik ning surnud puud. Soovitatav uushaljastuse asukoht on olemasoleva kõrghaljastuse läheduses arvestades juurekaitsevööndit (Lääne tänava pool) ja krundi kaguküljel, et moodustuks kompaktse liitunud võradega kõrghaljastuse piirkond, sh sidus roheala naaberkinnistuga. Tuleb järgida, et vastavalt EVS 843:2016 võib haljasribale, mis on kitsam kui 3 m, või kõvakattega alale, istutada puu vaid siis, kui kasvupinnase mahtu suurendatakse kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil. Säilitatavate puude kaitseks tuleb ehitustegevuse käigus arvestada juurestiku kaitsealaga, vajadusel rakendada juurestiku kaitseks erimeetmeid vastavalt Puittaimed haljastuses standardile EVS 939-3:2020 (Ehitusaegne puude kaitse). Naaberkrundil kasvavaid puid ei tohi kahjustada.

Krundisene ala tuleb korrastada ja hoonestusest ning teedest vaba ala haljastada. Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast ja kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Kõrghaljastuse osakaalu arvestada täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Haljasalale tuleb rajada mänguväljak.

Detailplaneeringuga on parklate, juurdepääsuteede ja hoonestusalade alla jääv haljastus planeeritud likvideeritavana. Täpne haljastuse säilimine otsustatakse projekteerimise käigus lähtuvalt dendroloogilisest hinnangust, hoonete tegelikust paigutusest ning haljastuse kontseptsioonist.

Peale elektripaigaldiste demonteerimist, tuleb krundi pind planeerida tasaseks ning haljastada.

Krundi piirdeaiaga piiramine ei ole lubatud, keelatud on ka tõkkepuude kasutamine. Turvalisuse kaalutlustel on lubatud piirdeaiade kasutamine mänguväljaku ümber, võimalusel kasutada maksimaalselt haljaspiiret (piirdeaiade lisaks).

Planeeringuala vertikaalplaneerimine tuleb lahendada hoone projektis asendiplaanilise lahenduse koostamise käigus. Hoone ümbruse maapinna planeerimisel ei tohi sademevesi valguda naaberkinnistutele ja tee maa-alale.

Jäätmete kogumine peab olema lahendatud esteetiliselt, nt hoone arhitektuuriga sobiva jäätmemaja või süvamahutite kasutamisega. Prügikonteinerid peavad olema paigutatud ligipääsetavasse kohta ning olema varjestatud ja mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt. Täpne asukoht krundil selgub edasise projekteerimise käigus.



Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

### ***3.6 Ehitistevahelised kujud***

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsisivusklassist.

Planeeritava hoone kaugus krundil Põhja pst 2 olemasolevast hoonest on alla 8 m (uus hoone on kavandatud ehitada kokku Põhja pst 2 olemasoleva hoonega), mistõttu pole tuleohutuskuja võimalik rakendada ja tuleohutusnõuded ning tule levik tuleb piirata ehituslike abinõudega. Täpsed ehituslikud abinõud tuleb anda projekteerimisel.

Planeeritud hoone minimaalne lubatud tuleohutusklass on TP2.

### **3.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

Planeeringuala krundile rajatakse tehnovõrkude ühendused ja luuakse ühendus olemasolevate tehnovõrkudega. Täpsem tehnovõrkude ja-rajatiste lahendus selgub projekteerimise käigus.

#### **3.7.1 Veevarustus**

Lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused 17.01.2022 nr INF/16.

Altren Projekt OÜ tööga „Põhja pst ja Muuseumi tee veevarustuse ja kanalisatsiooni põhiprojekt“ (nr VK2187) on Põhja pst-le projekteeritud De 225 veetoru. Planeeritava korterelamu veevarustus on ette nähtud eelnimetatud veetorustikust. Tänavatorustik tuleb projekteerida alates Põhja pst veetorust kuni planeeringuala krundini. Tänavatorustikust tuleb ühendustoru näha ette planeeringuala krundile.

#### **3.7.2 Tuletõrjveevarustus**

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugus ehitisest mõeldakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Määruse nr 10 kohane vajalik veevooluhulk veevõtukohas on 10 l/s 3 tunni jooksul (tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormuse 0-600 MJ/m<sup>2</sup> korral ja kui ei kasutata automaatset tulekustutusüsteemi). Lähimad nõuetekohasele kaugusele jäävad tuletõrjehüdrandid asuvad Jaama, Lääne ning Põhja puistee tänaval (vt joonis 4).

#### **3.7.3 Reoveekanaliseatsioon**

Lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused 17.01.2022 nr INF/16.

Altren Projekt OÜ tööga „Põhja pst ja Muuseumi tee veevarustuse ja kanalisatsiooni põhiprojekt“ (nr VK2187) on Põhja pst-le projekteeritud De 315 reoveekanaliseatsioonitoru. Planeeritava korterelamu reovee eesvooluks on kavandatud eelnimetatud reoveekanaliseatsioonitorustik. Tänavatorustik tuleb projekteerida alates Põhja pst reoveekanaliseatsioonitorustikust kuni planeeringuala krundini. Tänavatorustikust tuleb ühendustoru näha ette planeeringuala krundile.

### **3.7.4 Sademeveekanaliseerimine**

Lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused 17.01.2022 nr INF/16.

Altren Projekt OÜ töö „Põhja pst ja Muuseumi tee veevarustuse ja kanalisatsiooni põhiprojekt“ (nr VK2187) koosseisus on Põhja pst-le projekteeritud De 1200 sademeveekollektor. Planeeringuala sademevesi tuleb juhtida Põhja pst De 1200 sademeveekollektorisse. Selleks tuleb projekteerida tänavatorustik alates Põhja pst sademeveekollektorist kuni planeeringuala krundini. Tänavatorustikust näha ette ühendustoru planeeringuala krundile.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida krundile reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavate tehniliste tingimustes.

Katuse sademevesi on puhas, mis on uue hoone ökoloogilise jalajälje vähendamiseks soovitatav koguda ja kasutada võimalikult suures mahus ära oma krundil juhtides haljasaladele rohealade immutamiseks ja nende niisutamiseks. Seega peaks katuselt kogutud sadevesi olema kasutatud mõistlikult ja kaalutletult, et tagada keskkonna ja krundi säästlik kasutamine.

Parkla alalt tuleb sademevesi koguda kaevudesse ja juhtida peale puhastamist sademeveekanaliseerimisele. Parkla sademevee puhastamiseks tuleb projektis ette näha liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademeveekanaliseerimisele tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

### **3.7.5 Elektrivarustus**

Põhja pst 2a kinnistul on olemas elektriga liitumine, peakaitse 40A.

Krundi läbib olemasolev elektrimaakaabelliin, mis jääb planeeritava hoone alla ja tuleb ümber paigutada kirde suunas planeeritavale haljasalale. Täpne lahendus antakse eraldi projektiga järgnevas projekti staadiumis. Lahendus tuleb kooskõlastada võrguvaldajaga.

### **3.7.6 Sidevarustus**

Lahenduse koostamisel on aluseks Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 37193764 (22.09.2022).

Üks variant sideühenduse saamiseks on projekteerida ja ehitada sidekanalisatsioon (100 mm UPOTEL PVC/multitorudest) alates sidekaevust nr 2922 kuni hoone andmesidejaotlani. Sidetrass on planeeritud läbi Põhja pst T1, Põhja pst T15 ja Lääne T1.

Teine variant on sidevarustus lahendada juhtmevabalt läbi õhu.

Täpne lahendus selgub edasisel projekteerimisel. Lahendus tuleb vastava võrguvaldajaga kooskõlastada.

### **3.7.7 Soojavarustus**

Lahenduse koostamisel on aluseks Gren Tartu AS tehnilised tingimused nr 11/22 (10.01.2022).

Planeeritud hoone kaugküttega liitumiseks valida soojustorustiku ühenduskoht Põhja pst 2 krundil asuva soojustorustiku sobivalt lõigult. Ühenduskoht on planeeritud Põhja pst 2 kinnistult. Soojustorustiku asukoha projekteerimisel tuleb arvestada, et ei kattuks soojustorustiku ja kõrghaljastuse kaitsevööndid. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna ja lähtuda EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt täiendavad tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

### **3.7.8 Välisvalgustus**

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

### **3.7.9 Tehnovõrkude koondtabel**

Tehnovõrkude planeeritavate trasside orienteeruvad pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 2.** *Planeeritud tehnovõrkude koondtabel*

	<i>Planeeritav tehnovõrk krundil, m</i>	<i>Planeeritav tehnovõrk tänava maa-alal</i>
<b>Veetorustik</b>	18	118
<b>Reoveekanaliseatsioon</b>	20	124
<b>Sademeveekanaliseatsioon</b>	24	161
<b>Keskpinge maakaabel</b>	83	58
<b>Madalpinge kaabel</b>	29	-
<b>Sidekanaliseatsioon</b>	21	159
<b>Kaugküttetorustik</b>	16	-

## ***3.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks***

Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnaohtlikke tegevusi. Lahendusega ei kavandata ka objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Planeeritava kinnistu igakordne omanik peab kinni pidama seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest.

Jäätmete kogumine ja käitlemine peab toimuma vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse sorteeritult Ära vedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitus- ja lammutusjäätmed tuleb koguda eraldi tüüpide järgi ning üle anda jäätmeveoteenuse õigust omavale isikule või lähimasse vastavat luba omavasse käitlusk kohta. Iga tegevuse juures tuleb püüda jäätmeteket vältida või vähendada. Tekkinud jäätmed tuleb taaskasutada, kui see on tehnoloogiliselt võimalik ja ei ole muude käitlusmoodustega võrreldes ülemäära kulukas. Prügilasse võib laadestada vaid neid jäätmeid, mille taaskasutamine ei ole tehnoloogiliselt võimalik või muul põhjusel õigustatud.

Projekteerimisel tuleb kavandada energiatõhus hoone. Energiatõhususe nõuded on toodud [direktiivides](#), energiamajanduse korralduse seaduses, ehitusseadustikus ja ettevõtetus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>. Taastuvenergia allikatest soojuse (soovi/vajaduse korral) ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine. Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.2.

Planeerimise tulemusel ei mõjutata oluliselt sotsiaalset ja looduskeskkonda, kuna tegemist on tiheasustusalal paikneva kinnistuga, mis on olemasolevalt hoonestatud.

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitse all olevaid objekte, alal pole ohtlike ainete ladestuskohi ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringuga kavandatava tegevusega ei ole põhjust eeldada püsivat negatiivset keskkonnamõju. Negatiivne mõju lähipiirkonnale on ehitustegevuse aegne, mil suureneb ehitustegevusest tingitud müra ja vibratsioon, vähesel määral õhu saastatus (nt tolm), mida on aga õigeid töövõtteid kasutades võimalik leevendada (nt vähendada materjalide langemiskõrgust, teostada töid väljaspool puhkeaega, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjalid jmt).

### **3.8.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine**

Planeeringu koostamise käigus tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning vajadusel määrata seiremeetmed. Asjakohasus tähistab seotust konkreetse planeeringu eesmärgi ja alaga. Asjakohased mõjud on planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud, mis tulenevad otseselt planeeringulahendusest ja mida tuleb teadvustada ning millega on vaja arvestada.

Positiivse mõjuna on vana hoone lammutamise ja uue kaasaegse elamu ehitamisega võimalik tõsta elu- ja üldist keskkonna kvaliteeti, kuna korrastatud linnaruum vähendab muuhulgas ka kuritegevuse riske. Olemasoleva olukorraga võrreldes tõuseb vähesel määral roheala pindala, sh suureneb kõrghaljastuse osakaal. Uue korterelamu ehitamisega pakutakse uusi eluruume väljakujunenud taristuga linnaosas.

Majanduslikud mõjud mõjutavad planeeringu elluviimist, kuna planeeringu elluviimisest huvitatud isikul lasub kohustus kanda kõik elluviimisega kaasnevad

kulud, st planeeringu elluviimine sõltub arendaja finantsilisest võimekusest ja eluasemeturu üldisest seisust.

### 3.9 Servituudi seadmise vajadus

Tabelis nr 2 on ära toodud planeeringulahendusest tulenevad potentsiaalsed servituudi seadmise vajadusega objektid. Ülejäänud servituudi vajadusega alad fikseeritakse projekteerimise käigus.

**Tabel 3. Servituudi vajadus**

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

### 3.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Kuritegude vähendamine käib läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Pimedad nurgatagused jätavad mahajäetud tunde ja hõlbustavad kuritegevust. Seetõttu on projektlahenduses vaja tagada optimaalne tänava ja hoone valgustuse kombinatsioon, mis aitab ära hoida kuriteohirmu, aga ei põhjusta ülevalgustatust.

Planeeringulahendusega on loodud head vaated üldkasutatavatele aladele (haljas- ja parkimisala), mis võimaldavad suuremat sotsiaalset kontrolli ja avaliku ruumi loomulikku jälgimist kohalike elanike poolt. Avaliku ruumi jälgimise võimaldamine (projekteerimisel akende ette nägemine maksimaalselt igasse suunda) on eriti oluline, kuna piirdeaedu, mis looks füüsilise eraldatuse era- ja üldkasutatava maa vahel, ei planeerita.

Ümbrus peab olema heakorrastatud, sest halvasti korras hoitud haljasalad ja hoonestus loovad mulje hooletusest ja heaperemehetunde puudumisest. Regulaarse hoolduse korraldamine ja kahjustuste operatiivne likvideerimine on vajalikud loomaks

piirkonnas kõrge heakorraseme kuvandit. Hooldatavusega arvestada ka kasutatavate materjalide valikul.

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

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- planeeringuala ja lähiümbrus on valgustatud;
- parkimisalad on vahetult hoonete läheduses, mis tõstab kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

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

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

Planeerigialal on järgmised olemasolevad piirangud/kitsendused:

- kinnistu keskel paikneb elektrimaakaabelliini kaitsevöönd laiusega 1 m, mis on ette nähtud olemasolevas asukohas likvideerida ja ümber tõsta;
- kinnistu põhjaküljel piki piiri kulgeb gaasitorustik, mille kaitsevöönd on 2 m mõlemal pool torustikku.

Lisanduvad piirangud/kitsendused:

- kanalisatsiooni maa-aluse isevoolse torustiku kaitsevöönd laiusega 2 m torustiku telgjoonest;
- sidekaabli kaitsevöönd - 1 m sideehitisest;
- sademevee torustiku kaitsevöönd - 2 m torustiku telgjoonest;
- kaugküttetoru kaitsevöönd – 2 m äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast;
- veetorustiku kaitsevöönd – 2 m torustiku telgjoonest.

### 3.12 Planeeringu elluviimise võimalused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringuga on kavandatud avalike rajatiste välja ehitamine Põhja pst 2c krundil, Lääne tänaval ja Põhja puiesteel.

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. Põhja pst 2a krundi igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoone püstitamise tingimuseks.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Lääne tänav T1 ja Põhja pst 2c transpordimaa tänav on planeeringuga näidatud ulatuses välja ehitatud õuealana, kus järgitakse jagatud ruumi põhimõtet ning kus on rakendatud liiklust rahustavaid ja ohutuse meetmeid (künnised, tõstetud pind, liiklusmärgid jmt). Rakendatavad meetmed peavad võimaldama hooldus-, operatiiv- ja teenindatavate sõidukite liikumist. Täpne lahendus selgub edasisel projekteerimisel.
2. Rajatud on planeeringukohased tehnovõrgud (veevarustus, reoveekanaliseerimine, elektrivarustus, soojavarustus jm) koostöös tehnovõrkude valdajatega.
3. Rajatud on sademeveekanaliseerimine alates Põhja pst sademeveekollektorist kuni planeeringuala krundini.
4. Välja on ehitatud Lääne tänava välisvalgustus puuduolevas osas.
5. Peale tehnovõrkude, sh sademeveetorustiku ja tänavavalgustuse, väljaehitamist tuleb uuendada tänava katend tee laiuse ulatuses Lääne tänav T1 ja Põhja pst 2c transpordimaal.
6. Mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punkti 1 kuni 5 osas. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks hiljemalt hoone kasutusloa taotlemise ajaks piisavad tagatised.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Arendaja. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatistele peab kehtima 2.a pikkune ehitustööde garantii. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks. Enne detailplaneeringu kehtestamist on sõlmitud Arendaja ja Tartu linna vahel avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagav kokkulepe.



Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga 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 vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada.

Krundi hoonestamise tuleb arvestada tingimusega, et ehitustegevuseks vm võib kasutada kuni 3 m laiuseid ning 10,2 m pikkuseid sõidukeid. Ehitusaegne juurdepääs ja ehitussõidukite liikumine on võimalik lahendada mööda Põhja puiesteed ja Lääne tänavat ümberpööramise võimalusega Põhja pst 2a krundil ning läbi Põhja pst 2 krundi parklaala, mille jaoks on krundi omanikud planeeringu menetluse käigus loa andnud.

#### 4 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Tabel 4. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav instants, krundi nimetus	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse, koostöö asukoht
1	KÜ Põhja pst 2, Põhja pst 2, Tartu linn	Svetlana Krupko, koosoleku juhataja	27.04.2023, KÜ Põhja pst. 2 üldkoosolek	Lisade kaustas
2	Gren Tartu AS	Ülar Roose, insener	04.09.2023, 0923-297A-50F6	Lisade kaustas
3	Elektrilevi OÜ	Enn Truuts, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	10.07.2023, 2094312973	Lisade kaustas
4	Tartu Veevärk	Peeter Pindma, arendusjuht	06.09.2023	Lisade kaustas
5	Telia Eesti AS	Margus Kukk, Telia Eesti AS volitatud esindaja	18.12.2023, nr 38516328	Lisade kaustas
6	Päästeamet	Margo Lempu, ohutusjärelvalve büroo nõunik	13.12.2023	Lisade kaustas

## **5 GRAAFILINE MATERJAL**

Joonised on lisatud digitaalselt eraldi failidena.

### **5.1 Olemasolev olukord M1:500**

### **5.2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000**

### **5.3 Põhijoonis M1:500**

### **5.4 Tehnovõrgud M1:1000 ja M1:500**

### **5.5 Ruumiline illustratsioon**