



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

TÖÖ NR 2022-135  
Oktoober 2023

Huvitatud isik: Emajõe Ärilinnak OÜ

**ANNE TN 48 KRUNDI JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING  
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Juhataja:	Erki Kõnd
Projektijuht:	Priit Paalo
Maastikuarhitekt-planeerija:	Kadri Kattai
Kontrollija:	Priit Paalo

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

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48, Anne tn 48a, Anne tn 50, Anne tn T46, Anne tn T48, Anne tn T50, osaliselt Lõhmuse tn T1
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a krunditele ehitusõiguse määramise võimalusi multifunktsionaalse ärilinnaku rajamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 1,5 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	<b>Emajõe Ärilinnak OÜ</b> Registrikood 16389098
Kontaktisik:	<b>Ingvar Allekand</b> <a href="mailto:ingvar.allekand@domus.ee">ingvar.allekand@domus.ee</a>
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras OÜ</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht:	<b>Priit Paalo</b> – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 <a href="mailto:priit@kobras.ee">priit@kobras.ee</a>
Planeeringu koostaja:	<b>Kadri Kattai</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 <a href="mailto:kadri@kobras.ee">kadri@kobras.ee</a> <b>Teele Nigola</b> – maastikuarhitekt-planeerija <b>Silvia Türkson</b> - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) <b>Noela Kulm</b> – keskkonnaekspert <b>Erki Kõnd</b> – projektijuht, projekteeerija <b>Liikluslahendus OÜ, Sulev Sannik</b> - liiklusekspert <b>Storkson OÜ, Rain Kurg</b> – ohuhinnangu ekspert
Kontrollijad:	<b>Priit Paalo</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> – tehniline kontrollija

### Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:  
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:  
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001;
  - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:  
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.  
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
  - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
  - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 176300 – Teele Nigola;
  - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
  - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
  - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
  - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik.
  - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak
  - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak

## SISUKORD

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....</b>	<b>6</b>
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	6
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>	<b>8</b>
2.1. ÜLDINE INFO .....	8
2.1.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT .....	8
2.1.2. HOONED JA RAJATISED .....	8
2.1.3. JUURDEPÄÄSUD .....	9
2.1.4. HALJASTUS .....	9
2.1.5. RELJEEF .....	10
2.1.6. KITSENDUSED.....	10
2.2. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS .....	11
2.2.1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	11
2.2.2. LIIKUMISVIISIDE ANALÜÜS .....	11
2.2.3. LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS .....	15
<b>3. PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>17</b>
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON.....	17
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	17
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	17
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	18
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	18
3.5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED.....	18
3.5.2. PLANEERITUD TÄNAVARUUM .....	19
3.5.3. JUURDEPÄÄSUD .....	19
3.5.4. PARKIMINE .....	19
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	22
3.6.1. PLANEERITUD HALJASTUSLAHENDUS.....	22
3.6.2. PLANEERITUD VÄLIALA PÕHIMÕTTED .....	23
3.6.3. JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED .....	23
3.6.4. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....	23
3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	23

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD .....	24
3.8.1. VEEVARUSTUS.....	24
3.8.2. REOVEEKANALISATSIOON.....	24
3.8.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	25
3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS .....	25
3.8.5. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK .....	26
3.8.6. SOOJUSVARUSTUS.....	26
3.8.7. GAASIVARUSTUS.....	27
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	27
3.9.1. MÜRA JA REKLAAMVALGUSEGA SEOTUD TINGIMUSED.....	27
3.9.2. HALJASTUSEGA SEOTUD TINGIMUSED.....	28
3.9.3. MAA-ALUSE KORRUSE RAJAMISEGA SEOTUD TINGIMUSED.....	28
3.9.4. TANKLA TEGEVUSEGA SEOTUD TINGIMUSED .....	28
3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	28
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	30
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	30
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	30
<b>4. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD .....</b>	<b>30</b>
<b>5. KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....</b>	<b>32</b>
<b>6. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA</b>	
6.1. ASUKOHASKEEM M 1:2000	
6.2. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000	
6.3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	
6.4. PÕHIJONIS M 1:500	
6.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:500	

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 24.01.2023 korraldus nr 118 "Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine".

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

Planeeringuga lahendatakse Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a ehitiste teenindamiseks vajalike teede, parklate, tehnovõrkude ja rajatiste asukoht ning vajadusel määratakse kitsendused maa avalikku kasutusse võtmiseks ja/või servituutide tarbeks.

### 1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering“;
- Tartu Linnavalitsuse 24.01.2023 korraldus nr 118 „Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Pihamaa OÜ 14.12.2022 koostatud töö nr P115/2022 „Anne tänav 46, 46a, 48, 48a, 50. Puittaimede inventuur“;
- Liikluslahendus OÜ, 2023. aastal koostatud töö nr 231706 „Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48, Anne tn 48a kruntide detailplaneering. Liiklusanalüüs“;
- Kobras OÜ, 2023. aastal koostatud töö „Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu linnaehituslik analüüs“;
- Tartu Linnavalitsuse ja Tartu Regiooni Energiaagentuuri 2021. aastal koostatud „Tartu Energia 2030. Tartu energia- ja kliimakava“;
- AS Alexela Oil, 2019. aastal koostatud töö „Automaattankla riskianalüüs. Anne 46. Tartu“;
- Tartu linna ning Anne tn 46 ja Anne 48 kinnistu omaniku vahel 01.07.2013 sõlmitud kinnistute isikliku kasutusõigusega koormamise leping (alus Tartu Linnavalitsuse 18.06.2013 korraldus nr 653);
- Storkson OÜ. 2023. „Anne 48 ja lähiala DP ohuhinnang“.

### 1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Geodeesia Partner OÜ poolt märtsis 2022 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan „Anne tn 48“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 852-22). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

Lõhmuse tänaval paiknev soojustorustik on kajastatud Geopunkt OÜ poolt mais 2023 koostatud töö nr 22G23 „Kaugküttetrassi teostusmöödistus“ põhjal.

Alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 12.11.2013 korraldusega nr 1146 kehtestatud „Anne tn 46, Anne tn 48 ja Anne tn 48a kruntide ja lähiala detailplaneering“. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. ÜLDINE INFO

#### 2.1.1. Planeeringuala asukoht

Planeeringuala suurusega ligikaudu 1,5 ha asub Tartu maakonnas, Tartu linnas, Annelinna linnaosas.

Planeeringuala asukoht on toodud asukohaskeemil (joonis 1).

Planeeringualasse jäävad järgmised maaüksused:

- Anne tn 46 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0024, ärimaa 100%, 1 964 m<sup>2</sup>);
- Anne tn 46a (katastriüksuse tunnus 79516:008:0025, ärimaa 100%, 1 871 m<sup>2</sup>);
- Anne tn 48 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0027, ärimaa 100%, 9 386 m<sup>2</sup>);
- Anne tn 48a (katastriüksuse tunnus 79516:008:0018, ärimaa 100%, 1 135 m<sup>2</sup>);
- Anne tn 50 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0008, tootmismaa 100%, 254 m<sup>2</sup>);
- Anne tn T46 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0026, transpordimaa 100%, 319 m<sup>2</sup>);
- Anne tn T48 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0029, transpordimaa 100%, 92 m<sup>2</sup>);
- Anne tänav T50 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0028, transpordimaa 100%, 50 m<sup>2</sup>);
- osaliselt Lõhmuse tänav T1 (katastriüksuse tunnus 79516:011:0014, transpordimaa 100%, 4 787 m<sup>2</sup>).

Planeeringuala piirinaabriteks on järgnevad maaüksused:

Põhjas:

- Sõpruse pst 2 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0002, tootmismaa 80%, ärimaa 20%, 13 841 m<sup>2</sup>);

Idas:

- Lõhmuse tänav T1 (katastriüksuse tunnus 79516:011:0014, transpordimaa 100%, 4 787 m<sup>2</sup>);

Lõunas/Läänes:

- Anne tänav T51 (katastriüksuse tunnus 79516:022:0015, transpordimaa 100%, 5 258 m<sup>2</sup>);

Läänes:

- Sõpruse pst 4 // 4a (katastriüksuse tunnus 79516:008:0001, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 7970 m<sup>2</sup>).

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kirjeldatud allpool ning visuaalselt kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

#### 2.1.2. Hooned ja rajatised

Anne tn 46 maaüksusel asub ehitisregistri andmetel ühekorruseline 172 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga metallist varjualune, mille all on tankurid diislikütuse, vedelgaasi (LPG) ja bensiini tankimiseks.

Lisaks on maaüksusel 2 m<sup>2</sup> pindalaga kivist, plekiga kaetud tankla hooldehoone.



Maa all paiknevad kaks maa-alust terasest topeltseinalist bensiinimahuti ja üks diislikütuse mahuti (kogumahuga 100 m<sup>3</sup>; diislikütust maksimaalselt 17 tonni, bensiini maksimaalselt 60 tonni). Mahutite täitepunkt paikneb Anne tn 46 maaüksuse idaservas.

Lisaks on maaüksuse lõunaosas maapealne vedelgaasimahuti (mahuga 7,8 m<sup>3</sup>; sisaldab maksimaalselt 4,06 tonni LPG-d).

Tegemist on automaattanklaga, kus on korraga võimalik kahe bensiinil või diislikütusel töötava auto tankimine ja ühe vedelgaasil töötava auto tankimine.

Anne tn 46a maaüksusel on ühekorruseline 815 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kauplusehoone, kus täna enam kauplus ei tegutse. Ülejäänud krunt on valdavalt asfalteeritud.

Anne tn 48 maaüksusel asub ühekorruseline 295 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga autopesula ning suure osa maaüksusest katab asfaltiga kaetud plats, mida kasutatakse parklana ja mida piirab metallpostidega võrkaed. Platsi ääres paiknevad tänavavalgustid.

Anne tn 48a krunt on hoonestamata.

Anne tn 50 maaüksusel asub ühekorruseline 30 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga gaasiregulaatorpunkt.

Planeeringualal paiknevatel hoonetel puudub ühtne väljanägemine ja arhitektuuriline väärtus.

Alal on mitmed tehnovõrgud ja -rajatised (vt ptk 2.1.6).

### 2.1.3. Juurdepääsud

Planeeringualale pääseb autoga planeeringualast läänes paiknevalt ärikvartali siseselt tupiktänavalt (kahest kohast), planeeringualast idas paiknevalt Lõhmuse tänavalt (samuti kahest kohast) ja lõunasuunast Anne tänavalt.

Lähimad kergliiklejate juurdepääsud asuvad planeeringualast lääne suunas paikneva tupiktäna, Lõhmuse täna ja Anne täna ääres.

Läbivad kergliiklusteed planeeringualal puuduvad – lõunaosas on paar kergliiklustee lõiku, mis lihtsustavad tänavatelt Anne tn 46 maaüksusel paikneva tanklani jõudmist ning kitsas jalgrada, mis ühendab Lõhmuse tänavat Anne tn 46 maaüksusel paikneva tanklaga. Planeeringualast lääne suunas paikneva tupiktäna ääres on paar jalakäijatele mõeldud unikiviga kaetud ala olemasolevate hoonete läheduses.

### 2.1.4. Haljastus

Enamus planeeringualast on kaetud kõvakattega, niidetavad murualad jäävad planeeringuala põhjaosasse (Anne tn 48a maaüksusele) ja kaguosasse (Anne tn 48 ja Anne tn 46 maaüksuste kagunurka ning Anne tn 50 maaüksusele).

Olemasolev kõrghaljastus on koondunud peamiselt planeeringuala serva, jäädes idaosas Lõhmuse täna äärde, edelaosas Anne täna lähedusse ning põhjaosas Sõpruse pst 2 naaberkatastriüksuse piiri lähedusse. Planeeringuala lõunapoolse osa keskmes paikneb suurelehiste pärnade grupp.

Olemasolevale kõrghaljastusele on koostatud 2022. aasta detsembris dendroloogiline inventuur (Pihamaa OÜ, töö nr P115/2022), mis muu hulgas määrab ka haljastuse juurestiku kaitsevööndid, kus puude säilitamissoovi korral tuleb ehitustegevust vältida. Nii suurelehistel pärnadel (olemasoleva olukorra joonisel puud nr 5-8) kui

kuldkaskedel (olemasoleva olukorra joonisel puud nr 9-24) on praegu oluliselt vähem kasvuruumi, kui arvutuslik minimaalne juurestiku kaitseala. Seetõttu on Pihamaa OÜ poolt koostatud hinnangus eraldi välja toodud nende puude juurestiku tõenäolise paiknemise ala, mis hõlmab puude läheduses olevat haljasala.

Dendroloogilisest inventuurist lähtuvalt on mägimändide grupid (olemasoleva olukorra joonisel puud nr 1-4) ala kõige väärtuslikumaks haljastuseks. Suurelehiste pärnade rida (olemasoleva olukorra joonisel puud nr 5-8) on hoolimata vähesest kasvuruumist veel üsna rahuldavas seisundis. Kuldkaskede rida (olemasoleva olukorra joonisel puud nr 9-24) Lõhmuse tänava ääres moodustab funktsionaalse tänavahaljastuse, ent puutüvedes esineb tüvelõhesid ja tüvemädanikke. Linna arboristi hinnangul on kaseallee väga väärtuslik, kuna tegemist on Annelinna rajamise aegse ja linnaosa kõrghaljastusele iseloomuliku kaskede reaga. Mais 2023 tehtud kaskede ülevaatusel põhjal võib vajadusel asendada kaskede reast kahjustustega puud nr 18, 19 ja 20 ning eemaldada terve, kuid üksikult kasvava kase nr 9.

Planeeringuala põhjaküljele end ise külvanud kuldkased (põhijoonisel puud nr 26-30) kasvavad läbi piirdeaia. Võrku katki lõigates puid säilitada ei ole mõtet, kuna kohast, kus aiavõrk tüve läbib, on neil puudel murdumisoht.

Planeeringuala loodeosas ulatub alale naaberkatastriüksusel paikneva dekoratiivse puu (ebatsuuga) juurestiku kaitsevöönd.

### 2.1.5. Reljeef

Planeeringuala reljeef langeb ühtlaselt edela suunas. Absoluutkõrguste vahemik on ligi 4 meetrit: 35.46-39.35.

### 2.1.6. Kitsendused

Planeeringualal paiknevad mitmed tehnovõrgud ja -rajatised (elektrikaablid ja liitumiskilp, soojustorustik, reoveekanaliseatsioon, sademeveekanaliseatsioon, veetorustik, gaasitorustik, sidekaabel, Anne tn 48 maaüksusel ka kütusetorustikud) ja nende kaitsevööndid. Osa planeeringualal paiknevatest tehnovõrkudest on amortiseerunud.

Planeeringualal on Anne tn 50 maaüksusel paikneva gaasiregulaatorjaama kaitsevöönd.

Planeeringualal paiknev tankla on kemikaaliseaduse kohaselt C-kategooria ohtlik ettevõtte. Planeeringuala jääb täielikult ohtliku ettevõtte ohualasse. Ohuks on soojuskiirgus ja ülerõhk.

Vastavalt Storkson OÜ poolt koostatud ohuhinnangule (asub planeeringu lisades) on paiksetest seadmetest tulenev oht, mis ulatub kavandatavate hooneteni, maapealse LPG mahuti BLEVE (*boiling liquid expanding vapor explosion* ehk keeva vedeliku aurupilve plahvatus). LPG mahuti BLEVE ohualad on kujutatud planeeringu lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (joonis 2).

Planeeringualal tuleb arvestada tankla ja kütuse täitekohta tuleohutuskujaga vastavalt EVS 812-5:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“.

## 2.2. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS

### 2.2.1. Vastavus üldplaneeringule

Planeeringuga kavandatud ärilinnak on kooskõlas Tartu üldplaneering 2040+ eesmärgiga mitmekesistada teenuste pakkumist piirkonnas ning seeläbi väärtustada piirkonda tervikuna. Tartus on selliseid ärihooneid, kus pakutakse mitmekesiseid teenuseid täna pigem üksikuid ning need on valdavalt koondunud kesklinna piirkonda või ostukeskustena äärelinna (nt Lõunakeskus). Üldplaneeringu järgne maakasutus planeeringualal on ärihoone maa-ala (väljavõtte üldplaneeringujärgsest maakasutusest on toodud joonisel 2).

Hoonete suurim lubatud korruselisus on kolm. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks on Tartu linna üldplaneeringu kohaselt büroopinnal 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5 – 4 m.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Ärihoonete maal peab kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast olema vähemalt 10%. Krundi haljastuse osakaalu määramisel ei loeta haljastuse hulka kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasid.

Üldplaneeringuga seatakse esmaseks prioriteediks jalakäijate, jalgrattaga liiklejate ja ühistranspordikasutajate liikumisvõimaluste parandamine.

Avaparklad tuleb liigendada väiksemateks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust, arvestades vähemalt ühe puu 10 parkimiskoha kohta. Parklas tuleb luua ohutu ja mugav liikumisruum, sidudes parkla hoone sissepääsuga. Tähelepanu tuleb pöörata erivajadustega liiklejatele.

### 2.2.2. Liikumisviiside analüüs

#### 2.2.2.1. Olemasolev liikluskoormus

Lõunaküljes eraldab planeeringuala korterelamute alast Anne tn, idaküljes olevast eramurajoonist eraldab planeeringuala Lõhmuse tänav. Läänepool on ärikvartali sisene tupiktänav. Nimetatud tänavatel liikleavad nii sõidukid kui kergliiklejad.

Annelinna kaugematest piirkondadest ja kesklinnast on mugav piirkonda liigelda bussiga, sest lähim bussipeatus „Anne“ asub planeeringualast kuni 400 m jalgsikäigu kaugusel Sõpruse puiesteel ja linnaliini nr 3 (Nõlvaku - Zoomeedikum) intervall on üldjuhul 20 min. Peatusest toimib liiniühendus ka lhaste piirkonnaga, linnaliini 5 (Väike-Turu – Annelinn -lhaste -Väike-Turu) intervall on 1 tund.

Täiendavate linnaliinibusside peatused jäävad kuni 700 m jalgsikäigu kaugusele (peatus „Sõpruse puiestee“ ja peatus „Eeden“, peatus „Jaama“), mistõttu on planeeritav ala üsna hea ühistranspordiühendusega.

Lisaks paikneb „Anne“ bussipeatuse läheduses ka Tartu rattaringluse rattaparkla „Anne saun“, jäädes planeeringuala keskosast ca 250 meetrise teekonna kaugusele.

2023. aastal tehtud liiklusanalüüsist selgub, et Anne-Lõhmuse ristmikul liiguvad öhtusel tiptunnil kergliiklejad enim Lõhmuse tänaval (52% kergliiklusest, 83 kergliiklejat), järgneb Anne tn T53 (liikumine ristmikust lõuna suunas – 36% kergliiklusest ehk 57 kergliiklejat) ja kõige vähem kasutatakse Anne tänavat (12% kergliiklejatest ehk 19 kergliiklejat).

Olemasolevate mootorsõidukite liiklussageduste väljaselgitamiseks teostati liiklusuuringud Anne tänava ja Lõhmuse tn ristmikul 18. aprillil 2023. a (teisipäev).

Õhtusel tipptunnil (kell 16.30-17.30) oli enim liikumist Anne tänaval – piki Anne tänavat liikus Kadaka tn suunas 117 sõidukit, Sõpruse pst suunas 99 sõidukit. Aktiivne oli ka Anne tn T53 suunalt vasakpöörde tegemine Anne tn-le (79 sõidukit) ja Anne tn-lt Anne tn T53 suunas parempöörde tegemine (86 sõidukit). Vähem liiklust oli Anne tn T53 suunast parempöördega Anne tn-le (32 sõidukit) ja Anne tn-lt Kadaka tn poolt vasakpöördega Anne tn T53 suunas (22 sõidukit). Lõhmuse tänavaga seotud liikumised olid minimaalsed (kokku alla 20 sõiduki).

### 2.2.2.2. Planeeringuga kaasnev liikluskoormus

Liiklusprognoosi ja selle alusel koostatavate läbilaskvusarvutuste koostamisel on arvestatud, et planeeringuga tekkiv liiklus jaguneb kahe juurdepääsu (Lõhmuse tänav ja Anne tn T46) vahel võrdselt.

Detailplaneeringuga kaasnev mootorsõidukite liiklussagedus on toodud tabelis 1. Kuna liiklussagedust hinnati planeeringu eskiislahenduse põhjal, mis vahepeal on täpsustunud, on planeeringu põhijoonisel (joonis 4) toodud lahenduse korral tõenäoliselt liikluskoormus mõnevõrra väiksem.

**Tabel 1.** Detailplaneeringuga kaasneva mootorsõidukite liiklussageduse prognoos.

Tegevus	Osatähtsus	Parkimiskohti	Õhtusel tipptunnil alale liikujad	Õhtusel tipptunnil alalt välja liikujad
Kaubandus	16%	32	79	79
Asutused	27%	54	11	27
Majutus	14%	28	3	3
Meditiin	10%	20	4	4
Toitlustus	3%	7	11	11
Avalikud parkimiskohad	30%	60	30	20
<b>KOKKU</b>	<b>100%</b>	<b>201</b>	<b>136</b>	<b>143</b>
		<b>sh Lõhmuse tn</b>	<b>68</b>	<b>71</b>
		<b>sh Anne tn T46</b>	<b>68</b>	<b>71</b>

Anne-Lõhmuse ristmiku liiklusprognoosi kohaselt liigub planeeringu realiseerimise järgselt enim sõidukeid endiselt piki Anne tänavat. Anne tn T53 suunalt vasakpöördega Anne tn-le ja Anne tn-lt parempöördega Anne tn T53 suunas jäävad mahud sisuliselt samaks. Liikluskoormus tõuseb veidi Anne tn T53 suunast

parempöördega Anne tn-le liikujate ja Anne tn-lt Kadaka tn poolt vasakpöördega Anne tn T53 suunas liikujate seas.

Oluliselt tõuseb Lõhmuse tänaval liiklevate sõidukite hulk, aga arvestades täna väga väikest liiklust Lõhmuse tänaval, siis lisanduv koormus ei mõjuta liikluse sujuvust ega tekita probleeme.

Läbilaskvuste kasutused Anne-Lõhmuse ringristmikul on planeeringu realiseerimisel väga madalad – kuni 25%.

Sarnaselt mootorsõidukite liiklusega võiks arvestada, et kergliiklejad jagunevad erinevate suundade vahel võrdselt (erandiks bussiga liiklejad, kes tõstavad lääne suunas liiklejate arvu).

„Tartu Energia 2030“ energia- ja kliimakava arvestab jalgsi- ja rattareiside modaalseks jaotuseks 41% kõikidest liikumistest (279 sõiduki kontekstis tähendab see tipptunnil 114 kergliikleja lisandumist piirkonda). Seega lisandub tõenäoliselt Lõhmuse tänavale 50 ja planeeringualast lääne pool olevale tupikteele 64 kergliiklejat (arvestatuna, et lääne suunas paikneva bussipeatuse tõttu on sealtpoolt saabuvate kergliiklejate arv veidi suurem).

### 2.2.2.3. Tänavavõrgu olukord ja soovitused selle parendamiseks planeeringuga lisanduva liikluskoormuse tõttu

Planeeringuala ümbritsevate tänavate sõiduteede olukord on hea – teed on asfaltkattega ja piisavalt laiad, et mahutada kahe-suunalist liiklust.

Kergliiklusteede osas planeeringualast lääne suunas paikneva tupiktee ääres korralik kergliiklustee puudub – jalakäijate liikumiseks mõeldud saarekesi on vaid hoonete läheduses ning kohati on need väga kitsad, lisaks teevad tankla parkla mitu ja kohati väga laia sissesõitu ning kõrged äärekivid kergliikleja sujuva liikumise keeruliseks (fotod 1 ja 2).



**Foto 1.** Vaade planeeringualast lääne suunas paiknevale tupikteele ja **Foto 2.** Tupikteelt parklasse viiv lai sissesõidutee (fotod: Kadri Kattai, 2023).



Korralik kergliiklustee (koos jalakäijaid ja rattureid eraldava riba ning ristmikel madaldatud äärekiviga) on olemas Anne tänava ääres (foto 3). Lõhmuse tänava ääres on olemas kõnnitee, kus ratturite liiklemismugavust segavad amortiseerunud teekatend ja kõrged äärekivid (foto 4).



**Foto 3.** Vaade planeeringuala lõunanaabruses paiknevale Anne tänava kergliiklusteele ja **Foto 4.** Vaade planeeringualast ida suunas paikneva Lõhmuse tänava kergliiklusteele (fotod: Kadri Kattai, 2023).

Anne tänavalt olemasoleva tanklani viivad kergliiklusteed on korraliku katendiga – läbipääsetavust parandaks läänepoolse tee läheduses oleva mägimänni okste piiramine (puu võra ulatub osaliselt kergliiklusteele, foto 5).



**Foto 5.** Tanklasse viiv kergliiklustee osa, mille ääres kasvavad mägimännid (fotod: Kadri Kattai, 2023).

Kuna piirkonnas on üldiselt olemas väga hea kergliiklusteede võrgustik (joonis 2), on kergliiklejatel planeeringualale pääsemine lihtne. Kergliiklejate arvu kasvamisel parandaks nende ligipääsu planeeringualale planeeringualast lääne suunas paikneva tupiktee äärde korraliku kergliiklustee rajamine, Lõhmuse tänava ääres praeguse kergliiklustee rekonstrueerimine ja tänavaruumi lahendamine nii, et seal oleks mugav liigelda ka ratturitel. Tanklasse viivate kergliiklejate juurdepääsu teeks mugavamaks tee ääres olevate mägimändide võra hooldusloikus.

### 2.2.3. Linnaehituslik analüüs

Planeeringuala naabruses asuvad valdavalt kahekorruselised üksikelamud, äri- ja tootmishooned ja üks ühiskondlik hoone: Anne tn 44 krundil kolmekorruseline 1670 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga Anne saun, Anne tn 44a krundil kolmekorruseline 1009 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga spordihoone, Sõpruse pst 4 // 4a krundil kolmekorruseline 999 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga büroohoone ja kahekorruseline laohoone, Sõpruse pst 2 krundil neljakorruseline 1237 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga büroohoone, neljakorruseline 2572 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga tootmishoone-ladu ja ühekorruseline 1002 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga laohoone.

Lõhmuse tänava ääres asuvate valdavalt kahekorruseliste üksikelamute, tänava ääres paikneva kaksikelamu ja kauplus-üksikelamu ehitisealune pind on 99 kuni 285 m<sup>2</sup>.

Anne tn 50 krundil asub ühekorruseline 30 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga gaasiregulaatorpunkt.

Lähipiirkonnas asuvate ärimaade täisehitusprotsent jääb 19-48% vahemikku, ärihoonetel on 1-4 korrust ja ärihoonete suurus on 890 – 5 200 m<sup>2</sup> (tabel 2).

**Tabel 2.** Lähipiirkonnas asuvate ärimaa kruntide suurus, hoonetealune pind ning täisehituse protsent.

Krundi nimi	Krundi suurus	Hoonetealune pind	Täisehituse protsent	Korruste arv/ kõrgus
Sõpruse pst 2	13 841 m <sup>2</sup>	5 170 m <sup>2</sup>	37%	4 korrust / 24 m (maa-ameti 3D kaart)
Sõpruse pst 4 // 4a	7 970 m <sup>2</sup>	1 480 m <sup>2</sup>	19%	3 korrust / 11 m (EHR)
Anne tn 44a	3 080 m <sup>2</sup>	1 009 m <sup>2</sup>	33%	3 korrust ja 1 maa-alune korrus / 12 m (EHR)
Anne tn 44	7 828 m <sup>2</sup>	1 670 m <sup>2</sup>	21%	3 korrust ja 1 maa-alune korrus / 12,2 m (EHR)
Anne tn 46a	1 871 m <sup>2</sup>	825 m <sup>2</sup>	44%	1 korrust / 7 m (maa-ameti 3D kaart)

Planeeringuala paikneb mitmekorruseliste ärihoonete, korterelamute ja kahekorruseliste eramute vahel. Planeeringualast põhjas asuva Sõprust pst 2, Jaama 143 ja Jaama 143b kruntidele on Tartu linna

Üldplaneeringuga lubatud kuni 9 korrust. Kvartali mastaabis on planeeringuala pigem visuaalselt seotud kõrvalasuvate kõrgemate ärihoonete- ja korterelamutega, kahekorruseliste eramute rajoonist eraldab planeeringuala teekoridor ja osaliselt selle äärne haljastus.

Analüüsi põhjal on krundile positsioon 1 (krundi asukoht on toodud planeeringu põhijoonisel) kavandatud ärihoonete hoonemahud, korruselisus ja kõrgus piirkonda sobivad, paigutudes lähipiirkonnas suurema täisehitusprotsendiga ärikruuntide sekka.

Ühtne hoonestusviis planeeringuala lähipiirkonnas puudub: leidub nii tänava suhtes paralleelselt kui ka risti olevaid hooneid, ka perimetraalset hoonestust keskse parkimisalaga. Planeeringualast idas, Lõhmuse tänava ääres paiknevad eramud asuvad valdavalt kohe krundi piiril või tänavast 4 meetri kaugusel.

2023. aastal Realarhitektid OÜ poolt koostatud planeeritud hoonete mahuline skeem asub planeeringu lisades.



### 3. PLANEERIMISETTEPANEK

#### 3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga on kavandatud Annelinna rajada ärilinnak, mille eesmärk on kooskõlas Tartu üldplaneeringuga 2040+ mitmekesistada teenuste pakkumist piirkonnas ning seeläbi väärtustada piirkonda tervikuna.

Kuigi ettevõtluse jätkusuutlikkuse seisukohast on oluline, et kaasaegne äri- ja teeninduskeskus oleks piisava hoonestuse ja seeläbi funktsionaalsuse kontsentratsiooniga, on samavõrd oluline luua hoonestusega koos mitmekesine ning inimestele atraktiivne keskkond, st mugav ja turvaline liiklemine, atraktiivne arhitektuur ja avalik ruum ning haljaspinnad.

Planeeringulahendust on graafiliselt kujutatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

#### 3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a maaüksused on kavandatud planeeringuga liita üheks krundiks (positsioon 1). Sinna on kavandatud erinevaid teenuseid pakkuvad ärihooned. Anne tn 46 maaüksus jääb senistesse piiridesse (krunt positsioon 2) ja sinna on kavandatud olemasoleva tankla täiendamine (tanklahoone ehitamise võimalus ja tanklaga seotud rajatiste mõningane ümberpaigutamine). Krundil positsioon 3 jääb ehitusõiguse ja krundipiiride osas säilima tänane olukord.

Ehitusõigus ja planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed on esitatud põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis. Lisaks maapealsetele korrustele on lubatud krundi positsioon 1 hoonetele ka ühe maa-aluse korruse rajamine, mis võimaldab osa parkimisest lahendada maa-alusena. Maa alt on soovitatav tagada ka erinevate hoonete vaheline ühendus, et esimese korruse tasandil säiliks rohkem väliruumi, selle kaudu oleks võimalus pääseda planeeringualast läänes paiknevalt tupiktänavalt Lõhmuse tänavale ja et maa-alusel korrusel viibijatel oleks võimalik kasutada kaht erinevat väljapääsu.

Krundi positsioon 1 ulatuses on täiendavalt lubatud ehitada üks väikehoone (kuni 20 m<sup>2</sup> pindalaga). Väikehoone pindala on arvestatud hoonete suurima ehitisealuse pinna hulka ning arvestatud ehitusõiguse tabelis hoonete koondarvu kajastamisel.

Planeeringuga jäetakse võimalus kruntide jagamiseks peale hoone/hoonestuse valmimist nii, et iga hoonestusala paikneks eraldi krundil.

#### 3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Hoonestusala planeerimisel on lähtutud aspektist, et parima arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb enne planeeringulahenduse realiseerimist läbi viia arhitektuurikonkurss. Konkursiga leitakse krundile positsioon 1 parim ruumiline lahendus.

Võimaldamaks arhitektidel leida planeeringualale sobivaimat lahendust, on krundil positsioon 1 jäetud hoonestusala võimalikult suureks. Hoonestusala on määratud vähemalt 4 m kaugusele krundipiirist, et tagada naabermaaüksustega piisav ehitiste vaheline tuleohutuskuja.

Krundi positsioon 2 hoonestusala määramisel on arvestatud tankla tänase asukohaga ja täiendamiseks vajaliku ruumiga.

Krundi positsioon 3 hoonestusala määramisel on arvestatud gaasiregulaatorjaama tänase asukohaga.

Planeeringu põhijoonisel on toodud võimalike hoonemahtude asukohad näitena selleks, et illustreerida maksimaalset lubatud hoonetealust pinda ja üht võimalikku hoonestuslahendust. Lõplik hoonete paigutus, mahud ja visuaal antakse arhitektuurse lahendusega.

Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealne pind, et võimalda paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta projekteerimisel.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud. Väljapoole hoonestusala on lubatud kavandada arhitektuurseid elemente või väikevorme, kui need arvestavad säilitatavate puude kaitsevööndit - paigutamisel tuleb asukoht kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja naaberkinnistu omanikuga.

Joonisel 4 on toodud hoonete 0.00 vahemik, mida täpsustatakse arhitektuurikonkursiga ja edasisel projekteerimisel – 0.00 kõrgused sõltuvad sellest, kuhu tekivad maa-alused parklad ning kuidas lahendatakse maa-aluse parkla hoonetevahelised ühendused. Oluline on, et kergliiklejad pääseksid vähemalt hoone põhiliste sissepääsude juures mugavalt hoone äritegevusega seotud korrustele.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

### **3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE**

Planeeringuala arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldatakse arhitektuurivõistlus.

Hoonete ning avatud ruumi projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline linnaruum. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidi-antennid jms) tuleb integreerida hoone arhitektuursesse lahendusse.

Liialt massiivsena mõjuvate hoonete vältimiseks tuleb krundi positsioon 1 hoonemahud ja fassaad liigendada. Lõhmuse tänava ääres peab hoonestus mõjuma sujuva üleminekuna väike-elanute piirkonnalt ärikvartaliks. Soovitav on kaaluda Lõhmuse tänava ääres hoonestuse kõrguslikku liigendatust. Põhihoonete aknad ja ukсед peavad asetsema tänavapoolsel küljel, akendeta seinad ei ole tänava ääres lubatud.

Rajatised peavad hoonestusega kokku sobima.

Piirded ei ole lubatud, välja arvatud krundi majandussuunitlusega osades (nt ladustamisplats, laadimisala) ja ohutuspiirete kavandamisel. Piirded lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt arhitektuursele lahendusele ning need peavad olema planeeritud hoonega ühtses arhitektuurses võtmes. Soojussaare efekti vähendamiseks on soovitatav ette näha funktsionaalseid katusepindu (haljaskatused vms).

### **3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS**

#### **3.5.1. Üldised põhimõtted**

Planeeringuga määratakse liikluskorralduse põhimõtted, mida võib projekteerimisel täpsustada.

Juurdepääsude ja parklate asukohad ning parkimiskohtade arv selguvad arhitektuurivõistluse käigus.

Kergliikluse soodustamiseks on krundisisese liiklusskeemi koostamisel pööratud tähelepanu jalgsi ja jalgrattaga liikujate mugavate ja turvaliste liikumisteede tagamisele.

Äriline siseselt tuleb lahendada avalik ruum, hoonete vaheline liikumine ning ühendused ümbritsevate sõlmipunktidega jalakäijate ja kergliikluse prioriteetselt positsioonilt. Kergliiklejate sissepääsud peavad olema

lahendatud otse tänavalt või tänavalt kergesti kättesaadavad. Soovitav on kavandada võimalikult palju sissepääse, et tagada vajadusel inimeste hajutamise võimalused.

### 3.5.2. Planeeritud tänavaruum

Kergliiklejate paremate liiklemisvõimaluste tagamiseks on planeeringualast läände jääva tupiktäna äärde kavandatud vähemalt 2,5, enamasti vähemalt 3 meetri laiune kergliiklustee. Sõidutee laiuseks jääb sel juhul enne tankla sissesõitu (kus kütuseveokil on manööverdamiseks vaja rohkem ruumi) vähemalt 7 meetrit, tupiktee põhjapoolses osas vähemalt 6 meetrit.

Lõhmuse täna ääres on kavandatud olemasolev kergliiklustee jaotada eraldi jalakäijate ja jalgratturite ruumiks. Jalakäijatele on kavandatud 2 meetri laiune kõnnitee, ratturitele 1,5 meetri laiune rattarada. Sõiduteele jääb seega vähemalt 6, enamasti vähemalt 6,5 meetrit ruumi (lõunapoolses osas on olemasolev tänavaruum laiem).

Kavandatud tänavaruumi iseloomustavad põhijoonisel (joonis 4) olevad lõiked A-A` ja B-B`.

### 3.5.3. Juurdepääsud

Planeeritud juurdepääsud on esitatud põhijoonisel. Mootorsõidukite juurdepääsude osas on nii sisenemine kui ka väljumine lubatud parem- ja vasakpöördega. Oluline on tagada kõikide liiklejate ohutus.

Krundile positsioon 1 on mootorsõidukite ja kergliiklejate juurdepääsud kavandatud planeeringualast läänes asuvalt tupiktänavalt ja planeeringualast idas olevalt Lõhmuse tänavalt. Kergliiklejad saavad lisaks juurdepääsu ka Anne tänavalt.

Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) kujutatud lahendusega on põhiline kergliiklejate liikumissuund hoonestusalal A kavandatud põhja-lõunasuunaliselt läbi hoonestusala, lisaks on juurdepääsud kavandatud ka hoonestusala ida- ja lääneküljele.

Hoonestusala B ja C võimalikud juurdepääsud on kavandatud lõuna suunast ning B ja C hoonete vaheliselt alalt, hoonestusalal B ka Lõhmuse täna poolsest küljest.

Krundil positsioon 2 (ja krundile kavandatud hoonestusalale D) säilib mootorsõidukite juurdepääs planeeringualast läänes asuvalt tupiktänavalt – kergliiklejate liikumisvõimaluste parandamiseks on seal tänane mootorsõidukite juurdepääs kitsendatud 7 m laiuseks juurdepääsuteeks. Krundi positsioon 2 mootorsõidukite juurdepääs Anne tänavalt säilib olemasoleval kujul. Kergliiklejate juurdepääsetavuse parandamiseks on krundile positsioon 2 planeeritud kergliiklustee jätk lisaks juba olemasolevatele Anne tänavalt lähtuvatele kergliiklusteedele ka krundist lääne suunas olevalt tupiktänavalt.

Krundil positsioon 3 paiknevale gaasiregulaatorjaamale (hoonestusala E) on planeeritud vajaduspõhine mootorsõiduki juurdepääs krundi positsioon 1 juurdepääsutee kaudu. Juurdepääsu täpsem lahendus selgub projektiga (eraldi juurdepääsuteed pole tarvis rajada, piisab madaldatud äärekivist).

### 3.5.4. Parkimine

Planeeringus on ette nähtud võimalus rajada maa-alused parklad. Maa-aluse parkla juurdepääsetavuse jaoks on vaja rajada planeeringualast lääne suunas paiknevalt tupiktänavalt täiendav juurdepääs, Lõhmuse täna ääres saab kasutada täna juba olemasolevat juurdepääsu. Maa-aluseid parklaid kasutades jääb kergliiklejate

kasutusse rohkem väliruumi. Soovitav on maa-alune parkla kavandada läbisõidetavana, et tagada väljapääs ka olukorras, kus üks sissesõit ootamatu olukorra tõttu ei toimi.

Juhul, kui parklaid kavandatakse hoone maapealsele korrusele, peavad need olema hoone arhitektuuri integreeritud nii, et need linnaruumi visuaalselt ei häiriks. Krundi positsioon 1 edelaosas on lahendatud avalikult kasutatav parkla maapealse läbisõidetava ja kõrghaljastusega liigendatud avaparklana, et see oleks kasutajatele lihtsamini ligipääsetav. Soojussaare efekti vähendamiseks tuleb vältida väga suurte kõvakatteliste pindade kavandamist ehk avaparklad tuleb haljastusega liigendada ja kavandada sinna iga 10 parkimiskoha kohta vähemalt 1 puu.

60 parkimiskohta määratakse avalikuks kasutamiseks vastavalt kokkuleppele Tartu Linnavalitsusega. Nimetatud parkimiskohtadest enamus on kavandatud krundi positsioon 1 lõunaossa kavandatud avaparklasse, ülejäänud kohad C hoone maa-alusele parkimiskorrusele. Kuni hoonet pole rajatud, paiknevad need C hoone asemel kõvakattega alal.

Krundile positsioon 2 on kavandatud mõned parkimiskohad tankla töötajatele ja külastajatele.

Detailplaneeringuala asub parkimisnormatiivi määratlusega korterelamute piirkonnas. Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 3 ja 4. Parkimisarvutuse puhul on kasutatud planeeritud hoone maapealse osa võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda (krundil positsioon 1 ärihooned  $6000 \times 3 = 18\,000 \text{ m}^2$ , krundil positsioon 2 tanklahoone *ca*  $130 \text{ m}^2$ ). Hoone kasutusotstarvete osakaalu saab kavandada sellises mahus, et tagatud on nõuetekohane haljastus ja normikohane parkimine. Autode parkimiskohtade arv täpsustub projekteerimisfaasis, lähtudes Tartu ligipääsetavuse uuringust asub planeeringuala teenustasemel hea. Uuringu kohaselt on soovitatav detailplaneeringualal parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 52%. Mootorsõidukite parklas tuleb kavandada vähemalt üks laadimispunkt elektriautodele ning vastavalt ehitisseadustiku § 65<sup>1</sup> lg 4 p 2 tuleb juhtmetaristu rajada vähemalt igale viiendale parkimiskohale – vastav taristu lahendatakse projekteerimise faasis.

Joonisel on parkimiskohti kavandatud varuga, et võimaldada külastajatel ära mahtuda ka siis, kui avalike parkimiskohtadena riskasutuses olevaist 60 kohast on osa hõivatud päevasel ajal kohalike elanike poolt.

**Tabel 3.** Autode parkimisarvutus.

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Funktsiooni eeldatav osakaal arvestuslikust brutopinnast	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivikohane
Positsioon 1	Supermarket, kauplused (kaubandus) 1/50	23%	4 140/50	83
	Restoran/kohvik (toitlustus) 1/120	5%	900/120	8
	Asutused 1/60	38%	6 840/60	114
	Polikliinik, perearstikeskus (meditsiin) 1/90	14%	2 520/90	28
	Hotell (majutus) 1/100	20%	3 600/100	36
Positsioon 2	Teenindusjaam, tankla 1/20	100%	130/20	7
Kokku				276
<b>Tartu parkimine 52% normist</b>				<b>144</b>

**Tabel 4.** Jalgrataste parkimisarvutus.

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivikohane
Positsioon 1	Supermarket/kauplused (kaubandus) 1/150	4 140/150	28
	Restoran, kohvik (toitlustus) 1/50	900/50	18
	Asutused 1/100	6 840/100	68
	Polikliinik, perearstikeskus (meditsiin)	Täpsustatakse projekteerimisel	10*
	Hotell (majutus)	Täpsustatakse projekteerimisel	6*
Positsioon 2	Muu kauplus (kaubandus) 1/50	130/50	6*
<b>Kokku</b>			<b>vähemalt 136</b>

\*standardi kohaselt vähim parkimisnormatiiv.

Jalgrattaparklate asukohad lahendatakse arhitektuurivõistlusega. Vajadusel on lubatud jalgrattaparkla asukohta projekteerimisel muuta, kui arhitektuurivõistlusel kavandatud asukoht pole kergliiklejale mõistlik. Lubatud on jalgrattaparkla lahendamine hoone mahus selle sissepääsu lähedal. Hoonest väljas olevad jalgrattaparklad peavad olema kaetud varjualusega.

## 3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

### 3.6.1. Planeeritud haljastuslahendus

Kõrghaljastuse osakaaluks krundi pinnast on krundil positsioon 1 arvestatud vähemalt 10% (vähemalt 1240 m<sup>2</sup>). Planeeringujoonisel kujutatud lahenduse korral on kõrghaljastusega kaetud ca 1 500 m<sup>2</sup>.

Krundil positsioon 2 ja positsioon 3 tuleb haljastuse paigutamisel arvestada olemasolevate ehitiste ja rajatiste kujadega.

Olemasolevast haljastusest säilitatakse krundil positsioon 1 suurelehised pärnad (põhijoonisel haljastus nr 5-8) ja Lõhmuse tänava äärse kaseallee hea tervise juures olevad puud (põhijoonisel haljastus nr 10-17 ja 21-24) ning krundil positsioon 2 need mägimännid, mis jäävad ehitustegevusest kaugemale (põhijoonisel haljastus nr 2 ja 4, osaliselt nr 1 ja 3). Puud number 18-19 võib vajadusel likvideerida, puu nr 20 tuleb likvideerida, sest on kuivav puu – planeeringulahenduses on ette nähtud nende puude asendamine uute istikutega. Puude likvideerimisel tuleb lähtuda Tartu Linnavalikogu 01.07.2004 määruse nr 79 "Puu raiumiseks loa andmise kord" nõuetest.

Pärnade ja säilitatavate Lõhmuse tänava äärsete kaskede ümber olev kõvakatteta ala (juurestiku tõenäolise paiknemise ala) peab jääma ehitustegevusest puutumata (muuhulgas ei ole seal lubatud olemasoleva murukattega ala vähendamine, pinnase tõstmine, kaevetööde planeerimine ega ehitusmaterjalide ladustamine). Juhul, kui ehitustööde käigus tuvastatakse, et puu nr 8 juured paiknevad olulises mahus parkla läbisõidutee tarbeks eemaldatava haljasala riba all, tuleb puu asendada noore istikuga.

Maa-aluse korruse rajamisel säilitatavate puude läheduses ei tohi ehitusmasinad sattuda puu juurestiku tõenäolise paiknemise alale (nt punnsein tuleb lüüa seestpoolt).

Edasise projekteerimise käigus tuleb näha ette meetmed puude kaitse ja elujõulisuse tagamiseks, kui ehitustöid tehakse põhijoonisel (joonis 4) näidatud puu juurestiku standardikohases kaitsevööndis. Säilitatavate puittaimede jaoks koostatavad ehitusaegsed kaitsemeetmed peavad tuginema standardi EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“ toodud põhimõtetele.

Lisaks on planeeritud krundile positsioon 1 täiendava kõrghaljastuse istutamine, et liigendada kavandatud parklaalaid ja planeeritud hoonemahtude vahele jäävat ruumi. Krundil positsioon 2 on täiendavat kõrghaljastust kavandatud maaüksuse kaguosasse, kus olemasolevate ja planeeritud ehitiste kujad seda lubavad. Täiendav kõrghaljastus on planeeritud kohtadesse, kus haljasriba on vähemalt 3 meetri laiune ning kus puu või põõsa võra alla jääb vähemalt 14 m<sup>2</sup> kõvakatteta kasvupinnast (vastavalt standardile EVS 939-4:2020). Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel tuleb lähtuda kohalikest oludest ja piirkonna ühtsust silmas pidades valida alale sobituvad puittaimed. Istikud peavad vastama standardile EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“.

Planeeritud kõrghaljastuse soovituslikud asukohad ja likvideeritav või asendatav kõrghaljastus on toodud põhijoonisel (joonis 4). Istutavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid täpsustatakse arhitektuurivõistluse ja projekteerimise käigus. Parima lahenduse saavutamiseks ja atraktiivse keskkonna tekitamiseks on soovituslik kaasata haljastuse projekteerimisse maastikuarhitekt.

### 3.6.2. Planeeritud väliala põhimõtted

Ärilinnaku väliasad peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalust). Ärilinnaku külastajate ja töötajate tarbeks on planeeritud linnaku väliasadale puhkeala, mis pakuks õues tegutsemise või trennimisvõimalusi. Puhkeala asukoht määratakse arhitektuurikonkursi käigus, näitlik puhkeala asukoht on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Lisaks on ärihoonete vahele soovitatav rajada aktiivselt kasutatav väljak, mis inimesed sinna kokku tooks. Väljaku asukoht määratakse arhitektuurikonkursi käigus, näitlik asukoht on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

### 3.6.3. Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmete liigiti kogumiseks vajaminev ruum on kavandatud krundi positsioon 1 lääneserva, hoonestusala A ja hoonestusala C territooriumile. Hoonete teenindamiseks vajaliku jäätmemaja või maa-aluste mahutite vajadus ning asukoht täpsustub arhitektuurikonkursi ja projekteerimise käigus.

Krundil positsioon 2 on soovitatav jäätmete kogumispunkt paigutada tanklahoone idaküljele.

Lisaks on krundi positsioon 1 lääneservas olemasoleva tupiktee äärde kavandatud avalikkusele suunatud pakendite kogumispunkt maa-aluse mahutina, et vähendada konteineri visuaalset mõju ümbruskonnale. Kogumispunkti täpsem asukoht ja väljanägemine täpsustub arhitektuurikonkursi ja projekteerimise käigus.

Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

### 3.6.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimise lahendus selgub arhitektuurikonkursi käigus. Maapinna kõrgused tuleb ümbritsevaga sujuvalt kokku viia. Maa-alusesse parklasse sissepääsu projekteerimisel kõrvalolevalt tänavalt tuleb anda normidele vastav lang. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on toodud mõned näitlikud tee kallakud, mida võib arhitektuurikonkursiga täpsustada.

## 3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" tuleb tagada erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutusküla 8 m või kompenseerida tuleohutusküla puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse piirkonnas olemasolevate hüdrantide baasil. Lähim olemasolev hüdrant asub Maa-ameti andmebaasi kohaselt Anne tn 46 krundil (hüdrant nr 855) Dn 90 torustikul ning teine hüdrant Lõhmuse tänaval (hüdrant nr 689) Dn 100 torustikul. Nimetatud hüdrandid on toodud funktsionaalsete seoste joonisel ja tehnoorkude joonisel (joonis 5).

Olemasolev Lõhmuse tänavate torustikul paiknev hüdrant tuleb asendada uuega (tänavale kavandatakse Dn 110 läbimõõduga veetorustik).

Krundil positsioon 2 asuv olemasolev hüdrant on ette nähtud teisaldada avalikule tänavamaale.

Krundi positsioon 1 peab olema tagatud arvutuslik minimaalne tuletõrjevee vooluhulk 20 l/s 3 h jooksul, krundil positsioon 2 10 l/s 3 h jooksul.

Krundi positsioon 1 ehitusõiguse täies mahus realiseerimiseks tuleb vastavalt Storkson OÜ poolt koostatud ohuhinnangule olemasolev maapealne LPG mahuti kavandada maa-alusena või ehitada hoonestusala A hoonete katuse konstruktsioonid ja tanklapoolne sein mittepõlevast materjalist (min klass A2), katusekate võib olla klassist Broof (t2), ja hoonete tulekahju korral tegutsemise plaani tuleb sisestada tanklast tuleneva võimaliku BLEVE ohu korral tegutsemise juhend, millega tagatakse inimeste koordineeritud varjumine või evakueerumine ohutsoonist.

Storkson OÜ poolt koostatud ohuhinnangu kohaselt tuleb hoonesisese parkla rajamisel võimaliku sõiduki põlengu soojuskiirguse mõju välistamiseks parklakorruse lagi (parklapealse korruse põrand) ehitada mittepõlevast materjalist (tuletundlikkus: A1).

Ohuhinnang asub planeeringu lisades.

### **3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD**

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelised lahendused, mida on kujutatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Tehnovõrkude ja-rajatiste vajadust ja asukohti täpsustatakse projektiga.

#### **3.8.1. Veevarustus**

Planeeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk 19.04.2023 tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-11.

Krundi positsioon 1 veevarustus on planeeritud Lõhmuse tänava veetorustikust. Lõhmuse tänava veetorustik tuleb kogu planeeringuala ulatuses (lõigus Anne - Rimmelga) rekonstrueerida. Tänavale on planeeritud uus vähemalt De 110 läbimõõduga PE veetorustik. Krundile rajatav hoonekompleks tuleb varustada veega ühe veeühendustoru kaudu.

Krundi positsioon 2 veevarustus on planeeritud planeeringualast läänes paikneval tupiktänaval asuvast De 63 veetorustikust (joonisel alternatiiv 1) või Anne tn De 315 veetorustikust (joonisel alternatiiv 2).

Krundi positsioon 3 veevarustuse vajadus puudub.

Kõik planeeringuala kinnistute olemasolevad tööst kõrvaldatavad veeühendustorud tuleb likvideerida (katkestada kohas, kus see tänavatorustikust haruneb).

#### **3.8.2. Reoveekanaliseerimine**

Planeeringuala reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk 19.04.2023 tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-11.

Krundi positsioon 1 reovee eesvooluks on planeeritud Lõhmuse tänava rekonstrueeritav DN 300 reoveetorustik. Lõhmuse tänava malmist reoveetorustik tuleb kogu planeeringuala ulatuses (lõigus Anne - Rimmelga) rekonstrueerida. Tänavale on planeeritud uus PVC reoveetorustik.

Krundi positsioon 2 reovee eesvooluks on planeeritud planeeringualast läänes paikneval tupiktänaval asuv olemasolev De 160 PVC reoveetorustik.

Krundi positsioon 3 reoveekanaliseerimise vajadus puudub.



Kõik planeeringuala kinnistute olemasolevad tööst kõrvaldatavad kanalisatsiooni ühendustorustikud tuleb likvideerida.

### 3.8.3. Sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala sademeveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk 19.04.2023 tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-11.

Krundi positsioon 1 läbiv sademeveekollektor DN 500 on planeeritud ümber tõsta Lõhmuse tänavale, selle lõunapoolne osa on jäetud krundi positsioon 1 sissesõidutee alla, et seal oleks võimalik sademeveetorustikku hooldada ilma Lõhmuse tänavat sulgemata. Tänavaristmik on planeeritud sademeveetorustiku jätkumine Lõhmuse tänavaga ristuvatele tänavatele (Kuuse ja Sarapuu tänavale).

Krundi positsioon 1 sademevee eesvooluks on planeeritud planeeringuga ümber tõstetav Lõhmuse tänava sademeveetorustik DN 500, krundi edelaosasse kavandatud avaparkla alalt on ette nähtud juhtida sademevesi planeeringualast lääne pool oleva tupiktänava sademeveetorustikku De 250. Samasse sademeveetorustikku on planeeritud juhtida ka krundi positsioon 1 läänepoolse kergliiklustee sademevesi.

Krundi positsioon 2 sademevee eesvooluks on planeeritud jätta Anne tn sademeveetorustik DN 500. Seoses maa-aluse gaasimahuti rajamisega tuleb planeeritud mahuti läheduses sademeveetorustikku ümber tõsta.

Kõik tööst kõrvaldatavad torustikud ja kaevud tuleb likvideerida.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga reguleerimiseks tuleb kasutada võimalikult suurel määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (näiteks haljasala) ning näha kruntidele ette reguleeriv maht (mahuti, torud, piisava ruumi korral haljastusega seotud sademeveelahendused nagu tormipeenrad vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes ja vooluhulga piiramiseks sobivad tehnilised lahendused leitakse projekteerimise faasis.

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

Katuste sademevesi tuleb suunata maapinnale väljaspool hoonet, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Parklate sademevee puhastamiseks on planeeringuala lõunaosas ja lääneosas sademeveetorustikele ette nähtud I-klassi õlipüüdurid. Krundi positsioon 2 parklal on õlipüüdur juba olemas.

Sademe- ja drenameerimise juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

### 3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 04.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 442700.

Planeeringualast läänes paikneva tupiktänava äärde on planeeritud tuleviku tarbeks perspektiivne 10kV elektrikaabli trajektoor.

Planeeringuala elektrivarustus lähtub planeeringualast loodes paiknevast olemasolevast Info 229:(Ülejõe) alajaamast. Elektrivarustus tagatakse Info 229:(Ülejõe) alajaamast eraldi fiidrite ringtoiteliinidega.

Kruntide positsioon 1 ja positsioon 2 piirialale on kavandatud liitumiskilbid, mis peavad olema alati vabalt teenindatavad. Soovitatav on mitmekohaliste liitumiskilpide kasutamine.

Varutoiteks on krundi positsioon 1 idapiirile, Lõhmuse tänava äärde kavandatud liitumiskilbid, mis lähtuvad varasemat autopesulat teenindanud toitekaablist.

Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb lahendada maakaabliga.

Krundi positsioon 1 edelaosas paiknev varasema kaubandushoone elektrikilp on ette nähtud likvideerida.

Planeeringu tehnoorkude joonisel (joonis 5) on kavandatud tänavavalgustus planeeringualast läänes paikneva tupiktänava ja krundile positsioon 1 kavandatud avaparkla alale. Lõhmuse tänava ääres jääb toimima olemasolev tänavavalgustus, vajadusel lisatakse põhjapoolsesse osasse täiendavaid valgusteid ning tõstetakse ümber kagunurgas olev valgusti, et tagada kergliiklustee jätku sujuv toimimine. Krundil positsioon 2 on planeeritud toimima jätta tänane valgustuslahendus.

Tänava ja krundil positsioon 1 paikneva avaparkla funktsioneerimiseks vajaliku tänavavalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisel, kus lahendatakse ka ülejäänud ala valgustus kas eraldiseisvate valgustite või hoonetele kinnitatavate valgustite abil.

### **3.8.5. Telekommunikatsiooni võrk**

Telekommunikatsiooni ühendus on kavandatud lahendada kas sidekaabli kaudu või juhtmevabade lahendustega.

Sidekaabli kaudu lahendatav telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt AS Telia Eesti 20.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 37752601.

Planeeringuala kruntide positsioon 1 ja positsioon 2 sidekanalisatsiooni/multitorustiku ühendus lähtub Lõhmuse tänava ääres paiknevast sidekaevust 2712 ja sealt planeeringualale ulatuvast sidekanalist. Igale hoonele tuleb ette näha individuaalne põhitrassist lähtuv sidekanalisatsiooni mikrotorustiku sisend.

Krundil positsioon 3 sideühenduse vajadust ei ole.

Vastavalt vajadusele tuleb kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Trasside paiknemine peab vastama standardi EVS 843:2003 nõuetele.

Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate liinirajatiste säilimine. Vajadusel tuleb teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta poolitatavate kaablikaitseturudega.

Telia liinirajatiste ümberpaigutamise vajaduse korral tuleb tagada töötavate ühenduste toimimine. Ümberpaigutatud siderajatised tuleb anda Telia Eesti AS-ile tasuta asendusrajatisena.

Projekti koostamisel tuleb teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses (sh ka sügavused) ja teostada Telia Eesti AS-i järelevalve esindajaga objekti ülevaatus.

### **3.8.6. Soojusvarustus**

Planeeringuala soojusvarustus on lahendatud vastavalt AS Gren Tartu 29.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 43/23.

Planeeringuala krundi positsioon 1 ühenduskoht olemasoleva soojusvõrguga on planeeritud Lõhmuse tänaval olevalt soojustorustikult. Soojustorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna.

Krundi positsioon 2 soojusvarustus lahendatakse lokaalselt elektriküttega, krundil positsioon 3 soojusvarustuse vajadus puudub.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb taotleda võrguettevõtjalt Gren Tartu AS projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepäigaldiste ehitusprojektide koostamiseks. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks tuleb pöörduda Gren Tartu AS klienditeeninduse poole.

Sobiva tehnilise lahenduse ja piisava ruumi korral on lubatud kasutada ka alternatiivseid küttelehendusi (näiteks maasoojus, päikeseenergia).

### **3.8.7. Gaasivarustus**

Planeeringuala gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrk 20.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3-6/50-23.

Planeeringuga nähakse ette krundil positsioon 1 tõsta ümber olemasolev A-kategooria gaasitorustik nii, et see ei jääks hoonestusala alla.

Krundi positsioon 1 hoonestusalade gaasivarustus lahendatakse ümbertõstetavalt A-kategooria gaasitorustikult. B ja C hoonestusalade gaasivarustus on kavandatud läbi hoonestusala A kulgevalt torustikult.

Kruntidel positsioon 2 ja positsioon 3 gaasivarustuse vajadust ei ole.

Gaasiosa tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda AS-lt Gaasivõrk tehnilised tingimused. Gaasivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt liitumislepingule.

AS Gaasivõrk saab väljastada nõusoleku gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks ainult gaasipaigaldise mõõdistuste alusel. AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk üle vaatamiseks.

Kohtades, kuhu kavandatakse katendi muutust olemasoleva gaasitorustiku kohal, tuleb projektis ette näha torustiku ümberisoleerimine.

## **3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS**

### **3.9.1. Müra ja reklaamvalgusega seotud tingimused**

Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada võimalikult vaikne keskkond ja et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega 16.12.2016 nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kehtestatud piirväärtusi. Projekteerimisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Vajadusel tuleb leevendada müra levikut ehitustehniliste lahendustega.

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesised ehitustööd, mis ei põhjusta olulist müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitusaegse liikluse müra vähendamiseks on soovitatav korraldada ehitusaegne liiklus nii, et võimalikult vähe mõjutataks elamualasid. Vältida tuleb olulist ehitusaegse vibratsiooni teket, valides sobilikud ehituslikud lahendused.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub juba praegu aktiivse tänavaliikluse ääres, kus esineb tänavast tingitud müra. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole.

Valgusreklaamide paigutamisel tuleb vältida negatiivset mõju piirkonna elanikele ning reklaamide valgus ei tohi olla otse elamutele suunatud.

### 3.9.2. Haljastusega seotud tingimused

Dendroloogilise inventuuri andmetel vajavad säilitatavad suurelehised pärnad ala keskosas hooldust (võrakujundust, kuivanud ja murdunud okste eemaldamist). Haljastuse hooldustööd tuleb tellida kutsetunnistusega ja varasema töökogemusega arboristilt (Arborist tase 4). Hooldustööde tellimisel ja tegemisel tuleb jätta arboristile kaalutlemisõigus hooldusloikuse viisi ja ulatuse tegemiseks ning vajadusel raie ettepaneku tegemiseks (raieks on tarvis taotleda luba).

### 3.9.3. Maa-aluse korruse rajamisega seotud tingimused

Ehitusgeoloogilisi takistusi krundi positsioon 1 maa-aluse korruse rajamiseks alal olemasolevate ehitusgeoloogiliste andmete alusel ei esine. Veetaseme alandus süvendite rajamisel on vähene ja ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju lähiala teistele olemasolevatele hoonetele.

Planeeringuala asub piirkonnas, kus maapinnalt esimese aluspõhjalise kompleksi põhjavee survetase on püsivalt üle maapinna. Maa-aluse korruse projekteerimisel tuleb täpsustada ala hüdrogeoloogilisi tingimusi. Juhul, kui geoloogiauuringu käigus avatakse survealuse põhjavee kiht, tuleb lahendada vee ärajuhtimine (kas pumplaga sademeveekanaliseerimise juhtides, kui kanaliseerimine seda võimaldab, või kessooniga).

### 3.9.4. Tankla tegevusega seotud tingimused

Krundil positsioon 2 paikneva tankla täiendamisel (kui see põhjustab käideldavate produktide mahu suurenemist või heiteallikate lisandumist) tuleb taotleda heiteallika registreeringu muutmist ning vajadusel keskkonnaluba. Keskkonnaluba on nõutav, kui tankla summaarne naftasaaduste, muude mootor- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete (alkoholi-, tubaka-, kütuse- ja elektriaktsiisi seaduse § 20 kohaselt) laadimiskäive aastas on 10 000 m<sup>3</sup> või suurem.

Krundile positsioon 2 kütusemahutite projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb lähtuda asjakohastest keskkonnanõuetest ja tuleohutuse nõuetest. Lähtuda tuleb EVS 812-5:2014 standardiga „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ ja keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“ kehtestatud nõuetest. EVS 812-5:2014 standardist tulenevatel juhtudel tuleb koostada enne projekteerimist täiendav riskianalüüs.

## 3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Naaberkruntide ja avalike parkimiskohtade toimimiseks vajalike juurdepääsude ja tehnovõrkude servituutide vajadus on toodud tabelis 5 ning kujutatud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Lisaks määratakse planeeringuga vajadus seada planeeringualal tehnovõrkude talumiseks isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Tehnovõrkude kaitsevööndid on kujutatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Servituutide ulatust täpsustatakse projektiga, kus selguvad täpsemad tehnovõrkude parameetrid ja kavandatud tehnovõrkude trajektoorid.

Kui krundi positsioon 1 soovitakse jagada viisil, et iga hoonestusala asub eraldi krundil, siis tuleb seada vastavad servituudid ala terviklikuks toimimiseks.

**Tabel 5.** Servituutide vajadus.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi sisu
Krundi positsioon 1	Juurdepääsu servituut	Krundi positsioon 3	Gaasiregulaatorjaama teenindamiseks vajaliku mootorsõidukite juurdepääsu tagamine
	Tehnovõrgu servituut		Krundist positsioon 3 lähtuvate A- ja B-kategooria gaasitorustike ja nende majandamise talumise kohustus
	Tehnovõrgu servituut	Krundi positsioon 2 teenendava sidekaabli valdaja	Krundi positsioon 2 teenindava sidekaabli ja selle majandamise talumise kohustus
	Juurdepääsu-servituut / tehnovõrgu servituut	Tartu Linnavalitsus	Avaliku juurdepääsu ja kasutuse tagamine 60-le parkimiskohale krundil positsioon 1 ja neid teenindavale tänavavalgustusele selle hooldamiseks ja majandamiseks. Parkimiskohtade täpsem paiknemine selgub arhitektuurikonkursi ja edasise projekteerimise käigus
Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi sisu
Krundi positsioon 2	Tehnovõrgu servituut	Tartu Linnavalitsus	Krundil positsioon 1 paiknevat parklat teenindava tänavavalgustuskaabli ja selle majandamise talumise kohustus
	Tehnovõrgu servituut	Krundi positsioon 1 ja teisi ümbruskonna maaüksuseid teenendava sademevee-kanalisatsiooni valdaja	Sademevee kollektortorustiku ja selle majandamise talumise kohustus

### 3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal, videovalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi ja aknaid.

Planeeringuala ida- ja lõunaosas paiknevad läbikäidavad linnatänavad ning lõuna pool paiknevad korterelamud, lisaks jäävad planeeringualast lääne suunda mitmed päevasel ajal aktiivselt kasutatavad asutused, mistõttu on piirkonnas kõrge sotsiaalne kontroll.

### 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Juhul, kui detailplaneeringu elluviimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

### 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurikonkurss, mille tingimused ja žüriiliikmed tuleb määrata koostöös Tartu Linnavalitsusega.

Planeeringuala krundil positsioon 1 toimub hoonete väljaehitamine etapiviisiliselt. Tõenäoliselt rajatakse esimeses etapis hoonestusalal A paiknev hoone, teisena hoonestusalal B paiknev hoone ning kolmandana hoonestusalal C paiknev hoone, ent etappide kindlat järjekorda planeeringuga ei määrata ning seda võib muuta vastavalt vajadusele. Krundile positsioon 2 planeeritud hoone rajamine ei sõltu krundi positsioon 1 etapilisusest ning seda võib rajada mistahes ajal.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Vastav kokkulepe on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Telia Eesti AS-i liinirajatiste (sidekanal, kaablid ja jaotusseadmed) väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul vastavalt „Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse“ §15. Rekonstrueeritavad liinirajatised jäävad Telia Eesti AS-i omandisse.

## 4. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD

Detailplaneeringu realiseerimine mõjutab elanikkonda positiivselt, kuna piirkonnas pakutav teenuste ja kaupade valik suureneb ning piirkonda luuakse uusi töökohti. Lisaks tekib planeeringu realiseerimise järgselt alale 60 avalikult kasutatavat parkimiskohta.

Planeeringul on positiivne mõju kergliiklusteede võrgustikule, kuna luuakse uusi ühendusi lähedal paiknevate kergliiklusteede ja tänavatega, kavandatakse Lõhmuse tänava äärde rattarada ja planeeringualast läänes paikneva tupiktänava äärde kergliiklustee.

Detailplaneeringuga kavandatavad hooned saavad olema ligipääsetavad ja kasutatavad kõikidele erinevas vanuses ning erineval viisil liikuvatele ühiskonnaliikmetele. Lisaks näeb planeering ette krundisisesse puhkeala ja aktiivse kasutusega väljaku rajamise töötajatele ja külastajatele.

Mootorsõidukite jaoks on võimalik lahendada läbipääs tupiktänavalt Lõhmuse tänavale hoonete maa-aluste korruste kaudu (maa-aluste korruste lahendus täpsustub arhitektuurikonkursiga), mis parandab kvartali läbipääsuvõimalusi ning tulevaste töötajate ja teenuste tarbijate juurdepääsuvõimalusi.

Piirkondliku äri- ja teeninduskeskuse rajamine mõjub positiivselt Annelinna väärtustamisele ning tõstab seeläbi piirkonna kinnisvara väärtust. Praeguse inimestele suletud lageda ja kõvakattega ala asemel alale visuaalselt ja funktsionaalselt sobiva arhitektuurilise lahenduse leidmisel koos läbimõeldud haljastuslahendusega (maapinnal, vertikaalsena, võimalik et ka katushaljastus jms) on oluline positiivne mõju piirkonna atraktiivsusele ja miljööle.

Hoonestus muudab linnaruumi maastikupilti, kuna senise madala platsi asemele tekivad kõrged ärihooned. Mõju vähendab Lõhmuse tänava ääres säilitatav kõrghaljastus, mis funktsioneerib visuaalse puhvrina läheduses paiknevate eramute ja ärihoonete vahel. Lisaks on planeeritud hoonete visuaalse mõju vähendamiseks hoonete mahtu ja fassaadi liigendada.

Haljastuse lisamine piirkonda tekitab positiivse mõju ka planeeringuala looduskeskkonnale. Pisut negatiivselt mõjub olemasoleva kõrghaljastuse mõningane eemaldamise vajadus, ent kuna suuremas osas jäetakse alale väärtuslik kõrghaljastus alles, ei ole see mõju suur.

Planeeringuala asukoht soosib majanduslikku jätkusuutlikkust. Planeeringualast 1 km raadiusesse jääb Annelinna elanikest hinnanguliselt 70%, lisaks Jaamamõisa linnaosa ning osa Ülejõe linnaosast – kokku ca 25 000 elanikku, kes on potentsiaalselt regulaarsed ärilinnaku külastajad. Piirkonnas on küll mõningaid teenusepakkujaid, toidu- ja riidekauplus, aga erinevaid teenuseid ja tooteid koondav ärilinnak läheduses puudub.

Planeeringuala paikneb Maa-ameti soojussaarte kaardirakenduse andmetel soojussaare piirkonnas. Parklate ja neid ümbritsevate hoonete (suured katusepinnad) kavandamine võib muuta mõnevõrra ala mikrokliimatilisi tingimusi, kuid antud juhul ei ole muutuse mõju väga oluline. Kuna praegu on ala juba suures osas kõvakattega kaetud, siis pigem võiks haljastuse lisamine planeeringualale soojussaare efekti vähendada.

## 5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 6.

**Tabel 6.** Kooskõlastused ja koostöö.

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
	Päästeamet		
	Elektrilevi OÜ		
	Telia Eesti AS		
	AS Tartu Veevärk		
	Gren Tartu AS		
	AS Gaasivõrk		