

# Tartu linn

## Annemõisa tn 10 ja Annemõisa tn 12 kruntide detailplaneering



Asukoht: Tartu linn, Annelinna linnaosa, Annemõisa 10 ja Annemõisa 12

Huvitatud isik: Tartu linn

Töö koostaja: Tartu Linnavalitsuse ruumiloome osakond

(Raekoja plats 3, 51003 Tartu, 736 1242, [rlo@tartu.ee](mailto:rlo@tartu.ee))

Tartu 2024

## Sisukord

1.	Planeeringu koostamise alus ja eesmärk .....	3
2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	3
3.	Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4.	Planeeringulahendus.....	6
4.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	6
4.2.	Vertikaalplaneerimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
4.3.	Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine.....	7
4.4.	Ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste määramine.....	8
4.5.	Erinevate liikumisviiside analüüs ja Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	8
4.6.	Tehnovõrkude- ja rajatiste võimaliku asukoha ja ehituslike tingimuste määramine.....	10
4.6.1.	Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine.....	10
4.6.2.	Soojavarustus.....	11
4.6.3.	Telekommunikatsioonivarustus.....	11
4.6.4.	Elektrivarustus.....	11
4.6.5.	Gaasivarustus.....	12
4.6.6.	Taastuv energia.....	12
4.7.	Keskkonnatingimused.....	12
4.8.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused.....	13
4.9.	Servituutide seadmise vajaduse märkimine.....	13
4.10.	Planeeringu elluviimine.....	13
5.	Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte.....	13

JOONISED (esitatud eraldi failidena):

Joonis 1: Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 2: Olemasolev olukord

Joonis 3: Põhijoonis

Joonis 4: Tehnovõrgud

# Seletuskiri

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi korterelamute rajamiseks ehitusõiguse määramiseks.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 14.02.2023. a korraldus nr 202 „Annemõisa tn 10 ja Annemõisa tn 12 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud DigiGeo OÜ poolt aprillis 2023 koostatud geoalust (töö nr DG-03-23-G, koordinaatsüsteem L-Est 97, kõrgussüsteem EH 2000). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on 1:500.

Planeeringu koostamisel on kasutatud Maa-ameti kaardirakenduste andmeid.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala suurusega ca 2 ha asub Annelinnas, Nõlvaku tänava, Jaama tänava ja Kaunase puiestee vahelise kvartali sees. Annemõisa tn 10 krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa, Annemõisa tn 12 üldkasutatav maa.

Ehitisregistri andmetel asub Annemõisa tn 12 krundil ühekorruseline elamu ehitisealuse pinnaga 294 m<sup>2</sup> ja kaks kuuri. Juurdepääs planeeringualale on jalakäijatele ja jalgratturitele võimalik erinevatest suundadest, mootorsõidukitele põhjasuunast Annemõisa tänava kaudu Jaama tänavalt.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused langevad sujuvalt lõuna suunas, jäädes vahemikku ligikaudu 51.3 kuni 57.0 m. Ala keskosas on kõrgendik suhtelise kõrgusega ca 3 m, kus asub endise mõisa võlvkelder.

Maa-ameti kaardirakenduse geoloogilise baaskaardi andmetel asub ala lainjal moreentasandikul, kus pinnakatte moodustavad sorteerimata glatsiogeensed setted, piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Ala on suures ulatuses kaetud suurte puudega (endine Vasula mõisa karjamõisa, Anne mõisa park), mille osas on läbi viidud dendroloogiline hindamine (Artes Terrae, juuli 2023).

Hinnangus on välja toodud, et pargi lõunaosa on hooldatud, põhjaosa (Annemõisa 12 hoone õuealalt põhja suunas) pikalt hooldamata ja võsastuv. *Uuringuala vanema puittaimestiku vanus on 150...180 aastat, üksikpuudel (tammed) puistu põhjaosas, endise peahoone ümbruses võib vanus olla ka suurem. Valdavaks puuliigiks, kui välja arvata pärnaallee, on harilik tamm, mis on istutatud gruppidega endise peahoone ümbrusesse, markeerib endisaegset sissesõiduteed ning gruppidega ka endisaegsest peahoonest lõunasse jäänud avatud muruala lõunaosa. Viidatud tammegrupid on pargiruumi seisukohalt arvestades väga väärtuslikud, kuid arvestades vanadele puudele tüüpilisi kahjustusi tiivemädanikest jt seenhaigustest, siis enamuse haljustuslik väärtus on määratud II klassi. Pärnaallee on valdavalt II väärtusklassis tulenevalt tiivemädanikust, mis kahjustab enamust alleepuudest (avatud õõnsused).*

*Pargi põhjaosa Annemõisa 12 ja pargi piiri vahel on võsastunud valdavalt hariliku vahtra ja raagremmelga loodusliku uuendusega.*

*Mõisa kõrvalhoonetest on säilinud tänaseks vaid võlvkelder, peahoonet markeerib Annemõisa 12 hoone.*

Kokkuvõtvalt on dendroloogilises hinnangus soovitatud park komplekselt rekonstrueerida, arvestades võimalikult säilinud ajaloolise ruumistruktuuri säilitamist. Soovitatud on säilitada kõik I-II klassi puud ning kõik III klassi puud, mille diameeter on üle 40 cm; viia läbi pargi põhjaosas hooldusraie.

Vaade planeeringualale põhjast (Maa-ameti fotoladu):



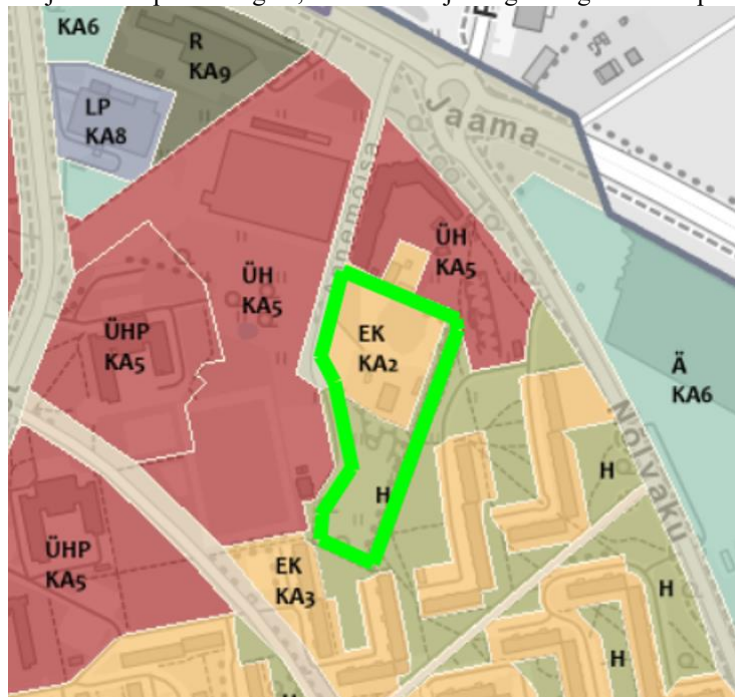
Tartu linna üldplaneeringu järgi asub planeeringuala alal, mille juhtfunktsioonid on korterelamu maa-ala ja roheala. Korterelamu maa-ala asub arhitektuuriüksuses KA2, kus ala arendamise eesmärk on terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugruppide arendamine. Ala tuleb lahendada terviklikult. Maksimaalne korruselisus on 2-8. Krundi täisehitus määratakse terviklahendusega arvestades lähipiirkonna hoonestuslaadi. Krundile tuleb ette näha mänguväljaku rajamine. Piirete ja tõkkepuude rajamine on keelatud.



Haljastuspõhimõtete määramisel tuleb eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele, olemasoleva kõrghaljastuse väärtustasemete hindamiseks koostada dendroloogiline hinnang. Korterelamumaal tuleb rohevõrgustiku toimimise tagamiseks kavandada vähemalt 40% krundi pindalast haljastusele, millest 25% kõrghaljastus. Osa planeeritavast alast jääb rohealale, mis on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine.

Annemõisa tänav on kõrvaltänav, mis on mittekeskne, elamuala tänav (juurdepääs), mis võib olla ühenduses kohaliku jaotustänavaga. Kõrvaltänaval on oluline sotsiaalne roll. Tippi tunnil mootorsõidukite liiklussagedus peaks soovitatavalt jääma alla 100 a/h.

Väljavõte üldplaneeringust, kus rohelise joonega märgitud detailplaneeringu ala:



H-roheala, EK-korterelamu maa-ala, ÜH-ühiskondliku hoone maa-ala, Ä-ärihoone maa-ala

### 3. Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala naabruses väljakujunenud hoonestus on mitmepalgeline. Põhja pool asub Annemõisa tn 6 krundil ehtisregistri andmetel ühekorruseline üksikelamu ehitisealuse pinnaga 141 m<sup>2</sup> ja Annemõisa tn 2 ja 4 kruntidel kahe- kuni neljakorruseline Tartu Eluringikeskus ehitisealuse pinnaga 2358 m<sup>2</sup>, kus kruntide täisehitus on ligikaudu 35% ja 28%, hoonestustihedus 1,4 ja 0,6.

Planeeringualast kagu ja lõuna suunas asuvad 4- kuni 9-korruselised korterelamud, kus hoonete ehitisealune pind on 608 kuni 1000 m<sup>2</sup>. Hooned on omavahel üle krundipiiri kuni kolme kaupa ühendatud, moodustades liigendatud suuremad hoonemahud ehitisealuse pinnaga kuni 2119 m<sup>2</sup>. Kruntide täisehitus on 31 kuni 60%, hoonestustihedus 1,2 kuni 3,7. Hoonestatud krundid vahelduvad hoonete vaheliste avalikult kasutatavate avarate haljasalade ja liiklusaladega, mis jätab hoonestuse vahele piisavalt hajumisruumi. Alast läänes asuvad spordirajatised - Annelinna kunstmuruväljak ja jalgpallihall.

Tartu linna teenuste kättesaadavuse rakenduse järgi on erinevaid teenuseid 800 m raadiuses 15, lasteaedu 6, toidukohti 9, piirkondlikke koole 1200 m raadiuses 4, toidupoode 7 ja töökohtade protsent, mis on kättesaadav 2 km jalutustee kaugusel või alla 30 min ühistranspordiga: 32.

Mõjuala analüüsist lähtudes ja jätkates väljakujunenud rütmi, kuid arvestades väärtusliku kõrghaljastusega, on sobilik määrata korterelamu maa-alale ehitusõigus, kus korterelamumaa täisehitus on ca 30% ja hoonestustihedus ca 1,2. Roheala, mis moodustab planeeringualast ligikaudu 50% ja kus säilib ajalooline põlispuudega park, tagab piirkonnas tihedamate hoonestusalade vahel hingamisruumi, virgestusvõimalused piirkonna elanikele ja pakub leevendust kliimamuutustele, jahutust, varju, CO<sub>2</sub> sidumist, valingvihmade infiltreerumist. Hoonete paigutamisel tuleb arvestada põhjapool asuva väikeelamuga ja püüda maksimaalselt säilitada väärtuslikud puud.

Läheduses asuvad teenused loovad eeldused eelistada tervislikke liikumisviise autokasutusele ja parkimiskohtade optimeerimise kaalumiseks.

Planeeringuala asukoha iseloomustamiseks on koostatud joonis „Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed“.

## **4. Planeeringulahendus**

Detailplaneering on linna üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas. Lahendus loob võimaluse jätkata linna ruumilist arengut, arvestades olemasolevat keskkonda, piirkonnas väljakujunenud mustreid ja suundi ning linna strateegilisi eesmärke. Samuti luuakse planeeringuga eeldus piirkonna elanikkonna kasvule ja sotsiaal-majanduslikule arengule, kavandades eluruume ja turvalist keskkonda ühiskonna nõrgematele liimetele, mis läbi paraneb nende heaolu ja piirkonna sotsiaalne mitmekesisus.

### **4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga tehakse ettepanek liita Annemõisa tn 10 ja Annemõisa tn 12 krundid, tagamaks terviklik elamuala ja ümbritsevaga sobituv hoonestus. Samuti tehakse ettepanek moodustada üldplaneeringukohasest rohealast eraldi krundid avalikku kasutusse.

Lubatud on krundipiiride muutmise/täpsustamine (näiteks kõnnitee rajamiseks ala põhjaküljel või ühe elamu kohta krundi moodustamiseks), kui on täidetud haljastuse ja parkimise nõuded. Planeeritud kruntide piirid ja pindalad on toodud põhijoonisel.

### **4.2. Vertikaalplaneerimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringuala maapinna kõrgust ei ole kavandatud oluliselt muuta, välja arvatud reljeefselt eristuva keldri alal, kus maapinda tuleb hoonestuse paigutamiseks ja ala terviklikuks lahendamiseks tasandada, mille käigus tuleb olemasolev künkas nõ ümber tõsta ja kujundada piirkonna lastele kelgumäeks, sidudes sujuvalt ümbritseva maapinnaga ning sulandades maastikku. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada säilitatavate puude säilimiseks vajalike tingimustega, samuti tuleb vältida sademevee suunamist hoonestatud naaberkruntidele. Täpne maapinna kõrgus selgub projekteerimisel.

Planeeringus on määratud säilitatavad puud. Ülejäänud puude osas selgub likvideerimise vajadus projekteerimisel – likvideerida võib puud, mis jäävad ette ehitustegevusele või mille

likvideerimine on vajalik väärtuslikumatele puudele paremate kasvutingimuste tagamiseks või mille seisund eeldab likvideerimist. Säilitatavate puude määramisel on arvestatud dendroloogilise hinnangu (vt p 2) ja linna dendroloogi seisukohtadega:

Valida nende puude säilitamine, mis kasvavad tasasel pinnal ja teede ääres, kuna nad on:

- kasvamas paremates valgusoludes, võrad ühtlasemad;
- tee äärtest hästi ja paljudele vaadeldavad;
- saab ilmselt vältida pinnase tõstmist / langetamist juuresitku kaitsealal, st puude kasvukeskkond oluliselt ei muutuks.

Pigem võib loobuda puudest looduslikus tihedas puistus:

- puid ei saa säilitada nende praeguses olekus, vaja on eemaldada alusmets, võrasse kasvavad ja ümberringi kasvavad ohtlikud väheväärtuslikud puud. Tuleb nähtavale puude ühepoolne võra, nad pole harjunud ilma teiste puude toeta, võivad tuules kergemini murduda;
- võpsikus on nii auke kui künkaid, kui prügi. Maapinna planeerimisel kahjustuvad juured ja muutub oluliselt kasvukeskkond (nt veerežiim), pinnakate, valgusolud jm.

Kindlasti tuleb säilitada allee vähemalt sirges lõigus ja puu juurestiku kaitsealale kaevetöid mitte lubada.

Eesmärgiga säilitada väärtuslikud puud, teeb detailplaneering ettepaneku üldplaneeringukohase roheala asukoha osaliseks muutmiseks, säilitades üldplaneeringus näidatud roheala pindala. Kehtivas üldplaneeringus on korterelamumaa rohkem väärtuslikke puid ja tihedam kõrghaljastus kui rohealal, mistõttu on ettepanek põhjendatud ja loob paremad võimalused puude säilimiseks.

Korterelamumaa pindalast peab olema vähemalt 40% haljastatud, millest 25% kõrghaljastus (joonisel tagatud). Alale tuleb rajada mänguväljak, mille projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada samuti väärtuslike puude säilimist tagavate tingimustega. Parklad tuleb liigendada haljastusega. Joonisel on näidatud võimalik haljastuslahendus, mille paigutus võib projekteerimisel muutuda.

Kruntidel tuleb tagada heakord vastavalt Tartu linnas kehtivale eeskirjale.

### **4.3. Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine**

Hoonestusala ja ehitusõiguse määramisel on arvestatud sooviga säilitada olemasolevat väärtuslikku haljastust võimalikult suures ulatuses ja liigendada hoonestus haljastusega, vältimaks ulatuslikke kivimüüre ja -kõrbeid. Samas on arvestatud linna strateegiliste ja üldplaneeringu elluviimise eesmärkidega ning detailplaneeringu algatamisel võetud seisukohtadega. Samuti on planeeringu koostamisel arvestatud mõjuala analüüsiga, kavandades rohealaga vahelduv hoonestus, mille ehitisealune pind moodustab planeeringualal olevast korterelamumaast ligikaudu 30%, hoonestustihedus 1,2.

Planeeritud hoonestusala ja ehitusõigus on toodud põhijoonisel, seejuures on markeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mille paigutus võib projekteerimisel hoonestusala sees muutuda. Hoonestusalale on lubatud ka rajatised ja haljastus. Rajatise ja jäätmemaju võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala, kui haljastusnõuded on täidetud. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

#### **4.4. Ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste määramine**

Hoonete ja nende vahelise ruumi projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline linnaruum. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kõik hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele. Tagada tuleb meeldiv keskkond ja jalakäija või kergliikleja turvatunne. Hoonete välisviimistluses tuleb kasutada kõrge kvaliteediga ajas kestvaid materjale ning anda läbimõeldud värvilahendus. Soovitav on kasutada kohalikke materjale ja tagada võimalikult väike ökoloogiline jalajälg.

Linn on alustanud sarnase projekti elluviimist Jaamamõisa linnaosas, kuhu juba rajatud kahe elamu ja veel rajatava kahe elamu projekteerimiseks on välja valitud sotsiaalmajanduslikult vähekindlustatud isikute vajadusi arvestav projektlahendus. Kuna tegemist on ka Annelinna piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega, on linn seisukohal, et hoonete planeerimisel ja rajamisel saab lähtuda Tüve tn 2 ja Tüve tn 4 ehitatud hoonete arhitektuursest lahendusest, mistõttu ei ole vajalik arhitektuurivõistluse korraldamine. Juhul kui ei lähtuta eelnevast, tuleb parima lahenduse leidmiseks esitada vähemalt kolm eskiisi hoonete projekteerimise eelselt.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes kehtivatest tuleohutusnõuetest. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab üldjuhul olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb vastavalt kehtivatele õigusaktidele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonetele tuleb päästetööde tegemiseks tagada juurdepääs redelautoga kõikidele päästetöödeks vajalikele hooneosadele. Juurdepääsu projekteerimisel tuleb arvestada päästetehnikast tuleneva koormusega teekonstruktsioonile (sh hoonetevaheline õueala, puude rea vahelt võimalik juurdepääs) ja ruumivajadusega. Kui hoone ümber ei ole võimalik tagada tõstuk- või redelautole juurdepääsu igale hoone küljele, peab igast eluruumist saama läbi koridori kahe sõltumatu evakuatsiooni trepikojani või kavandama korterid läbi maja.

Hoonete projektide koosseisus peab olema joonis, mis kajastab haljastuslahendust ja jalakäijate liikumist.

#### **4.5. Erinevate liikumisviiside analüüs ja liikluskorralduse põhimõtete määramine**

Planeeringuala on ümbritsetud jalgteede ja -radadega, mis on ühendatud linna teedevõrguga, seejuures alast ligikaudu 100 m kaugusel lõunas kulgeva kergliiklusteega, mis on seotud idas jalakäijate kiire ja Mõisavahe tänavaga ning läänes Kaunase pst ja Anne tänavaga. Lähim Tartu rattaringluse parkla asub alast ligikaudu 300 m, lähim bussipeatus ligikaudu 150 m jalutustekonna kaugusel.

Autoliikluse ühendus on planeeringualal põhjasuunas Annemõisa tänava kaudu Jaama tänavale. Seejuures asub Annemõisa tänava väljaehitatud osa planeeringualast ligikaudu 50 m kaugusel. Seega on võimalik planeeringualale jõuda erinevate liikumisviisidega, kusjuures paremad ühendused ja võimalused on keskkonda, raha ja tervist säästvate liikumisviiside kasutamiseks. Jalakäijatele parema ühendustee tagamiseks bussipeatusega alast kirdes, on soovitatav kaaluda võimalusi rajada jalgteed planeeringualast bussipeatuseni üle linnale kuuluva Nõlvaku tn 3 krundi.



Annemõisa tänava autoliikluse koormus on täna väga väike, tänavat kasutavad vaid Annemõisa tn 7 spordiväljaku kasutajad, Annemõisa tn 6 üksikelamu elanikud ning Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 eluringikeskuse külastajad ja teenindav transport. Detailplaneeringu elluviimisel suureneb Annemõisa tänava koormus võrreldes tänasega. Eesmärgiga tagada kõigile liiklejagruppidele ohutud liikumisvõimalused ja arvestades, et planeeringualale kavandatakse eluruumid, on vajalik tänava väljaehitamine kuni alale juurdepääsuni, seejuures tuleb rajada jalgrataste mõlemale poole sõiduteed. Tänavaprojekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate kõrge väärtusklassi puude säilitamisega ning tagada säilimiseks vajalikud tingimused. Olemasolev Annemõisa tänava projekt (Altren Projekt OÜ, 2020) väärtuslike puude säilitamise vajadusega ei arvesta ning vajab korrigeerimist.

Aastal 2023 koostatud liiklusköormuse uuringu järgi on Jaama tänaval hommikul tiptunnil linnast väljuval suunal 840 autot, linna siseneval suunal 902, õhtusel tiptunnil vastavalt 978 ja 763 autot.

Tartu linnas on läbi viidud uuring „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“. Uuringu järgi on soovitatav planeeringualal parkimiskohti kavandada standardis toodud normist 84% (kuna teenuste arv 800 m raadiuses on 15, lasteaedade arv 6, toidukohtade arv 9, piirkondlike koolide arv 1200 m raadiuses 4, toidupoodide arv 7 ja töökohtade protsent, mis on kättesaadav 2 km jalutustee kaugusel või alla 30 min ühistranspordiga: 32).

Tartu linna energia- ja kliimakava „Tartu energia 2030“ seab Tartu linna eesmärgiks kliimanetraalsuse aastaks 2050 ning tegevused selle saavutamiseks aastani 2030. Transpordi valdkonnas on kliimanetraalsuse saavutamise alameesmärgiks säästlike liikumisviiside osakaalu suurendamine. Eesmärgi saavutamiseks tuleb igapäevase liikumisviisina vähendada autokasutuse osakaalu ning suurendada jalgratta kasutust. Autokasutuse osakaal peab kõigist liikumisviisidest vähenema 46 %-lt (2018) aastaks 2030 35 % ja aastaks 2040 25 %. Jalgratta ning jalgsi + jalgratta kasutuse osakaal on prognoositud suurenema 37,5 % (2018) tasemelt aastaks 2030 56% ning aastaks 2040 74 %.

Linn on osaliselt realiseerinud käesoleva detailplaneeringu eeskujuks oleva Põhja puiestee ning Tüve, Lääne ja Ladva tänavate vahelise ala detailplaneeringu, kus rajatud parkla on valdavalt tühi.

Seega arvestades, et:

- 1) planeeringuala on ühendatud linna jalgratta- ja jalgrataste võrguga paremini kui autoteedega,
- 2) [Tartu linna energia- ja kliimakavas](#) toodud transpordi eesmärkidega,
- 3) sooviga säilitada väärtuslik kõrghaljastus,
- 4) Standardis ei ole toodud sotsiaalkorterite normi,
- 5) analoogse projekti elluviimisel Tüve tn 2 ja 4 on parkimiskohtade vajadus kavandatud oluliselt väiksem (rajatud 2 hoone juures on kasutusel üldjuhul 6 kohta rajatud 116-st, so ca 10%),

võib vähendada autoliikluse osakaalu ja parkimiskohti, arvestades 10 kohta ühele hoonele. Parkimiskohtade arvu optimeerimine vähendab kõvakatte vajadust ning võimaldab säilitada rohkem infiltreeruvat pinnast ja olemasolevat haljastust, sh puid. Parkimiskohtade ja kõvakatte võimalikult minimaalses ulatuses rajamisel jääb siiski võimalus edaspidi vajaduse ilmnemisel kaaluda võimalusi parkimisala laiendamiseks kehtivaid norme ja väärtusi arvestavalt.

Parkimine tuleb liigendada haljastusega. Jalgrattaparklale tuleb rajada varjualune. Parkla projekteerimisel tuleb arvestada ka nõuetekohase elektriautode laadimistaristu kavandamisega.

Nõuetekohased parkimiskohad liikumispuudega inimeste autodele tuleb rajada hoone sissepääsule võimalikult lähedale.

Arvestades eelpool toodud analüüsi, on planeeritud 40 parkimiskohta, millest 15 invakohta.

Planeeringu elluviimisel lisanduv autode hulk ei põhjusta eeldatavalt ümberkorralduste vajadust Annemõisa ja Jaama tänava ristmikul ega muuda märkimisväärselt liikluskorraldust tipp tundidel Jaama tänaval.

Täpne parkimislahendus ja kohtade arv selgub projekteerimisel, sõltudes realiseeritavast ehitusõigusest. Võimalik parkimislahendus on näidatud põhijoonisel.

Planeeringuga on määratud liikluskorralduse põhimõtted, mida võib projekteerimisel täpsustada.

#### **4.6. Tehnovõrkude- ja rajatiste võimaliku asukoha ja ehituslike tingimuste määramine**

Planeeringuga määratakse tehnovõrkude ja –rajatiste võimalikud asukohad ning ehituslikud tingimused, mida võib projekteerimisel täpsustada. Võimalik lahendus on näidatud joonisel *Tehnovõrgud*, ühendused joonisel *Situatsiooniskeem ning mõjula funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.

##### **4.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine**

Lahendus on antud vastavalt AS Tartu Veevõrk 08.08.2023 tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-20:

*Detailplaneeringu koostamisel arvestada Kaunase 68b, Annemõisa 1a kruntide ning lähiala detailplaneeringuga.*

##### **Veevarustus:**

*Näha ette olemasoleva veetoru ringistamine Anne kergliiklusteel asuva De 315 veetoruga vastavalt varasemale planeeringule.*

*Planeeringuala kruntidele planeerida veeühendused Annemõisa tänavale planeeritavast veetorustikust.*

##### **Reoveekanaliseerimine:**

*Näha ette varem planeeritud reoveetorustiku rajamine alates DN 300 eesvoolust kuni Annemõisa 10 kinnistuni.*

*Tänavatorustikust planeerida ühendustorud planeeringuala elamukruntidele.*

##### **Sademeveekanaliseerimine:**

*Vastavalt varasemale detailplaneeringule tuleb Annemõisa tänavale planeerida sademeveetorustik kuni Anne kergliiklusteeni ning asendada uue suurema läbimõõduga torustikuga Anne kergliiklusteel asuv olemasolev sademeveetorustik kuni Kaunase pst DN 500 kollektorini.*

*Annemõisa tänava ülemises ehk Jaama tänava poolses osas asuva olemasoleva sademeveetorustiku ühendus Annemõisa 7 kinnistul asuvasse jalgpalliväljaku sademeveetorustikku tuleb katkestada. Annemõisa tänava sademevesi juhtida kogu ulatuses Anne kergliiklustee kaudu Kaunase pst DN 500 kollektorisse.*

*Sademevee kanaliseerimise eelduseks on eesvoolu valmis ehitamine kuni Kaunase pst-l asuva kollektorini.*

*Annemõisa tänava sademeveetorustikust planeerida ühendustorud planeeringuala kruntidele. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.*

*Hoonete katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.*

Olemasolev lähim hüdrant asub Nõlvaku tänaval, planeeritud hoonestusalast ligikaudu 110 m kaugusel. Lisaks on projekteeritud hüdrant Annemõisa tänavale. Olemasolev ja projekteeritud hüdrant tagavad nõuetekohase tuletõrje veevõtukoha kauguse (kuni 200 m ehitise sissepääsust). Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas määratakse lähtudes hoone suurima tuletõkkeseksiooni eripõlemiskoormusest. AS Tartu Veevärk tagab veevõrgust vooluhulga 10 l/s, millega tuleb hoonete projekteerimisel arvestada. Vajadusel on lubatud täiendava tuletõrjeveereservuaari rajamine krundile.

#### **4.6.2. Soojavarustus**

Lahendus on planeeritud, arvestades olemasoleva projektiga (Heatconsult OÜ töö nr 20087 "Annemõisa tn kaugküttetorustik", 2020) ja vastavalt AS Gren 05.07.2023 tehnilistele tingimustele nr 101/23:

*Soojustorustiku asukoht tuleb projekteerida nii, et torustiku ja kõrghaljastuse kaitsevööndid ei kattuks.*

*Soojatorustik tuleb projekteerida rõhuklass PN16 eelisooleeritud torustikuna ja lähtuda standardi EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.*

Ühenduskoht soojatorustikule on kavandatud Kaunase pst 79 krundilt.

#### **4.6.3. Telekommunikatsioonivarustus**

Lahendus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS 10.07.2023 tehnilistele tingimustele nr 38065890:

*Sideteenuste tarbimiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühenduskohani.*

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

#### **4.6.4. Elektrivarustus**

Lahendus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 10.07.2023 tehnilistele tingimustele nr 454601:

*Planeeritud kruntidele on kavandatud 0,4 kV maakaabelliinid Nõlvaku tn 3a krundil asuvast olemasolevast Maantee 303:(Ülejõe) alajaamast.*

*Elektrivarustuseks on planeeritud krundipiiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid tuleb projekteerida mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.*

*Elektritoide liitumiskilbist objektini on kavandatud maakaabliga.*

*Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on planeeritud servituudialana.*

*Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.*

Olemasolev õhuliin on planeeritud likvideerida.

Lisaks tuleb projekteerida ja tagada nõuetekohane elektriautode laadimistaristu.

#### **4.6.5. Gaasivarustus**

Maagaasi võib kasutada tehnoloogilisel eesmärgil.

Vastavalt AS Gaasivõrk 07.07.2023 tehnilistele tingimustele nr 3-6/150-23 asub perspektiivne ühenduskoht Kaunase pst 79b // Kaunase puiestee T70 (79301:001:1073) kinnistul. Täiendavad täpsemad nõuded gaasipaigaldisele ja gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemise osas väljastatakse eel-, põhi- või tööprojekti staadiumis tehniliste tingimuste väljastamisel.

#### **4.6.6. Taastuvenergia**

Taastuvenergia tootmine, kasutamine ja edastamine on lubatud ja soovitatav. Projekteerimisel tuleb arvestada vastavaid üldplaneeringus seatud tingimusi.

### **4.7. Keskkonnatingimused**

Detailplaneeringu elluviimisel, ala kasutamisel ja arendamisel tuleb tagada jätkusuutlik keskkond ja tegevused, mis ei põhjusta ülenormatiivset müra, vibratsiooni või muud reostust (nt lõhn) ega keskkonda kahjustavaid mõjusid.

Projekteerimisel, kui hoonete mahud, kasutusotstarbed ja tegevuste sisu on täpsustunud, tuleb lähtuda projekteerimise hetkel kehtivatest ehitus- ja keskkonnanõuetest ning tagada ohutus nii inimesele, varale kui keskkonnale. Tagada tuleb ka nõuetekohased insolatsioonitingimused. Soovitatav on kasutada kohalikke materjale ja tagada võimalikult väike ökoloogiline jalajälg.

Jäätmete kogumine tuleb lahendada kõvakattega alal, varjestatult ja kinnistes kogumismahutites. Jäätmeid tuleb sorteerida ja koguda eraldi, vastavalt nõuetele. Vajalikud on jäätmemahutid vähemalt nelja jäätmeliigi eraldi kogumiseks.

Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada tuleb vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine tuleb korraldada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Parklatest kogutav sademevesi puhastatakse enne sademeveekanaliseerimise suunamist õli- ja liivapüüdurites. Reovesi suunatakse ühiskanaliseerimisele.

#### **4.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused**

Kuritegevuse riski minimeerimiseks on oluline:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad liikumisteed;
- hästi valgustatud ja vaadeldavad sissepääsud;
- soovitatavalt videovalve;
- professionaalne arhitektuur, haljastuslahendus ja linnaruumiline tervik;
- kvaliteetsed materjalid ja maitsekad värvid;
- vastupidavad ja süttimatud konstruktsioonid;
- ala eeskujulik korrashoid.

#### **4.9. Servituutide seadmise vajaduse märkimine**

Servituut või isiklik kasutusõigus või sundvaldus on vajalik määrata tehnovõrkudele võrguvaldaja kasuks.

#### **4.10. Planeeringu elluviimine**

Planeeritud hoonete ehitusõiguse realiseerimise eeldus on planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine, sh Annemõisa tänav koos kahepoolse kõnniteega kuni planeeritud hoonetele juurdepääsuni ja sademekanalisatsiooniühendus kuni Kaunase puiesteeni.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Annemõisa tn 10 ja Annemõisa tn 12 kruntide (planeeritud krundi) igakordsete omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Koos hoonete ja rajatistega tuleb rajada ka haljastus.

### **5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte**