

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

Töö nr DP-21-025

**TARTU LINN**

# PÕHJA PST 2A KRUNDI DETAILPLANEERING

PLANEERINGU KOOSTAMISEST HUVITATUD ISIK: Abemark OÜ

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Tartu Linnavalitsus Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

PEAARHITEKT: Tiit Sild

PLANEERIJA: Karina Burešina, Silver Erik Saage

TARTU 2023

## SISUKORD

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk .....	4
2	Olemasolev olukord ja analüüs .....	4
2.1	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
2.2	Planeeringuala mõjuala kirjeldus .....	6
2.3	Liikumisviiside analüüs.....	7
2.4	Vastavus üldplaneeringule .....	10
2.5	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kirjeldus ja valiku põhjendused .....	11
3	Planeeringu lahendus .....	12
3.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	12
3.2	Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded .....	12
3.3	Krundi hoonestusala piiritlemine .....	13
3.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	13
3.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	14
3.6	Ehitistevahelised kujad.....	14
3.7	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	15
3.7.1	Veevarustus .....	15
3.7.2	Tuletõrjevvevarustus.....	15
3.7.3	Reoveekanaliseerimine .....	15
3.7.4	Sademeveekanaliseerimine .....	16
3.7.5	Elektrivarustus .....	16
3.7.6	Sidevarustus.....	16
3.7.7	Soojavarustus.....	17
3.7.8	Välisvalgustus.....	17
3.7.9	Tehnovõrkude koondtabel .....	17
3.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	18
3.9	Servituudi seadmise vajadus .....	19
3.10	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	19
3.11	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus .....	20

3.12	Planeeringu elluviimise võimalused .....	21
4	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	21
5	GRAAFILINE MATERJAL .....	22
5.1	Olemasolev olukord M1:500 .....	22
5.2	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja .....	22
	linnaehituslikud seosed M1:2000 .....	22
5.3	Põhijoonis M1:500 .....	22
5.4	Tehnovõrgud M1:1000 .....	22
5.5	Ruumiline illustratsioon .....	22

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Põhja pst 2a krundile (kt 79515:005:0029) üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks korterelamu ehitamiseks.

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

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

- „Haljastuse hinnang Põhja pst 2“, Loovmaastik OÜ (töö nr 232DI22);
- „Tartus, Põhja pst 2a parkimisnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“, Liikuvusagentuur OÜ (2022);
- „Tartus, Põhja pst 2a kinnistule raskeveokite juurdepääsu tarkvaraline kontroll“, Liikuvusagentuur OÜ (2023);
- „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“ (2022);
- „Tartu linna üldplaneering 2040+“ (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373);
- „Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering“ (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 10.10.1996 korraldusega nr 1865).

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

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

## ***2 Olemasolev olukord ja analüüs***

### ***2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus***

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

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

Naaberkinnistutega Põhja pst 2 ja Põhja pst 2c ühisel piiril kasvab kaks puud (vastavalt kuldkaask ja harilik haab). Planeeringuala mõjualal, Põhja pst 4b kinnistul kasvab samuti kaks puud (arukask, berliini pappel), millest arukase võra ulatub osaliselt planeeringualale.

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

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

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



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

## 2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala piirneb:

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

Planeeringuala ümbruses asuvad valdavalt korterelamud (vt foto 2).

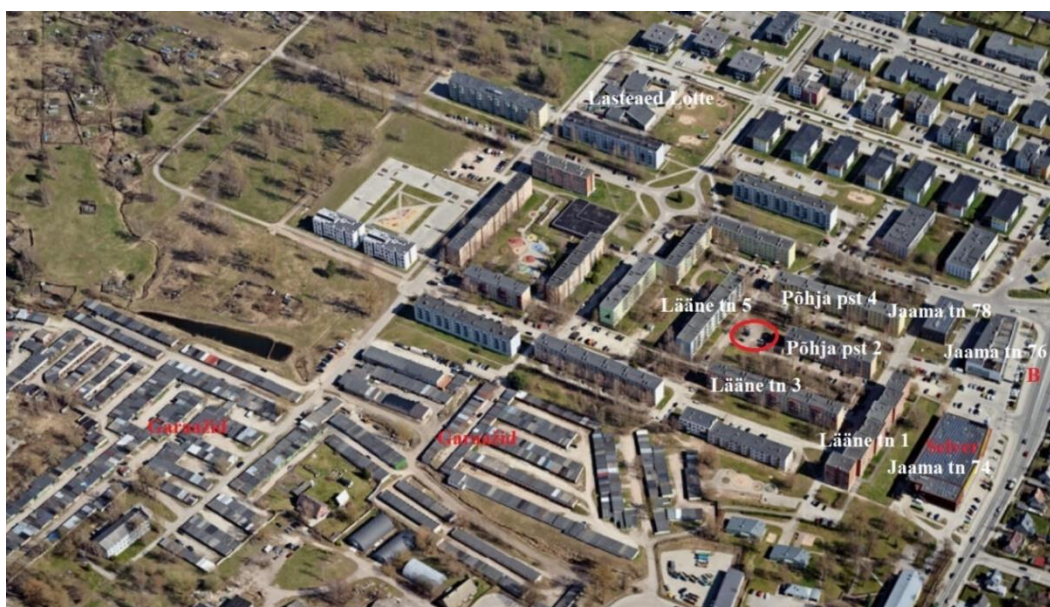


Foto 2. Maa-ameti fotoladu, Pildistuse aeg: 2023-04-19. Planeeringuala on markeeritud punase ovaaliga. „B“ tähistab ühistranspordipeatust.

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

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

Planeeringuala läheduses ei asu ehitismälestisi, ei esine kaitstavaid looduse üksikobjekte, EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur andmetel kaitsealuste liikide elupaiku, Natura 2000 hoiualasid ega looduskaitsealasid.

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

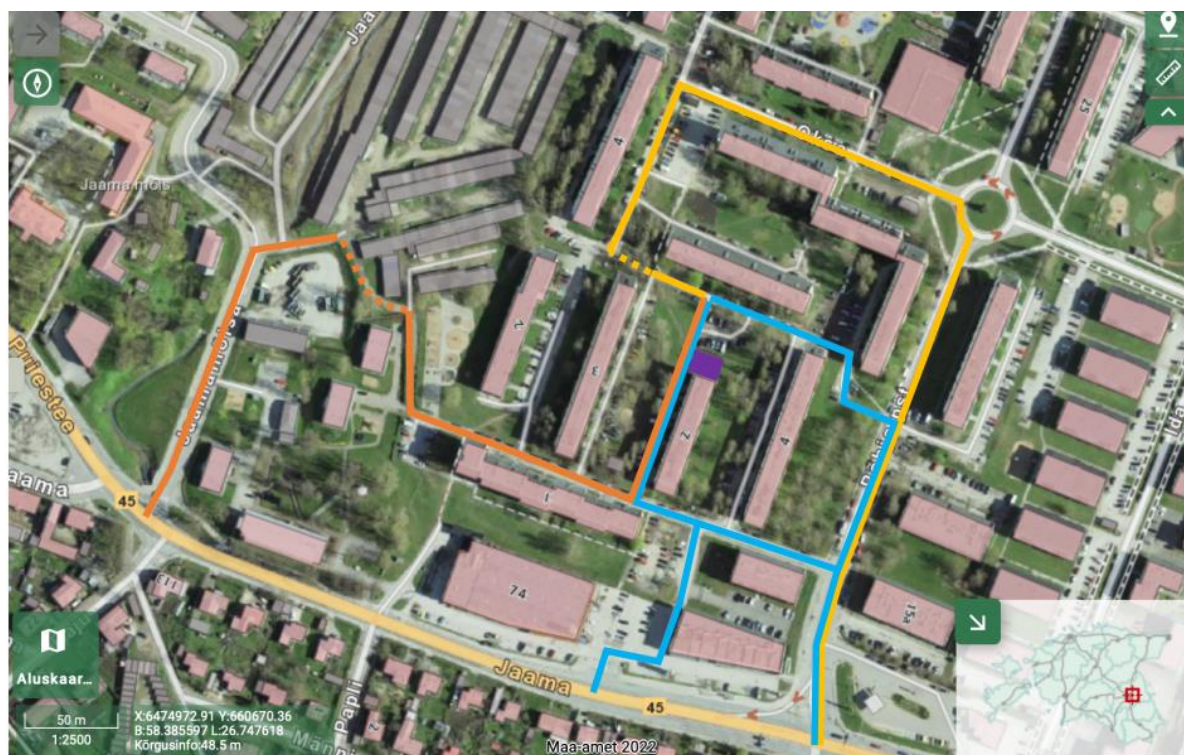
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnachituslikke seoseid kajastab joonis nr 2.

### **2.3 Liikumisviiside analüüs**

Planeeringu koostamise raames viidi läbi liikumisviiside analüüs („Tartus, Põhja pst 2a parkimismnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“, Liikuvusagentuur OÜ, 2022 ja „Raskeveokite juurdepääsu tarkvaraline kontroll“, Liikuvusagentuur OÜ, 2023).

#### **Liikluskoormus ja -ohutus Põhja pst 2a ja Jaamamõisa lähipiirkonnas, parkimine**

OÜ Liikuvusagentuur poolt tellitud töös „Tartus põhja pst 2a parkimismnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“ töötati läbi erinevaid ligipääsuvõimalusi autoga liiklejatele. Olemasolevad ühendused põhitänavaga (Jaama) on väga lähedaste pikkustega: 280-320 m, teekond läbi Selveri parkla on ühesuunaline suunaga Jaama tänavalt planeeringuala poole. Töös kirjeldati olemasolevaid ühendusi ja võimalikke lahendusi liikluskorralduse parandamiseks ning uuriti kõige optimaalseimat lahendust liikluskorraldusele. Töös käsitleti uusi läbimurdeid Lääne tänavalt ja Jaamamõisa tänavalt (olemasolevate ühendamate teelõikude ühendamisi, vt skeem 1) ning sealhulgas olemasolevaid ühendusi ja pandi kirja kõigi variantide plussid ning miinused. Kirjeldatavas töös toodi nii Lääne tänava kui ka Jaamamõisa tänava uute läbimurrete põhiliste miinustena välja rajatavate teelõikude suurenevad pikkused ning teenindatava ala fokuseeritus ainult läänepoolsele alale, samas ei sünni neist läbimurretest otseselt kellelegi mingit märkimisväärset kasu.



- Põhja pst 2a
- Tänapäevased ühendused
- Lääne tänava läbimurde tervikteekond
- Lääne tänava läbimurre
- Jaamamõisa tänava läbimurde tervikteekond
- Jaamamõisa tänava läbimurre

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

Analüüsi tulemusena jõuti kokkuvõtteks järeldusele, et nii Lääne tänava kui ka Jaamamõisa tänava läbimurrete rajamine ei ole otstarbekas ega täida soovitud eesmärki ning parim ja optimaalseim variant juurdepääsu rajamiseks planeeringuala krundile on Lääne tänav T1 tänava kaudu Põhja puistee T1 suunalt.

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

OÜ Liikuvusagentuur koostatud töös välja pakutud lahendused lähtusid Tartu linna strateegilistest eesmärkidest, milleks on suund kliimanetraalsusele ja sellega seoses ka autokasutuse vähendamisele. Autokasutuse olulisemad mõjutajad on asustustihedus ja funktsionaalne tihedus, parkimiskorraldus ja parkimise kättesaadavus, teenuste ja töökohtade kättesaadavus jalgsi, ühistranspordiga ja rattaga, avaliku ruumi kvaliteet.

Eelkirjeldatu saavutamiseks on ühe meetmena oluline linna asustuse tihendamine moel, mis ei soodustaks autokasutuse kasvu. Seda suunda toetab linna piiridesse lisandunud elanik, kelle jaoks on teenused kättesaadavad autovabade liikumisviisidega, vähendab survet linna piiri taha elama minekuks, kus asustustihedus on madal, teenuste kättesaadavus on madal, ühistranspordi ühendus halvem ja vahemaad rattaga



liikumiseks optimaalsest suuremad. Linna piiri taga on surve autokasutusele oluliselt suurem ja Tartu linnal on vähe võimalusi seda olukorda mõjutada.

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

Planeeringu koostamise ajal on kõigi ümberkaudsete majade autode parkimine üldiselt lahendatud iga kortermaja ees eraldi. Kortermajad Lääne tn 5 ja Põhja pst 8 kasutavad ka Lääne tn 5 maja otsas olevat eraldi parklat. Osaliselt pargitakse mõjupiirkonna korterelamutes elavate elanike autosid ka tänavate ääres ning samuti Põhja pst 2a kinnistul.

Planeeringualale kavandatava ehitusõiguse realiseerimisel on vajalik tagada parkimine arvestuslikult 11 sõiduautole, mis on vajalik lisanduvate korterite jaoks.

Tartu linnas on koostatud uus meetodika autode parkimisnormatiivide vähendamiseks sõltuvalt töökohtade ja teenuste kättesaadavusest („Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“, 2022) jalgsi, rattaga ja ühistranspordiga. Meetodika arvutas vähendamise võimalused Tartu linna igale krundile. Meetodika põhjal saab Põhja pst 2a kinnistu autode parkimist vähendada koefitsiendiga 0,75.

Rajatavate parkimisvõimaluste puhul on oluline minimeerida asfalteeritud teekatendite pinda krundil. Parkimisvõimaluste puhul tasub kaaluda imenduva ja soojussaare teket pärssiva pinnkatte rajamist näiteks murukivi näol.

### **Jalakäijate ja jalgratturite liikumisteed/suunad**

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

Põhja pst 2a krundile juurdepääs ja krundi läbimine, pääsemaks teiste kvartalis asuvate kruntideni, tuleb muuta jalakäijatele ohutumaks. Selleks on soovitatav rajada krundi läbiv kõnnitee, mis tagaks mugava ja hea ligipääsu planeeringualale olemasolevalt Lääne tänav T1 tänava (kt 79301:001:1095) kõnniteelt. Vajadusel tuleb vajadusel kasutada erinevaid liikluse rahustamise võtteid.

### **Operatiivsõidukite ja ehitusaegse transpordi liikumisvõimalused**

OÜ Liikuvusagentuuri töö „Raskeveokite juurdepääsu tarkvaraline kontroll“ kohaselt on ehitusaegse transpordi juurdepääs ehitusplatsile võimalik mööda Lääne tänavat. Manööverdusruum ehitusplatsi ümbruses on töös hinnatud ruumikujude mõõtmed alusel tagatud.

12-meetrise kontrollveoki mõlema suunaline liikumine Lääne tänav T1 lõigus ei ole aga tagatud. Põhja pst 8 esine täisnurkne kitsas pööre pole piisava ruumiga, et tagada Põhja pst 2a kinnistule sõitmisel pööre ilma ratastega Põhja pst 4 haljasalale sõitmata, kuna Põhja pst 8 esise parkla kasutamist takistavad piirile paigutatud postid. Seetõttu võib uut hoonet ehitades ehitusmaterjali transpordiks kasutada kuni 3 m laiuseid ning 10,2 m pikkuseid sõidukeid.

Põhja pst 8 esine täisnurkne kitsas pööre pole tagatud Päästeameti tavasõidukitele ja kuna Põhja pst 4 haljasala kaitseks on paigutatud ka piirded, on takistatud ka selle haljasala kasutamine manööverdamiseks. Majade vahel on probleem parkivate autodega, et sõidukid üldse läbi pääseks (oluline pole kiirus, vaid lihtsalt läbipääs, sh läbimahtuvus, ilma et kedagi või midagi suure tehnikaga kahjustataks). Päästeameti vajaduste põhjal on põhjust juurdepääsu piirkonna hoonetele parandada sõltumata Põhja pst 2a ehitustegevusest tingitud ajutistest vajadustest.

### **Ettepanekud Põhja pst 2a krundi liikluskoormusele**

Võttes arvesse lisanduva marginaalse liikluskoormuse suurust, analüüsid välja toodud ligipääsu variantide plusse ja miinuseid, toetudes OÜ Liikuvusagentuur toos toodud järeldustele ning tähelepanekutele seoses kliimaeesmärkide ja välja toodud kuumasaarte tekitamise ohuga, arvestades seejuures ka majanduslike aspektidega, on antud planeeringuala liikluse optimaalseimaks ja parimaks lahenduseks olemasolev ligipääs Lääne tänava T1 kaudu Põhja puiestee T1 suunalt. Selleks tuleb korrastada (muuta) juurdepääsutee Päästeameti sõidukitele läbitavaks.

Parkimise ja juurdepääsu korralduseks on analüüsis soovitatud rajatava korterelamu parkimine näha ette piki kinnistu piire (põhja- ja läänepiiri). Kinnistu piiril korraldatud parkimine võimaldab jätta kinnistule võimalikult suure ja paremini planeeritava autovaba (rohelise) ala, vähendada asfaldialust pinda (sh soovitus kaaluda murukivi) ning jätta alles ka olemasoleva kõrghaljastuse. Selle tulemusel on kinnistul rohkem vabadust ka haljastuse, rataste parkimismaja ja muude elementide loogilisel paigutamisel. Läänepiirile parkimisala rajamise eelduseks on külgnevale transpordimaale manööverdamiseks vajaliku laiendusriba rajamine või teiste korterelamute parkimise paremaks korralduseks ristiparkimise ala rajamine.

Juurdepääsutee korrastamist operatiivsõidukitele läbitavaks aitavad lahendada kaks kõrvuti asetsevat ja täna osaliselt kasutatav Põhja puiestee T15 ning tänase peamise juurdepääsu kinnistu Põhja Puiestee T1. Seal parkivad ja läbipääsu takistavad sõidukid saab suunata rajatavale ristiparkimise alale Põhja puiestee T1 põhjapiiril, kuhu on võimalik rajada 10 parkimiskohta sügavusega 6 m. Need kohad võivad hästi töötada ka külalisparklana. Juurdepääsutee nihkuks Põhja puiestee T15 alale ja oleks selle tulemusel takistustest vaba. Täiendavalt tuleks korraldada ka jalgsi liikujate uus teekond juurdepääsu vahetus läheduses. Rajatava ristiparkimise ala puhul Põhja puiestee T1 põhjapiiril tasub kaaluda võimalust rajada see imenduva pinnakattega, et mitte kasvatada mitteimenduva ja soojussaaret teket soosiva pinnakatte ja hulka piirkonnas.

## **2.4 Vastavus üldplaneeringule**

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

ehitamine või olemasoleva laiendamine, hoonemahud tuleb määrata detailplaneeringuga.

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

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

Planeeringu koostamise eesmärk on üldplaneeringuga kooskõlas. Lahenduse koostamisel on arvestatud üldplaneeringuga määratud tingimusi.

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

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

Analüüsile põhinevad järeldused ja arengu eesmärgid on:

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

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

kortermaja hoone põhjapoolne maht on nihkega, mistõttu on see piirkonnale iseloomulik hoonestuse liigendamise võte.

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

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

### **3 Planeeringu lahendus**

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

Planeeritud krunt on moodustatud olemasoleva katastriüksuse alusel ja detailplaneeringu lahendusega Põhja pst 2a katastriüksuse piire ei muudeta ning säilib katastrisse kantud pindala 1048 m<sup>2</sup>.

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

Planeeritava krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ning ehitise kasutamise lubatud otstarbed on välja toodud tabelina põhijoonisel (joonis 4).

Olemasolev hoone on ette nähtud lammutada. Uue kavandatava hoone arhitektuur peab väljanägemiselt sobituma olemasoleva Põhja pst 2 hoonega ja olema keskkonda sobilik. Hoone põhiplaan peab olema risküliku kujuga ja sobituma ümbritsevate majade stiiliga.

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

Krundile on lubatud ehitada jäätmemaja. Jäätmemaja kavandamise korral peab see olema hoone arhitektuuriga kokkusobiv ja asukoht olema lahendatud varjatult.

Kavandatav hoone peab olema energiatõhus, võimaldama säästlikku majandamist, sobituma keskkonda ning jätma koosmõjus naabruskonna hoonestusega tervikliku mulje.

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

planeeritud absoluutkõrguse mahtu.

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

Krundile planeeritakse korterelamu arvestuslikult 10 korteriga. Täpne korterite arv määratakse projekteerimisel arvestades parkimisnormatiivi (1,125 korteri kohta) ja nõutud haljasala suurusega (vähemalt 40% krundi pindalast).

### **3.3 Krundi hoonestusala piiritlemine**

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

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

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

Juurdepäas planeeringualale on võimalik olemasolevat tänavavõrku kasutades Lääne tänav T1 tänava kaudu Põhja puiestee T1 suunalt. Juurdepäas krundile on planeeritud läbi naaberkinnistu Põhja pst 2c.

Parkimine on kavandatud Põhja pst 2a krundi siseselt piki selle läänepiiri, kuid juurdepääsutee kogu pikkuses ja manööverdusala jääb Põhja pst 2c kinnistule, kus olemasolevalt on juba kõvakattega ala.

EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohane parkiminorm on 1,5 kohta korteri kohta (korruselamute ala, uus hoone, kolme- ja enamatoaline korter). Standardikohast parkimisnormi on vähendatud tulenevalt Inphysica Tehnology OÜ poolt koostatud teenuste kättesaadavuse analüüsi tulemustest, mille kohaselt autode parkimist on võimalik vähendada koefitsiendiga 0,75. Projekteerimisel tuleb seega parkimisnormiks arvestada 1,125 (1,5x0,75). Eeldatava korterite arvu põhjal on parkimiskohade vajadus 11 (10x1,125). Võimalike äripindade korral lähtuda standardi parkimisnormist ja koefitsiendist 0,75.

Parklasse tuleb projekteerimisel ette näha elektriautode laadimine vastavalt ehitusseadustikule.

Jalakäijatele ja jalgratturitele tuleb tagada ohutu ning meeldiv liikumiskeskond. Krundisise-/-sisesed kergliiklusteed tuleb siduda avalikus ruumis olevate kergliiklusteedega. Kergliiklusteede ristumisel sõiduteedega ja ülekäiguradade juurde tuleb ette näha madaldatud äärekivi, et võimaldada sujuvamat liikumist nt jalgratta või lapsevankriga liikumisel. Kergliiklusteele on soovitatav valida sõidukite liiklusalast erineva struktuuri ja tooniga kate, nt kivisillutis. Põhijoonisel on kujutatud kergliiklejate liikumissuunad tänaval ja planeeringualal.

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

Juurdepääsutee ja parkla lahendus täpsustatakse vastava projektiga. Kavandatud lahendus peab olema ohutu kõigile liiklejagruppidele. Hoone projekteerimisel on soovitatav kaasata krundisisese liikluskorralduse kavandamiseks vastava kvalifikatsiooniga spetsialist.

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

Planeeringulahendus näeb ette säilitada võimalikult suur osa olemasolevast haljastusest ja likvideerida ainult hädavajalik ning surnud puud. Eemaldatavate puude asemele tuleb istutada vähemalt samas mahus kõrghaljastust. Soovitatav uushaljastuse asukoht on olemasoleva kõrghaljastuse läheduses (Lääne tänava pool) ja krundi kaguküljel, et moodustuks kompaktse liitunud võradega kõrghaljastuse piirkond, sh sidus roheala naaberkinnistuga. Tuleb järgida, et vastavalt EVS 843:2016 võib haljasribale, mis on kitsam kui 3 m, või kõvakattega alale, istutada puu vaid siis, kui kasvupinnase mahtu suurendatakse kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil.

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

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

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

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

Planeeringuala vertikaalplaneerimine tuleb lahendada hoone projektis asendiplaanilise lahenduse koostamise käigus. Hoone ümbruse maapinna planeerimisel tuleb vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja tee maa-alale.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

### **3.6 Ehitistevahelised kujad**

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

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

Planeeritud hoone minimaalne lubatud tuleohutusklass on TP2.

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

Planeeringuala krundile rajatakse tehnovõrkude ühendused ja luuakse ühendus olemasolevate tehnovõrkudega.

#### **3.7.1 Veevarustus**

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

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

Tänavatorustiku väljaehitamine ja teekatendite taastamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

#### **3.7.2 Tuletõrjerveevarustus**

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

Olemasolevad päästeauto juurdesõiduteed on takistustega, mistõttu Päästeameti vajaduste põhjal on põhjust juurdepääsu piirkonna hoonetele parandada sõltumata Põhja pst ehitustegevusest tingitud ajutistest vajadustest.

#### **3.7.3 Reoveekanaliseerimine**

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

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

Tänavatorustiku väljaehitamine ja teekatendite taastamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

### **3.7.4 Sademeveekanalisisatsioon**

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

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

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

Katuse sademevesi on puhas, mis on soovitatav koguda ja taaskasutada. Katustelt kogutud sademevesi on soovitatav ka juhtida haljasaladele rohealadel immutamiseks ja nende niisutamiseks.

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

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

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

Tänavatorustiku väljaehitamine ja teekatendite taastamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

### **3.7.5 Elektrivarustus**

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

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

### **3.7.6 Sidevarustus**

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

Sideühenduse saamiseks planeeritud hoonele tuleb projekteerida ja ehitada sidekanalisatsioon (100 mm UPOTEL PVC/multitorudest) alates sidekaevust nr 2922 kuni hoone andmesidejaotlani. Sidetrass on planeeritud Põhja pst 2 eest läbi Põhja pst 2 ja Põhja pst 2c kinnistute. Projektlahendus tuleb täiendavalt Põhja pst 2 ja Põhjs pst



2c kinnistute omanikega kooskõlastada.

Sidevarustuse planeerimiseks on Tele2-ga leitud ka alternatiivne lahendus, mille puhul puudub vajadus kaablite paigaldamiseks maapinda ning kogu sidevajadus lahendatakse juhtmevabalt läbi õhu.

Täpne lahenduse valik tehakse ehitusprojekti koostamise staadiumis eraldi projektiga. Lahendus tuleb vastava võrguvaldajaga kooskõlastada.

### **3.7.7 Soojavarustus**

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

Planeeritud hoone kaugküttega liitumiseks valida soojustorustiku ühenduskoht Põhja pst 2 krundil asuva soojustorustiku sobivalt lõigult. Ühenduskoht on planeeritud Põhja pst 2 ja Lääne tn 3 vaheliselt lõigult Põhja pst 2 kinnistult uue rajatava parkla asfaltkatte alt. Soojustorustiku asukoha projekteerimisel tuleb arvestada, et ei kattuks soojustorustiku ja kõrghaljastuse kaitsevööndid. Soojustorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna ja lähtuda EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnoorkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

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

### **3.7.8 Välisvalgustus**

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

Krundi Põhja pst 2a hoonele näha projektis ette liikumisanduritega välisvalgustid.

### **3.7.9 Tehnoorkude koondtabel**

Tehnoorkude planeeritavate trasside orienteeruvad pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 1.** Planeeritud tehnoorkude koondtabel

	<i>Planeeritav tehnoork krundil, m</i>	<i>Planeeritav tehnoork tänava maa-alal</i>
<b>Veetrass</b>	16	119
<b>Reoveekanaliseerimine</b>	18	126
<b>Sademeveekanaliseerimine</b>	24	161
<b>Keskpinge maakaabel</b>	83	58
<b>Madalpinge kaabel</b>	29	-

<b>Sidekanalisatsioon</b>	10	113
<b>Soojatorustik</b>	10	36
<b>Gaasitrass</b>	-	-

### 3.8 Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnaohtlikke tegevusi. Lahendusega ei kavandata ka objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeritava kinnistu igakordne omanik peab kinni pidama seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest.

Jäätmete kogumine ja käitlemine peab toimuma vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse sorteeritult. Prügikonteinerid tuleb paigutada ligipääsetavasse kohta nii, et need oleksid piisavalt varjatud ja esteetilised (nt hoone arhitektuuriga sobivasse jäätmemajja või kasutada süvamahuteid). Prügikonteinerite/süvamahutite/jäätmamaja täpne paigutus ja varjamise lahendus antakse hoonete projektidega. Äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

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

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

Planeerimise tulemusel ei mõjutata oluliselt sotsiaalset ja looduskeskkonda, kuna tegemist on tiheasustusalal paikneva kinnistuga, mis on olemasolevalt hoonestatud. Positiivse mõjuna on vana hoone lammutamise ja uue kaasaegse elamu ehitamisega võimalik tõsta elu- ja üldist keskkonna kvaliteeti, kuna korrastatud linnaruum vähendab muuhulgas ka kuritegevuse riske. Olemasoleva olukorraga võrreldes tõuseb vähesel määral roheala pindala, sh suureneb kõrghaljastuse osakaal. Uue korterelamu ehitamisega pakutakse uusi eluruume väljakujunenud taristuga linnaosas.

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

Majanduslikud mõjud mõjutavad planeeringu elluviimist, kuna planeeringu elluviimisest huvitatud isikul lasub kohustus kanda kõik elluviimisega kaasnevad kulud, st planeeringu elluviimine sõltub arendaja finantsilisest võimekusest ja eluasemeturu üldisest seisust.

### 3.9 Servituudi seadmise vajadus

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

**Tabel 2. Servituudi vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Põhja pst 2a	Olemasolevad ja Ümberpaigutatavad maakaabelliinid	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks valdaja kasuks
Põhja pst 2a	Planeeritavad kaugkütte ja sidekaabli maakaabelliin Põhja pst 2 kinnistul	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks valdaja kasuks
Põhja pst 2c	Juurdepääs kinnistule ja manööverdusruum	Õigus kasutada juurdepääsuna planeeringu alale ja manööverdamiseks parkimisel
Põhja pst 2	Planeeritav sidekaabel Planeeritav soojatorustik	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks valdaja kasuks
Põhja pst 2c	Planeeritav sidekaabel Planeeritav soojatorustik	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks valdaja kasuks

### 3.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

Kuritegude vähendamine käib läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Pimedad nurgatagused jätavad mahajäetud tunde ja hõlbustavad kuritegevust. Seetõttu

on projektlahenduses vaja tagada optimaalne tänava ja hoone valgustuse kombinatsioon, mis aitab ära hoida kuriteohirmu, aga ei põhjusta ülevalgustatust.

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

Ümbrus peab olema heakorrastatud, sest halvasti korras hoiatud haljasalad ja hoonestus loovad mulje hooletusest ja heaperemehetunde puudumisest. Regulaarse hoolduse korraldamine ja kahjustuste operatiivne likvideerimine on vajalikud loomaks piirkonnas kõrge heakorrataseme kuvandit. Hooldatavusega arvestada ka kasutatavate materjalide valikul.

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

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

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

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

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

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

Planeerigualal on järgmised olemasolevad piirangud/kitsendused:

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

Lisanduvad piirangud/kitsendused:

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

### 3.12 Planeeringu elluviimise võimalused

Kahtestatud detailplaneering on aluseks projekti(de) koostamisel.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Põhja pst 2a kinnistu igakordne omanik (edaspidi: arendaja) tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike tegevuste tegemise, rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Ümberehitatavate võrkude puhul ei tohi ühendusi katkestada enne uute ühenduste loomist.

Planeeringuala ehitusaegne juurdepääs, transport ja masinate liikumine tuleb korraldada mööda transpordimaid Lääne tänav T1 (79301:001:1095) ning Lääne tänav T2 (79301:001:1091).

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele ning tehnilistele tingimustele.

## 4 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

**Tabel 3.** Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav instants, krundi nimetus	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse, koostöö asukoht	Märkused
1					
2					

## **5 GRAAFILINE MATERJAL**

Joonised on lisatud digitaalselt eraldi failidena.

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

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

### **5.3 Põhijoonis M1:500**

### **5.4 Tehnovõrgud M1:1000**

### **5.5 Ruumiline illustratsioon**