

**Töö nr:** 10/14  
**Asukoht:** Tartu linn, Paju tn 1a

---

---

## **Paju tn 1a krundi DETAILPLANEERING**

---

---

Projektijuht/planeerija

OÜ Raid Invest

Tellija:

Tartu Linnavalitsus  
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Huvitatud isik:

OÜ Paju Arendus

**SELETUSKIRI**

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	4
5	EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS .....	7
6	PLANEERIMISE LAHENDUS .....	9
	6.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	9
	6.2 Krundi ehitusõigus.....	10
	6.3. Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	10
	6.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus .....	10
	6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
	6.6 Ehitiste vahelised kujad.....	12
	6.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	12
	6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	13
	6.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	14
	6.10 Servituutide vajaduste määramine.....	14
	6.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
	6.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	15
	6.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	15
7	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	17

**JOONISED**

	Joonis 1-Situatsiooni joonis .....	18
	Joonis 2- Olemasolev olukord, M 1:500 .....	19
	Joonis 3- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis.....	20
	Joonis 4- Põhijoonis , M 1:500 .....	21
	Joonis 5- Tehnovõrgud, M 1:500 .....	22
	Joonis 6- Maakasutus ja kitsendused , M 1:500 .....	23

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

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Paju Arendus. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 19.12.2006. a korraldus nr 1896 "Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneeringust välja jäetud krundi Paju 1a planeerimismenetluse jätkamine, lähtetingimuste täpsustamine ja lepingu sõlmimine“.

Detailplaneeringu eesmärk on Paju tn 1a krundile ehitusõiguse määramine.

## **2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

-Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”.

-Tartu Linnavalitsuse 28. märtsi 2006.a korraldusega nr 480 kehtestatud „Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneering“

-Tartu Linnavalitsuse 19.detsembri 2006.a korraldus nr 1896 „Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneeringust välja jäetud krundi Paju 1a planeerimismenetluse jätkamine, lähtetingimuste täpsustamine ja lepingu sõlmimine“.

-Tartu Linnavalitsuse ja planeeringu koostamisest huvitatud isiku ning planeeringu koostaja vahel 19. juunil 2014 sõlmitud leping detailplaneeringu koostamise ja rahastamise kohta ning lepingu 2 lisadokumenti (Informatsioon detailplaneeringu koostamisest ja Tartu Linnavalitsuse 19.12.2006. a korraldus nr 1896).

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Metricus poolt 2014. a juulis mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. 14G6696.

## **3 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeritav ala paikneb Annelinna linnaosas, Anne kanali ja Turusilla vahelisel alal.

Planeeringuala krundil Paju tn 1a paikneb planeeringu koostamise ajal ühekorruseline ajutine ehitis kiosk-paviljon (ehitusala pinnaga 59,8m<sup>2</sup>). Krunt on tasase reljeefiga ja haljastatud üksikute puude ja põõsastega. Krundi suurus on 1126m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% elamumaa.

Paju tn 1a krundil on tehnovõrkude talumisest tulenevad kitsendused.

Vastavalt EELIS-e (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister) andmetele asub planeeringuala kaitsealuste nahkhiirte suvisel elupaigal.

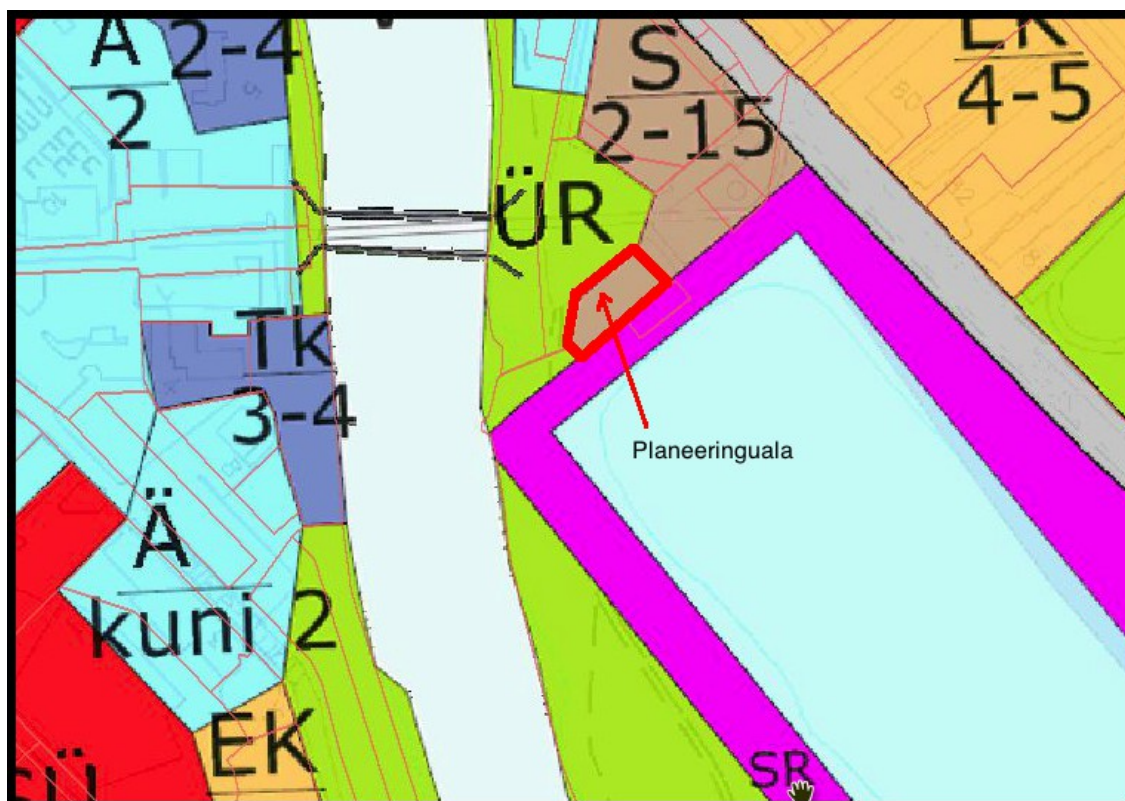
Paju tn 1a krunt asub Emajõe ja Anne kanali piiranguvööndis ning krundile ulatub Anne kanali ehituskeeluvöönd.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 2*.

#### 4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

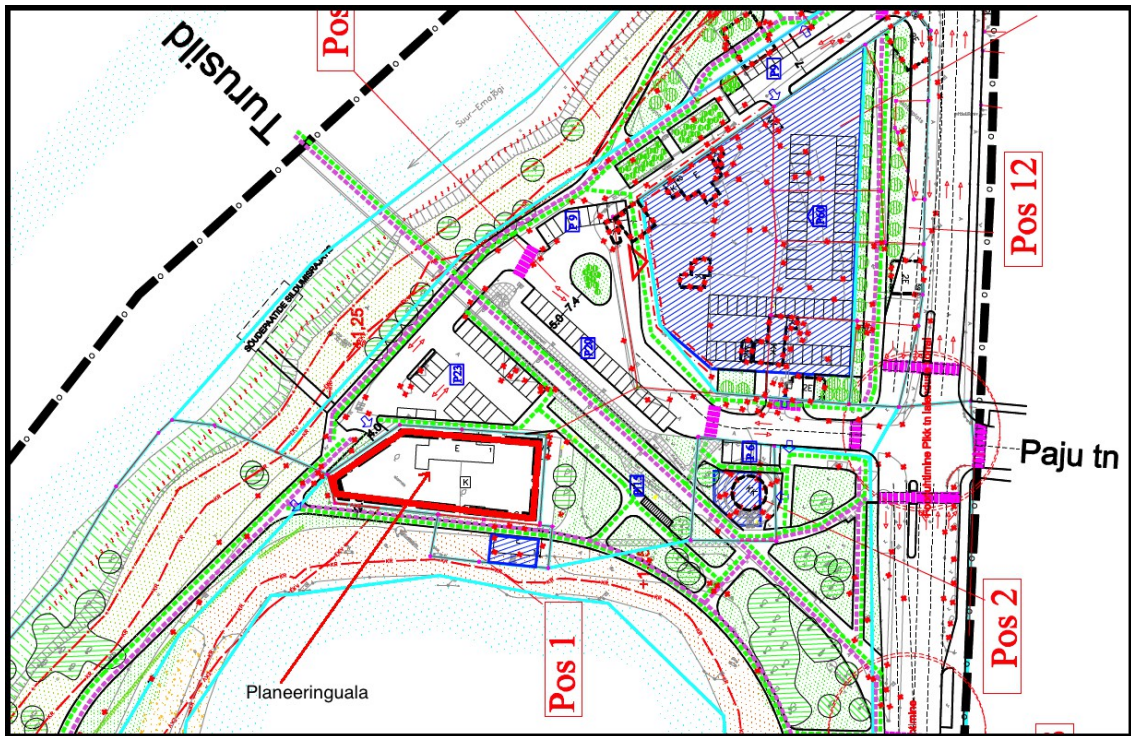
Planeeringuala krunt Paju tn 1a paikneb linna üldplaneeringus määratud segahoonestusala juhtfunktsiooniga maa-alal, mille korruselisuseks on 2-15 korrust.

*Väljavõte üldplaneeringust*



Planeeritavast alast kagu suunas paikneb Anne kanal ja lääne suunas Emajõgi. Planeeringualast lõunas asuvale Pikk tn 63 krundile on „Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneeringuga “ kavandatud kuni 5 m kõrgune supelrannarajatis (kood 24124).

## Väljavõte planeeringuala ümbritsevast detailplaneeringust.



Planeeringualast põhja suunas asuvale Paju tn 2 krundile on „Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneeringuga “ ette nähtud 15 korruselise ärihoone rajamine.



(hotelli foto allikas- [tarbija24.postimees.ee](http://tarbija24.postimees.ee)- 21.dets 2006)

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad Pikk tänava äärsed kortermajad on lamekatustega ning 5 korruselised.



Planeeringu kontaktvõõndis olemasolevate ja planeeritud hoonestuse mahtude, otstarvete ja kõrguste analüüs on kajastatud lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (*joonisel 3*).

Paju tn 1a krundi hoonestamisel moodustub linnaehituslik tervik Paju tn 2 krundile kavandatud ärihoonega (hotell-spa). Paju tn 1a hoone abs. kõrgus (46.00m) harmoneerub teisele poole Turu silda Paju tn 2 krundile kavandatud ärihoone madalama osaga (abs kõrgus 46.50m). Mõlema hoone püstitamisel tekib Turusilla Annelinna poolsesse otsa terviklik hoonete ansambel.

Anne kanali ümbruses puudub käesoleval ajal rannategevusi toetav alaline äri-ja teenindusfunktsiooniga hoonestus. Kõik olemasolevad teenindusfunktsioonid on lahendatud Anne kanali ümbruses ajutistes ehitistes - jäätisekiosk, hamburgerikiosk, ajutine konteinerkäimla, laste pedaalautode renditelk jms.

Planeeringuga luuakse võimalus Anne kanali äärde aastaringselt ranna tegevusi toetava ja mitmesuguste lisafunktsioonide paigutamist võimaldava hoone (sh. piirkonda teenindava äri-ja teenindushoone) ehitamiseks Paju tn 1a krundile.

Paju tn 1a ärihoone esimesele korrusele kavandatud avalikkusele suunatud funktsioonidega ruumid toetavad ümbritsevatel kergliiklusteedel liikujaid ning ranna kasutajaid teenindus-ja ärifunktsioonidega (nt spordinventari laenutused, kohvikud jms). Teisele ja kolmandale korrusele kavandatud äriruumid aitavad Annelinna piirkonna elanikel saada osa kodulähedastest teenindus-ja ärifunktsioonidest.

Alalise äri -ja teenindushoone rajamine Anne kanali äärde elavdab piirkonna kasutamist .

Juurdepäas planeeringualale on Turusilla alt Pikalt tänavalt. Paju tn 1a krundi ümbritsev lahendus (sh jalg-ja rattateed, haljasalad, hoonestusalad) on käesolevas planeeringus kajastatud muutmata kujul vastavalt „Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneeringule“.

## **5 Ehituskeeluvööndi vähendamine ja üldplaneeringu muutmise põhjendus**

Paju tn 1a krunt asub Emajõe piiranguvööndis ja Anne kanali piirangu- ning ehituskeeluvööndis.

Tulenevalt soovist ehitada Anne kanali äärde hoone, mille esimesel korrusel on avalikkusele suunatud ruumid ning samaaegselt varjestatult hoone mahtu paigutatud vajalikud parkimiskohad, tehakse planeeringuga ettepanek Anne kanali ehituskeeluvööndi vähendamiseks 25-lt meetrilt 21 meetrile. Hoone alternatiivsed asukohad (hoonestusala nihutamine, väljaspoole ehituskeeluvööndit ja kas loode või edelasuunas) on läbi analüüsitud ja leitud järgmist:

Avalikuks huviks on supelranna ja kanali vahetuse kontaktvööndisse alalise hoone rajamine, mille esimesele korrusele on kavandatud piisava suurusega ning sobiva konfiguratsiooniga avalikkusele suunatud ruumid. Samaaegselt avalikkusele suunatud ruumide rajamise eesmärgiga, tuleb parkimiskohad paigutada Emajõe ja Anne kanali läheduse eripärast lähtuvalt ja linnaehituslikult sobivalt. Vältimaks parkimiskohtade paigutamist krundi haljasalale või avaparklana Emajõe või Anne kanali poolsele krundi osale, näeb planeering ette kõikide parkimiskohtade paigutamise varjestatult hoone mahtu.

Sellise eesmärgi saavutamiseks on parim viis hoone paigutamiseks nii, et see ulatub osaliselt kuni 4 m ulatuses kalda ehituskeeluvööndisse.

Hoone kaotaks oma funktsionaalsuse, kui see rajada ehituskeeluvööndisse ulatava osa võrra kitsamana. Hoone loode suunda ehituskeeluvööndist välja nihutamine pole kavandatud hoone mahus võimalik, kuna detailplaneeringu lahenduse järgi ulatub hoonestusala loodes kinnistu piirini. Ainus võimalus oleks sel juhul hoone mahtude vähenemine, millega kaotaks oma funktsionaalsuse. Hoone ehitusmahtu oleks teoreetiliselt võimalik laiendada ka edela suunas, muutes hoone kitsamaks ja pikemaks. Edela suunas hoone ehitusmahu suurenemisel häviks aga detailplaneeringuga säilitada soovitud haljasala Emajõe poolsele krundi küljel. Samal ajal oleks ehituskeeluvööndit mitte vähendades detailplaneeringuga kavandatav hoonestus Anne kanalist hoone erinevates osades ainult ca 1,3 ... 4 m kaugemal. Arvestades ka seda, et krunt on edela

suunas kitsenev, ei anna hoone mahu edela suunas liigutamine soovitud efekti ruumilahendusele hoone esimesel korrusel.

Hindamaks kavandatava ehituskeeluvööndi võimalikku mõju looduskaitseaduses nimetatud kalda kaitse eesmärkidele on koostatud „Tartu linn, Paju tn 1a ehituskeeluvööndi vähendamise eksperthinnang“ (OÜ Alkranel, KMH litsents KMH0098) vt lisade kaust lk 81.

Ekspert hinnangu koostaja hinnangul, ei suurenda ega vähenda selline minimaalne kauguse muutus Anne kanalist mõjusid Anne kanalile.

**Ekspert hinnangust tulenevalt on kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik, kuna see ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärkidega lähtudes järgnevast:**

- \* Kavandatav tegevus ei mõjuta kaitsealuste liikide elupaiku.
- \* Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta Anne kanali ja Emajõe kalda kaitse eesmärke ega muuda looduslikku kooslust.
- \* Planeeringulahendusega ei kaasne olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist, sest otseselt keskkonda saastavaid objekte alale ei planeerita ning reo- ja heitvee juhtimist Emajõe ja Anne kanali kalda alale ei toimu. Sealhulgas ei mõjutata ka ala pinnavee- ja põhjaveerežiimi. Kinnistult kogutakse kokku sademevesi, mis enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastatakse õli-liivapüüduris.
- \*Planeeringuga ei kaasne vastuolu kalda eripära arvestava asutuse suunamisega.
- \*Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta kavandatava tegevusega jalakäijate vaba liikumist. Lisaks ei ole planeeritud aedade ehk vaba liikumist piiravate objektide rajamist.
- \* Kavandatud tegevus on planeeritud juba olemasolevate võrkudega ja teedega arvestades.
- \*Paju tn 1a hoone asub olemasolevast Pikk tn 63 vetelpääste hoonest ja selle ehitusjoonest maismaa suunas ning jääb ka käesoleva planeeringuga planeeritud uuest vetelpäästehoonest paiknema maismaa suunas. Kavandatav tegevus omab piirkonda toetavat funktsiooni.

**Detailplaneeringuga on ette nähtud järgmised leevendavad meetmed mõjude vähendamiseks Anne kanalile ja Emajõe:**

- \* krundil moodustuv reovesi juhitakse Tartu linna ühiskanalisatsioonivõrku;



\* krundilt kogutavad sademeveed juhitakse esmalt läbi õli-mudapüüduuri ning seejärel sademeveekanaliseerimise kaudu Emajõkke, mitte Anne kanalisse;

\* ette on nähtud Paju 1A krundi maapinna tõstmise kõrguseni 33,40 m abs, mis tagab selle, et üleujutuste esinemise korral piirkonnas ei ujutataks kinnistut üle ja üleujutuse taandumisel ei kanta kinnistult saastet veekogudesse kaasa.

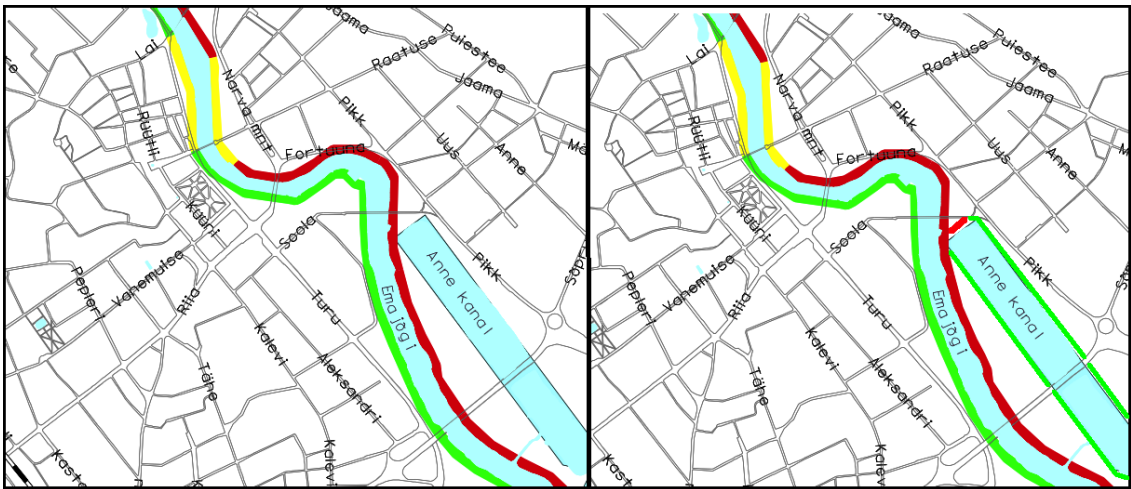
Kokkuvõtvalt on eksperthinnangus jõutud järeldusele, et kavandatava tegevusega Paju tn 1a krundil ei kahjusta ehituskeeluvööndi vähendamine *Looduskaitseadusest* tulenevalt kalda kaitse eesmärke.

Lähtuvalt eeltoodust taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist Paju tn 1a krundi osas 25-lt meetrilt 21-le meetrile ning viia ehituskeeluvööndi vähendamine Paju tn 1a krundi osas sisse Tartu linna üldplaneeringusse.

**Üldplaneeringu kaardil 18 „Kaldaalade ehituskeeluvöönd“ viia sisse vastav muudatus:**

**Kehtiv üldplaneering:**

**Üldplaneeringu muudatus:**



**Üldplaneeringu seletuskirja ptk 10.1 lisada lause:**

**„ Anne kanali ehituskeeluvöönd on 25m tavalisest veepiirist. Paju tn 1a krundi osas vähendatakse ehituskeeluvööndi ulatust 21 meetrini tavalisest veepiirist“**

## 6 Planeerimise lahendus

### 6.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Planeeringuga ei kavandata Paju tn 1a krundi piiride muutmist ega muid maakorralduslikke toiminguid.

### 6.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoone suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoone suurim lubatud ehitisealune pindala.

Paju tn 1a hoone esimesele korrusele tuleb kavandada avalikkusele suunatud funktsioonidega ruumid (kohvikud, rannainventari laenutused, teenindus vms). Paju tn 1a hoone esimesele korrusele kavandatud avalikkusele suunatud ruumide põhimõtteline paiknemine ja parkimiskohade rajamise keeld on tähistatud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*). Avalikkusele suunatud ruumide pindala 1. korrusel ei tohi olla väiksem, kui 250m<sup>2</sup>.

Paju tn 1a hoone puhul on keelatud kasutamistarbed – 12332 sõidukite teenindushoone (autopesulad, tanklad vms) ja 12617 kasiino.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*).

### 6.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Uushoonestusala määramisel on lähtutud kruntide piiridest, naaberkruntidel olevate ja kavandatud hoonestuse paiknemisest ja planeeringuala ümbritsevast detailplaneeringust.

Paju tn 1a hoonestusala piiritlemisel on aluseks hoonestuse teljed- Paju tn 2 krundile kavandatud ärihoone (hotell-spaga) ja Paju tänava hoonetega. Paju tn 1a hoone moodustab korrapärase linnaruumilise terviku, aitab kaasa jalakäigukoridoride paremale toimimisele ning pakub kergliikluskoridorile enam toetavaid lisafunktsioone.

Tuginedes linnaehitusliku analüüsi koostamise käigus valminud valguse-varju analüüsile (vt lisade kaust lk 71) ning arvestades hoone ning Anne kanali supelranna paiknemist päikseringi suhtes, ei teki suvisel ranna kasutamise aktiivperioodil Anne

kanali supelrannale planeeritud hoonest varju. Uushoonestusala on seotud mõõteketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

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

Liikluskorraldus planeeringuala ümbruses planeeritud lahendusest tulenevalt ei muutu. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule paikneb planeeringuala vahevööndis.

##### Parkimiskohtade kontrollarvutus

Tabel 2

Krundi aadress	Ehitise otstarve	Brutopind	Normi arvutus	Normatiivne parkimis-kohtade arv krundil	Planeeringuga ette nähtud parkimis-kohtade arv krundil
Paju tn 1a	Mitmefunktsiooniline ärihoone s.h. -suure küllastajate arvuga ruumid -väikese küllastajate arvuga ruumid	Kokku ca-1457m <sup>2</sup>	Sõidukid- suure küllastajate arvuga ruumid- 317m <sup>2</sup> / 80= 3,96 väikese küllastajate arvuga ruumid-1140m <sup>2</sup> /160= 7,12 Kokku: 11,08 Jalgrattad-1708m <sup>2</sup> /200=8,5	Sõidukid-11,08 Jalgrattad-8,5	Sõidukid- 12 Jalgrattad- 9

Paju tn 1a hoonesisene parkimiskohtade täpne paigutus selgub arhitektuuri konkursi ja hoone projekteerimise faasis. Parkimine on Paju tn 1a krundil ette nähtud varjestatult hoone mahus ja tähistatud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*). Mujal on parkimine keelatud. Üks parkimiskoht tuleb projekteerida puuetega isikute sõiduki parkimiskoha normile vastavalt. Jalgratate hoiukoht määratakse kindlaks arhitektuurikonkursi ja hoone projekteerimise käigus arvestades Tartu linna tüüptingimusi jalgratta parklate rajamiseks. Sillaaluse juurdepääsutee kõrgusgabariit on 2,8m ja sellest kõrgemad sõidukid ei pääse krundi ega hoonet teenindama. Paju tn 1a krundile planeeritud jalakäijate juurdepääsude asukohad on ligikaudsed ja nende täpne asukoht selgub hoone projekteerimise faasis.

Sõidukitega ohutu juurdepääsu projekteerimiseks tuleb Paju tn 1a hoone ehitusprojekti koostamisel näha ette ohtu leevendavad meetmed- peeglid hoonest väljasõidul, läbipaistvad seinad vms. Vajadusel muudetakse sõidukite juurdepääsu juures olemasolevate kergliiklusteede asukohti.

Paju tn 1a krundi Anne kanali poolsele küljele on ette nähtud olemasolevatelt jalgteedelt hoonesse suundumiseks täiendava jalgte rajamine, mis tagab ranna kasutajate ja teiste jalgsi liikujate juurdepääsud hoonesse.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

## 6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Paju tn 1a krundile on keelatud piirdeaedade rajamine ja hoonestamisest vaba maa-ala jääb avalikult kasutatavaks. Krundi maapinna vertikaalplaneerimiseks kasutatav maastiku kujunduslik-ja haljastuslahendus tuleb leida sobivalt hoone arhitektuuriga ning arvestada hoonetevahelisel kergliiklusteel mugava liiklemise tagamisega. Vajadusel võib kasutada tugimüüre vms kujunduslikke võtteid pinnasekõrguste erinevuste sujuvaks üleminekuks. Ehitusloa taotlemiseks tuleb koostada krundi vertikaalplaneerimise-ning haljastusprojekt.

Haljasalade ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud põhijoonisel (*joonis 4*).

## 6.6 Ehitiste vahelised kujud

Vastavalt Majandus-ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, lisale 2 on planeeritud ärihoone puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsisusklassiks TP-1. Lähim tuletõrje hüdrant nr 167 asub Paju ja Pikk tänava nurgal.

## 6.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Paju tn 1a krundil on olemasolevad võrguühendused. Vastavalt võrguettevõtjate tehnilistele tingimustele kasutatakse olemasolevaid tehnovõrke ning vajadusel luuakse uued ühendused. Täpsemalt alljärgnevalt:

### VEEVARUSTUS

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele 19.05.2014 nr INF/435 nähakse planeeringuala krundile ette uued veetorustike ühendused alates Pikk tn De 225 PE veemagistraalist. Olemasolev Paju 1a kinnistut teenindav veetoru tuleb tööst kõrvaldada. Veetoru asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

### KANALISATSIOON

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele on ette nähtud kasutada kanaliseerimiseks krundi olemasolevat ühendustorustikku, mis on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

### SADEMEVESI

Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele tuleb krundi sademevesi suunata Emajõkke kasutades eesvooluna Paju tänaval asuvat olemasolevat jõkke suubuvat sajuveetorustikku (DN 1500). Drenaazi-ja sademeveetorustike planeerimisel arvestada Emajõe maksimaalse võimaliku veetasemega. Emajõkke suubuvad torud töötavad

valdavalt uputatud olekus. Restkaevude ja muude sademeveeneelude paigaldamine võimalikust paisutustasemest allapoole on keelatud.

Sademevee-ja drenaazivee juhtimine olmekanalisisatsioonitorustikku on keelatud. Alates 11 kohalisest parklast tuleb sademevesi enne sademeveetorustikku juhtimist puhastada õli-liiva püüduris.

#### ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt OÜ Elektrilevi Tartu regiooni poolt 21.04.2014 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 219647 ei muudeta planeeringuga olemasolevat liitumispunkti asukohta. Elektritoide hooneteni tuleb ette näha maakaablitega.

Hoone valgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

#### KÜTE

Planeeringuala hoonete soojavarustus lahendatakse kaugkütte baasil.

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 29.04.2014 tehnilistele tingimustele nr 45/14 on soojavarustuse tagamiseks vajalik tuua kaugkütte torustik planeeritavate hooneteni Paju-Pika tn ristmiku soojuskambri.

Lubatud on kasutada lisasoojusallikana ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid.

Alternatiivkütteallikate kasutamisel peavad need olema varjestatud ja maapinnalt mitte vaadeldavad. Katusele paigutamise korral peavad alternatiivkütteallikad jääma hoone absoluutkõrguse sisse. Taastuenergia kasutamise korral tuleb juhendada uuringust „Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas“ (Hea Uus Linn OÜ, 2013).

#### SIDE

Vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele nr 22550571 tuleb Paju tn 1a hoonele ehitada välja sideühendus sidekaevust 900/ Uus ja Paju tn nurgalt.

### **6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Prügikonteinerid paigutatakse varjestatult hoone mahtu. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Anne kanalis on esinenud veekvaliteedi probleeme eeskätt tulenevalt fekaalsest reostusest ning tõenäoliseks vee kvaliteedi mõjutajaks on olnud supelranna kasutajad. Paju 1a detailplaneeringu väljaarendamise järgselt lisandub hoone avalikkusele



### **6.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

-oluline on hea nähtavus (krundi valgustus);

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

-võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

-hoida maa-ala korras;

-kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

### **6.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee), vt lisade kaust lk 23-26) asuvad planeeringualal mitmed kitsendused sh. kalda veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Maa-alal asuvad tehnovõrkudega seotud kitsendused kustutatakse vastava kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel.

### **6.13 Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamisel ning hoone ehitusprojekti koostamisele.

Nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks (Keskkonnaameti 20.01.2016 kiri nr JT 6-5/15/27288-2) kehtib ainult planeeringuga kavandatud toitlustushoone maa, büroohoone maa, kaubandus- ja teenindushoone maa, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu ja muu avaliku hoone maa sihtotstarbega Paju tn 1a krundile esimesel korrusel osaliselt avalikkusele suunatud ruumidega ärihoone rajamiseks. Planeeringulahenduse mitte realiseerumisel või muutmisel ehituskeeluvööndi vähendamise otsus ei kehti ning rakendub looduskaitseaduse järgne ehituskeeluvööndi ulatus.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega



tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Krundi teenindavate tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeritava krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Arvestades planeeringuala paiknemist Emajõe maksimaalse veetaseme korral üleujutusohuga alal, tuleb krundi vertikaalplaneerimisel ja sademeveekanaliseerimise projekterimisel rakendada üleujutusohu leevendavaid meetmeid.

Paju tn 1a krundi igakordne omanik on kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised. Samuti on Paju tn 1a krundi igakordse omaniku kohustus ehitada välja Paju tn 1a krundi hoonestamisest tingitud ja vertikaalplaneerimisega seotud tugimüürid vms ja krundile Anne kanali poole jalakäijate juurdepääs olemasolevatelt jalgteedelt.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud Paju tn 1a hoone ehitamisega seoses ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks.

## 7 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	24.08.2015	P.Kaitsa	Põhijoonisel, lisade kaust lk 98	
AS Tartu Veevärk	29.12.2014 13.05.2015	P.Pindma P. Pindma	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk 19 Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk 19a	
OÜ Elektrilevi	06.08.2014	E.Okunev	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk 22	
Elion Ettevõtted AS	18.12.2014	A.Kask	Lisade kaust , lk 16	
AS Tartu Keskkatlamaja	24.08.2015	Ü.Roose	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk 13	
Keskkonnaameti Tartu-Jõgeva regioon	07.04.2015 08.06.2015 17.09.2015 20.01.2016		Lisade kaust lk 57 lk 103 lk 110 lk 121	
Tartumaa Tervisekaitse talitus	12.09.2008	Sirje Plank	Lisade kaust lk 6a	