

# Tartu linn

## Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide detailplaneering



### Esimene köide – seletuskiri ja joonised

Töö nr: DP-13-035

Asukoht: Tartu linn, Annelinna linnaosa, Kaunase pst 68b, Annemõisa tn 1a ja Annemõisa tn 1b

Huvitatud isik: Tartu linn

Töö koostaja: Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

(Raekoja plats 3, 51003 Tartu, 7361242, lpmko@raad.tartu.ee)

Tartu 2018

## Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide detailplaneering

Seletuskiri.....	4
1. Sissejuhatus.....	4
2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus .....	4
2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	4
2.2. Kirjavahetus.....	4
2.3. Alusplaan .....	4
2.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala linnaehituslikud seosed .....	4
3. Planeeringulahendus.....	6
3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	6
3.2. Krundi ehitusõigus.....	6
3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	6
3.4. Erinevate liikumisviiside analüüs .....	6
3.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	10
3.7. Kujad .....	10
3.8. Tehnovõrgud ja rajatised .....	10
3.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	10
3.8.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas .....	10
3.8.3. Veevarustus.....	11
3.8.4. Reoveekanaliseerimine.....	11
3.8.5. Sademeveekanaliseerimine.....	12
3.8.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	13
3.8.7. Soojavarustus .....	13
3.8.8. Gaasivarustus .....	14
3.8.9. Telekommunikatsioonivarustus .....	14
3.9. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	14
3.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	14

## Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide detailplaneering

3.11.	Servituudid ja naabusõiguste seadmise vajadus .....	15
3.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	15
3.13.	Planeeringu rakendamise võimalused .....	15
	Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte .....	16
	Planeeringu joonised (esitatud digitaalselt eraldi failidena).....	17
	Joonis 1. Olemasolev olukord .....	17
	Joonis 2. Põhijoonis.....	17
	Joonis 3. Tehnovõrgud .....	17
	Joonis 4. Maakasutus ja kitsendused .....	17
	Joonis 5. Mahuline illustratsioon .....	17

## Seletuskiri

### 1. Sissejuhatus

Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide detailplaneeringu tellijaks on Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Annelinna linnaosas Annemõisa tn 1a, Annemõisa tn 1b, Annemõisa tn 6, Annemõisa tänav T1, Kaunase pst 68b, Kaunase pst 70, Kaunase puiestee T21, Kaunase puiestee T69 ja Kaunase puiestee T73 krunte. Planeeringuala suuruseks on ca 9,3 ha.

Planeeringu eesmärk on kaaluda alale spordihallide kavandamist ja korrigeerida kruntide piire.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeringuala kasutamise juhtotstarve kultuuri- ja spordiasutuste; kooli; puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala.

Üldplaneeringuga on väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Detailplaneeringuala asub Kesk-Annelinna (KA6) asumis. Maa-alad on reserveeritud ühiskondlike hoonete jaoks. Üldplaneering näeb ette funktsioonikohase tegevuse jätkamise.

Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsioonikohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.

### 2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

#### 2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 20. veebruari 2014. a otsus nr 527 „[Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine](#)“.

#### 2.2. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus asub teises köites – planeeringu lisad.

#### 2.3. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ 2018. a geodeetilist uurimistööd nr TT-4740T. Geodeetilise alusplaani mõõtkava on 1:500.

#### 2.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linna Annelinna linnaosas, Kesk-Annelinna asumis.

Planeeringuala piirneb Jaama ja Annemõisa tänavate, Kaunase puiestee ning Anne jalakäijate kiirega.

Planeeringualal paiknevad [Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasium](#) (Kaunase pst 70), [Annelinna kunstmuruväljak](#) (Kaunase pst 68b) ja kunstmuruväljakut teenindav hoone (Annemõisa tn 6).

## Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide detailplaneering

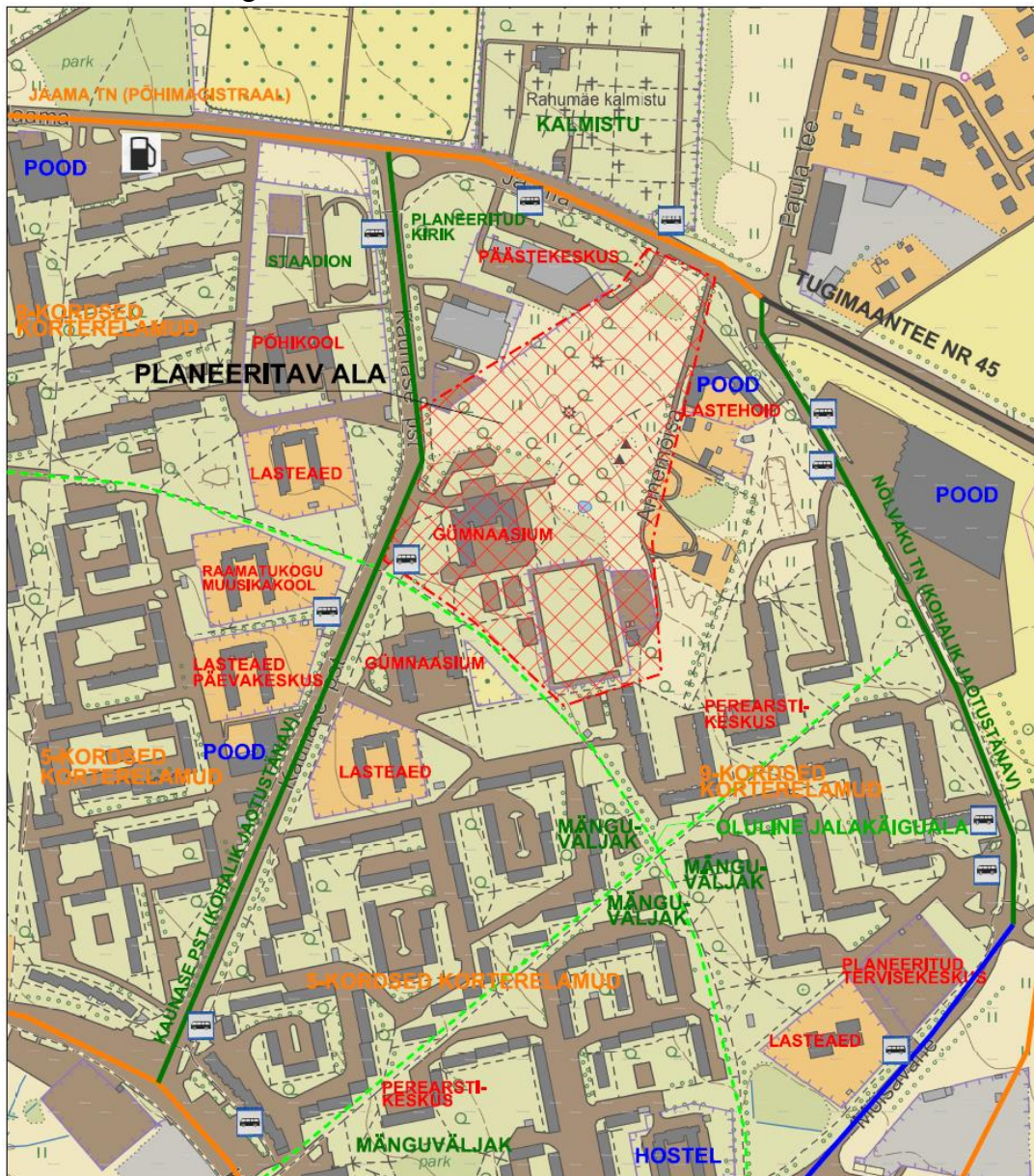
Jaama tänava ääres asuvad Rahumäe (bussiliinid nr 3, 12, 16, 16a) ja Annemõisa (bussiliin nr 10), Kaunase puiesteel Rahumäe (bussiliinid nr 5, 10, 20, 26, 28) ja Annelinna Gümnaasiumi (bussiliinid nr 3, 5, 10, 12, 16a, 21, 26) ning Nõlvaku tänaval Annemõisa (bussiliinid 3, 10, 12, 16, 16a, 21) ja Prisma (bussiliin nr 10) bussipeated. Planeeringualast ida, kagu ja lõuna poole jäävad kortermajad. Edela ja lääne poole jäävad lasteaiad ja koolimajad. Loodesse jääb garaažikompleks ja päästeameti Annelinna päästekomando.

Reljeef on kogu planeeringuala ulatuses kaldega lõuna ja edela suunas. Kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 10 m.

Planeeringualale on rajatud juurdepääsutee Jaama tänavalt seoses Annelinna päästekomando rajamisega.

Planeeringuala kruntide sihtotstarve on näidatud põhijoonisel (joonis nr 2).

Skeem 1. Planeeringuala linnaehituslikud seosed



### **3. Planeeringulahendus**

#### ***3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine***

Planeeringuga muudetakse olemasolevaid krundipiire vastavalt planeeritud hoonestusele ja rajatistele. Planeeritud kruntide piirid ja pindalad on toodud põhijoonisel (joonis nr 2).

#### ***3.2. Krundi ehitusõigus***

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis nr 2).

#### ***3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele***

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 2) on tähistatud spordihalli hoonestusala ning parkimishoone võimalikud asukohad krundil. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud planeeritud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning rajada haljastust. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Planeeringuala paikneb linnaosa olulise avaliku ruumi keskmes, mille ääres kulgeb Annelinna läbiv põhiline kergliiklustee ning asuvad mitmed avaliku funktsiooniga ühiskondlikud hooned.

Ümbritsevast keskkonnast suurel määral eristuvaid suuremõdulisi ja linnaehituslikult olulise asukohaga spordihalle projekteerides tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline linnaruum. Kõrgekvaliteedilise arhitektuuri ja linnaruumi sobivuse tagamiseks on vajalik kolme eskiisi koostamine projekteerimise käigus. Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks peab projekteerimisse olema kaasatud vähemalt üks volitatud arhitekti kutsekvalifikatsiooni omav vastutav spetsialist ning arhitektuuri ja ehituse osakonnale tuleb esitada kolm eskiisi samalt projekteerijalt.

Hoonetel tuleb välisviimistluses kasutada kõrge kvaliteediga materjale. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Hoonete projekteerimisel arvestada asjaoluga, et Jaama tn 207 kinnistul paikneb riigikaitsealine ehitus. Parkimishoonel ei tohi olla aknaid Jaama tn 207 kinnistu poolsetes seintes. Parkimishoone ja spordihallide katused peavad olema vaadeldavad ja ilma sopistusteta. Projekteerimisel teha koostööd Jaama 207 kinnistu omaniku ja seal asuvate asutustega.

Piirete kasutamine lubatud ei ole.

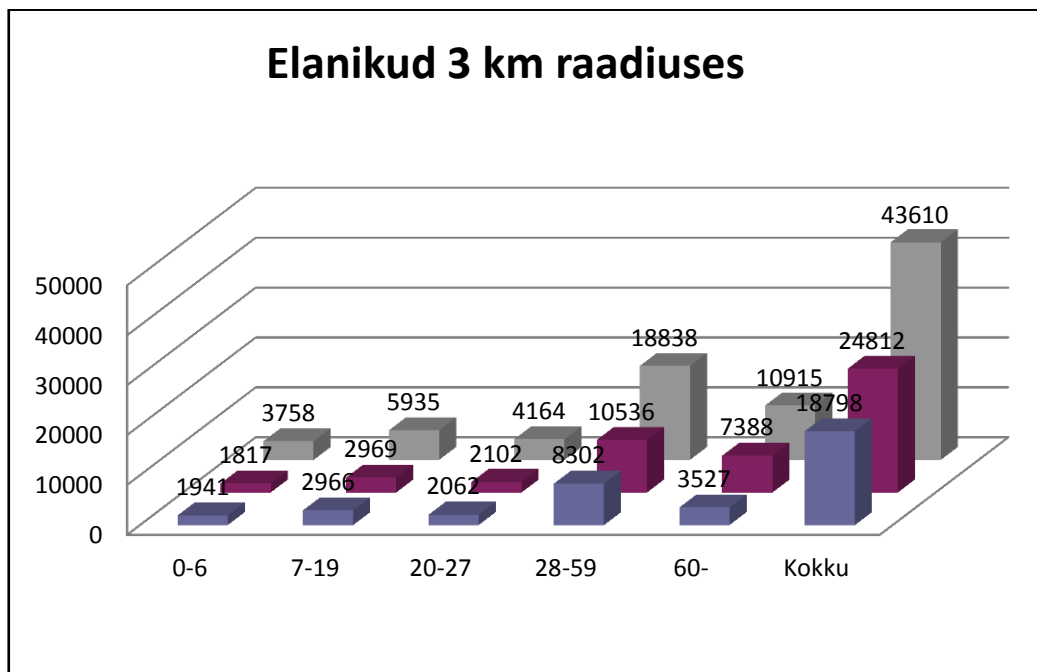
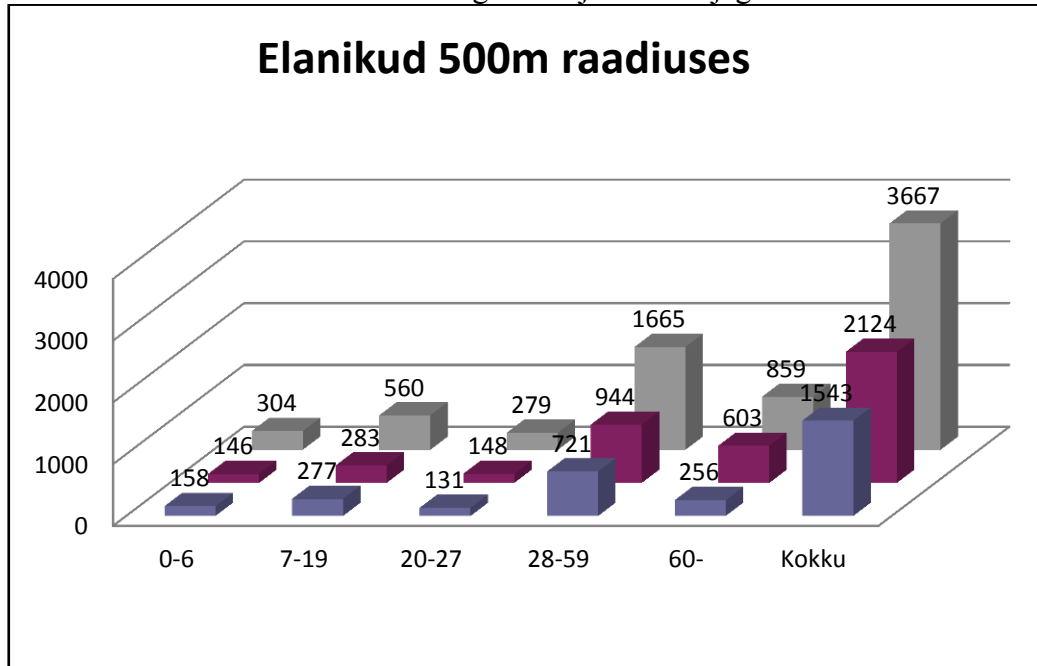
#### ***3.4. Erinevate liikumisviiside analüüs***

Planeeringuala piirneb tänavavõrgustikuga, mis on hästi seotud Tartu linna magistraaltänavatega. Jaama tänavalt on hea ühendus Tartu linna idapoolse ringteega ja riigimaanteedega.

Tartu linna üldplaneeringuga on kavandatud detailplaneeringuala vahetusse lähedusse trammiliin.

Detailplaneeringuala on hästi seotud olemasoleva kergliiklusteede võrgustikuga.

Skeem 2. Tartu linna elanike arv ning ealine ja sooline jagunemine:



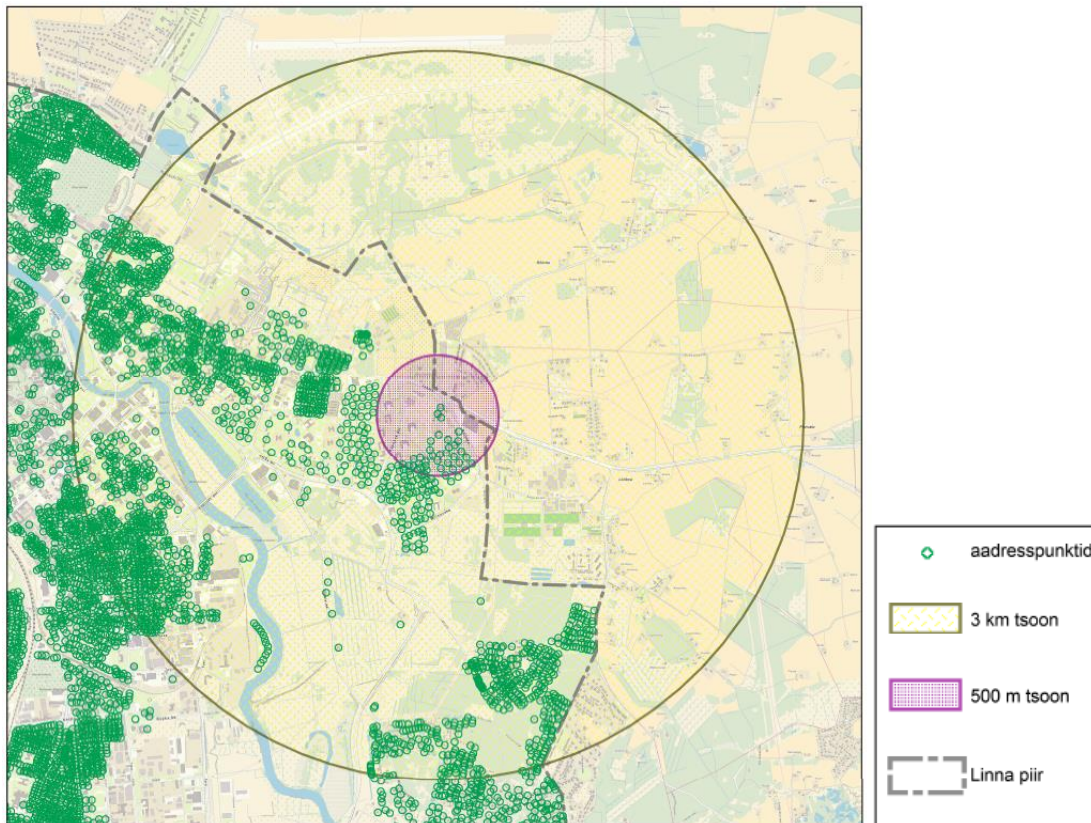
Annelinnas tuleb esile 28 – 59 aastaste aktiivsete, tööealiste inimeste suurem osakaal. 3 km raadiuses elab rahvastikuregistri 01.01.2018. a andmete seisuga 43610 inimest. 0-27 aastaseid inimesi elab 3 km raadiuses igast aastakäigust ca 500 inimest. Selle tõttu on

detailplaneeringu alale rajatavatel teenustel suur kohalik tarbijaskond. Teenuse kättesaamiseks ei pea märkimisväärne hulk potentsiaalseid spordiväljakute kasutajaid kasutama autot.

Juurdepääsetavus erinevaid liikumisviise kasutades:

- jalgsi 15 minutit/ 1 km;
- jalgrattaga 15 minutit/ 3 km;
- ühistranspordiga 15 minutit/ 5 km;
- sõidukiga 15 minutit/ 8 km.

Skeem 3. Adressipunktid 500m ja 3km raadiuses:



Arvestades detailplaneeringuala paiknemist tiheasustuslal, kus 3 km raadiuses elab Tartu linnas üle 43 tuhande inimese ning on head ühendused kergliiklusteede, bussiliinide ja magistraaltänavatega, on ilmne, et planeeringuala asub logistiliselt soodsas kohas kodulähedaste, linna- ja maakonnaüleste teenuste osutamiseks.

Arvestades krundi head juurdepääsetavust kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajatele, võib projekteerimisel kaaluda mootorsõidukitele standardist väiksema kohtade arvuga parkla rajamist, rajades iga vähendatud mootorsõiduki parkimiskohta asemel kaks jalgratta parkimiskohta.

### **3.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringuala piirneb Jaama ja Annemõisa tänavatega ning Kaunase puiestega. Vastavalt üldplaneeringule on Jaama tänav põhimagistraal (magistraaltänav liikluseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks) ja Kaunase pst



kohalik jaotustänav (juurdepääs, mis üldjuhul ühendab madalama hierarhiaga juurdepääse jaotusmagistraaliga, erandina ka põhimagistraaliga). Annemõisa tänav on kvartalisisene tänav (kõrvaline, magistraalidest eemale jääv elamuala sisene tänav), mis on mõeldud juurdepääsuks kinnistutele. Planeeringualale on planeeritud üks parkimismaja ja kolm avaparklat.

Krundisisene sõidukite parkimiskorraldus on planeeritud nii, et Annemõisa tn 1a (Pos 3) krundi parkimishoonesse pääseb Jaama tänavalt. Parklast välja pääseb ainult Annemõisa tänava kaudu. Kaunase puisteelt on avaparklasse sisse- ja väljapääs.

Annemõisa tänava kaudu pääseb Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 6 (Pos 4) avaparklasse. Kaunase pst 70 (Pos 5) parklatesse pääseb Kaunase puisteelt.

Parkimishoone ehitatakse vastavalt vajadusele. Esimeses etapis on lubatud parkimine lahendada avaparklatena. Parkimismaja ehitamise järgselt korraldatakse busside parkimine Kaunase puisteelt juurdepääsetavas avaparklas.

Põhijoonisel on toodud maapealsete parklate lahendused. Parkimishoone ehitamisel lahendatakse hoonesisene liiklemine projekteerimise käigus.

Kergliiklejatele on lubatud projekteerida täiendavaid juurdepääse. Et tagada kergliiklejate pikisuunalist liikumist Kaunase puisteel, tuleb rajada kergliiklustee Kaunase pst 72 ja Kaunase pst 73 kruntidele.

Hoone projektis tuleb esitada krundil liiklemise skeem ja lume ladustamise ala. Liiklemise skeemis näidata ära jalakäijate ja sõidukite liiklemiseks (juurdepääsud hoonetele ja manööverdusalad) rajatavad teed ning platsid. Lume ladustamise ala on näidatud joonistel nr 2, 3 ja 4.

Parkla ja teed peavad olema kõvakattega ja puhastatavad. Parkla ja lumevallitusala sulavee kogumisalalt kanaliseeritav sademevesi peab olema enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastatud mudaõlipüüduris.

Pos 3 krundile on planeeritud avaparklad kokku 321 parkimiskohaga. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ võimaldab 321-kohaline parkla krundile kuni 1848 kohalise tribüüni rajada.

Arvestades krundi paiknemist ja p 3.4. esitatud analüüsi, on krundile lubatud ka väiksema parkimiskohtadega parkla rajamine. Parkimiskohtade arvutus tuleb täpsustada ja esitada hoonesse tribüüni projekteerimise käigus.

Jalgratta parkimiskohtade projekteerimisel tuleb lähtuda Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Vastavalt standardile tuleb projekteerida üks jalgratta parkimiskoht 10 istekoha kohta. Jalgratta hoiuraamid peavad võimaldama kinnitada jalgrattast lisaks ratastele ka raamist. Jalgrattaparklad on soovitatav projekteerida varjualustena.

Parklate projekteerimisel projekteerida parkimiskohad pisimopeedidele, mopeedidele ja mootorrattastele.

Parklate projekteerimisel kaaluda elektrimootoritega sõidukitele (tasakaaluliikurid, jalgrattad ja autod) laadimisjaamade rajamist.

Sõidukite parkla maht ja asetus lahendatakse hoonete projekteerimisel. Pöörata tähelepanu liikumispuudega inimeste sõidukite või liikumis- ja nägemispuudega inimesi teenindavate sõidukite parkimiskohtade asetusele hoonetesse sissepääsude suhtes.

Projekteerimisel järgida, et liiklemise teed ja õueala peab olema selge ning kergelt arusaadav. Üritusejärgne inimeste äraliikumine peab olema sujuv ja ohutu. Projekteerida viidasüsteem (inimeste suunamiseks bussipeatustesse, parklatesse, Annelinna kergliiklusteele jms) ja vajadusel projekteerida parkla täituvust näitavad tablood Jaama tänavale ja Kaunase puiesteele.

### ***3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted***

Planeeringu alusplaani täpsusaste ei võimalda määrata ühe isendi kaupa säilitatavat ja likvideeritavat haljastust.

Planeeringuga on näidatud tinglik istutatava kõrghaljastuse asukoht krundil. Projekteerimise käigus võib kõrghaljastuse paigutus muutuda, kuid see ei tohi olla killustatud ja ainult ribadena kavandatud.

Krundile haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega ning nähtavusega.

Avaparklate projekteerimisel liigendada parkla haljassaartega 10 – 20 kohalisteks gruppideks.

Jäätmekäitlus lahendada krundil. Jäätmekonteineri asukohad määrata projekteerimisel.

### ***3.7. Kujad***

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonete tuleohutusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonetele esitatud nõuetest ja kõrgusest.

### ***3.8. Tehnovõrgud ja rajatised***

#### **3.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Olemasolevad tehnovõrgud on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 1 „Olemasolev olukord“. Planeeritud tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel nr 3 „Tehnovõrkude joonis“. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega.

#### **3.8.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas**

Detailplaneeringus on esitatud lahendused tehnovõrkude ümber tõstmiseks hoonestusalalt. Hoonete projekteerimisel tuleb projekteerida tehnovõrkude ümbertõstmine. Projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt, kelle kujas projekteeritakse ehitustööde teostamist.

Detailplaneeringuga määratud hoonestusalale uusi tehnovõrke rajada ei ole lubatud. Olemasolevate tehnovõrkude amortiseerumisel peab tehnovõrgu omanik uue taristu rajama väljapoole hoonestusala detailplaneeringuga määratud asukohta.

### 3.8.3. Veevarustus

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS-le Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevõrgust vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 06.04.2018. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/185. Annemõisa tänavale planeeritakse veetorustik, mis ühendab ühelt poolt Jaama tänava De 225 veetorustiku ning teiselt poolt Anne kergliiklusteel asuva De 315 veetorustiku. Annemõisa tänavale planeeritavat veetoru ei tohi ühendada Kaunase pst 79-82 korterelamute juures asuva veevõrguga (tegemist on elamugrupi kõrgsurvetorustikuga).

Tänavatorustikest on planeeritud ühendused planeeringuala hoonestusele ning Annemõisa tänava ääres asuvatele kinnistutele.

Tänavatorustikele planeerida hüdrandid. Veevarustuse liitumise täpsed asukohad määratakse projekteerimise käigus. Projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused ASilt Tartu Veevärk.

### 3.8.4. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reoveed on kavandatud juhtida AS-le Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 06.04.2018. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/185.

Planeeringuala ümbritsevatel tänavatel ja planeeringualal asuvad järgmised kanalisatsioonitorustikud:

- Kaunase pst T73, Kaunase pst 70, Kaunase pst 68b, Kaunase pst T70 kinnistutel asuv kanalisatsioonitorustik De 200, DN 300, mis teenindab Jaama 207, Kaunase pst 73 ning Kaunase pst 70 kinnistuid;
- Annemõisa tänaval asuv kanalisatsioonitorustik De 250, DN 200 (valdavalt mittetöötav ja halvas tehnilises seisus);
- Annemõisa tänaval Annemõisa 8 kinnistu kohal asuv torustik De 315 (teenindab Annemõisa 8 kinnistut, on käesoleval ajal ühisvoolne, eesvool asub kinnistutel).

Kaunase pst T73 transpordimaa kinnistul ning Kaunase pst 70, Kaunase pst 68b, kinnistutel asuvale kanalisatsioonitorustikule peab torustiku ümbertõstmisel uues asukohas olema tagatud ligipääs hooldustehnikaga kõigile torustiku kaevudele.

Keraamilistest-, betoon- ja asbesttorudest torulõigud tuleb rekonstrueerida.

Säilitada tuleb Jaama 207, Kaunase pst 73 ning Kaunase pst 70 kinnistute ühendused ja liitumispunktid kanalisatsioonivõrguga.

Annemõisa tänavale on planeeritud uus kanalisatsioonitorustik Annemõisa tn 8 kinnistust kuni Anne kergliiklustee kõrval (Kaunase pst 79b//Kaunase pst T70 kinnistul) asuva DN 300 kanalisatsioonitorustikuni.

Planeeringuala hoonetele ning Annemõisa tänava ääres asuvatele kinnistutele on planeeritud ühendused tänavatorustikust.

Kõik planeeringualal asuvad olemasolevad sademeveeühendused reoveekanaliseerimistorustikku on määratud likvideerimisele.

Projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused ASilt Tartu Veevärk.

### 3.8.5. Sademeveekanalisisatsioon

Sademevee liitumine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 06.04.2018. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/185.

Planeeringuala ümbritsevatel tänavatel ja planeeringualal asuvad järgmised sademeveetorustikud:

- Kaunase pst T73 transpordimaa kinnistul asuv sademeveetorustik De 315, mis teenindab Jaama 207 kinnistut, Kaunase pst T73 teemaa kinnistut ning on kavandatud eesvooluks Kaunase pst 73 kinnistule;
- Kaunase pst sademeveetorustik DN 500;
- Anne kergliiklusteel asuv sademeveetorustik DN 250, De 200 (vajab rekonstrueerimist, läbimõõdu suurendamist, olemasolevasse torusse täiendavat sademevett juhtida ei saa).

Planeeringuala sademevee eesvooluks on ette nähtud Kaunase pst sademeveetorustik DN 500 ning Anne kergliiklusteel asuv torustik. Anne kergliiklusteel asuv torustik tuleb rekonstrueerida kuni Kaunase pst-l asuva eesvooluni.

Projekteerimisel tuleb teostada kogu ala torustike dimensioneerimine lähtuvalt valgala vooluhulgast, eesvoolu vastuvõtuvõimest ning vooluhulga piiramiseks esitatavatest nõuetest.

Kaunase pst T73 transpordimaa kinnistul asuvale sademeveetorustikule tuleb tagada ligipääs hooldustehnikaga kõigile torustiku kaevudele.

Säilitada tuleb Jaama 207, Kaunase pst 73 ning Kaunase pst 70 kinnistutele ühendused ja liitumispunktid sademeveekanalisisatsiooniga.

Anne kergliiklusteel asuv sademeveetorustik tuleb rekonstrueerida, läbimõõtu tuleb suurendada.

Planeeringuala kinnistutele ning Annemõisa tänavaga piirnevatele kinnistutele on planeeritud sademeveeühendused tänavatorustikust.

Planeeringualal ja sellega piirnevatel kinnistutel asuvad restkaevud ja sademeveeühendused tuleb ühendada sademeveekanalisisatsiooniga.

Sademeveetorustikuga liitumise täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused ASilt Tartu Veevärk.

Planeeringualal tuleb sademevesi koguda krundisiseselt. Mootorsõidukite parklatest ja lumeladustamisalalt kogunev sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisisatsiooni. Enne mootorsõidukite parkla ning lumeladustamise aladelt kogutud sademevee sademeveekanalisisatsiooni suunamist peab sademevesi olema läbinud I klassi õli-liivapüüduuri.

Projekteerimise käigus tuleb selgitada eesvoolude olemasolevad/projekteeritud koormused ja nendesse suunatava täiendava vooluhulga võimalikud mahud. Vajadusel tuleb kinnistu sademevee äravool jaotada erinevate eesvoolude vahel.

Valingvihmaaegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb krundilt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikult

suurel määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida krundile sademevee äravoolu reguleeriv süsteem (mahuti, torud, vmt). Kinnistustorustik ja sademevee äravoolu reguleeriva süsteemi jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Kinnistult tänavatorustikku juhitava sademevee lubatud vooluhulk täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus.

Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja –rajatiste ning drenaaži vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning vajadusel pumpamist.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

### **3.8.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Elektriliitumine on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 308342, väljastatud 27.02.2018.

Detailplaneeringu alasse jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 10 ja 0,4 kV maakaabelliinid, liinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Elektrilevi OÜ-le kuuluvate maakaabelliinide liinitrasside muutmise või nende asendamine planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks on võimalik, see toimub Kliendi tellimisel ja kulul. Ümberpaigutatavate liinide trassid tuleb näha ette paralleelselt planeeritava parkla või hoonega kõnnitee- või haljasalasse. Elektrivõrgu ümberpaigutamise küsimused lahendada eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldise ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping.

Mõisa 242 alajaamast (Kaunase pst 69a, Tartu linn) näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistu Kaunase pst poolsele piirile 0,4 kV jaotus- ja liitumiskilp. Annemõisa tänavale planeeritakse eraldi fiidrina 0,4kV maakaabelliin tänavaga külgnevate kinnistute elektrivarustuseks. Kilbid peavad paikneva väljapool tänavamaad (liituvatel kruntidel) ning peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Tänavavalgustus ja krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normatiividele. Ümbertõstetavad maakaablid paigaldatakse kaitsetorudesse.

### **3.8.7. Soojavarustus**

Hoonete soojavarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 53/18, Soojavarustuse projekteerimistingimused detailplaneeringu kehtestamiseks, väljastatud 27.02.2018.

Planeeritava soojustorustiku ühendusskeem: ühenduskohad soojusvõrguga, kinnistul Annemõisa tn. 1a olemasoleva soojustorustiku DN125 sobivalt lõigult ja jalakäijate kiirel (kinnistu Kaunase pst. 79b// Kaunase Puiestee T 70) olemasoleva soojustorustiku DN700 sobivalt lõigult. Kinnistul Annemõisa tn. 6 asuvat hoonet varustav soojustorustik likvideerida.

Soojatorustik tuleb rajada rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843:2016 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.

### **3.8.8. Gaasivarustus**

Planeeringuala läbib kesksurve maagaasitoru. Anne jalakäijate kiirel asuvad maagaasi madal- ja kesksurvetorustik. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule asub detailplaneeritav maa-ala kaugkütte piirkonnas. Maagaasi kasutamine hoonete kütteks lubatud ei ole. Maagaasi tarbijapaigaldis alates liitumispunktist rajatakse liituva kinnistu omaniku poolt. Maagaasiga liitumiseks tuleb ASilt Gaasivõrgud taotleda tehnilised tingimused.

### **3.8.9. Telekommunikatsioonivarustus**

Telekommunikatsioonivarustuseks on planeeritud maakaablid Annemõisa tänavakoridori ja Pos 3-le.

## ***3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks***

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega alal tuleb sademevesi juhtida sademevee kanalisatsiooni. Parklatest kogunev sademevesi tuleb juhtida läbi liiva- ja õlipüüdurite tänaval paiknevasse kanalisatsiooni. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

## ***3.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused***

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja piiratud kasutusega teede ning sissepääsude selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kergliiklusteed; suunaviidad;
- krundi maa-ala korrashoid.

Maa-ala projekteerimisel kaaluda maa-ala lülitamist Politsei- ja Piirivalveameti lõunaprefektuuri poolt hallatava Tartu linna videovalvesüsteemi. Videovalvesüsteemi projekteerimisel teha koostööd Häirekeskuse Lõuna keskusega ja Riigi Kinnisvara ASiga. Projekteerida tuleb videovalvekaamerate varustamine elektri püsitoitega ja andmeside ühendusega. Videovalvesüsteemi projekteerimisel tuleb teha koostööd pääste- ja häirekeskuse juhtimiskeskusega.

### ***3.11. Servituudid ja naabrusõiguste seadmise vajadus***

Servituudid seatakse planeeritud tehnorajatistele nende omanike taotluse alusel. Servituudivajadusega alad on toodud joonisel nr 4 „Maakasutus ja kitsendused“.

### ***3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja***

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

### ***3.13. Planeeringu rakendamise võimalused***

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Koos krundisiseste hoonete, teede ja platside rajamisega tuleb rajada ka haljasalad.

Annemõisa tn 1a krundile (Pos 3) määratavat ehitusõigust on lubatud realiseerida etapiviisiliselt.

Lubatud on jalgpalliväljakute ja/või spordihallide ning parklate etapiviisiline ehitamine. Parklatele ja hoonestusalale tuleb rajada juurdepääsud ning tehnovõrkudega liitumised. Jalgpalliväljakutele ja/või spordihallidesse tuleb rajada pealtvaatajate istekohad ning riietus- ja pesuruumid.

## **Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte**

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

kooskõlastaja	kuupäev
AS Tartu Veevärk	14.05.2018. nr 347
AS Tartu Keskkatlamaja	Ülar Roose 16.04.2018. SN: 0418-48E6-2365
OÜ Elektrilevi	16.04.2018. nr 6571134192
AS Telia	nr 30054435 kehtib kuni 17.04.2019.
AS Gaasivõrgud	Andrus Mulla kiri 13.04.2018.

**Originaalkooskõlastused asuvad detailplaneeringu lisade kaustas.**

Koostöö käigus kogutud materjalid asuvad detailplaneeringu lisade kaustas.



## **Planeeringu joonised (esitatud digitaalselt eraldi failidena)**

<i><b>Joonis 1. Olemasolev olukord</b></i>	M 1:1000
<i><b>Joonis 2. Põhijoonis</b></i>	M 1:1000
<i><b>Joonis 3. Tehnovõrgud</b></i>	M 1:500
<i><b>Joonis 4. Maakasutus ja kitsendused</b></i>	M 1:1000
<i><b>Joonis 5. Mahuline illustratsioon</b></i>	