

Asukoht (L-Est'97) X 6474139
Y 662369

**ANNEMÕISA TN 2 JA ANNEMÕISA TN 4
KRUNTIDE DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN,
ANNEMÕISA TN 2
(KÜ TUNNUS 79516:020:0007) JA
ANNEMÕISA TN 4 (KÜ TUNNUS
79516:020:0026)*

Huvitatud isik: *MTÜ EESTI EVANGEELIUMI
KRISTLASTE JA BAPTISTIDE
KOGUDUSE LIIT*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht: *TEELE NIGOLA
volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

Maastikuarhitekt: *PRIIT PAALO
volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

Kontrollija: *KADRI KATTAI
volitatud maastikuarhitekt, tase 7*



Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 kruntide detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Annemõisa tn 2 (79516:020:0007), Annemõisa tn 4 (79516:020:0026).
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu eesmärgiks on Annemõisa tn 2 ja 4 krundile hoonestusõiguse määramine hooldekeskuse rajamiseks ning sellega seotud juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude põhimõtteline lahendamine. Planeeringuala suurus on ca 8 000 m ² .
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	MTÜ Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liit
Kontaktisik:	Henri Lehtsaar henri@sobraltsobrale.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Tartu Linnavalitsus Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond Raekoja plats 3, 51003 Tartu
Kontaktisik:	Janne Schasmin - planeerija 736 1261 Janne.Schasmin@raad.tartu.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostaja:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija Silvia Türkson – planeerija assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - hüdrogeoloog, keskkonnaekspert (KMH0046)
Kontrollijad:	Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri, Teele Nigola
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusosal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtjatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA	
KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
2.1. ÜLDINE INFO	6
2.2. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	8
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	9
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	9
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	9
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	10
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	10
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	11
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	12
3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS	13
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	13
3.8.1. VEEVARUSTUS	13
3.8.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	13
3.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	14
3.8.4. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK.....	15
3.8.5. SOOJUSVARUSTUS	15
3.8.6. GAASIVARUSTUS	15
3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE	15
3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	16
3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	16
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	16
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	17
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	17
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	18
5. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA.....	19
5.1. ASENDISKEEM.....	
5.2. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE JOONIS	
5.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA JOONIS	
5.4. PÕHIJONIS.....	
5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS.....	

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 15.10.2019 korraldus nr 1103 „Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisa.

Planeeringu eesmärgiks on Annemõisa tn 2 ja 4 krundile hooldekeskuse rajamine ning sellega seotud juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkude põhimõtteline lahendamine.

Planeeringuga lahendatakse Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 ehitiste teenindamiseks vajalike teede, parklate, tehnovõrkude ja rajatiste asukoht ning vajadusel määratakse kitsendused maa avalikku kasutusse võtmiseks ja/või servituutide tarbeks.

Annemõisa tn 2 krundi omanik on Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liit. Annemõisa tn 4 krundi omanik on Tartu linn. Tartu Linnavolikogu 10.10.2019 otsusega nr 200 on lubatud linnavalitsusel seada kuni 50 aastaks Annemõisa tn 4 krundile Eesti Evangeeliumi Kristlaste ja Baptistide Koguduse Liidu kasuks hoonestusõigus hooldekodu rajamiseks. Hoonestusõigus seatakse pärast detailplaneeringu kehtestamist.

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavalitsuse 15.10.2019 korraldus nr 1103 „Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Tartu Linnavolikogu 10.10.2019 otsus nr 200 „Annemõisa 4 kinnistule hoonestusõiguse seadmine“;
- Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering“;
- Tartu Linnavolikogu 6.12.2018 otsusega nr 119 kahtestatud „Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide detailplaneering“;
- Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määrus nr 131 „Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“;
- Sotsiaalministri määrus nr 58 „Täiskasvanute hoolekandeesutuse tervisekaitsenõuded“;
- Arhitektuuriklubi OÜ 2019 a. töö nr 13-19 „Hooldekeskuse ümberehituse ja juurdeehituse eskiisprojekt“.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Metricus OÜ poolt jaanuaris 2020 koostatud digitaalne geodeetiline alusplaan „Annemõisa tn 2 ja 4 geodeetiline mõõdistus“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 19G8347). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldine info

Planeeringuala paikneb Tartu linna kirdeosas, Annelinna linnaosas ning hõlmab Annemõisa tn 2 (katastritunnus 79516:020:0007) ja Annemõisa tn 4 maaüksust (katastritunnus 79516:020:0026). Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala pindala on ca 8000 m².



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Tartu linnas. Asukoht on tähistatud oranži ringiga.

Aluskaart: Maa-amet.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala põhjapoolne osa Kesk-Annelinna asumi jaotuses KA6, kus on eesmärgiks maa-alad reserveerida ühiskondlike hoonete jaoks ning Annemõisa tn 4 krundi ulatuses jaotuses KA1, kus maa-alad on hoonestatud üksikelamutega ning üldplaneering seab eesmärgiks olemasoleva krundistruktuuri säilitamise ja senise hoonestuspõhimõtte tagamise. Annemõisa piirkonnas kavandatakse üldplaneeringuga hoonestuse tihendamist.

Üldplaneeringus on planeeringuala juhtotstarbeks määratud Annemõisa tn 2 maaüksusel kultuuri- ja spordiasutuse ning sakraalhoone maa-ala, juhtotstarvet toetavad otstarbed on kaubandus- ja teenindusasutuse maa ning haljasmaa. Annemõisa tn 4 maaüksuse juhtotstarbeks on väikeelamumaa. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse, linnaaianduse, haljasala ja puhkerajatis maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäärast negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Täiendavalt on sätestatud, et planeeringualal tuleb juurdepääsude kavandamisel tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest.

Planeeringulahendus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala lõunapoolseteks piirinaabriteks on:

- Annemõisa tn 6 (100% elamumaa, katastritunnus 79516:020:0023);
- Annemõisa tn 10 (100% elamumaa, katastritunnus 79516:020:0028);
- Annemõisa tn 1a (100% ärimaa, katastritunnus 79301:001:0260);

Edelapoolne piirinaaber on:

- Annemõisa tn 1a (100% ärimaa, katastritunnus 79301:001:0260);

Idapoolsed piirinaabrid on:

- Nõlvaku tänav T1 (100% transpordimaa, katastritunnus 79516:020:0036);
- Nõlvaku tn 3 (100% elamumaa, katastritunnus 79516:020:0030);

Läänepoolne piirinaaber on:

- Annemõisa tänav T1 (100% transpordimaa, katastritunnus 79516:020:0027);

Põhjapoolne piirinaaber on:

- Jaama tänav T207 (100% transpordimaa, katastritunnus 79516:020:0040).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Jaama tänav põhimagistraaltänav, mis on mõeldud liikluseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks.

Planeeringualale on kaks sõiduautode juurdepääsu – üks Annemõisa tänavalt ja teine Nõlvaku tänavalt. Annemõisa tn 4 krundile juurdepääs on tagatud Annemõisa tänavalt.

Reljeef on planeeringualal valdavalt suhteliselt tasane. Planeeringuala ulatuses ilmneb kõrguste erinevus ca 2,7 meetri ulatuses.

Planeeringualal paiknevad vee-, sademeveekanalisatsiooni- ja kanalisatsioonitrass, sidekaabel ja elektri madalpinge õhuliin ning madalpinge kaabel. Samuti gaasitrass.

Haljastuse osas paikneb planeeringualal mitmeid puude- ja põõsagruppe ning osaliselt on alad võsastunud. Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 krunde eraldab hekk.

Olemasolevatest hoonetest paikneb Annemõisa tn 2 krundil ehitisregistri andmetel seminarihoone, kus tegutseb lisaks Sõbralt Sõbrale kontorile ka Puhhi Lastehoid MTÜ. Lisaks asetseb krundil 39 m² ehitusaluse pindalaga õuesõppe klass-varjualune. Annemõisa tn 4 krundil paikneb kahekorruseline elamu ning ühekorruseline kuur. Nii kuur kui ka elamu pole enam kasutusel.

Planeeringualal ei paikne looduskaitsealuseid liike, kaitsealuseid üksikobjekte ega kultuurimälestisi.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

2.2. Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringualast ida suunas asub kahekorruseline (kõrgus 14 m) kaubanduskeskus – Annelinna Prisma. Lääne pool paikneb Päästeameti ja Häirekeskuse kolmekorruseline hoone. Kirde suunas asub kahekorruseline põllumajandustehnika müügi-, remondi- ja laohoone ning loode suunas Rahumäe kalmistu. Lõuna pool asuvad ühekorruselised elamud. Planeeringualast edelas asetseb Tartu Kristjan Jaak Petersoni gümnaasium ning jalgpallistaadion.

Väljakujunenud ehitusjoont piirkonnas ei ole võimalik tuvastada – planeeringualast Jaama tänavat pidi linnasüdame poole liikudes paiknevad suuremahulised hooned ca 15-50 meetri kaugusel tänavast, planeeringuala idapoolseks naabriks olev Annelinna Prisma jääb tänavast ca 50 meetri kaugusele.

Planeeringualast linnulennult kagu suunas ca 300 meetri kaugusele jääb kergliiklustee (nn Annelinna jalakäijate kiir). Lähimad kergliiklusteed kulgevad Jaama ja Nõlvaku tänaval. Annemõisa tänav on täna riskasutusega, eraldi kergliiklustee puudub. Kõrvalasuva ala kehtestatud planeeringuga "Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide ja lähiala detailplaneering" on Annemõisa tänavale kavandatud kahepoolne kõnnitee.

Planeeringualast lääne suunda on vastavalt kehtestatud detailplaneeringuga "Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide ja lähiala detailplaneering" määratud ehitusõigus spordihallide ja avaparkla või parkimisehitise rajamiseks, samuti koolihoone võimalikuks laiendamiseks.

Planeeringuala naabruses asuv hoone aadressiga Annemõisa tn 6 kasutab praegu hoonesse sisenemiseks hoovipoolsele küljele jäävat sissepääsu ning Annemõisa tn 4 krundipiirist 2 m kaugusel asuv trepp ning uks on hetkel kasutuseta. Samas võimaldab kahe meetri laiune koridor trepi kasutamist, kui selleks tulevikus peaks tekkima vajadus.

Planeeringuala on hästi ühendatud Tartu linna ühistranspordivõrguga. Nii Nõlvaku kui ka Jaama tänaval paiknevad bussipeatused planeeringuala lähistel.

Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringuga kavandatakse Annemõisa tn 2 ning Annemõisa tn 4 krundile uue hoonestuse rajamist. Alale kavandatakse luua nõ eluringikeskus, kus hoonetes toimivad koos eakate hooldekodu ja lasteaed ning lisaks veel koguduse kogunemised ja tegevused. Õueala on jagatud kasutusega, nii et eakad saavad väljas jalutusringe tehes tunda rõõmu samas mängivatest lastest ja ehk vahel ka kogenud abikäe ulatada. Sellise ühenduse loomine erinevate põlvkondade vahel on mõlemale generatsioonile oluline ja positiivse mõjuga. Hoonete põhiootstarve on hooldekeskus, kokku eeldatavalt 130 voodikohaga (vajadusel lisatakse tulevikus voodikohti juurde). Lasteaed on planeeritud Annemõisa tn 2 hoone Nõlvaku tänava poolsesse hoonetiiba, eeldatav laste arv on 48, kuid vajadusel saab lasteaia tegevust laiendada.

3.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga uusi krunte ei moodustata.

Planeeringuala ulatuses on lubatud lisaks ehitusõiguse tabelis toodud põhihoonetele, jäätmemajadele ja lasteaia mänguvarustuse kuurile ehitada ka mänguväljakuid, jalgratta varjualuseid, paviljone, kasvuhoonet jm lasteaia ja hooldekodu toimimiseks vajalikke ehitisi, sh kuni 20 m² pindalaga hooneid. Annemõisa tn 2 krundi piires on lubatud ehitada eelnimetatud väikeehitisi maksimaalselt viis ning Annemõisa tn 4 krundi piirides kuni kaks. Nimetatud väikeehitised võivad paikneda väljaspool planeeritud hoonestusala.

Põhihoonete sissepääs tuleb projekteerida selliselt, et juurdepääs hoonesse on tagatud ka lapsevankri ja ratastooliga külastajale.

Hoone kasutusotstarbe kohaselt kasutatavate korruste maksimaalseks kõrguseks on põhihoonel lubatud olemasoleva Annemõisa 2 asuva hoone harjakõrgus, mis on ca 72 m absoluutkõrgusena. Annemõisa 4 krundil ning osaliselt ka Annemõisa 2 krundil on põhihoonele lubatud tehnilise korruse peale ehitamine (seda kajastab põhijoonisel asuv ehitusõiguse tabel, kus krundi maksimaalne lubatud kõrgus sisaldab ka tehnilist korrust).

Lubatud on keldrikorruse ehitamine.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on järgmised:

Annemõisa tn 2 krundil: 11311 Päevakeskus, 11316 Üldhooldekodu, 11319 Erihooldekodu, 12130 Totlustushooned, 12200 Büroohooned, 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone, 12631 Koolieelne lasteasutus, 12644 Ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, 12721 Kirik, katedraal, mošee, sünagoog, palvemaja või kabel, 12744 Elamu, kooli vms abihoone, 12748 Jäätmekäitluse hoone.

Annemõisa tn 4 krundil: 11000 Elamud, 11311 Päevakeskus, 11316 Üldhooldekodu, 11319 Erihooldekodu, 12130 Toitlustushooned, 12200 Büroohooned, 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone, 12644 Ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, 12744 Elamu, kooli vms abihoone, 12748 Jäätmekäitluse hoone.

Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis (joonis 4).

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on planeeringul määratud ulatuslikumana kui on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimalda paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta. Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et need paikneksid naaberkrundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel asukohas, kus see on oluline tagamaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" hoonete vahel vähemalt 8 meetri laiuse tuleohutuskuja. Annemõisa tänava ääres on hoonestusala paigutatud krundipiirile, kus naaberkrundil on tänav, mistõttu selles suunas tuleohutuskuja on tagatud tänavamaa laiusega. Ühe küljega krundipiiril paikneb ka Annemõisa tn 2 kinnistu jäätmemaja tarbeks planeeritud väike hoonestusala B ning mänguvarustuse kuuri jaoks planeeritud hoonestusala D.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud, välja arvatud pt 3.2 välja toodud rajatised ning kuni 20 m² pindalaga hooned.

Planeeritud hoonestusalad on esitatud põhijoonisel.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud hooned peavad olema igast küljest väärrikad ja esinduslikud. Annemõisa tänava poolne hoonefassaad peab olema liigendatud ning tänavalt peab olema võimalus hoone sissepääsu rajamiseks mõlemal krundil. Kui kahel krundil paiknevaid hooneid kasutatakse ühtse tervikuna, on lubatud ainult ühe juurdepääsu välja ehitamine, kuid hoone arhitektuurses lahenduses tuleb arvesse võtta, et teise juurdepääsu lisamine on hõlpsasti võimalik juhul, kui hoone kasutusfunktsioon muutub ning on vajadus eraldi sissepääsu järele nii Annemõisa 2 kui 4 krundil.

Annemõisa tn 2 ja 4 sisehoov on planeeritud ümbritseda piirdega. Piirete täpne lahendus antakse edasisel projekteerimisel. Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 kruntidel, sh piiratud alast välja jääval alal, tagab hoolduse vastava krundi hoonestaja/kasutaja.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on imiteerivad materjalid ning plastmass. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
Hoonete ehitusjoon	Hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.
Hoone ±0.00 kõrgus (abs)	Annemõisa tn 2 põhihoonel 60.40 ning osaliselt Annemõisa tänava ääres 57,3), Annemõisa tn 4 põhihoonel 57,3. Vajadusel täpsustatakse hoone ±0.00 kõrgust projekteerimisel.
Hoonete katusekalle	Hoonete katusekalle määratakse ehitusprojektiga.
Piirded	Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus ning need peavad olema

planeeritud hoonetega ühtses arhitektuurses võtmes.

3.5. Tänavaga maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud liikluslahendus on esitatud põhijoonisel. Mootorsõidukite juurdepääsud on kavandatud Annemõisa ja Nõlvaku tänavalt. Uuendatava Annemõisa tänavaga täpne lahendus selgub edasisel projekteerimisel.

Lasteaia ja Annemõisa tn 2 hoone idatiiva teenindava transpordi juurdepääs on kavandatud Nõlvaku tänavalt Annemõisa tn 2 krundi kirdeosast. Planeeritud on ühesuunaline liiklus piki teed, mis Nõlvaku tänavaga paralleelselt kulgeb krundipiiril. Selleks, et tagada ohutus laste liikumisel lasteaia ja auto parkimiskoha vahel, on planeeritud kõnnitee, mis kulgeb piki hoone külge, kus asub lasteaeda sissepääs.

Kergliiklejatele on planeeritud liikumissuund Nõlvaku tänavalt Annemõisa tänavale läbi Annemõisa tn 2 krundi – selleks on planeeritud parkla ja hoone vahele kergliiklustee.

Parkla liiklus on samuti ühesuunaline. Sisenemine toimub Annemõisa tänavalt ning väljapääs eelpool nimetatud ühesuunalise tee kaudu. Parkla peab olema eraldatud külgnest kergliiklusteedest ja sõiduteest. Parkla lõplik lahendus täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Annemõisa tn 4 hoonetele, kus peamiselt on kavandatud hooldekodu kasutusfunktsioon, on teenindava transpordi juurdepääs planeeritud Annemõisa tänavalt. Annemõisa tänavale rajatakse sõidutee mõlemale küljele kõnnitee. Tänavaga täpne lahendus antakse edasisel projekteerimisel.

Annemõisa põik tänavale on kavandatud sõidutee ning kõnnitee. Kui põiktänaval liikluskoormus tulevikus suureneb, siis tuleb olukorda uuesti hinnata ning vajadusel sõiduteed laiendada.

Vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on vaja rajada nii lasteaiale kui ka hooldekodule minimaalselt kummalegi 6 jalgratta parkimiskohta, see on kokku 12 kohta. Jalgrattaparkla võimalik asukoht on märgitud põhijoonisel.

Autode parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 2. Parkimisarvutuse puhul on kasutatud planeeritud hoonete võimalikku arvestuslikku brutopinda ning üht võimalikku hoonete kasutuse kombinatsiooni.

Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise otstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.

Mõlema planeeritud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks on planeeringulahenduses kujutatud parkimiskohtade paiknemine. Kui Annemõisa tn 2 ja 4 toimivad tervikliku üksusena, võib mõlema krundi parkimismatemaatika tagada üksnes Annemõisa tn 2 krundil. Kuni ei ole vajalik välja ehitada Annemõisa tn 4 krundile planeeritud parkimiskohti, on soovitatav kasutada põhijoonisel kujutatud parklat haljasalana. Kui projekteerimisel selgub juurdepääsu ning parkla rajamise ja kasutamise vajadus, siis tuleb ka tupik tn lõik hoonestaja poolt välja ehitada.

Soovitatav on parklas kavandada üks koht elektriautode laadimiskohana.

Tabel 2. Parkimisarvutus

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv korruselamute alal	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivikohane / planeeritud
Annemõisa tn 2	Lasteaed 1/200	480/200	2 / 13
	Hooldekodu 1/250	5220/250	21 / 26
Annemõisa tn 4	Hooldekodu 1/250	3400/250	14 / 14
		KOKKU	37 / 53

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 15.10.2019 korraldusele nr 1103 on väikseim lubatud haljastuse osakaal krundipinnast 20%, millest 10% on kõrghaljastus. Ühiskondlike hoonete maadel on funktsiooni olemuse tõttu hoone toimimise kõrval tähtis pöörata suuremat tähelepanu ka välialadele. Välialad peavad olema kujundatud selliselt, et need võimaldaksid mõnusat väljas viibimist (istumist, ootamist, puhkamist, kogunemist). Välisruumi lõplik lahendus tuleb anda täiendava projektiga.

Annemõisa tn 2 ja 4 krundil moodustab põhijoonisel kujutatud haljastatud ala ligikaudu 30-40% krundi pindalast.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määrusele nr 131 "Tervisekaitsenõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule" peab lasteaia mänguväljaku pindala lapse kohta olema vähemalt 7,5 ruutmeetrit. Arvestades, et lasteaia maksimaalseks mahuks on kavandatud 48 last, siis on vajalik tagada mänguväljaku pindala minimaalselt 360 m².

Sotsiaalministri 03.04.2002 määruse nr 58 „Täiskasvanute hoolekandeesutuse tervisekaitsenõuded“ § 4 lõike 3 kohaselt peab hoolekandeesutuse ümbrus olema haljastatud ja heakorrastatud. Sama määruse § 4 lõike 4 kohaselt peavad prüginõud asuma krundi maa-alal võimalikult kaugel hoone akendest ja olema tihedalt suletava kaanega. Sellest lähtuvalt on kummalegi krundile planeeritud üks jäätmemaja (hoone või varjualune), mis paikneb krundi servas.

Eelnimetatud määruse § 4 lõike 6 põhjal peavad jalutus- ja juurdepääsuteed olema pimedal ajal valgustatud, v.a öörahu ajal. Vastava funktsiooniga valgustus tuleb lahendada hoone või välisruumi projekteerimisel.

Annemõisa tn 4 ja Annemõisa tn 6 krundi vahele on privaatsuse tagamise eesmärgil planeeritud kõrghaljastusega puhverriba. Planeeritud hoonete vahelisele alale kavandatud puhverhaljastuse rajamine (liigiline koosseis, paigutus jms) kooskõlastatakse Annemõisa tn 6 krundi omanikuga projekteerimise faasis. Kõrghaljastus on samuti planeeritud õuealale nii Annemõisa 2 kui ka 4 krundidel. Kõrghaljastuse abil on planeeritud ilmestada ka peahoone ees asuvat parklat.

3.7. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 30.03.2017 a määrusele nr 17 ja EVS 812-6:2012+A1+A2. Tagada tuleb erinevatel krundidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskujuga 8 m või kompenseerida tuleohutuskujuga puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Maksimaalse ehitusõiguse realiseerimisel on planeeritud hoonte tuleohutusklass TP1. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse piirkonnas olemasolevate hüdrantide baasil. Lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad planeeritud hoonestusaladest ligikaudu 75 ja 130 m kaugusele Jaama tänava äärde ning ca 120 m kaugusele Nõlvaku tänavale. Olemasolevad hüdrandid on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2).

Tagatud peab olema arvutuslik minimaalne tuletõrjevee vooluhulk 20 l/s vähemalt 3 h jooksul.

3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

3.8.1. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 09.01.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/12 ning läbirääkimistele aktsiaseltsiga Tartu Veevärk.

Annemõisa tn 2 krundi läbib DN 150 malmveetoru, mis on toitetu Nõlvaku 1a krundil asuvale survetõstepumplale. Annemõisa tn 2 krundi läbib DN 150 malmveetoru tuleb rekonstrueerida kuni pumplani.

Annemõisa tn 2 krundil asuv olemasolev hoone on veega varustatud krundi läbivast DN 150 malmveetorust rajatud De 75 PE veetoru kaudu. Olemasoleva/rekonstrueeritava hoone veega varustamine tagatakse olemasoleva veeühendustoru kaudu. Torustik tuleb vajadusel rekonstrueerida. Annemõisa tn 4 krundile kavandatud hoone veevarustus tagatakse Annemõisa tn 2 hoone kaudu või täiendava veetorustikuga planeeringualal.

Detailplaneering annab mõlemale krundile alternatiivse võimaluse liitumaks Annemõisa tänavale kavandatava perspektiivse torustikuga. Kui Annemõisa 2 ja 4 krundid on kasutusel sama valdaja poolt, on võimalik ühine veevarustus nagu seda on eelpool kirjeldatud. Kui tekib vajadus kruntide veevarustuse lahendamiseks iseseisvalt, siis on Annemõisa tn 4 krundi jaoks olemas võimalus liituda perspektiivse torustikuga Annemõisa tänaval.

3.8.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 09.01.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/12 ning läbirääkimistele aktsiaseltsiga Tartu Veevärk.

Planeeringuala kinnistute reovee juhtimine on planeeringuga ette nähtud Nõlvaku tänavaga paralleelselt kulgevasse PVC 300 torusse, mis saab alguse Nõlvaku tn 1a krundilt.

Perspektiivis kui vastav torustik on rajatud, on tulenevalt Kaunase 68b, Annemõisa 1a kruntide detailplaneeringule võimalik planeeringuala reovee torustik ühendada Annemõisa tänavale planeeritud uue reoveetorustikuga.

Kõik planeeringualal asuvad restkaevu- ja sademeveeühendused reoveetorustikku tuleb katkestada.

Sademeveekanalisatsioon on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 09.01.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/12 ning läbirääkimistele aktsiaseltsiga Tartu Veevärk.

Sademevesi on ette nähtud immutada krundisiseseelt. Selleks on planeeringualale kavandatud kaks sademevee immutussüsteemide ala. Immutussüsteemide ülevool on juhitud Nõlvaku tänaval paiknevasse sademeveekanalisatsiooni. Sademevee kanalisatsiooni ühenduskoht Nõlvaku tänaval peab olema kõrguslikult madalamal Annemõisa tn 2 ja 4 kinnistutelt lähtuvast torustikust. Vajadusel tuleb kasutada sademevee ülepumpamist eesvoolu. Annemõisa tn 2 krundil tuleb hoone esisel parklal tuleb kasutada normidele vastavat õli- ja mudapüüdurit enne sademevee jõudmist immutussüsteemi.

Vee immutamise võimalikkuse osas antud asukohas on konsulteeritud hüdroteoloog Urmas Uriga, kes kinnitab, et sademevee immutamine Annemõisa tn 2 kinnistul on võimalik, kuid võimaldada tuleb immutussüsteemi ülevoolu juhtimine kanalisatsioonisüsteemi. Hüdroteoloog on tuginenud piirkonna geoloogilisele iseloomule ning Alus-geoloogia OÜ poolt veebruaris 2020 koostatud ehitusgeoloogilisele uuringule nr 2001 „Hoone juurdeehitus Tartus, Annemõisa tn 2/4“.

Detailplaneering annab mõlemale krundile alternatiivse võimaluse liitumaks Annemõisa tänavale kavandatava perspektiivse torustikuga. Kui Annemõisa 2 ja 4 krundid on kasutusel sama valdaja poolt, on võimalik ühine sademeveekanalisatsioon nagu seda on eelpool kirjeldatud. Kui tekib vajadus kruntide sademeveekanalisatsiooni lahendamiseks iseseisvalt, siis on Annemõisa tn 4 krundi jaoks olemas võimalus liituda perspektiivse torustikuga Annemõisa tänaval.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 342895.

Annemõisa tn 2 krundil asuv olemasolev hoone on ühendatud elektrivõrguga. Olemasolev ühendus säilib, kuid liitumiskilp tõstetakse ümber sobivasse asukohta ning kilbist hooneni rajatakse uus maakaabel.

Annemõisa tn 4 krundile kavandatud hoone elektrivarustus tagatakse Annemõisa tn 2 hoone kaudu või täiendavate elektrikaablitega planeeringualal. Annemõisa tn 4 krundi iseseisva elektriühenduse saab tulevikus lahendada Annemõisa tänava perspektiivse elektrikaabli baasil.

Annemõisa tn 6 krundi elektrivarustust tagav õhuliin on kavandatud likvideerida ning krundi elektrivarustus tagatakse uue elektrikaabliga. Vastav ümberehitus toimub Annemõisa tn 2 ja 4 arendaja kulul.

Detailplaneeringuga on kavandatud Annemõisa tänava valgustuspostide ümbertõstmise tänava maale.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Planeeritava õueala välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel ning olemasolev välisvalgustus on kavandatud likvideerida. Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ega tekita piirkonda häirivat valgusreostust. Välisvalgustuse lahendamisel tuleb arvestada Sotsiaalministri 03.04.2002 määrusega nr 58 „Täiskasvanute hoolekandeesutuse tervisekaitsenõuded“ sätestatut.

3.8.4. Telekommunikatsiooni võrk

Annemõisa tn 2 krundil asuv olemasolev hoone on ühendatud telekommunikatsiooni võrguga. Olemasolev ühendus säilib ning Annemõisa tn 4 krundile kavandatud hoone sidevarustus tagatakse Annemõisa tn 2 hoone kaudu või täiendavate sidekaablitega planeeringualal. Annemõisa tn 4 krundi iseseisva sideühenduse saab tulevikus lahendada Annemõisa tänava perspektiivse sidetrassi baasil. Samuti jätab detailplaneering võimaluse tulevikus Annemõisa tänavale kavandatud trasside välja ehitamisel Annemõisa tn 2 krundil liituda ka sealse sidetrassiga.

Annemõisa tn 6 krundi sideühendus säilib olemasoleva Annemõisa tn 4 krundi läbiva sidetrassi kaudu.

3.8.5. Soojusvarustus

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kaugküttepiirkonnas.

Soojusvarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 07.01.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 2/20.

Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 krundi ühendus soojavarustusega lähtub Jaama tänavale projekteeritud soojatorustikust. Liitumispunkt on kavandatud Jaama ja Annemõisa tänava ristmiku lähistele. Soojatorustik tuleb projekteerida rõhuklass PN 16 eelsoojustatud torustikuna. Liitumispunktist piki Annemõisa tänavat on planeeritud uus soojatrass kuni planeeringualani.

Annemõisa tn 4 krundile kavandatud hoone soojavarustus tagatakse Annemõisa tn 2 hoone kaudu või täiendavate soojatrassidega planeeringualal. Annemõisa tn 4 krundi iseseisva soojavarustuse saab tulevikus lahendada Annemõisa tänavale kavandatava perspektiivse soojatrassi baasil.

3.8.6. Gaasivarustus

Annemõisa tn 2 hoone on ühendatud gaasivõrguga. Krundil säilib ühenduse võimalus, kuid uusi ühendusi ei planeerita.

3.9. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee juhtimine hoonetest eemale ja suunata sademeveekanaliseerimisele. Planeeringualale jääva maapinna vertikaalplaneeringuline lõpplahendus tuleb anda edasise projekteerimise käigus. Seoses vajadusega tuua olemasoleva hoone pooleldi maa-alla jääv

korrus maapealseks on vajalik eeskätt õuealal ulatuslike vertikaalplaneerimistöode läbi viimine. Soovitatav on välja kaevatavat materjali kasutada lasteaia kelgumäe vms mängulise reljeefi loomiseks läbi maastikuarhitektuurse projekteerimise.

Annemõisa tänava äärde on Annemõisa tn 2 krundile planeeritud teenindava transpordi juurdepääs, millega tuleb arvestada tänava projekti vertikaalplaneeringu koostamisel – oluline on tagada teenindava transpordi jaoks sobiv lang sissepääsu ja tänava vahelisel alal. Põhijoonisel on kujutatud juurdepääsu lahendamiseks soovituslikud kõrgused.

3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Planeeringuala kõrvale kehtestatud detailplaneeringuga "Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide ja lähiala detailplaneering" määratud ehitusõigus spordihallide ehitamiseks võib tulevikus vähendada insolatsiooni Annemõisa tn 2 ja 4 krundile planeeritud hoonetes Annemõisa tänava poolses osas. Planeeringu koostamise käigus tehtud analüüsi põhjal on planeeritavates hoonetes tervikuna normidele vastav insolatsioon tagatud kõikidel aegadel juhul kui hoone on kasutuses hooldekoduna.

Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise otstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase insolatsiooni.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmemaja paiknemine lahendatakse hoonestusala piires projektiga. Planeeringu põhijoonisele on kantud jäätmemaja soovituslikud asukohad. Oluline on, et jäätme konteinerid oleks naabruses paiknevate hoonete suhtes varjestatud. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub praegu aktiivsete tänavate ristmiku lähistel, kus esineb tänavast tingitud müra. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole.

3.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeringualal tehnovõrkude servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritud õueala ümber on kavandatud piirded. Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme. Soovitatav on kasutada turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi, aknaid ja väravaid.

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks väljaarvatud Annemõisa tänav T1 planeeringus sätestatu osas.

Annemõisa tänav T1 väljaehitamist ei seota planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eeldusena. Annemõisa tänav T1 projekti koostaja on Tartu linn ning väljaehitaja, väljaarvatud Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 poolne kergliiklustee, on samuti Tartu linn. Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 kruntidega piirnevakergliiklustee väljaehitaja on Annemõisa tn 2 kinnistu igakordne omanik. Nimetatud kergliiklustee ehitatakse välja samaaegselt ülejäänud Annemõisa tänavamaaga.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on rajatiste väljaehitamine planeeringus ettenähtud ulatuses järgmiselt: Planeeringuga on kavandatud Annemõisa tn 2 krundiga piirnevas osas Jaama tänav T207 kõnnitee ümberehitamine ühesuunaliseks sõiduteeks kogu planeeringuala ulatuses sh Annemõisa tänav T1 ristumine ja Jaama tänav T207 (Nõlvaku tänava) kergliiklustee sidumine planeeringualale kavandatud kergliiklusteedega. Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Annemõisa tn 2 kinnistu igakordne omanik. Väljaehitatava osa täpne maht ja ulatus selgub projekteerimisel, arvestada tuleb vajadusega tagada tänava ohutu funktsioneerimine.

Planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise kokkulepe on sõlmitud kehtestamise eelselt.

Planeeringuga kavandatud hoonetele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui Annemõisa tn 2 kinnistu igakordne omanik on sõlminud enne planeeritud hoonetele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud hoonete valmimise ajaks piisavad tagatised. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
03.07.2020	Päästeameti Lõuna Päästekeskus Inseneritehniline büroo	Digitaalselt allkirjastatud failid. Kooskõlastus nr K-ML/46.	Margo Lempu, Lõuna päästekeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik
13.05.2020	Elektrilevi OÜ	Digitaalselt allkirjastatud failid ning kooskõlastuskiri. * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tehnilised tingimused 342895	Yulia Dun, Elektrilevi OÜ
15.05.2020	AS Tartu Keskkatlamaja	Kooskõlastus nr 0520-AF41-F0E8. Digitaalne tempel seletuskirjas pt 3.8.5 ning tehnovõrkude joonisel. Märkus: Annemõisa tn ühendustorustik võiks olla tänava servas ja VK torustik kõrvuti.	Ülar Roose, AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener
22.05.2020	Telia Eesti AS	Digitaalselt allkirjastatud failid ning kooskõlastuskiri 33799033.	Aleks Kask, Telia Eesti AS volitatud esindaja
01.06.2020	AS Gaasivõrk	Digitaalselt allkirjastatud failid ning kooskõlastuskiri nr 693.	Aleksander Mürstaja, Projektijuht AS Gaasivõrk volitatud esindaja
02.06.2020	AS Tartu Veevärk	E-kiri ülevaatamise kohta koos märkustega (sisse viidud)	Peeter Pindma, AS Tartu Veevärk arendusjuht

5. Joonised – digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena