



**Kobras OÜ**  
Registrikood 10171636  
[kobras@kobras.ee](mailto:kobras@kobras.ee)

TÖÖ NR 2022-135  
mai 2023

Huvitatud isik: Emajõe Ärilinnak OÜ

**ANNE TN 48 KRUNDI JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING  
ESKIIS**

Juhataja:	Erki Kõnd
Projektijuht:	Priit Paalo
Maastikuarhitekt-planeerija:	Teele Nigola, Silvia Türkson
Kontrollija:	Kreete Lääne

Objekti asukoht: Tartu maakond, Tartu linn  
X= 6474184, Y= 661142

## ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	<b>Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneering</b>
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48, Anne tn 48a, Anne tn 50
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a krunditele ehitusõiguse määramise võimalusi multifunktsionaalse ärilinnaku rajamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 1,5 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	<b>Emajõe Ärilinnak OÜ</b> Registrikood 16389098
Kontaktisik:	<b>Ingvar Allekand</b> ingvar.allekand@domus.ee
TÖÖ TÄITJA:	<b>Kobras OÜ</b> Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 <a href="http://www.kobras.ee">http://www.kobras.ee</a>
Projektijuht:	<b>Priit Paalo</b> – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 Priit@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	<b>Teele Nigola</b> – maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee <b>Silvia Türkson</b> - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310 silvia@kobras.ee
Konsultandid:	<b>Urmas Uri</b> – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) <b>Noela Kulm</b> – keskkonnaekspert <b>Erki Kõnd</b> – projektijuht, projekteerija <b>Kadri Kattai</b> - maastikuarhitekt-planeerija <b>Liikluslahendus OÜ</b> - liiklusekspert
Kontrollijad:	<b>Kreete Lääne</b> – maastikuarhitekt-planeerija <b>Ene Kõnd</b> – tehniline kontrollija

### Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:  
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:  
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:  
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
  - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
  - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
  - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
  - Projekteerimine EP10171636-0001;
  - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
  - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
  - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
  - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
  - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:  
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.  
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitseline järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
  - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
  - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
  - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
  - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
  - 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, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
  - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – 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 .....	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA .....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	7
2.1. ÜLDINE INFO .....	7
2.1.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT .....	7
2.1.2. HOONED JA RAJATISED .....	7
2.1.3. JUURDEPÄÄSUD .....	8
2.1.4. HALJASTUS .....	8
2.1.5. RELJEEF .....	9
2.1.6. KITSENDUSED .....	9
2.2. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE ANALÜÜS .....	9
2.2.1. SOTSIAALSED MÕJUD .....	9
2.2.2. MAJANDUSLIK MÕJU, SH TEGEVUSE TASUVUS .....	10
2.2.3. LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD .....	10
2.2.4. KULTUURILISED MÕJUD SH, MAASTIK JA MILJÖÖ .....	11
2.2.5. MÕJU KLIIMAMUUTUSTELE JA KLIIMAMUUTUSTEGA KOHANEMINE .....	12
2.2.6. TEGEVUSEGA KAASNEV KUMULATIIVNE JA PIIRIÜLENE MÕJU .....	12
2.3. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS .....	12
2.3.1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....	12
2.3.2. LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERINGUD .....	13
2.3.3. LIIKUMISVIISIDE ANALÜÜS .....	13
2.3.4. LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS .....	14
3. PLANEERIMISSETTEPANEK .....	17
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON .....	17
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS .....	17
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....	17
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE .....	18
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....	18
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....	20
3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS .....	21
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD .....	21
3.8.1. VEEVARUSTUS .....	21
3.8.2. REOVEEKANALISATSIOON .....	21
3.8.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON .....	21

3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	21
3.8.5. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK .....	22
3.8.6. SOOJUSVARUSTUS .....	22
3.8.7. GAASIVARUSTUS .....	22
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS .....	22
3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE .....	22
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	23
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	23
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	23
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	24
5. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA.....	26
5.1. ASUKOHASKEEM .....	
5.2. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED .....	
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD .....	
5.4. PÕHIJONIS .....	

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 24.01.2023 korraldus nr 118 "Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine"

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda Tartu linnas Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a krunditele ehitusõiguse määramise võimalusi multifunktsionaalse ärilinnaku rajamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 1,5 ha.

Planeeringuga lahendatakse Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a ehitiste teenindamiseks vajalike teede, parklate, tehnovõrkude ja rajatiste asukoht ning vajadusel määratakse kitsendused maa avalikku kasutusse võtmiseks ja/või servituutide tarbeks.

### 1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering“;
- Tartu Linnavalitsuse 24.01.2023 korraldus nr 118 „Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Pihamaa OÜ 14.12.2022 koostatud töö nr P115/2022 „Anne tänav 46, 46a, 48, 48a, 50. Puittaimede inventuur“;
- Liikluslahendus OÜ, 2023. aastal koostatud töö nr 231706 „Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48, Anne tn 48a kruntide detailplaneering. Liiklusanalüüs“;
- Kobras OÜ, 2023. aastal koostatud töö „Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu linnaehituslik analüüs“;
- AS Alexela Oil, 2019 aastal koostatud töö „Automaattankla riskianalüüs. Anne 46. Tartu.“;
- Tartu linna ning Anne tn 46 ja Anne 48 kinnistu omaniku vahel 01.07.2013 sõlmitud kinnistute isikliku kasutusõigusega koormamise leping (alus Tartu Linnavalitsuse 18.06.2013 korraldus nr 653).

### 1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

Detailplaneeringu alusplaaniks on Geodeesia Partner OÜ poolt märtsis 2022 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan „Anne tn 48“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 852-22). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

Alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 12.11.2013 korraldusega nr 1146 kehtestatud „Anne tn 46, Anne tn 48 ja Anne tn 48a kruntide ja lähiala detailplaneering“. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. ÜLDINE INFO

#### 2.1.1. Planeeringuala asukoht

Planeeringuala suurusega ligikaudu 1,5 ha asub Tartu maakonnas, Tartu linnas, Annelinna linnaosas.

Planeeringuala asukoht on toodud asendiskeemil (joonis 1).

Planeeringualasse jäävad järgmised maaüksused:

- Anne tn 46 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0024, ärimaa 100%, 1 964 m<sup>2</sup>);
- Anne tn 46a (katastriüksuse tunnus 79516:008:0025, ärimaa 100%, 1 871 m<sup>2</sup>);
- Anne tn 46a (katastriüksuse tunnus 79516:008:0025, ärimaa 100%, 1 871 m<sup>2</sup>);
- Anne tn 48 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0027, ärimaa 100%, 9 386 m<sup>2</sup>);
- Anne tn 48a (katastriüksuse tunnus 79516:008:0018, ärimaa 100%, 1 135 m<sup>2</sup>);
- Anne tn 50 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0008, tootmismaa 100%, 254 m<sup>2</sup>);
- Anne tn T46 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0026, transpordimaa 100%, 319 m<sup>2</sup>);
- Anne tänav T50 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0028, transpordimaa 100%, 50 m<sup>2</sup>);

Planeeringuala piirinaabriteks on järgnevad maaüksused:

Põhjas:

- Sõpruse pst 2 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0002, tootmismaa 80%, ärimaa 20%, 13 841 m<sup>2</sup>);

Idas:

- Lõhmuse tänav T1 (katastriüksuse tunnus 79516:011:0014, transpordimaa 100%, 4 787 m<sup>2</sup>);

Lõunas/Läänes:

- Anne tänav T51 (katastriüksuse tunnus 79516:022:0015, transpordimaa 100%, 5 258 m<sup>2</sup>);

Läänes:

- Sõpruse pst 4 // 4a (katastriüksuse tunnus 79516:008:0001, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 7970 m<sup>2</sup>).

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kirjeldatud allpool ning visuaalselt kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

#### 2.1.2. Hooned ja rajatised

Anne tn 46 maaüksusel asub ehisregistri andmetel ühekorruseline 172 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga metallist varjualune, mille all on tankurid diislikütuse, vedelgaasi (LPG) ja bensiini tankimiseks.

Lisaks on maaüksusel 2 m<sup>2</sup> pindalaga kivist, plekiga kaetud tankla hooldehoone.

Maa-all paiknevad kaks maa-alust terasest topeltseinalist bensiinimahuti ja üks diislikütuse mahuti (kogumahuga 100 m<sup>3</sup>; diislikütust maksimaalselt 17 tonni, bensiini maksimaalselt 60 tonni).

Lisaks on maaüksuse lõunaosas maapealne vedelgaasimahuti (mahuga 7,8 m<sup>3</sup>; sisaldab maksimaalselt 4,06 tonni LPG-d).

Tegemist on automaattanklaga, kus on korraga võimalik kahe bensiinil või diislikütusel töötava auto tankimine ja ühe vedelgaasil töötava auto tankimine.

Anne tn 46a maaüksusel on ühekorruseline 815 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kauplusehoone, kus täna enam kauplus ei tegutse. Ülejäänud krunt on valdavalt asfalteeritud.

Anne tn 48 maaüksusel asub ühekorruseline 295 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga autopesula ning suure osa maaüksusest katab asfaltiga kaetud plats, mida kasutatakse parklana ja mida piirab metallpostidega võrkaed. Platsi ääres paiknevad tänavavalgustid.

Anne tn 48a krunt on hoonestamata.

Anne tn 50 asub ühekorruseline 30 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga gaasiregulaatorpunkt.

Planeeringualal paiknevatel hoonetel puudub ühtne väljanägemine ja arhitektuuriline väärtus.

Planeeringuala on kaetud erinevate tehnovõrkudega.

### 2.1.3. Juurdepääsud

Planeeringualale pääseb autoga planeeringualast läänes paiknevalt ärikvartali siseselt põiktänavalt (kahest kohast) ja planeeringualast idas paiknevalt Lõhmuse tänavalt (samuti kahest kohast).

Läbivad kergliiklusteed planeeringualal puuduvad – lõunaosas on paar kergliiklustee juppi, mis lihtsustavad tänavatelt Anne tn 46 maaüksusel paikneva tanklani jõudmist.

Lähimad kergliiklusteed on Anne tänav T51 maaüksuse ja Lõhmuse tänava ääres. Planeeringualast läänesuunda jääva põiktänava ääres kergliiklusteed ei ole.

Täpsemalt käsitleb kogu piirkonna ja Anne tänava ringristmiku liiklusolukorda Liikluslahendus OÜ poolt koostatud liiklusanalüüs, mis on esitatud planeeringu lisades

### 2.1.4. Haljastus

Enamus planeeringualast on kaetud kõvakattega, haljastatud alad jäävad planeeringuala põhjaosasse (Anne tn 48 a maaüksus) ja kaguosas Anne tn 48 ja Anne tn 46 maaüksuste kagunurka. Haljasalade näol on tegemist niidetavate murualadega.

Olemasolev kõrghaljastus on koondunud peamiselt planeeringuala serva, jäädes Lõhmuse ja Anne tänava lähedusse ning põhjaosas Sõpruse pst 2 naaberkatastriüksuse piirialale. Planeeringuala lõunapoolses osas paikneb üks suurelehiste pärnade grupp planeeringuala keskosas.

Olemasolevale kõrghaljastusele on koostatud 2022. aasta detsembris dendroloogiline inventuur (Pihamaa OÜ, töö nr P115/2022), mis muu hulgas määrab ka haljastuse juurestiku kaitsevööndid, kus puude säilitamissoovi korral tuleb ehitustegevust vältida. EVS standardi kohaselt määratud juurestiku kaitsevööndil on Pihamaa OÜ poolt koostatud hinnangus toodud erisuseks asjaolu, et Lõhmuse tn äärsete kaskede juurestik ei paikne asfaltplatside all, mis vastavalt vähendab kaitsevööndit.



Dendroloogilisest inventuurist lähtuvalt on mägimändide grupid (põhijoonisel puud nr 1-4) ala kõige väärtuslikumaks haljastuseks. Suurelehiste pärnade real (põhijoonisel puud nr 5-8) on väga vähe kasvuruumi, aga on veel üsna rahuldavas seisundis. Kuldkaskede rida (põhijoonisel puud nr 9-24) Lõhmuse tänava ääres moodustab funktsionaalse tänavahaljastuse, ent puutüvedes esineb tüvelõhesid ja tüvemädanikke.

Planeeringuala põhjaküljele end ise külvanud kuldkased (põhijoonisel puud nr 26-30) kasvavad läbi piirdeaia. Võrku katki lõigates puud säilitada ei ole mõtet, kuna kohast, kus aiavõrk tüve läbib, on neil puudel murdumisoht.

Planeeringuala loodeosas ulatub alale naaberkatastriüksusel paikneva dekoratiivse puu (ebatsuuga) juurestiku kaitsevöönd.

### 2.1.5. Reljeef

Planeeringuala reljeef langeb ühtlaselt edelasuunas. Absoluutkõrguste vahemik on 35.46-39.35.

### 2.1.6. Kitsendused

Planeeringualal paiknevad mitmed tehnovõrgud ja -rajatised (elektrikaablid ja liitumiskilp, soojatorustik, reoveekanalisisatsioon, sademeveekanalisisatsioon, veetorustik, gaasitorustik, sidekaabel, Anne tn 48 maaüksusel ka kütusetorustikud) ja nende kaitsevööndid. Osa planeeringualal paiknevatest tehnovõrkudest on amortiseerunud.

Planeeringualal on Anne tn 50 maaüksusel paikneva gaasiregulaatorjaama kaitsevöönd.

Planeeringualal paiknev tankla on kemikaaliseaduse kohaselt ohtlik ettevõtte. Detailplaneeringuala jääb tervikuna ohtliku ettevõtte (C-kategooria) ohualasse. Ohuks on soojuskiirgus ja ülerõhk.

## 2.2. INIM- JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE ANALÜÜS

Mõjude analüüs on koostatud geodeetilise alusplaani, Maa-ameti kaardirakenduse info ja Lemma OÜ poolt koostatud keskkonnamõjude eelhindangu info põhjal.

### 2.2.1. Sotsiaalsed mõjud

Arvestades detailplaneeringuala paiknemist väljakujunenud ärihoonete piirkonnas, head ühendust olemasolevate ja perspektiivsete kergliiklusteede, bussipeatuste ning tänavatega, saab planeeringuala tulevastele töötajatele ja teenuste tarbijatele tagada erinevate liikumisviiside väga head kasutamismõisted.

Jalgsi liikumise, kergliikluse ja ühistranspordi kasutamise soodustamiseks on krundisisese liiklusskeemi koostamisel pööratud tähelepanu jalgsi ja jalgrattaga liikujate mugavate ja turvaliste liikumisteede tagamisele.

Detailplaneeringu realiseerimine mõjutab piirkonna teenuste kättesaadavust ja avalikku linnaruumi. Oodata on positiivset mõju sotsiaalsetele vajadustele, kuna piirkonnas pakutav teenusevalik suureneb. Lisaks näeb planeering ette uushaljastuse rajamise ja krundisisese puhkeala rajamise töötajatele ja külastajatele.

Piirkondliku äri- ja teeninduskeskuse rajamine mõjub positiivselt ka Annelinna väärtustamisele ning tõstab seeläbi ka piirkonna kinnisvara väärtust.

Eelnevat arvesse võttes on mõjud inimese sotsiaalsetele vajadustele pigem positiivsed.

Kavandatava tegevuse käigus ei ilmne negatiivset mõju inimese tervisele, varale või keskkonnale kui jälgitakse tööohutuse norme. Tegevusega ei kaasne ka negatiivseid sotsiaalseid muutusi. Detailplaneeringuga

kavandatav hoone saab olema ligipääsetav ja kasutatav kõikidele erinevas vanuses ning erineval viisil liikuvatele ühiskonnaliikmetele. Kavandatava tegevuse elluviimisel luuakse piirkonda uusi töökohti ning elanikele lisanduvad täiendavad võimaluselt varustada end erinevate teenuste ja kaupadega.

Avariiolukorrana võimalik tankla kütusemahuti lekkimine ning sellega seotud õhusaaste ja pinnasereostus on võimalik eelkõige inimliku eksimuse ja hooletuse või kütusevooliku purunemise tagajärjel sõiduki tankimisel. Selle tagajärjel maha voolanud kütus võib süttida ning põhjustada ohtu inimese tervisele, varale ja looduskeskkonnale.

Lisaks jääb planeeringu realiseerimise järgselt alale 60 avalikult kasutatavat parkimiskohta. Seega on mõju elanikkonnale positiivne.

### 2.2.2. Majanduslik mõju, sh tegevuse tasuvus

Planeeringuala lõunaosas tuleb hoonete paigutamisel arvestada olemasoleva tankla ja sellega seotud rajatiste ohualaga. Lisaks paiknevad alal mitmed tehnovõrgud, ent need ehitustegevust ei takista (võimalik on vajadusel tehnovõrke ümber tõsta). Lisaks ulatub planeeringuala lõunaosas osaliselt planeeringualale D-kategooria gaasipaigaldise kaitsevöönd, mis ehitustegevust ei takista, aga kuhu ei tohi istutada puid.

Ehitusgeoloogilisi takistusi maa-aluse korruse rajamiseks alal olemasolevate ehitusgeoloogiliste andmete alusel ei esine. Veetaseme alandus süvendite rajamisel on vähene ja ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju lähiala teistele olemasolevatele hoonetele.

Detailplaneeringu ala ei asu vahetult tiheda liiklusega Sõpruse puiestee või Jaama tänava ääres, seega jäävad nii päevased kui ka öised linnaliikluse müratasemed mõõdukaks. Kuna alale nähakse ette ärihoonestust, siis ei ole oodata hoonestuse rajamist välistavaid liikluse tasemeid.

Planeeringuala asukoht soosib majanduslikku jätkusuutlikkust. Planeeringualast 1 km raadiusesse jääb Annelinna elanikest hinnanguliselt 70%, lisaks Jaamamõisa linnaosa ning osa Ülejõe linnaosast – kokku ca 25 000 elanikku, kes on potentsiaalselt regulaarsed ärilinnaku külastajad.

Piirkonnas on küll mõningaid teenusepakkujaid, toidu- ja riietekauplus, aga erinevaid teenuseid ja tooteid koondav ärilinnak läheduses puudub.

Planeeringuala läheduses on olemas tuletõrjehüdrandid ja tehnovõrkudega liitumise võimalused ning läheduses on toimivad tänavad, mis tagavad juurdepääsuvõimalused nii kergliiklejatele kui mootorsõidukitele.

Tegemist mahuka investeeringuga (võimalikud maa-alused parklad, kvaliteetsete hoonete ja välialade projekteerimine ja ehitamine), mistõttu on oluline, et ärilinnak reaalselt funktsioneerima hakkaks (erinevalt varasemalt alale koostatud detailplaneeringuga kavandatud keskusest, mida tänaseks välja arendatud ei ole). Ärikeskuse elujõulisust soosivad mitmekesiste kaupade ja teenuste pakkumine ning selle mahutamiseks piisavalt suured hooned.

### 2.2.3. Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Kavandatav tegevus toob kaasa muutused maakasutuses, kuid kuna planeeringuala katva kõvakattega ala pind on juba praegu küllaltki suur, ei ole muutused oluliselt negatiivse mõjuga. Pigem on oodata positiivseid mõjusid, kuna kavandatav ärilinnak lahendatakse tervikuna ning koos hoonestusega tekib ka läbimõeldud haljastus (maapinnal, vertikaalsena, võimalik et ka katushaljastus jms).

Ehitusperioodil võib ajutiselt esineda negatiivset mõju pinnasele, ent kui järgitakse üldiseid keskkonnanõudeid, ei kaasne tegevusega oluliselt suuremat pinnase saastatust.

Planeeringualal ega vahetus läheduses ei ole veekogusid. Tsentraalse veevarustuse ja reoveekäitluslahenduse korral ning kui järgitakse seadusest tulenevaid nõudeid, ei ole oodata olulist negatiivset mõju pinnasele või põhjaveele. Sademete osas tekib planeeringu tulemusena positiivne mõju, kuna lahendatakse puuduv sadeveekäitlus.

Planeeringualal ei asu maavarasid, looduskaitsealuseid objekte, Natura 2000 alasid ega muid kaitsealasid.

Planeeringuga ei kavandata uusi olulise reostusohuga objekte. Anne tn 46 maaüksusel nähakse ette teenindusjaama rajamine, kuid kehtivaid keskkonnakaitsealuseid arvestades ei kaasne tänapäevaste nõuetele vastavate tanklatega olulist reostusohu.

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitismüra ja vibratsiooni tasemeid, kuid see mõju on lühiajaline. Ehitustegevuse nõuetekohasel korraldamisel ei ole oodata müratundlikel aladel ehitismürale kehtivate müra normtasemete ületamist.

Seoses uute ärihoonete rajamisega on oodata tulevikus liikluskoormuse suurenemist planeeringualal ja selle lähiümbruses. Arvestades kavandatavat parkimiskohtade arvu lisandumist, on ebatõenäoline liikluskoormuse lisandumine mahus, mis oluliselt tõstaks liikluse müra tasemeid ümbritsevatel elamualadel.

Kasutusaegsest müra (näiteks kaubandushoonele paigaldatavate tehnoseadmete müra) tingitud häiringu vähendamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ning nõuetele vastavaid seadmeid, vajadusel müraekraane. Soovitav on müra tekitavad seadmed võimalikult suures mahus hoonesse paigutada.

Kavandatava tegevusega pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust kui jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjekti valgustamine. Valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui negatiivne) on, arvestades planeeringuala paiknemist tiheasustusosal, ebaoluline. Olulist välisõhu saastet, soojust, kiirgust või lõhnahäiringut ei ole ehitusperioodil ette näha.

Ärihoonete kasutamisega ei kaasne olulist lokaalset õhusaastet ega valgusreostust.

Tankla tegevuse käigus ei ole oodata õhukvaliteedi halvenemist tasemele, mis võiks olla ärihoonete rajamist välistavaks.

#### **2.2.4. Kultuurilised mõjud sh, maastik ja miljöö**

Kuigi planeeringuga on ette nähtud eemaldada mõningaid väärtuslikke ja vähemväärtuslikke puid ehk ajutiselt kaasneb planeeringuga kõrghaljastusele negatiivne mõju, on mõju kõrghaljastusele pikas perspektiivis positiivne, näiteks kehvast tervislikust seisusest kõrghaljastus likvideeritakse ning ette on nähtud planeeringualale täiendava kõrghaljastuse istutamine (vähemalt 10% krundi pindalast) ehk haljastus tekib ka sinna, kus seda täna ei ole.

Mõju planeeringuga säilitatavale väärtuslikule kõrghaljastusele sõltub sellest, kui hästi seatakse ja järgitakse projekteerimise ja ehitamise etapis haljastuse säilimiseks vajalikke nõudeid.

Planeeringualale ei jää Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmeil ühtegi kultuurimälestist ega muinsuskaitseala, seega ebasoodsat mõju kultuuripärandile detailplaneeringu elluviimisel ei avaldata.

Praeguse lageda inimestele suletud kõvakattega ala ja arhitektuuriväärtuseta rajatiste asemel alale visuaalselt ja funktsionaalselt sobiva arhitektuurilise lahenduse leidmisel koos uushaljastuse ja puhkealaga on oluline positiivne mõju piirkonna atraktiivsusele ja miljöole.

### 2.2.5. Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine

Planeeringuala paikneb Maa-ameti soojussaarte kaardirakenduse andmetel soojussaare piirkonnas. Parklate ja neid ümbritsevate hoonete (suured katusepinnad) kavandamine võib muuta mõnevõrra ala mikroklimaatilisi tingimusi, kuid antud juhul ei ole muutuse mõju väga oluline. Kuna praegu on ala juba suures osas kõvakattega kaetud, siis pigem võiks haljastuse lisamine planeeringualale soojussaare efekti vähendada.

Kaasaegsed hooned kasutavad vähem elektrienergiat ja sellega väheneb elektrienergia tootmise vajadus, mis läbi paiskub energia tootmisest õhku vähem heitgaase ja kasvuhoonegaase. Seetõttu on vanemate hoonete asemel tänapäevaste hoonete kasutuselevõtu mõju õhukvaliteedile ning kliimale positiivne läbi parema energiatõhususe.

Olulist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega kaasnevalt kliimamuutustele oodata ei ole.

### 2.2.6. Tegevusega kaasnev kumulatiivne ja piiriülene mõju

Lähipiirkonnas pole teada arendusi, mis võiksid põhjustada olulist koosmõju.

Kavandatava tegevusega ei kaasne riigipiirist mõju.

## 2.3. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS

### 2.3.1. Vastavus üldplaneeringule

Planeeringuga kavandatav ärilinnak on kooskõlas Tartu üldplaneering 2040+ eesmärgiga mitmekesistada teenuste pakkumist piirkonnas ning seeläbi väärtustada piirkonda tervikuna. Tartus on selliseid ärihooned, kus pakutakse mitmekesiseid teenuseid täna pigem üksikuid ning need on valdavalt koondunud kesklinna piirkonda või ostukeskustena äärelinna (nt Lõunakeskus). Üldplaneeringu järgne maakasutus planeeringualal on ärihoone maa-ala (väljavõtte üldplaneeringujärgsest maakasutusest on toodud joonisel 2).

Hoonete suurim lubatud korruselisus on kolm. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks büroopinnal on 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5 – 4 m.

Eelistada tuleb olemasoleva väärtusliku kompaktselt haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Ärihoonete maal peab kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast olema vähemalt 10%. Krundi haljastuse osakaalu määramisel ei loeta haljastuse hulka kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alad.

Üldplaneeringuga seatakse esmaseks prioriteediks jalakäijate, jalgrattaga liiklejate ja ühistranspordikasutajate liikumisvõimaluste parandamine.

Avaparklad tuleb liigendada väiksemateks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust, arvestades vähemalt ühe puu 10 parkimiskoha kohta. Parklas tuleb luua ohutu ja mugav liikumisruum, sidudes parkla hoone sissepääsuga. Tähelepanu tuleb pöörata erivajadustega liiklejatele.

### 2.3.2. Lähiumbruse detailplaneeringud

Planeeringuala naabruses kehtib „Anne 44a krundi ja lähiala detailplaneering“, mis kavandas Anne 44a krundile ehitusõigust ja on tänaseks realiseeritud.

### 2.3.3. Liikumisviiside analüüs

#### 2.3.3.1. Olemasolev liikluskoormus

Lõunaküljes eraldab arendusala korterelamute alast Anne tn ja idaküljes eraldab eramurajoonist Lõhmuse tänav. Lääneküljes on ärikvartali sisene põiktänav. Nimetatud tänavatel toimub nii sõidukite kui ka kergliiklus.

Annelinna kaugematest piirkondadest ja kesklinnast on mugav piirkonda liigelda bussiga, sest lähim bussipeatus „Anne“ asub planeeringualast kuni 400 m jalgsikäigu kaugusel Sõpruse puiestel ja linnaliini nr 3 (Nõlvaku - Zoomeedikum) intervall on üldjuhul 20 min. Peatusest toimib liiniühendus ka lhaste piirkonnaga, linnaliini 5 (Väike-Turu – Annelinn -lhaste -Väike-Turu) intervall on 1 tund.

Täiendavate linnaliinibusside peatused jäävad kuni 700 m jalgsikäigu kaugusele (peatus „Sõpruse puiestee“ ja peatus „Eeden“, peatus „Jaama“), mistõttu võib öelda, et planeeritav ala on üsna hea ühistranspordiühendusega.

Lisaks paikneb „Anne“ bussipeatuse läheduses ka Tartu rattaringluse rattaparkla „Anne saun“, jäädes planeeringuala keskosast ca 250 meetrise teekonna kaugusele.

2023. aastal tehtud liiklusanalüüsist selgub, et Anne-Lõhmuse ristmikul liiguvad öhtusel tipptunnil kergliiklejad enim Lõhmuse tänaval (52% kergliiklusest), järgneb Anne tn T53 (liikumine ristmikust lõunasuunas – 36% kergliiklusest) ja kõige vähem kasutatakse Anne tänavat (12% kergliiklejatest).

Olemasolevate mootorsõidukite liiklussageduste väljaselgitamiseks teostati liiklusuuringud Anne tänava ja Lõhmuse tn ristmikul 18. aprillil 2023.a (teisipäev).

Öhtusel tipptunnil (kell 16.30-17.30) oli enim liikumist Anne tänaval – piki Anne tänavat liikus Kadaka tn suunas 117 sõidukit, Sõpruse pst suunas 99 sõidukit. Aktiivne oli ka Anne tn T53 suunalt vasakpöörde tegemine Anne tn-le (79 sõidukit) ja Anne tn-lt Anne tn T53 suunas parempöörde tegemine (86 sõidukit). Vähem liiklust oli Anne tn T53 suunast parempöördega Anne tn-le (32 sõidukit) ja Anne tn-lt Kadaka tn poolt vasakpöördega Anne tn T53 suunas (22 sõidukit). Lõhmuse tänavaga seotud liikumised olid minimaalsed (kokku alla 20 sõiduki).

#### 2.3.3.2. Planeeringuga kaasnev liikluskoormus

Liikluspronoosi ja selle alusel koostatavate läbilaskvusarvutuste koostamisel on arvestatud, et planeeringuga tekkiv liiklus jaguneb kahe juurdepääsu (Lõhmuse tänav ja Anne tn T46) vahel võrdselt.

Detailplaneeringuga kaasnev liiklussagedus on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Detailplaneeringuga kaasneva liiklussageduse prognoos.

Tegevus	Osatähtsus	Parkimiskohti	Öhtusel tipptunnil alale liikujad	Öhtusel tipptunnil alalt välja liikujad
---------	------------	---------------	-----------------------------------	---

Kaubandus	16%	32	79	79
Asutused	27%	54	11	27
Majutus	14%	28	3	3
Meditiin	10%	20	4	4
Toitlustus	3%	7	11	11
Avalikud parkimiskohad	30%	60	30	20
<b>KOKKU</b>	<b>100%</b>	<b>201</b>	<b>136</b>	<b>143</b>
		<b>s.h. Lõhmuse tn</b>	<b>68</b>	<b>71</b>
		<b>s.h. Anne tn T46</b>	<b>68</b>	<b>71</b>

Anne-Lõhmuse ristmiku liiklusprognosi kohaselt liigub planeeringu realiseerimise järgselt enim sõidukeid endiselt piki Anne tänavat. Anne tn T53 suunalt vasakpöördega Anne tn-le ja Anne tn-lt parempöördega Anne tn T53 suunas jäävad mahud sisuliselt samaks. Liikluskoormus tõuseb veidi Anne tn T53 suunast parempöördega Anne tn-le liikujate ja Anne tn-lt Kadaka tn poolt vasakpöördega Anne tn T53 suunas liikujate seas.

Oluliselt tõuseb Lõhmuse tänaval liiklevate sõidukite hulk, aga arvestades täna väga väikest liiklust Lõhmuse tänaval siis lisanduv koormus ei mõjuta liikluse sujuvust, ega tekita probleeme.

Läbilaskvuste kasutused Anne-Lõhmuse ringristmikul on planeeringu realiseerimisel väga madalad – kuni 25%.

Sarnaselt mootorsõidukite liiklusega võiks arvestada, et kergliiklejad jagunevad erinevate suundade vahel võrdselt (erandiks bussiga liiklejad, kes tõstavad läänesuunas liiklejate arvu).

Kuna piirkonnas on olemas väga hea kergliiklusteede võrgustik (joonis 2), on kergliiklejatel planeeringualale pääsemine lihtne. Kergliiklejate arvu kasvamisest parandaks nende ligipääsu planeeringualale Lõhmuse tänava ääres praeguse jalgteed laiendamine nii, et sinna mahuksid ka ratturid.

### 2.3.4. Linnaehituslik analüüs

Planeeringuala naabruses asuvad üksikelamud, äri- ja tootmishooned ja üks ühiskondlik hoone: Anne tn 44 krundil kolmekorruseline 1670 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga Anne saun, Anne tn 44a krundil kolmekorruseline 1009 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga spordihoone, Sõpruse pst 4 // 4a krundil kolmekorruseline 999 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga büroohoone ja kahekorruseline laohoone, Sõpruse pst 2 krundil neljakorruseline 1237 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga büroohoone, neljakorruseline 2572 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga tootmishoone-ladu ja ühekorruseline 1002 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga laohoone.

Lõhmuse tänava ääres asuvad kuni kahekorruselised üksikelamud, kaksikelamu ja kauplus-üksikelamu. Hoonete ehitisealune pind on 99 kuni 285 m<sup>2</sup>.

Anne tn 50 krundil asub ühekorruseline 30 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga gaasiregulaatorpunkt.

Lähipiirkonnas asuvate ärimaade täisehitusprotsent jääb 19-48% vahemikku, ärihoonetel on 1-4 korrust ja ärihoonete suurus on 890 – 5 200 m<sup>2</sup> (tabel 2).

**Tabel 2.** Lähipiirkonnas asuvate ärimaa kruntide suurus, hoonetealune pind ning täisehituse protsent.

Krundi nimi	Krundi suurus	Hoonetealune pind	Täisehituse protsent	Korruste arv/ kõrgus
Sõpruse pst 2	13 841 m <sup>2</sup>	5 200 m <sup>2</sup>	38%	4 korrust / 24 m (maa-ameti 3D kaart)
Sõpruse pst 4 // 4a	7970 m <sup>2</sup>	1 500 m <sup>2</sup>	19%	3 korrust / 11 m (EHR)
Anne tn 44a	3080 m <sup>2</sup>	1 009 m <sup>2</sup>	33%	3 korrust / 12 m (EHR)
Anne tn 44	7 828 m <sup>2</sup>	1 700 m <sup>2</sup>	22%	2 korrust / 12,4 m (EHR)
Anne tn 46a	1 871 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>	48%	1 korrust / 7 m (maa-ameti 3D kaart)

Kuna läheduses pole ühtki suuremat ärilinnakut, tuleks võrdluseks vaadelda ka Tartu linna teiste mitmfunktsionaalseid teenuseid pakkuvate ärilinnakute ehituslikke parameetreid (tabel 3).

**Tabel 3.** Tartu äriinnakute ja -hoonete kruntide suurus, hoonetealune pind ning täisehituse protsent.

Krundi nimi	Krundi suurus	Hoone suurus	Täisehituse protsent	Korruste arv/ kõrgus
Porto Athena ehk Väike-Turu 7	5 663 m <sup>2</sup>	4 003 m <sup>2</sup> (DP)	71%	Kuni ca 26 m (abs 60.00)
Lääneringtee 39 (Lõunakeskus)	61 877 m <sup>2</sup>	24 475,3 m <sup>2</sup> (EHR)	40%	7 korrust / 30,3 m (EHR)
Lääneringtee 37 (Lõunakeskus)	60 267 m <sup>2</sup>	32 669 m <sup>2</sup> (EHR)	54%	3 korrust / 16,5 m (EHR)
Turu tn 2 (Tasku)	15 379 m <sup>2</sup>	11 237 m <sup>2</sup> (EHR)	73%	6 korrust / 23,8 m (EHR)
Riia tn 2 (Kvartal)	10797 m <sup>2</sup>	10 612 m <sup>2</sup> (EHR)	98%	5 korrust / 20,9 m (EHR)
Mõisavahe tn 34b // 34c (Tartu Tervisekeskus)	9 266 m <sup>2</sup>	4 482 m <sup>2</sup> (EHR)	48%	2 korrust / 11,2 m (EHR)
Kalda tee 1c (Eeden)	20 578 m <sup>2</sup>	14 012 m <sup>2</sup> (EHR)	68%	3 korrust / 19,8 m (EHR)
Kalda tee 29 (Lidl)	10 875 m <sup>2</sup>	3 264 m <sup>2</sup> (DP)	30%	1 korrus / ca 12 m (DP)
Kalda tee 32 (Maxima)	6 441 m <sup>2</sup>	3 552 m <sup>2</sup> (DP)	55%	5 korrust / ca 16 m (DP)
Kalda tee 41 // 43 (MyFitness, Selver)	28 026 m <sup>2</sup>	8 370,6 m <sup>2</sup> (EHR)	35%	2 korrust / 9,3 m (EHR)
<b>Positsioon 1</b>	<b>12 395 m<sup>2</sup></b>	<b>6 000</b>	<b>48%</b>	<b>3 korrust / ca 12 m</b>

Planeeringuala paikneb mitmekorruseliste ärihoonete, korterelamute ja kahekorruseliste eramute vahel. Planeeringuala põhjas asuva Sõprust pst 2, Jaama 143 ja Jaama 143 b kruntidele on Tartu linna üldplaneeringuga lubatud kuni 9 korrust. Kvartali mastaabis on planeeringuala pigem visuaalselt seotud kõrvalasuvate kõrgemate ärihoonete- ja korterelamutega, kahekorruseliste eramute rajoonist eraldab planeeringuala teekoridor ja osaliselt selle äärne haljastus.

Analüüsi põhjal on krundile positsioon 1 kavandatud hoonemahud, korruselisus ja kõrgus piirkonda sobivad, paigutudes küll lähipiirkonnas suurema täisehitusprotsendiga ärikruntide sekka, ent olles Tartu äriinnakute mastaabis pigem keskmise või madala täisehitusprotsendiga.

Ühtne hoonestusviis planeeringuala lähipiirkonnas puudub: leidub nii tänava suhtes paralleelselt kui ka risti olevaid hooneid, ka perimetraalset hoonestust keskse parkimisalaga. Planeeringualast idas, Lõhmuse tänava ääres paiknevad eramud asuvad valdavalt kohe krundi piiril või tänavast 4 meetri kaugusel.

Kobras OÜ poolt 2023. aastal koostatud Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu linnaehituslik analüüs asub planeeringu lisades koos Realarhitektid OÜ poolt koostatud planeeritud hoonete mahuline skeem.



### 3. PLANEERIMISETTEPANEK

#### 3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

Planeeringuga on kavandatud Annelinna rajada ärilinnak, mille eesmärk on kooskõlas Tartu üldplaneeringuga 2040+ mitmekesisendada teenuste pakkumist piirkonnas ning seeläbi väärtustada piirkonda tervikuna.

Kuigi ettevõtluse jätkusuutlikkuse seisukohast on oluline, et kaasaegne äri- ja teeninduskeskus oleks piisava hoonestuse ja seeläbi funktsionaalsuse kontsentratsiooniga, on samavõrd oluline luua hoonestusega koos mitmekesine ning inimestele atraktiivne keskkond st mugav ja turvaline liiklemine, atraktiivne arhitektuur ja avalik ruum ning haljaspinnad.

Planeeringulahendust on graafiliselt kujutatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

#### 3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a maaüksused on kavandatud planeeringuga liita üheks krundiks (positsioon 1). Sinna on kavandatud erinevaid teenuseid pakkuvad ärihooned. Anne tn 46 maaüksus jääb senistesse piiridesse (krunt positsioon 2) ja sinna on kavandatud olemasoleva tankla täiendamine (tanklahoone ehitamise võimalus). Krundis POS 3 jääb säilima täna olemasolev olukord.

Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on tankla ja teenindushoone maa, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, majutushoone maa.

Ehitusõigus ja planeeritud hoonete lubatud kasutamise otstarve on esitatud põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis. Lisaks maapealsetele korrustele on lubatud krundi positsioon 1 hoonetele ka ühe maa-aluse korruse rajamine, et võimaldada maa-aluste parklate rajamist. Maa alt on soovitatav tagada ka erinevate hoonete vaheline ühendus, et esimese korruse tasandil säiliks rohkem väliruumi.

Krundi positsioon 1 maksimaalne ehitisealune pind on 6 000 m<sup>2</sup>, et võimaldada mitmekesiselid teenuseid ja tooteid pakkuvate ärihoonete teket, krundil positsioon 2 - 300 m<sup>2</sup>.

Krundile positsioon 1 on lubatud täiendavalt maksimaalsele ehitisealusele pinnale juurde ehitada 300 m<sup>2</sup> ulatuses hoonete fassaade ilmestavaid arhitektuurilisi väikevorme kuni 2 m kauguseni hoonest.

Krundi ulatuses on täiendavalt lubatud ehitada üks väikehoone (kuni 20 m<sup>2</sup> pindalaga). Väikehoone pindala on arvestatud suurima ehitisealuse pinna hulka.

Planeeringuga jäetakse võimalus kruntide jagamiseks peale hoonestuse valmimist nii, et iga hoonestusala paikneks eraldi krundil.

#### 3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Hoonestusala planeerimisel on lähtutud aspektist, et parima arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb enne planeeringulahenduse realiseerimist läbi viia arhitektuurikonkurss.

Võimaldamaks arhitektidel leida planeeringualale sobivaimat lahendust, on krundil positsioon 1 jäetud hoonestusala võimalikult suureks. Hoonestusala on määratud vähemalt 4 m kaugusele krundipiirist, et tagada piisav ehitiste vaheline tuleohutuskaja.

Krundi positsioon 2 hoonestusala määramisel on arvestatud tankla tänase asukohaga ja täiendamiseks vajaliku ruumiga.

Planeeringu põhijoonisel on toodud võimalike hoonemahtude asukohad näitena selleks, et illustreerida maksimaalset lubatud hoonetealust pinda ja üht võimalikku hoonestuslahendust. Lõplik hoonete paigutus, mahud ja visuaal antakse arhitektuurse lahendusega.

Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealne pind, et võimalda paindlikult valida hoonete lõplikku asukohta projekteerimisel.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole üldjuhul lubatud, välja arvatud arhitektuursed elemendid või väikevormid. Väljaspoole hoonestusala paigutamisel tuleb asukoht kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja naaberkinnistu omanikuga.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

### 3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Planeeringuala hoonestamiseks korraldatakse arhitektuurivõistlus. Rajatised peavad hoonestusega kokku sobima.

Liialt massiivsena mõjuvate hoonete vältimiseks on soovitatav krundi positsioon 1 hoonemahud ja fassaad liigendada.

Lubatud on piirata krundi majandussuunitlusega osasid (nt ladustamisplats, laadimisala) ja rajada ohutuspiirdeid. Piirded lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt arhitektuursele lahendusele ning need peavad olema planeeritud hoonega ühtses arhitektuurses võtmes. Soojussaare efekti vähendamiseks on soovitatav ette näha funktsionaalseid katusepindu (päikesepaneelid, haljaskatused vms).

### 3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääsude ja parklate asukohad ning parkimiskohtade arv selguvad arhitektuurivõistluse käigus.

Planeeringulahenduse põhimõte on toetada kergliiklust. Ärilinnaku siseselt tuleb lahendada avalik ruum, hoonete vaheline liikumine ning ühendused ümbritsevate sõlmpunktidega jalakäijate ja kergliikluse prioriteetselt positsioonilt.

Planeeringus ette nähtud võimalus rajada maa-alune parkla juurdepääsuga nii Lõhmuse tänavalt kui ka läänesuunas paiknevalt tupikänavalt. Parkimislahendus, sh maa-pealsete ja -aluste parkimiskohtade jaotus, tekib arhitektuurikonkursiga ning antakse lõplikult hoonete projekteerimisel. Maa-aluseid parklaid kasutades jääb kergliiklejate kasutusse rohkem väliruumi. 60 parkimiskohta määratakse avalikuks kasutamiseks vastavalt kokkuleppele Tartu Linnavalitsusega. Nimetatud 60 parkimiskohta on kavandatud C hoone valmimisel maa-alla ning seni kuni hoonet pole rajatud paiknevad need C hoone asemel kõvakattega alal. Parkimiskohtade asukohti on lubatud muuta arhitektuurivõistluse käigus.

Planeeritud juurdepääsud on esitatud põhijoonisel. Nii mootorsõidukite kui ka kergliiklejate juurdepääsud on krundile positsioon 1 kavandatud planeeringualast läänes asuvalt tupiktänavalt ja planeeringualast idas olevalt Lõhmuse tänavalt. Kergliiklejad saavad lisaks juurdepääsu ka Anne tänavalt. Krundile positsioon 2 säilivad senised juurdepääsud planeeringualast läänes asuvalt tupiktänavalt ja Anne tänavalt. Juurdepääsude osas on nii sisenemine kui ka väljumine lubatud parem- ja vasakpöördega.

Täpne liikluslahendus antakse projekteerimisel – oluline on tagada kõikide liiklejate ohutus.

Detailplaneeringuala asub parkimismääratlusega korterelamute piirkonnas. Planeeringuga on kavandatud krundi positsioon 1 parkimine lahendada suurel määral hoonete koosseisus, krundi lõunaosasse on lisaks kavandatud läbisõidetav kõrghaljastusega liigendatud avaparkla ala. Krundile positsioon 2 on kavandatud mõned parkimiskohad tankla töötajatele ja külastajatele ning kohad rendihaagistele.

Soojussaare efekti vähendamiseks tuleb vältida väga suurte kõvakatteliste pindade kavandamist ehk avaparklad tuleb haljastusega liigendada ja kavandada sinna iga 10 parkimiskoha kohta vähemalt 1 puu.

Lisaks on planeeritud parkimiskohad planeeringuala lähedusse, Lõhmuse tänava äärde, et võimaldada mugav lühiajaline parkimine planeeritud äripindade külastamiseks. Selleks, et parkimiskohad tänava äärde mahutada, on planeeritud olemasoleva jalgteede nihutamine lähemale krundile positsioon 1.

Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 4 ja 5. Parkimisarvutuse puhul on kasutatud planeeritud hoone võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda. Hoone kasutusotstarvete osakaalu saab kavandada sellises mahus, et tagatud on nõuetekohane haljastus ja normikohane parkimine. Autode parkimiskohtade arv täpsustub projekteerimisfaasis, lähtudes Tartu ligipäätavuse uuringust asub planeeringuala teenustasemel hea, seetõttu on krundi parkimismäär 52%. Mootorsõidukite parklas tuleb kavandada vähemalt üks laadimispunkt elektriautodele ning vastavalt ehitiseadustiku § 65<sup>1</sup> lg 4 p 2 tuleb juhtmetaristu rajada vähemalt igale viiendale parkimiskohale. Projekteerimisel ette näha selleks vajalik taristu.

**Tabel 4.** Autode parkimisarvutus

Planeeritud krunt	Parkimismäär	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivikohane
Positsioon 1	Korterelamud (kaubandus) 1/50	4140/50	83
	Korterelamud (toitlustus) 1/120	900/120	8
	Korterelamud (asutused) 1/60	6840/60	114
	Korterelamud (meditsiin) 1/90	2520/90	28
	Korterelamud (majutus) 1/100	3600/100	36
Positsioon 2	Korterelamud (tankla) 1/100	300/100	3
Kokku			272
<b>Tartu parkimine 52% normist</b>			<b>141</b>

**Tabel 5.** Jalgrataste parkimisarvutus

Planeeritud krunt	Parkimismäär	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivikohane
Positsioon 1	Kaubandus 1/150	4140/150	28
	Toitlustus 1/50	900/50	18
	Asutused 1/100	6840/100	68

	Meditsiin 1/200	2520/200	6
	Majutus	Täpsustatakse projekteerimisel	6*
Positsioon 2	Kaubandus	Täpsustatakse projekteerimisel	6*
		Kokku	132

\*standardi kohaselt on vähim parkimisnormatiiv 6 jalgrattakohta.

Jalgrattaparklate asukohad lahendatakse arhitektuurivõistlusega. Vajadusel on lubatud jalgrattaparkla asukohta projekteerimisel muuta, kui arhitektuurivõistlusel kavandatud asukoht pole kergliiklejale mõistlik. Lubatud on jalgrattaparkla lahendamine hoone mahus selle sissepääsu lähedal. Hoonest väljas olevad jalgrattaparklad peavad olema kaetud varjualusega.

### 3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kõrghaljastuse osakaaluks krundi pinnast peab olema vähemalt 10%.

Edasisel projekteerimisel tuleb koostada säilitatavate puittaimede jaoks ehitusaegsed kaitsemeetmed, tuginedes standardis EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse” toodud põhimõtetele.

Olemasolevast haljastusest säilitatakse planeeringualal suurelehised pärnad (põhijoonisel haljastus nr 5-8). Nende ümber olev kõvakatteta ala on minimaalne puude juurestiku kaitseala, mis peab jääma ehitustegevusest puutumata. Edasise projekteerimise käigus tuleb näha ette meetmed puude kaitse ja elujõulisuse tagamiseks, kui ehitustöid tehakse põhijoonisel näidatud juurestiku kaitsevööndis (ringikujuline ala puude ümber, kus puu juured paiknevad tõenäoliselt ka kõvakatendi all).

Lisaks on planeeritud alale täiendava kõrghaljastuse istutamine, et liigendada kavandatud parklaalaid ja planeeritud hoonemahtude vahele jäävat ruumi. Istikud peavad vastama standardile EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded”.

Täiendavat kõrghaljastust saab planeerida kohtadesse, kus haljasriba on vähemalt 3 meetri laiune. Tulenevalt standardist EVS 843:2016 “Linnatänavad” võib kitsamale kui 3 m laiusele haljasribale puid istutada juhul, kui kasvupinnase mahtu suurendatakse kõvakatte alla rajatava tugipinnase või mõnel muul teisel viisil. Tugipinnas on tugevdatud struktuuriga kasvualus, mis koosneb 70% ulatuses jämeda fraktsiooniga tugimaterjalist ja 30% ulatuses kasvusubstraadist.

Istutavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid täpsustatakse arhitektuurivõistluse ja projekteerimise käigus. Parima lahenduse saavutamiseks ja atraktiivse keskkonna tekitamiseks on soovituslik kaasata haljastuse projekteerimisse maastikuarhitekt.

Planeeringuga nähakse ette kehvas seisus või ehitustegevusest liigselt mõjutatava kõrghaljastuse likvideerimine.

Planeeritud kõrghaljastuse soovituslikud asukohad ja likvideeritav kõrghaljastus on toodud põhijoonisel (joonis 4).

Ärilineku välialad peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalust). Ärilineku külastajate ja töötajate tarbeks on planeeritud linnaku välialale puhkeala, mis pakuks õues tegutsemise või treenimisvõimalusi. Puhkeala asukoht määratakse arhitektuurikonkursi käigus.

Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Jäätmete liigiti kogumiseks vajaminev ruum on soovitatav krundil positsioon 1 kavandada planeeritud hoonete või maa-aluse parkla mahtu. Krundil positsioon 2 on soovitatav jäätmete kogumispunkt tanklahoone idaküljele. Lisaks tuleb planeeringualale kavandada ka avalikkusele suunatud pakendite kogumispunkti asukoht. Kogumispunkti väljanägemine ja jäätmemaja vajadus ning asukoht täpsustub arhitektuurikonkursi ja projekteerimise käigus.

Maapinna kõrgused tuleb ümbritsevaga sujuvalt kokku viia. Maa-alusesse parklasse sissepääsu projekteerimisel kõrvalolevalt tänavalt tuleb anda normidele vastav lang.

### 3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 a määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" tuleb tagada erinevatel krundidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskuja 8 m või kompenseerida tuleohutuskuja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse piirkonnas olemasolevate hüdrantide baasil. Lähim olemasolev hüdrant asub Maa-ameti andmebaasi kohaselt Anne tn 46 krundil (855) ning teine hüdrant Lõhmuse tänaval (689). Nimetatud hüdrandid on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2).

Täpsemad tuleohutusnõuded seatakse pärast eskiislahenduse sobivuse kinnitamist.

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

### 3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Lahendatakse järgmises etapis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

#### 3.8.1. Veevarustus

Lahendatakse järgmises etapis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

#### 3.8.2. Reoveekanaliseerimine

Lahendatakse järgmises etapis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

#### 3.8.3. Sademeveekanaliseerimine

Lahendatakse järgmises etapis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

#### 3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Lahendatakse järgmises etapis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

Täna ja parkla funktsioneerimiseks vajaliku tänavavalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisel.

### 3.8.5. Telekommunikatsiooni võrk

Lahendatakse järgmises etapis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

### 3.8.6. Soojusvarustus

Lahendatakse järgmises etapis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

### 3.8.7. Gaasivarustus

Lahendatakse järgmises etapis vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

## 3.9. 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 rajatise ja tegevusi.

Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada võimalikult vaikne keskkond ja et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega 16.12.2016 nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kehtestatud piirväärtusi. Projekteerimisel on vajalik erinevate uute tehnoseadmete paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid. Soovitatav on tehnomüra allikaks olevad seadmed paigutada võimalikult suures mahus hoonesse või vajadusel leevendada müra levikut ehitustehniliste lahendustega.

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta olulist müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitusaegse liikluse müra vähendamiseks on soovitatav korraldada ehitusaegne liiklus nii, et võimalikult vähe mõjutataks elamualasid. Vältida tuleb olulist ehitusaegse vibratsiooni teket valides sobilikud ehituslikud lahendused (nt vältida rammvaidade kasutamist).

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub juba praegu aktiivse tänavaliikluse ääres, kus esineb tänavast tingitud müra. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole.

Tankla täiendamisel (kui see põhjustab käideldavate produktide mahu suurenemist või heiteallikate lisandumist) tuleb taotleda heiteallika registreeringu muutmist ning vajadusel keskkonnaluba. Keskkonnaluba on nõutav, kui tankla summaarne naftasaaduste, muude mootorvõi vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete (alkoholi-, tubaka-, kütuse- ja elektriaktsiisi seaduse § 20 kohaselt) laadimiskäive aastas on 10 000 m<sup>3</sup> või suurem.

Krundile positsioon 2 kütusemahutite projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel tuleb lähtuda asjakohastest keskkonnanõuetest ja tuleohutuse nõuetest. Lähtuda tuleb EVS 812-5:2014 standardiga „Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“ ja keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 85 „Bensiini veo ja bensiini terminalides ning teenindusjaamades hoidmise nõuded lenduvate orgaaniliste ühendite heitkoguste piiramise eesmärgil“ kehtestatud nõuetest. EVS 812-5:2014 standardist tulenevatel juhtudel tuleb koostada enne projekteerimist täiendav riskianalüüs.

## 3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuala servituutide ettepanekud tehakse järgmises etapis.

Kui krunte soovitakse jagada viisil, et iga hoonestusala asub eraldi krundil siis tuleb seada vastavad servituudid ala terviklikuks toimimiseks.

### **3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal, videovalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi ja aknaid.

Planeeringuala ida- ja lõunaosas paiknevad läbikäidavad linnatänavad ning lõunasuunas korterelamud, mistõttu nendes piirkondades on alal kõrge sotsiaalne kontroll.

### **3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

Juhul, kui detailplaneeringu elluviimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, hüvitatakse kahjud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

### **3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED**

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Vastav kokkulepe on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurikonkurss, mille tingimused ja žüriiliikmed tuleb määrata koostöös Tartu Linnavalitsusega.

Maa-aluse korruse projekteerimisel tuleb täpsustada ala hüdrogeoloogilisi tingimusi.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringualal hoonete väljaehitamine toimub etapiviisiliselt. Soovitatav on esimeses etapis realiseerida hoonestusalal A paiknev hoone, teisena hoonestusalal B paiknev hoone ning kolmandana hoonestusalal C paiknev hoone. Krundil POS 2 planeeritud hoone rajamine ei sõltu krundil POS 1 etapilisusest ning võib rajada mistahes ajal. Eelnevalt kirjeldatud etapilisus on soovituslik ning nende järjekorda võib põhjendatud vajaduse korral muuta.

## 4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 6.

**Tabel 6. Kooskõlastused ja koostöö**

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
	Päästeamet		
	Elektrilevi OÜ		
	Telia Eesti AS		
	AS Tartu Veevärk		
	Gren Tartu AS		
	AS Gaasivõrk		





## **5. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA**

### **5.1. ASUKOHASKEEM**

### **5.2. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOS**

### **5.3. OLEMASOLEV OLUKORD**

### **5.4. PÕHIJONIS**