

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

Töö nr DP-21-025

## **TARTU LINN**

# **PÕHJA PST 2A KRUNDI DETAILPLANEERING**

PLANEERINGU KOOSTAMISEST HUVITATUD ISIK: Abemark OÜ

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Tartu Linnavalitsus Linnaplaneerimise ja  
maakorralduse osakond

PEAARHITEKT: Tiit Sild

PLANEERIJA: Karina Burešina, Silver Erik Saage

TARTU 2023

## SISUKORD

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk .....	3
2	Olemasolev olukord ja analüüs .....	3
2.1	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	3
2.2	Planeeringuala mõjuala kirjeldus .....	5
2.3	Liikumisviiside analüüs.....	7
2.4	Vastavus üldplaneeringule .....	10
2.5	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse kirjeldus ja valiku põhjendused .....	11
3	Planeeringu lahendus .....	12
3.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	12
3.2	Krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded .....	12
3.3	Krundi hoonestusala piiritlemine .....	12
3.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	13
3.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	14
3.6	Ehitistevahelised kujud.....	14
3.7	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	15
3.7.1	Veevarustus .....	15
3.7.2	Tuletõrjerveevarustus.....	15
3.7.3	Reoveekanaliseerimine .....	15
3.7.4	Sademeveekanaliseerimine .....	15
3.7.5	Elektrivarustus .....	16
3.7.6	Sidevarustus.....	17
3.7.7	Soojavarustus.....	17
3.7.8	Välisvalgustus.....	17
3.7.9	Tehnovõrkude koondtabel .....	17
3.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	18
3.9	Servituudi seadmise vajadus .....	19
3.10	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	20
3.11	Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus .....	20
3.12	Planeeringu elluviimise võimalused .....	21
4	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	22
5	GRAAFILINE MATERJAL.....	23
5.1	Olemasolev olukord M1:500.....	23
5.2	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000.....	23
5.3	Põhijoonis M1:500 .....	23
5.4	Tehnovõrgud M1:1000.....	23
5.5	Ruumiline illustratsioon .....	23

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

Põhja pst 2a krundi (kt 79515:005:0029) detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi kortermajale ehitusõiguse määramiseks.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



## 2.2 Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala piirneb:

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

Planeeringuala ümbruses asuvad valdavalt korterelamud (vt foto 2).

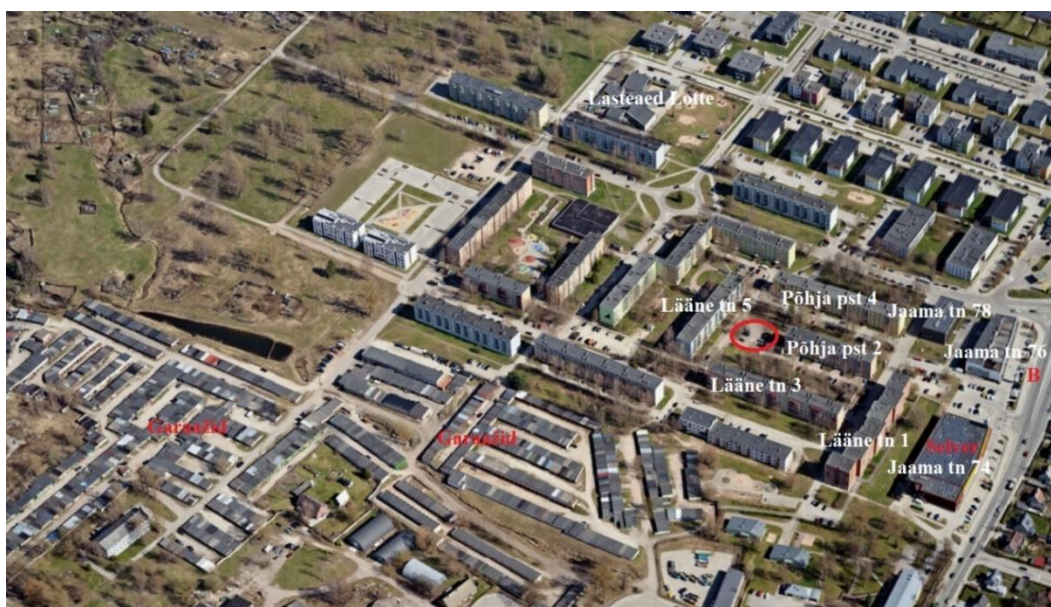


Foto 2. Maa-ameti fotoladu, Pildistuse aeg: 2023-04-19. Planeeringuala on markeeritud punase ovaaliga. „B“ tähistab ühistranspordipeatust.

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

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

Planeeringuala läheduses ei asu ehitismälestisi, samuti ei esine kaitstavaid looduse üksikobjekte. EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur andmetel puuduvad planeeringuala läheduses kaitsealuste liikide elupaigad, Natura 2000 hoiualad ning looduskaitsealad.

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

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 2.

### 2.3 Liikumisviiside analüüs

Planeeringu koostamise raames viidi läbi liikumisviiside analüüs, mille jaoks telliti lisaks kaks uuringut Liikuvusagentuur OÜ-lt („Tartus, Põhja pst 2a parkimismnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“, 2022 ja „Raskeveokite juurdepääsu tarkvaraline kontroll“, 2023).

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

OÜ Liikuvusagentuur poolt koostatud töös „Tartus põhja pst 2a parkimismnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“ töötati läbi erinevaid ligipääsuvõimalusi autoga liiklejatele. Olemasolevad ühendused põhitänavaga (Jaama) on väga lähedaste pikkustega: 280-320 m. Töös kirjeldati olemasolevaid ühendusi ja võimalikke lahendusi liikluskorralduse parandamiseks ning uuriti kõige optimaalseimat lahendust liikluskorraldusele.

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

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

Eelkirjeldatu saavutamiseks on ühe meetmena oluline linna asustuse tihendamine moel, mis ei soodustaks autokasutuse kasvu. Seda suunda toetab linna piiridesse lisandunud elanik, kelle jaoks on teenused kättesaadavad autovabade liikumisviisidega, vähendab survet linna piiri taha elama minekuks, kus asustustihedus on madal, teenuste kättesaadavus on madal, ühistranspordi ühendus halvem ja vahemaad rattaga liikumiseks optimaalsest suuremad. Linna piiri taga on surve autokasutusele oluliselt suurem ja Tartu linnal on vähe võimalusi seda olukorda mõjutada.

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

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

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

Tartu linnas on koostatud uus metoodika autode parkimisnormatiivide vähendamiseks sõltuvalt töökohtade ja teenuste kättesaadavusest („Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“, 2022) jalgsi, rattaga ja ühistranspordiga. Metoodika arvutas vähendamise võimalused Tartu linna igale krundile. Tulenevalt sellest, et ala on hästi ligipääsetav nii jalgsi kui ka jalgrattaga, erinevad teenused on piirkonnas kättesaadavad, on planeeringuga ette nähtud vähendada standardikohast parkimisnormatiivi. Metoodika põhjal saab Põhja pst 2a kinnistu autode parkimist vähendada koefitsiendiga 0,75.

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

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

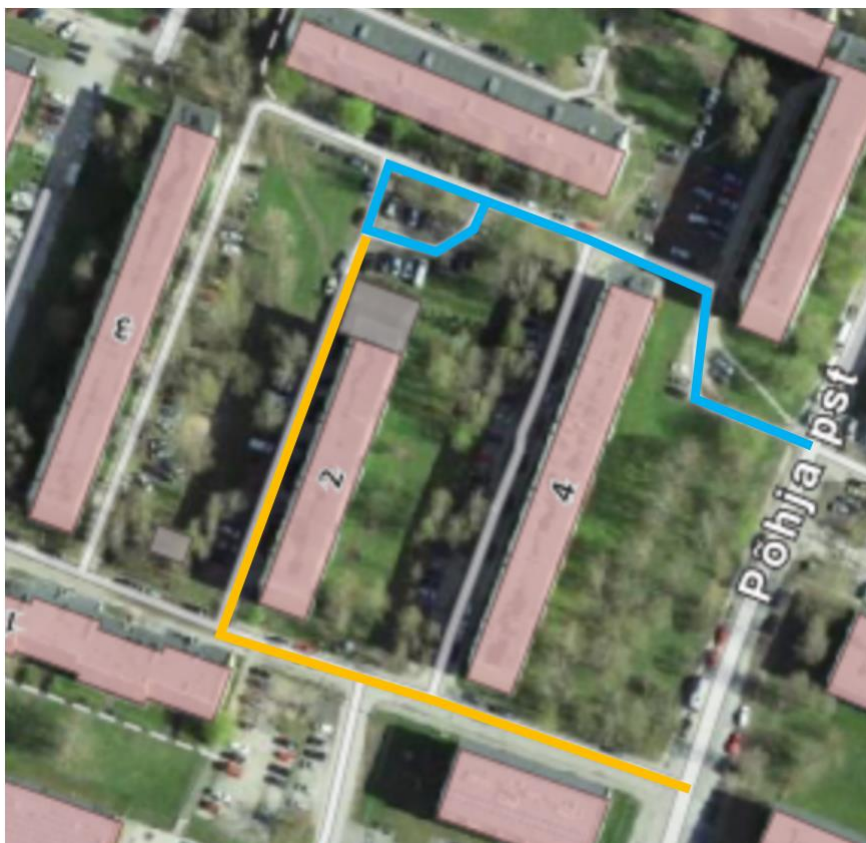
Planeeringu koostamise ajal on peamised jalakäijate ja jalgrataste liikumise suunad Lääne tn 5 ning Põhja pst 4 kortermajade eest, lisaks liigutakse Põhja pst 2 kortermaja parkimisplatsi kõrvalt.

Põhja pst 2a krundile juurdepääs ja krundi läbimine, pääsemaks teiste kvartalis asuvate kruntideni, tuleb muuta jalakäijatele ohutumaks. Selleks on soovitatav rajada krundi läbiv kõnnitee, mis tagaks mugava ja hea ligipääsu planeeringualale olemasolevalt Lääne tänav T1 tänava (kt 79301:001:1095) kõnniteelt. Vajadusel tuleb kasutada erinevaid liikluse rahustamise võtteid. Üks võimalus on järgida jagatud ruumi põhimõtet, paigaldades sobivad liiklusmärgid ja tähistused Põhja pst T1 ja Põhja pst T15 tänava liitumiskohta.

### **Ehitusaegse transpordi liikumisvõimalused**

OÜ Liikuvusagentuuri töö „Raskeveokite juurdepääsu tarkvaraline kontroll“ kohaselt on ehitusaegse transpordi juurdepääs ehitusplatsile võimalik mööda Lääne tänavat. Manööverdusruum ehitusplatsi ümbruses on töös hinnatud ruumikujude mõõtmel alusel tagatud. Vastavalt liikumisviiside analüüsile võib uut hoonet ehitades ehitusmaterjali transpordiks kasutada kuni 3 m laiuseid ning 10,2 m pikkuseid sõidukeid.





*Skeem 1. Väljavõte tööst „Tartus põhja pst 2a parkimisnormi, juurdepääsu ja liikluskorralduse analüüs“.*

Ehitusplatsile juurdepääs on lahendatud kahe võimaliku teekonna kaudu, mida on illustreeritud skeem 2 abil. Kollane teekond (Põhja puiestee T1, Lääne tänav T2 ja Põhja pst 2 parkla) nõuab kokkuleppeid Põhja pst 2 ühistuga, kuna osa sellest teekonnast läbib selle elamu kinnistut ning seetõttu tuleks kollast teekonda kasutades rakendada täiendavaid ohutusmeetmeid. Sinine (Põhja puiestee T1 ja Lääne tänav T1) teekond asub täielikult transpordimaal ning ei sõltu lisakokkulepetest kinnistute omanikega.

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

Võttes arvesse lisanduva marginaalse liikluskoormuse suurust, analüüsides välja toodud ligipääsu variantide plusse ja miinuseid, toetudes OÜ Liikuvusagentuur töös toodud järeldustele ning tähelepanekutele seoses kliimaeesmärkide ja välja toodud kuumasaarte tekitamise ohuga, arvestades seejuures ka majanduslike aspektidega, on antud planeeringuala liikluse optimaalseimaks ja parimaks lahenduseks olemasolev ligipääs Lääne tänava T1 kaudu Põhja puistee T1 suunalt.

Parkimise ja juurdepääsu korralduseks on analüüsis soovitatud rajatava korterelamu parkimine näha ette piki kinnistu piire (põhja- ja läänepiiri). Kinnistu piiril korraldatud parkimine võimaldab jätta kinnistule võimalikult suure ja paremini planeeritava autovaba (rohelise) ala, vähendada asfaldialust pinda (sh soovitus kaaluda murukivi) ning jätta alles ka olemasoleva kõrghaljastuse. Selle tulemusel on kinnistul rohkem vabadust ka haljastuse, rataste parkimismaja ja muude elementide loogilisel paigutamisel.

### **2.4 Vastavus üldplaneeringule**

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

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

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

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

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

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

Analüüsile põhinevad järeldused ja arengu eesmärgid on:

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

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

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

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

### **3 Planeeringu lahendus**

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

Detailplaneeringu lahendusega Põhja pst 2a katastriüksuse piire ei muudeta.

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

Planeeritava krundi ehitusõigus ja arhitektuurinõuded on välja toodud tabelina põhijoonisel (joonis 4).

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

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

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

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

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

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

Krundile planeeritakse korterelamu arvestuslikult 10 korteriga. Täpne korterite arv määratakse projekteerimisel arvestades parkimisnormatiivi ja haljastuse nõuetega.

Vastavalt üldplaneeringule peab korterelamumaal olema koordusindeks 100 ehk ühe korteri kohta vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda. Detailplaneeringu lahenduses on 10 korteri puhul krundi koormusindeks 104,8 m<sup>2</sup> (1048 m<sup>2</sup>/10= 104,8 m<sup>2</sup>).

#### **3.3 Krundi hoonestusala piiritlemine**

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

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

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

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on kavandatud olemasolevat tänavavõrku kasutades läbi Põhja pst 2c Lääne tänav T1 tänava kaudu Põhja puiestee T1 suunalt. Jalakäijate juurdepääs krundile on kavandatud Lääne tänav T1 tänava kaudu.

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

EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohane parkiminorm on 1,5/1,3 kohta korteri kohta (korruselamute ala, uus hoone, kolme- ja enamatoaline korter/ühe- ja kahetoaline korter). Standardikohast parkimismnormi on vähendatud tulenevalt Inphysica Tehnology OÜ poolt koostatud teenuste kättesaadavuse analüüsi tulemustest, mille kohaselt autode parkimist on võimalik vähendada koefitsiendiga 0,75. Võimalike äripindade korral lähtuda standardi parkimismnormist ja koefitsiendist 0,75.

**Tabel 1.** Parkimiskohtade arvutus

Standardikohane parkimiskohtade arv	Vähendus %	Vähendatud parkimiskohtade arv
5x1,5=7,5	75	5,625
5x1,3=6,5	75	4,875
		10,5 (11 parkimiskohta)

(Märkus: Näitlikult on arvutuses arvestatud korterite jagunemine pooleks – 5 ühe- ja kahetoalist ning 5 kolme- ja enamatoalist. Juhul kui projekteerimisel korterite jaotus muutub, tuleb vastavalt ümber arvutada ka parkimiskohtade arvutus)

Parklasse tuleb projekteerimisel ette näha elektriautode laadimine vastavalt ehitusseadustikule.

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

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

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

Põhja pst 2c osas tuleb pärast ehitustööde lõppu uuendada katend.



### 3.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

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

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

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

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

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

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

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

Säilitatavate puude kaitseks tuleb ehitustegevuse käigus arvestada juurestiku kaitsealaga, vajadusel rakendada juurestiku kaitseks erimeetmeid vastavalt Puittaimed haljastuses standardile EVS 939-3:2020 (Ehitusaegne puude kaitse). Naaberkrundil kasvavaid puid ei tohi kahjustada.

### 3.6 Ehitistevahelised kujad

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

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

Planeeritud hoone minimaalne lubatud tuleohutusklass on TP2.

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

Planeeringuala krundile rajatakse tehnovõrkude ühendused ja luuakse ühendus olemasolevate tehnovõrkudega. Täpsem tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus selgub vastavate projektidega projekteerimise käigus.

#### **3.7.1 Veevarustus**

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

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

Tänavatorustiku väljaehitamine ja teekatendite taastamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

#### **3.7.2 Tuletõrjeverustus**

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

#### **3.7.3 Reoveekanaliseerimine**

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

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

Tänavatorustiku väljaehitamine ja teekatendite taastamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

#### **3.7.4 Sademeveekanaliseerimine**

Lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused

17.01.2022 nr INF/16.

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

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

Katuse sademevesi on puhas, mis on uue hoone ökoloogilise jalajälje vähendamiseks soovitatav koguda ja kasutada võimalikult suures mahus ära oma krundil juhtides haljasaladele rohealade immutamiseks ja nende niisutamiseks. Seega peaks katuselt kogutud sadevesi olemas kasutatud mõistlikult ja kaalutletult, et tagada keskkonna ja krundi säästlik kasutamine.

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

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

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Tänavatorustiku väljaehitamine ja teekatendite taastamise kohustus on igakordsel krundi omanikul.

### **3.7.5 Elektrivarustus**

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

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

### **3.7.6 Sidevarustus**

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

Sidevarustus on planeeritud Tele2-ga lahendus, mille puhul puudub vajadus kaablite paigaldamiseks maapinda ning kogu sidevajadus lahendatakse juhtmevabalt läbi õhu.

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

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

### **3.7.7 Soojavarustus**

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

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

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

### **3.7.8 Välisvalgustus**

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

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

### **3.7.9 Tehnovõrkude koondtabel**

Tehnovõrkude planeeritavate trasside orienteeruvad pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 2.** *Planeeritud tehnovõrkude koondtabel*

	<i>Planeeritav tehnovõrk krundil, m</i>	<i>Planeeritav tehnovõrk tänava maa-alal</i>
<b>Veetrass</b>	18	118
<b>Reoveekanaliseerimine</b>	20	124
<b>Sademeveekanaliseerimine</b>	24	161
<b>Keskpinge maakaabel</b>	83	58
<b>Madalpinge kaabel</b>	29	-
<b>Sidekanaliseerimine</b>	30	96
<b>Soojatorustik</b>	16	-
<b>Gaasitrass</b>	-	-

### 3.8 Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

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

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

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

Planeerimise tulemusel ei mõjutata oluliselt sotsiaalset ja looduskeskkonda, kuna tegemist on tiheasustusalal paikneva kinnistuga, mis on olemasolevalt hoonestatud. Positiivse mõjuna on vana hoone lammutamise ja uue kaasaegse elamu ehitamisega



võimalik tõsta elu- ja üldist keskkonna kvaliteeti, kuna korrastatud linnaruum vähendab muuhulgas ka kuritegevuse riske. Olemasoleva olukorraga võrreldes tõuseb vähesel määral roheala pindala, sh suureneb kõrghaljastuse osakaal. Uue korterelamu ehitamisega pakutakse uusi eluruume väljakujunenud taristuga linnaosas.

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

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

### 3.9 Servituudi seadmise vajadus

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

**Tabel 3. Servituudi vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Põhja pst 2a	Olemasolevad ja Ümberpaigutatavad maakaabelliinid	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks valdaja kasuks
Põhja pst 2a	Planeeritavad kaugkütte ja sidekaabli maakaabelliin Põhja pst 2 kinnistul	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks valdaja kasuks
Põhja pst 2	Planeeritav sidekaabel Planeeritav soojatorustik	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks valdaja kasuks
Põhja pst 2c	Planeeritav sidekaabel Planeeritav soojatorustik	Õigus tehnovõrgu omamiseks ja majandamiseks valdaja kasuks

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

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

Kuritegude vähendamine käib läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Pimedad nurgatagused jätavad mahajäetud tunde ja hõlbustavad kuritegevust. Seetõttu on projektlahenduses vaja tagada optimaalne tänava ja hoone valgustuse kombinatsioon, mis aitab ära hoida kuriteohirmu, aga ei põhjusta ülevaigustatust.

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

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

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

Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

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

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

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

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

Planeeringualal on järgmised olemasolevad piirangud/kitsendused:

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

Lisanduvad piirangud/kitsendused:

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

### **3.12 Planeeringu elluviimise võimalused**

Kahtestatud detailplaneering on aluseks projekti(de) koostamisel.

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

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

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

Planeeringuala ehitusaegne juurdepääs, transport ja masinate liikumine tuleb korraldada mööda transpordimaid Lääne tänav T1 (79301:001:1095) ning Lääne tänav T2 (79301:001:1091) läbi kinnistu Põhja pst 2, mis on ka kooskõlastatud Põhja pst 2 ühistuga (vt lisa 1) või läbi transpordimaa Põhja puistee T1.

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

## 4 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

**Tabel 4.** Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav instants, krundi nimetus	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse, koostöö asukoht
1	KÜ Põhja pst 2, Põhja pst 2, Tartu linn	Svetlana Krupko, koosoleku juhataja	27.04.2023, KÜ Põhja pst. 2 üldkoosolek	Lisade kaustas
2	Gren Tartu AS	Ülar Roose, insener	04.09.2023, 0923-297A-50F6	Lisade kaustas
3	Elektrilevi OÜ	Enn Truuts, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	10.07.2023, 2094312973	Lisade kaustas
4	Tartu Veevärk	Peeter Pindma, arendusjuht	06.09.2023,	Lisade kaustas
5				

## **5 GRAAFILINE MATERJAL**

Joonised on lisatud digitaalselt eraldi failidena.

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

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

### **5.3 Põhijoonis M1:500**

### **5.4 Tehnovõrgud M1:1000**

### **5.5 Ruumiline illustratsioon**