

## **Töö nr DP14222**

**Tartu linn**

### **JAAMA TN 205 KRUNDI DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik: **Tartu Pihlakodu OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu  
2025**

## PLANEERINGU KOOSSEIS

### SISUKORD

|  |    |
|--|----|
| 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....                                 | 3  |
| 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....                                       | 4  |
| 2.1. Dendroloogiline hinnang .....   | 4  |
| 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed ..... | 5  |
| 4. Planeeringu lahendus .....  | 7  |
| 4.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused .....    | 7  |
| 4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....                                  | 7  |
| 4.3. Krundi ehitusõigus .....  | 8  |
| 4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine .....                                      | 8  |
| 4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....  | 8  |
| 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....                                      | 10 |
| 4.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....                                      | 11 |
| 4.8. Ehitistevahelised kujad .....   | 11 |
| 4.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....                                    | 12 |
| 4.9.1. Veevarustus ja tuletõrjeveevarustus.....                                  | 12 |
| 4.9.2. Kanalisatsioon.....   | 12 |
| 4.9.3. Sademeekanaliseerimine .....  | 12 |
| 4.9.4. Elektrivarustus.....  | 13 |
| 4.9.5. Soojavarustus .....   | 13 |
| 4.9.6. Sidevarustus .....  | 13 |
| 4.9.7. Taastuenergia .....   | 13 |
| 4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....           | 14 |
| 4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....                     | 15 |
| 4.12. Servituutide vajaduse määramine.....                                       | 16 |
| 4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....                   | 16 |
| 4.14. Planeeringu rakendamise tingimused .....                                   | 17 |
| 5. Kooskõlastuste koondtabel.....  | 18 |

### JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

1. Olemasolev olukord M1:500
2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000
3. Põhijoonis M1:500
4. Tehnovõrgud M1:500

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 6. juuni 2023 a. korraldus nr 608 „Jaama tn 205 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi äri- ja teenindushoonele ehitusõiguse määramiseks. Lisaks lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavolikogu 18.05.2006. a otsusega nr 84 kehtestatud Jaama 205 krundi detailplaneering, mis lubab krundile ehitada kuni 1500 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga sakraalhoone koos abihoonega. Maksimaalne lubatud korruselisus on 2.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala ärihoone maa-alal. Kinnistu asub arhitektuuriasumis KA6, kus maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubanduskeskustele, kaubandus- ja teenindusettevõtetele jt ärihoonetele. Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia OÜ tööd (töö nr GE-4348, koostatud november 2024. a).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Jaama tn 205 dendroloogiline hinnang (Aktiniidia OÜ, töö nr 34/23);
- Jaama tn 205 krundi detailplaneering. Liikluskorraldus (Liikluslahendus OÜ, töö nr 241004).

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala suurusega ca 0,89 ha asub Tartu linnas, Annelinna linnaosas, Kesk-Annelinna asumis.

Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

**Tabel 1.** Planeeringuala andmed.

| <b>Krundi aadress</b>       | <b>Katastritunnus</b> | <b>Pindala m<sup>2</sup></b> | <b>Maakasutuse sihtotstarve</b> |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------------|
| <b>Jaama tn 205</b>         | 79516:035:0006        | 5720                         | ärimaa 100%                     |
| <b>Jaama tänav T205</b>     | 79516:035:0007        | hõlmatud osaliselt           | transpordimaa 100%              |
| <b>Kaunase puiestee T69</b> | 79516:019:0020        | hõlmatud osaliselt           | transpordimaa 100%              |
| <b>Kaunase pst 73</b>       | 79516:035:0004        | hõlmatud osaliselt           | elamumaa 100%                   |

Planeeritav ala on hoonestamata. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Kaunase puiesteelt.

Planeeringuala on tasase reljeefiga. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 55,10 – 57,46 m.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on võimalik Kaunase puiesteelt läbi Kaunase pst 73 kinnistu. Juurdepääsutee laius on 6,3 m. Kaunase puiestee on asfaltkattega neljarealine sõidutee, kahe sõidurajaga mõlemas suunas. Stratum OÜ on koostanud 2021 aastal Tartu tänavavõrgu liiklussageduste uuringu õhtusel tipptunnil, mille kohaselt on planeeringualaga piirneval lõigul Kaunase puiestee liiklussagedus suunaga Jaama tn poole 194 autot/h ja suunaga Kalda tee poole 108 autot/h.

Jalakäijate juurdepääs on võimalik nii Kaunase puiesteelt kui Jaama tänavalt olemasoleva 3 m laiuse jalgratta- ja jalgte kaudu.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 1.

### 2.1. Dendroloogiline hinnang

Jaama tn 205 krundile on 2023. aasta juulis koostatud dendroloogiline hinnang (Aktiniidia OÜ, töö nr 34/22). Välivaatlused viis läbi PhD botaanik-dendroloog Ülle Jõgar. Välitööde käigus hinnati vaadeldaval alal kokku 29 dendroloogilist objekti. Dendroloogilise hinnangu koostamisel on lähtutud Tallinna Linnavalitsuse 20.06.2020. a määruses nr 15 „Haljastuse inventeerimise kord“ sätestatud nõuetest.

Dendroloogilises hinnangus toodi välja järgmised järeldused:

- Praegune haljastuse olukord Jaama tn 205 kinnistul on halb. Suurem osa puudest on madala haljastusliku väärtusega. Siinne haljastus on väga ühekülgne, kuna siin kasvab vaid üks takson – raagremmelgas. Raagremmelgas on suhteliselt lühiealine puuliik, mis on sageli kahjustatud erinevate puitu lagundavate seente ja kahjurputukate poolt. Olukorda parandab vaadeldava kinnistu naabruses, Kaunase puiestee transpordimaal, asuv suurelehiste pärnade rida, mis on kõrge haljastusliku väärtusega ja hästi hooldatud.
- Kõrge haljastusliku väärtusega puud tuleks kindlasti ja keskmise väärtusega puud võimaluse korral säilitada. Madala haljastusliku väärtusega (IV väärtusklassi kuuluvaid) puid võib säilitada kui biomassi, kuid need on soovitatav pigem likvideerida või asendada. Siin kasvab ainult kaks puittaimede taksonit, millest üks on kodumaine liik.

### 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeringuala asub Tartu linna kirdeosas, kesklinnast ca 3 km kaugusel. Planeeringuala asub välja kujunenud hoonestusega piirkonnas. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad valdavalt äri- ja ühiskondlikud hooned.

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 2.

**Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid.**

| <i>Krundi aadress</i>       | <i>Katastritunnus</i> | <i>Pindala</i>       | <i>Maakasutuse sihtotstarve</i> |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------|
| <b>Kaunase pst 73</b>       | 79516:035:0004        | 7554 m <sup>2</sup>  | elamumaa 100%                   |
| <b>Jaama tn 207</b>         | 79516:035:0005        | 13792 m <sup>2</sup> | riigikaitsemaa 100%             |
| <b>Jaama tn T205</b>        | 79516:035:0007        | 16044 m <sup>2</sup> | transpordimaa 100%              |
| <b>Kaunase puiestee T69</b> | 79516:019:0020        | 16916 m <sup>2</sup> | transpordimaa 100%              |

Tartu linna üldplaneeringuga on Jaama tn 205 krundi juhtfunktsiooniks ärihoone maa-ala. Planeeringuala jääb asumisse KA6, kus on lubatud maksimaalne korruselisus 3. Väljavõte kehtiva üldplaneeringu maakasutusest on toodud joonisel 2.

Planeeringuala piirneb idast Jaama tn 207 kinnistuga, kus asub Päästeameti ja Häirekeskuse hoone, kagust Kaunase pst 73 kinnistuga, kus asub ärihoone (Kaunase keskus). Läänest piirneb planeeringuala Kaunase puiestega ning põhjast Jaama tänavaga. Planeeringualast kagusse ca 270 m kaugusele jääb Tartu Eluringikeskus (hooldekodu). Planeeringualast loodesse, teisele poole Kaunase pst jäävale Jaama tn 203 kinnistul kehtib Jaama 203 krundi detailplaneering, mis on kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 29.09.2009 korraldusega nr 1086. Planeeringuga on krundile kavandatud üks ärihoone (jaekaubandushoone, teenindus ja büroohoone). Planeeringualast edelasse ca 90 m kaugusele jääb Tartu Kivilinna kool. Planeeringualast ca 200 m kaugusele läände jäävad Nõukogude ajal ehitatud lamekatusega 9-korruselised korterelamud. Planeeringualast kirdesse, teisele poole Jaama tänavat jääb Tartu Rahumäe kalmistu (ajaloomälestis nr 4310), millel on kaitsevöönd 50 m.

Kontaktvööndis asuv hoonestus on üsna erilmeline. Ühtset hoonestusmahtu ega ehitusjoonst piirkonnas välja kujunenud ei ole. Hooned on erineva ehitisealuse pinna, korruselisuse ja kõrgusega. Tabelis 3 on toodud lähipiirkonna kinnistute olemasolev ja varemplaneeritud ehitusõigus.

**Tabel 3. Planeeringuala lähipiirkonna kinnistute ehitusõigus<sup>1</sup>.**

| <i>Krundi aadress</i> | <i>Ehitisealune pind</i>             | <i>Hoonete absoluut-kõrgus</i> | <i>FAR (hoonestus-tihedus)</i> | <i>Krundi täisehitusprotsent</i> |
|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Kaunase pst 73        | 3139 m <sup>2</sup>                  | 67.0 m                         | 1,33                           | 41,6%                            |
| Jaama tn 207          | 2549 m <sup>2</sup>                  | 71.8 m                         | 0,31                           | 18,5%                            |
| Jaama tn 203          | 1190 m <sup>2</sup><br>(planeeritud) | 63.0 m<br>(planeeritud)        | 0,25<br>(planeeritud)          | 25%<br>(planeeritud)             |

<sup>1</sup> Andmed olemasolevate hoonete kohta pärinevad Ehitisregistrist ning Maa-ameti kaardirakendusest.

| Krundi aadress          | Ehitisealune pind  | Hoonete absoluut-kõrgus  | FAR (hoonestus-tihedus)                     | Krundi täisehitusprotsent                   |
|-------------------------|--|--|---|---|
| Kaunase pst 71          | 2755,3 m²  | 68.7 m   | 0,24  | 9%  |
| Kaunase pst 70a         | planeeritud 21400 m², millest on olemasolev:<br>*Annemõisa jalgpallihall 7797,8 m²,<br>*teenindav hoone 388,1 m² | planeeritud 82.0 m, olemasolevad:<br>*Annemõisa jalgpallihall 76.0 m,<br>*teenindav hoone 59.6 m | 0,63 (planeeritud)<br><br>0,24 (olemasolev) | 62,8% (planeeritud)<br><br>24% (olemasolev) |
| Annemõisa tn 2          | 2358 m²  | 74.0 m   | 0,88  | 29,8%                                       |
| Annemõisa tn 4          |  |  |   |   |
| Planeeritud ehitusõigus |  |  |   |   |
| POS 1                   | 2050 m²  | 68.3 m   | 1,10  | 36,7%                                       |

Lähipiirkonna hoonestuse ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 388,1 – 3139 m<sup>2</sup>. Vahetult Jaama tn 205 krundiga piirnevate kinnistute ehitisealused pinnad on 3139 m<sup>2</sup> ja 2549 m<sup>2</sup>. Planeeritud suurim ehitisealune pind on 2050 m<sup>2</sup>, et sobitada mahult naaberkiinnistutel paikneva olemasoleva hoonestusega. Planeeritud täisehitusprotsent on sellisel juhul 36,7%. Kuna lähipiirkonna kinnistute täisehitusprotsendid on väga erinevad (jäävad vahemikku 9 - 41,6%), on arvestatud planeeringualaga vahetult piirnevate kinnistutega, mis on planeeringualaga ruumiliselt kõige rohkem seotud. Kaunase pst 73 kinnistu täisehitusprotsent on 41,6% ning Jaama tn 207 kinnistul 18,5%. Planeeritud täisehitusprotsent (36,7%) on küll suurem kui Jaama tn 207 kinnistul, kuid arvestades, et tegemist on kaks korda suurema krundiga ning hoone funktsioonist (Päästeameti ja Häirekeskuse hoone) sõltuvalt on erinevate rajatise jaoks vajalik pind suurem kui ärihoone või hooldekodu puhul. Lähipiirkonna hoonestuse absoluutkõrgused jäävad vahemikku 63.00 – 71.80 m. Planeeritud kõrgus (68.30 m) sobitub olemasoleva hoonestusega.

Juurdepääsu võimalused planeeringualale on head nii jalgsi, ratta, ühistranspordi kui sõiduautoga liigeldes. Jaama tänava ääres, planeeringuala poolisel küljel kulgeb olemasolev 3 m laiune jalgratta- ja jalgteed. Teisel pool Jaama tänavat on ca 2,5 laiune kõnnitee. Olemasolev jalgratta- ja jalgteed on ka Kaunase puistee ääres, planeeringualast teisel pool teed. Planeeringualaga piirneval alal Kaunase puistee ääres jalgratta- ja jalgteed ei ole. Lähimad rattaringluse rattaparklad jäävad planeeringualast ca 350 m kaugusele edelasle Kaunase puistee äärde (Annelinna gümnaasium) ning loodesse Jaama tänava äärde (Kivilinna). Planeeringualast 100 m raadiusse jääb mitmeid bussipeatusi. Lähim bussipeatus (Rahumäe) asub Kaunase puistee ääres, planeeringualast teisel pool teed. Mööda olemasolevaid jalgratta- ja jalgteid on tagatud planeeringuala ühendus bussipeatustega. Olemasolev ühistranspordivõrk võimaldab jõuda ümberistumisteta ning 30 minutilise sõiduaja jooksul enamustesse tömbekeskustesse (Tartu kesklinna jõuab ca 20 minutilise sõiduajaga). Eeltoodust lähtuvalt võib järeldada, et planeeringualal on head ühendused jalgratta- ja jalgteede võrgustiku ning bussipeatustega, mis tagab võimalused liigelda lisaks autole ka rattaga, jala ning ühistranspordiga.

Funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis 2.

## 4. PLANEERINGU LAHENDUS

### 4.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on Tartu linna üldplaneeringu elluviimine läbi piirkonda sobiva hoonestuse rajamise. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Jaama tn 205 krundi maakasutuse otstarbeks määratud ärihoone maa-ala. Ärihoone maa-ala on kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala. Detailplaneeringu lahenduses ette nähtud maakasutus, arhitektuurinõuded ning krundi ehitusõigus arvestab Tartu linna üldplaneeringut, olemasolev olukorda ning kontaktaladel asuvat hoonestust (vt ptk 3). Planeeringu lahenduse kaalutlused ja põhjendused on järgmised:

- Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala, ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel ning liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamisel on lähtutud planeeringuala olemasolevast situatsioonist, kontaktvööndi analüüsist (vt ptk 3) ja Tartu linna üldplaneeringust.
- Planeeringuala asub juba hoonestatud kvartalis. Olemasoleva kvartali tühjade kruntide hoonestamine loob ühtse linnaruumi. Tühja hoonestamata krundi heakorrastamine ning terviklikku linnaruumi loomine tõstavad piirkonna miljöo esteetilist väärtust.
- Üldplaneering määrab Jaama tn 205 krundil maksimaalseks korruselisuseks 3. Naaberkiinnistutel asuvad hooned on 3- ja 4-korruselised. Lähtudes üldplaneeringust ning naaberhoonestusest on planeeritud hoone maksimaalseks korruselisuseks määratud 3.
- Uushoonestuse kavandamisel on aluseks võetud hoonestatava krundi konfiguratsiooni, suurust, olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust ning kontaktvööndis asuvat olemasolevat hoonestust. Kontaktvööndi täisehitusprotsent ning ehitisealused pinnad ei ole ühtselt välja kujunenud ning on piirkonnas väga erinevad. Naaberkruntide ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 2358 – 3139 m<sup>2</sup> ning täisehitusprotsent vahemikku 18,5% - 41,6%. Naaberkruntide FAR jääb vahemikku 0,31 – 1,33. Kontaktvööndi hoonestuse näitajaid arvesse võttes on planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind 2050 m<sup>2</sup>, täisehitusprotsent 36,7% ning FAR 1,10. Eeltoodust lähtuvalt on planeeritud hoone näitajad sarnased ning sobituvad olemasoleva hoonestuse näitajatega.
- Kuna planeeringuga määratakse ehitusõigus kooskõlas kontaktvööndi hoonestuse ja üldplaneeringuga siis võib järeldada, et hoonestuse rajamine planeeringus ette nähtud mahus on sobiv ning rikastab esteetiliselt piirkonda ja aitab kinnistu heakorrastamise näol üldiselt ümbruskonna väärtust tõsta.

### 4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kokku kavandatud kaks krunti. Moodustatavate kruntide piirid ja pindalad on toodud põhijoonisel (joonis 3).

### 4.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoone suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoone suurim lubatud absoluutkõrgus;
- 5) hoone suurim lubatud absoluutsügavus.

Krundi ehitusõigus on toodud tabelina põhijoonisel (joonis 3).

### 4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hoone. Väljaspoole hoonestusala on hoone püstitamine keelatud. Hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusallasse võib rajada parkimisalasid ning haljastust.

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

### 4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs on planeeritud Kaunase puisteelt. Juurdepääs on võimalik läbi Kaunase pst 73 krundi servituudi alusel (vt ptk 4.12). Jalakäijate juurdepääs on planeeritud Jaama tänalt ning Kaunase puisteelt. Krundile POS 1 on jalakäijate juurdepääs planeeritud krundile POS 2 kavandatud jalgratta- ja jalgteelt. Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoone projektiga.

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud üldplaneeringut, standardit EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning inphysica technology OÜ poolt koostatud uuringut „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis 4. Planeerimisel on kasutatud eeltoodud uuringust lähtuvalt parkimise vajaduse vähendamise koefitsienti, kuna Tartu linn on seadnud eesmärgiks vähendada auto kasutamist ning suurendada kergliikluse ja ühistranspordi osakaalu igapäevastest liikumistest.

Vastavalt parkimiskohtade vajaduse määramise uuringule on planeeringuala läheduses kättesaadavad järgmised teenused – 800 m raadiuses on lasteaedu 5 ja toidukohti 10 ning 1200 m raadiuses on koole 4 ja toidupoode 7. Töökohtade protsent, mis on kättesaadav 2 km jalutustee kaugusel või alla 30 minuti ühistranspordiga on 31,4%.

Planeeringuala lähedal asub mitmeid bussipeatusi, mis tagavad hea ühenduse kogu Tartu linnaga. Ümberistumiseta on võimalik jõuda enamike oluliste tömbekeskusteni. Lisaks on head eeldused jalgsi ning rattaga liiklemiseks (lähedal asub mitmeid rattaringluse rattaparklaid). Ühistranspordi kättesaadavus, ühendusaeg ning jalgsi liiklemise võimalused loovad eelduse, et autoliiklus ei taga peamiste liikumisteede osas olulist ajalist. Planeeritud hoone ja peamiste tömbekeskuste paiknemine planeeringuala suhtes suurendavad jalgsi ja jalgratastel liikumise ning ühistranspordi tõenäosust ja vähendavad autokasutuse atraktiivsust igapäevases liikuvuses.

Põhijoonisel on näidatud võimalik parkimisalade ning jalgrattaparklate paigutus. Parkimine on planeeritud valdavalt maa-alusena ning osaliselt avaparklana. Täpsed parkimisalade ja



rattaparklate asukohad pannakse paika projekteerimisel. Keelatud on soklikorruse parkimislahendus.

Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise ning haljastusnõuded. Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoone projekteerimise faasis, kus on selge hoone täpne kasutamise otstarve ja/või otstarvete osakaal.

Krundisistest teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 4.6) ja normikohane parkimiskohtade arv. Hoone mahtu saab kavandada selliselt, et tagatud oleks normikohane parkimine. Projekteerimise käigus määrata täpne parkimiskohtade arv ja hoone suletud brutopind.

Planeeritud teed ja parkimisalad kaetakse kõvakatttega. Katendi liik täpsustatakse teede ja parklate projekteerimise käigus. Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele.

Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast linnatänavate standardist. Jalgrattaparklad tuleb lahendada turvaliselt ja ilmastikukindlalt. Jalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse.

**Tabel 4. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus.**

| Krundi aadress | Hoone liik             | Suletud brutopind*  | Parkimis-normatiiv** | Normatiivne parkimis-kohtade arv | Planeeritud parkimis-kohtade arv*** |
|----------------|------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| POS 1          | Asutused               | 3000 m <sup>2</sup> | 1/60                 | 50                               | 42                                  |
|                | Supermarket, kauplused | 2150 m <sup>2</sup> | 1/50                 | 43                               | 36                                  |
|                | Restoran, kohvik       | 1000 m <sup>2</sup> | 1/120                | 8                                | 7                                   |
|                |                        |                     | <b>Kokku:</b>        | 101                              | 85                                  |

\*Täpne suletud brutopind pannakse paika projekteerimisel.

\*\*Vastavalt standardi EVS 843:2016 Linnatänavad tabelile 9.1.

\*\*\*Arvestatud on parkimise vajaduse vähendamise koefitsienti vastavalt inphysica technology OÜ poolt koostatud uuringule „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“, milleks antud asukohas on 84%.

**Tabel 5. Jalgrataste parkimiskohtade arvutus.**

| Krundi aadress | Hoone liik             | Suletud brutopind*  | Jalgrataste parkimisnormatiiv | Planeeritud jalgrataste parkimiskohtade arv |
|----------------|------------------------|---------------------|-------------------------------|---|
| POS 1          | Asutused               | 3000 m <sup>2</sup> | 1/100                         | 30  |
|                | Supermarket, kauplused | 2150 m <sup>2</sup> | 1/150                         | 14  |
|                | Restoran, kohvik       | 1000 m <sup>2</sup> | 1/50                          | 20  |
|                |                        |                     | <b>Kokku:</b>                 | 64  |

\*Täpne suletud brutopind pannakse paika projekteerimisel.

Kaunase puiestee olemasolev liiklustihedus on suhteliselt suur (planeeringualaga piirneval teelõigul tiptunnil suunaga Jaama tn poole 194 autot/h ja suunaga Kalda tee poole 108 autot/h, kokku 302 autot/h). Planeeringualale kaubandus- ja teenindushoone rajamisel on

eeldatav sisenev ja väljuv liiklus öhtusel tipptunnil 120 autot. Kuna Kaunase puisteele on liiklust mõlemas suunas kokku ca 500 a/h, ei ole läbilaskvusega probleeme.<sup>2</sup> Planeeringuala vahetus läheduses asuvad olemasolevad jalgratta- ja jalgteed ning bussipeatused (vt ptk 3). Planeeringuga on ette nähtud jalgratta- ja jalgteed (POS 2) ja ülekäigurajad planeeringuala juurdepääsutee ületamiseks ning planeeringualast edelasse Kaunase puistee ületamiseks, et luua sidus ühendus olemasoleva jalgratta- ja jalgteede ning ühistranspordi võrgustikuga. Head ühendused jalgratta- ja jalgteede ja ühistranspordiga vähendavad sõidukite poolt tekitavat liikluskorrumust ning soodustavad liiklejaid kasutama sõidukitele alternatiivseid keskkonnasõbralikumaid liikumisvõimalusi. Arvestades ühistranspordi kättesaadavust, olemasolevat ja planeeritavat jalgratta- ja jalgteede võrku ning jalgrattaga liikumise häid tingimusi, jääb eelduslikult liiklussageduse kasv eeltoodust väiksemaks.

Olemasoleva juurdepääsutee laius on 6,3 m. Vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on kiirusel 40 km/h ja vähem kõrvuti kahe sõiduauto jaoks vajalik vaba ruum on 4,10 m ning kahe veoauto jaoks vajalik vaba ruum 5,6 m. Juurdepääsutee laius on piisav, et teenindada planeeritavat ja olemasolevat liiklust. Pöörderaadiuste tagamiseks on planeeritud sissesõidutee põhjapoolse kurvi laiendus. Sõidutee laienduse rajamisel tuleb arvestada juurestiku kaitsevööndiga ning laiendus tuleb rajada kaevevabal meetodil.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Kaunase puisteele kavandatud jalgrattateed põhivõrk. Liikluslahenduse planeerimisel on arvestatud võimalusega rajada rattatee ning vastav liikluslahenduse ettepanek on toodud põhijoonisel. Planeeringualaga hõlmatud Kaunase pst lõigu liikluslahenduse ettepaneku on koostanud Liikluslahendus OÜ (2024, töö nr 241004). Planeeringualalt väljapoole jääva Kaunase pst liikluslahenduse aluseks on Indrek Lensmenti koostatud magistritööst „Rattateede kavandamine, analüüs ja lahenduste stsenaariumid Tartus Kaunase pst näitel“.

Ainult planeeringualaga piirnevale Kaunase puistee teelõigule ei ole mõistlik, turvaline ega otstarbekas rattateed rajada ning seda tuleks teha korraga kogu Kaunase puistee ulatuses. Käesoleva planeeringu koostamise ajal ei ole teada, millal on kavandatud rattatee kogu Kaunase puistee ulatuses välja ehitada. Kaunase puistee täpne liikluslahendus antakse projekteerimisel. Arvestada tuleb rattatee rajamise võimalusega ning selleks tuleb jätta vajalik ruum.

#### 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringu lahendusega nähakse ette kokku 12 haljastusliku objekti likvideerimine: neist üks V väärtusklassi ja 11 IV väärtusklassi objekti. Tegemist on väheväärtuslike raagremmelgatega. Likvideeritavate haljastuslike objektide lõplik hulk täpsustub ehitusprojekti käigus.

Kindlasti tuleb säilitada Kaunase puistee ääres kasvavad II väärtusklassi kuuluvad suurelehised pärnad (puud nr 1-11). Säilitamisele kuuluvad ka planeeringuala lääne piiril kasvavad III väärtusklassi kuuluvad raagremmelgad (puud nr 28 ja 29) ja edelapiiril kasvav raagremmelgas (puu nr 22).

Planeeringu põhijoonisele on märgitud säilivate puude juurestiku kaitseala vastavalt EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Nendele aladele ehitustööde projekteerimisel tuleb rakendada juurestiku kaitse meetmeid. Puittaimede istutamine ja ehitusaegne kaitse tuleb projekteerida vastavalt EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses“.

<sup>2</sup> Liikluslahendus OÜ. 2024. „Jaama tn 205 krundi detailplaneering. Liikluskorraldus“. Töö nr 241004

Kaunase puistee äärde planeeritud jalgrattatee ning jalgratta- ja jalgte, mis kulgeb läbi puu juurestiku kaitsevööndi, tuleb rajada kaevevabal meetodil. Kaevevabal meetodil kavandatud jalgrattatee ning jalgratta- ja jalgte tuleb rajada vastavalt standardile EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses.

Kaunase puistee äärde planeeritud tänavavalgustuskaabel ning planeeringuala idapoolse piiri äärde planeeritud perspektiivne kanalisatsioonitorustik tuleb puude juurestiku kaitsealal rajada kinnisel meetodil.

Uushaljastust tuleb rajada hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast peab olema vähemalt 10%. Kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus ning võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Olemasoleva ja põhijoonisel kajastatud illustratiivse kõrghaljastuse osakaal moodustab krundi pindalast 13% (735 m<sup>2</sup>). Istutatavate puude ja põõsaste arv ja liigid tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus. Liiklemiseks mittevajalikud alad on planeeritud katta muruga.

Arhitektuurivõistluse käigus tuleb anda ka väliruumile lahendus, mille koostamisse on kaasatud maastikuarhitekt(id). Väliruumi lahenduse kavandamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb rajada krundisisestele haljasaladele puhkeala.
- Väli- ja haljasalad peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama nii külastajate kui ka töötajate lühipuhkust (istumisvõimalused).
- Kavandatav haljastus peab olema liigi- ja rinderohke.
- Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

#### **4.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele.

#### **4.8. Ehitistevahelised kujud**

Hoonetevahelise tuleohutuskaja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskaja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## 4.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumides.

### 4.9.1. Veevarustus ja tuletõrjeveevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 24.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-31.

Jaama tänava veetorustikust on kinnistuni ehitatud De 110 PE veeühendustoru, mis on lõpetatud kinnistu piiri kõrval (tänavalaal) siibriga. Ühendustoru sulgeseade on kinnistu liitumispunktiks ühisveevõrguga. Kinnistuisene veetoru on planeeritud siibrist kuni hooneni.

#### Tuletõrjeveevarustus

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Lähimad tuletõrjehüdrandid on planeeringualast ca 10 m kaugusel Jaama tänava ääres (nr 223), ca 50 m kaugusel Kaunase pst 73 kinnistul (nr 822) ning ca 125 m kaugusel Kaunase puistee ääres (nr 668).

### 4.9.2. Kanalisatsioon

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 24.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-31.

Planeeritava hoone eesvooluks on planeeritud Kaunase pst 70a kinnistul asuv DN 300 kanalisatsioonitorustik. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustorustik kinnistule ning kinnistuisene torustik kuni planeeritava hooneni. Tehnovõrkude joonisel (joonis 4) on toodud kaks kanalisatsioonitrassi kulgemise võimalikku varianti. Variant 1 – kanalisatsioonitrass planeeritakse läbi Jaama tn 207 kinnistu, kuhu on planeeritud ka küttetrass. Joonisel on kajastatud vajalikud kujad kanalisatsiooni- ja küttetrassi vahel. Juhuks, kui siiski tööprojekti koostamise käigus selgub, et küttetrass ning kanalisatsioonitrass ei mahu Jaama tn 207 kinnistule, on planeeritud variant 2 – kanalisatsioonitrass planeeritakse läbi Jaama tänava.

Vastavalt AS Tartu Veevärk soovile on planeeritud läbi krundi POS 1 idapoolse piiri äärest perspektiivne reoveekanaliseerimise De160 torustik Jaama tänavale.

### 4.9.3. Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimise planeerimisel on AS Tartu Veevärk 24.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-31.

Sademeveekanaliseerimise eesvooluks on planeeritud Kaunase pst olemasolev De 250 sademeveetorustik. De 250 sademeveetorustik tuleb vajadusel, lähtuvalt ärajuhitava sadevee hulgast, asendada suurema läbimõõduga toruga alates Jaama 205 kinnistu ühenduskohast kuni Kaunase pst 70a kinnistu sissesõidutee kohal asuva DN 500 torustikuni.

Tänavatorustikust on planeeritud ühendustorustik planeeritavale kinnistule. Planeeritud panduse alalt kogutakse sadevesi renni kaudu kaevu, kust see pumpamise teel suunatakse tänavale planeeritud sadeveekanaliseerimise.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveeüsteemis tuleb planeeringualal sadevee vooluhulka (l/s) piirata. Kanaliseeritava sadevee viibeaja pikendamiseks kinnistul ning valingvihma aegse äravoolu reguleerimiseks tuleb kinnistule rajada puhvermaht (mahuti, torud vmt).

Katuse sadevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sadeveelehitritesse ja restkaevudesse.

Parkla sademevee puhastamiseks rajada liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku ja naaberkruntidele ei ole lubatud.

#### **4.9.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 27.10.2023 koostatud tehnilised tingimused nr 461418.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud alajaamast Pritsumehe 477:(Ülejõe) eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Elektrivarustuseks on krundi kirde osasse planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides. Planeeritud parklad peavad olema varustatud laadimistaristuga.

#### **Tänavavalgustus**

Detailplaneeringuga kavandatakse tänavavalgustus planeeritud jalgratta- ja jalgteel (POS 2) äärde. Põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 4). Täpne tänavavalgustuse lahendatakse projekteerimise käigus.

#### **4.9.5. Soojavarustus**

Soojavarustuse aluseks on Gren Tartu AS-i poolt 25.10.2023 koostatud tehnilised tingimused nr 150/23.

Planeeritud ühendus soojusvõrguga on ette nähtud Kaunase pst 70a kinnistul asuvas soojustorustiku vabalt kolmikuotsalt DN65\*2/250. Planeerimisel on arvestatud Kaunase pst 73A krundile kavandatava tuletõrjedepoo detailplaneeringuga (Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr DP-05-055). Soojustorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda tuleb EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

#### **4.9.6. Sidevarustus**

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 30.10.2023 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38356812.

Sidekaevust 2821 on planeeritud rajada sidetoru kuni hoone tehnoruumini. Sidekaevust 2691 on planeeritud paigaldada vähemalt 24 kiuline singlemode optiline kaabel hoonesse. Otsastada hoones ja sidekaevust 2691 asuvas splitteris kiude vastavalt soovitud toodete arvule. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

Hoone sisevõrk ehitada CAT6 kaabliga.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

#### **4.9.7. Taastuenergia**

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja ettevõtlus- ja tehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia

säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine. Tiheasustusega aladel võib alternatiivseid energiaallikaid kasutada ainult osalise energia vajaduse katteks. Eeltoodust lähtuvalt on lubatud lisaks kütteks kasutada taastuvenergiat põhinevaid küttekihte (sh päikesepaneelid- ja kollektorid, maaküte).

Päikesepaneelide kasutamisel on soovituslik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Maakütte kavandamisel tuleb maaküttesüsteem lahendada krundi piires ning vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Jaama tn 205 krundile lubatud suletud maaküttesüsteemide projekteerimine. Maasoojuspuuraugu rajamise suurim lubatud sügavus maapinnast on 85-90 m. Lubatud on kinnised vertikaalsed maasoojussüsteemid ja hoonealused nn vaia tüüpi soojuspuuraugud (kohtvaiad). Planeeringualal on välistatud horisontaalkontuuridega maasoojussüsteemide rajamine, kuna krundil puudub selleks vajaminev ruum. Maaküttelahenduse valikul ja elluviimisel tuleb jälgida üldplaneeringus toodud maakütte kavandamise tingimusi.

#### 4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ega põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Projekteeritava hoone tehnoeadmete (soojuspumpad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoeadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette müra vähendavad meetmed.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse (soovitatavalt maa-alused süvakonteinerid), millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele.

Konteinerid peavad olema varjestatud ning ei tohi olla nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt. Prügikonteinerite võimalik asukoht täpsustada hoone projekteerimise käigus.

Planeeringuala piirneb kahe tiheda liiklussagedusega tänavaga – põhjast Jaama tänavaga ning läänest Kaunase puiestee, mistõttu on planeeringu koostamisel arvestatud liiklusest tingitud müraga. Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Uus planeeritav ala nimetatud määruse tähenduses on väljaspool tiheasustusalala või kompaktse hoonestusega piirkonda kavandatav seni hoonestamata uus müratundlik ala. Müra piirväärtus on suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid. Liikluse müra sihtväärtused planeeringualal II kategooria (hooldekodu) puhul on 55 dB päeval ja 50 dB öösel ning III kategooria (keskuse maa-alad) puhul 60 dB päeval ja 50 dB öösel. Liikluse müra piirväärtused on II kategooria puhul 60 dB (müratundliku hoone teepoolisel küljel 65 dB) päeval ja 55 dB (müratundliku hoone teepoolisel küljel 60 dB) ning III kategooria puhul 65 dB (müratundliku hoone teepoolisel küljel 70 dB) päeval ja 55 dB (müratundliku hoone teepoolisel küljel 60 dB) öösel.

Vastavalt Tartu linna välisõhu strateegilisele mürakaardile (koostaja Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 2022) jääb päeval Jaama tänavalt tulev müra ligikaudu 45 m ulatuses ning Kaunase puiestelt tulev müra ligikaudu 20 m ulatuses vahemikku 55-60 dB. Ülejäänud planeeringualal jääb müratase vahemikku 50-55 dB ning osaliselt kagu osas 45-50 dB. Öösel jääb müratase planeeritud hoonestusalal vahemikku 45-50 dB ning kagu osas osaliselt 40-45 dB.

Eeltoodust lähtuvalt saab järeldada, et liikluse müra jääb normide piiresse, kuid soovitatav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolisel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonesse paigaldada õhupuhasusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Planeeritud hoone välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

#### 4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitav kasutada erinevate materjalide liigendamist.

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Arhitektuurinõuded täpsustuvad arhitektuurivõistluse tulemusel.

#### 4.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

Tabel 6. Servituutide seadmise vajadus.

| <i>Teeniv kinnisasi</i> | <i>Valitsev kinnisasi/isik</i> | <i>Servituudi sisu</i>   |
|-------------------------|--------------------------------|--|
| <b>Kaunase pst 73</b>   | POS 1                          | Krundi igakordsel omanikul on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi kinnisasja kulgevat juurdepääsuteed.                 |
| <b>Kaunase pst 73</b>   | Sademeveevõrgu valdaja         | Sademeveevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud sademeveetrassi.                             |
| <b>Jaama tn 207</b>     | Elektrivõrgu valdaja           | Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud madalpinge maakaablit.                         |
| <b>Jaama tn 207</b>     | Küttevõrgu valdaja             | Küttevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud kütetrassi.                                      |
| <b>Jaama tn 207</b>     | Kanaliseatsioonivõrgu valdaja  | Kanaliseatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud kanalisatsioonitrassi.                |
| <b>POS 1</b>            | Kanaliseatsioonivõrgu valdaja  | Kanaliseatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud perspektiivset kanalisatsioonitrassi. |
| <b>POS 1</b>            | Tartu linn                     | Tartu linnal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud tänavavalgustust.                                       |

#### 4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja tänavamööbel suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- 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 süütamise riski.



#### 4.14. Planeeringu rakendamise tingimused

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Jaama tn 205 krundi igakordne omanik (edaspidi arendaja) tagab avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoone püstitamise tingimuseks.

Planeeringuga on kavandatud järgmiste avalike rajatiste väljaehitamine:

Planeeritud jalgratta- ja jalgteed ning sellega seotud tänavavalgustus krundil POS 2 ning Kaunase puistee planeeringuala ulatuses.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse käigus tuleb anda lahendus ka väliruumile. Kaasta tuleb maastikuarhitekt(id). Arhitektuurivõistluse tingimused tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Arendaja. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatistele peab kehtima 2.a pikkune ehitustööde garantii.

Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Enne detailplaneeringu kehtestamist on sõlmitud Arendaja ja Tartu linna vahel avalikuks kasutamiseks ettenähtud rajatiste ehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagav kokkulepe ja avalikku kasutusse määratavate kruntide Tartu linnale tasuta üleandmist tagav kokkulepe.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga 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.

## 5. KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Tabel 7. Kooskõlastuste kokkuvõte.

| Jrk  | Kooskõlastav ettevõtte/ isik | Kooskõlastuse kuupäev | Kooskõlastuse originaali asukoht | Nõusoleku andja nimi |
|--|------------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------|
| 1.   | Telia Eesti AS               | 16.09.2024            | Lisades                          | Emil Villemson       |
| <b>Märkused</b><br>Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.<br>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tööde teostamiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <a href="https://www.telia.ee/ehitajate-portaal">https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</a> |                              |                       |                                  |                      |
| 2.   | Gren Tartu AS                | 09.06.2025            | Lisades                          | Ülar Roose           |
| <b>Märkused</b>  |                              |                       |                                  |                      |
| 3.   | Elektrilevi OÜ               | 22.01.2025            | Lisades                          | Maie Erik            |
| <b>Märkused</b><br>* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.<br>* Ei kehti eelmine KK nr 9495370050/17.09.2024.   |                              |                       |                                  |                      |
| 4.   | Tartu Veevärk AS             | 16.06.2025            | Lisades                          | Liisa Unt            |
| <b>Märkused</b>  |                              |                       |                                  |                      |
| 5.   | Päästeamet                   |                       |                                  |                      |
| <b>Märkused</b>  |                              |                       |                                  |                      |