

TARTU

Pallase pst 114 krundi ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri

Asukoht: Tartu linn, Ihaste linnaosa, Pallase pst 114 krunt

Huvitatud isik: Tartu linn

Planeeringu koostamise korraldaja: Tartu Linnavalitsus

Koostaja: Tartu Linnavalitsuse ruumiloomes osakond

Tartu 2025

Sisukord

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
2.1 Dendroloogia	4
2.2 Vastavus üldplaneeringule	4
3. Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
3.1 Liiklusanalüüs	7
3.2 Planeeringulahenduse põhjendus.....	9
4. Planeeringulahendus	10
4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
4.2 Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine	10
4.3 Ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste määramine	10
4.4 Vertikaalplaneerimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
4.5 Liikluskorralduse põhimõtete määramine	12
4.6 Ehitistevahelised kujad	13
4.7 Tehnovõrkude- ja rajatiste võimaliku asukoha ja ehituslike tingimuste määramine. 13	
4.7.1 Veevarustus sh tuletõrje veevarustus.....	13
4.7.2 Reoveekanaliseerimine	14
4.7.3 Sademeveekanaliseerimine.....	14
4.7.4 Soojavarustus.....	15
4.7.5 Telekommunikatsioonivarustus.....	15
4.7.6 Elektrivarustus sh tänavavalgustus.....	16
4.7.7 Taastuvenergia.....	16
4.8 Keskkonnatingimused.....	16
4.9 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	17
4.10 Servituutide seadmise vajaduse märkimine	17
4.11 Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud.....	17
4.12 Planeeringu elluviimine	18
5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte	20

Ala on suures ulatuses kaetud kõrghaljastusega. EELISe andmetel asuvad planeeringualal III kaitsekategooria kaitsealune taimeliik (laialehine neiuvaip) ning alale ulatub ka II kaitsekategooria linnuliigi kanakulli elupaik.

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused langevad sujuvalt kagu suunas, jäädes vahemikku ligikaudu 37.10 kuni 41.70. Ala põhjaosas asub reljeefsem ala, kus kõrgused jäävad vahemikku 37.80 kuni 41.30.

Maa-ameti kaardirakenduse geoloogilise baaskaardi andmetel paikneb planeeringuala loodeosa lainjal moreentasandikul, kus pinnakatte moodustavad sorteerimata glatsiogeensed setted, samas kui kaguosas esineb valdavalt peenliiv. Planeeringualal on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes.

Planeeritud krundi vahetus läheduses (A.Starkopfi tn ja Pallase pst ristmikul, rohumaal) asub Tartu kohaliku geodeetilise võrgu geodeetiline märk nr 10049 (GPA ID 217748).

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2).

2.1 Dendroloogia

Ala on suures ulatuses kaetud metsaga, mille osas on läbi viidud dendroloogiline hindamine (Dendro SJ OÜ, juuni 2025).

Uuringu kohaselt on tegemist pikaajalise inim mõjuga alaga, mille põhjaosas esineb ajutiselt liigniisket pinnast. Ala on liigendatud erivanuseliste ja eriliigiliste puistute ning puude rühmadega.

Peamised puuliigid on hall lepp, soo- ja arukask, harilik mänd, raagremmelgas, toomingas ning mitmed pajuliigid. Looduslikumatel aladel kasvav puistu omab jänesekapse kasvukohatüübi tunnuseid.

Rohttaimestikku eraldi ei inventeeritud, kuid välitööde käigus tuvastati üks balti sõrmkäpa ja kaheksa laialehise neiuvaiba isendit. Mõlemad on III kaitsekategooria kápalised, mis on piirkonnas laialt levinud.

Dendroloogilise hinnangu põhjal I väärtusklassi puittaimi uuringualal ei kasva. II väärtusklassi hinnati mõned vana männid (planeeritavast ehitusalast väljaspool, teede ääres), samuti noori mände ja arukaski ning kolm ilupuud teisel pool Pallase puisteed. Puistutes ei leitud ümberistutamist väärivaid noori puid – enamik isendeid olid kõrgele laasunud ja peenetüvelised.

2.2 Vastavus üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Pallase pst 114 krunt haridusasutuse maa-alal, mis on riigi või munitsipaalomandis oleva koolieelse lasteasutuse hoone ja põhikooli või kutseõppeasutuse või gümnaasiumi õppehoone maa-ala. Pallase pst 120 krunt on roheala maa-ala, mis on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine juhul, kui üldplaneeringus pole sätestatud teisiti. Rohealadel asuvad metsad tuleb säilitada, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale.

Planeeringuala asub arhitektuurilises üksuses UI5, mille eesmärk on alale ette näha piirkonda teenindava lasteaia või algkooli ehitamise võimaluse. Maksimaalne korruselisus on 3.

Krundile tuleb ette näha jalgrataste parkla, millele tuleb ette näha katus. Kool ja seda teenindavad rajatised paiknevad ühel krundil.

Eelistada tuleb olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Haljastuse, sh. kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 20%.

Detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.

3. Mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linna kaguosas, kesklinnast linnulennult ca 4 km kaugusel. Planeeringuala asub välja kujunenud hoonestusega piirkonnas. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad valdavalt eluhooned.

Analüüs on koostatud vastavalt Ehitisregistri andmetele. Tabelis 1 on kajastatud lähipiirkonnas asuvate kruntide suurust, krundil paiknevate hoonete kõrgusi, ehitisealust pindala ning täisehituse protsenti. Tabeli viimasel real on detailplaneeringuga määratud ehitusõigus, et analüüsida detailplaneeringu lahenduse sobivust piirkonda.

Tabel 1. Lähipiirkonnas asuvate kruntide suurus, ehitisealune pind ning täisehituse protsenti.

Krundi nimi	Krundi suurus (m ²)	Ehitisealune pindala (m ²)	Täisehituse protsent	Korruste arv/kõrgus (m)
J. Koorti tn 49	807	117	15	2
J. Koorti tn 47	953	191*	20	2
J. Koorti tn 16	1728	183*	11	1
A. Starkopfi tn 52	582	171	29	2/9,5
A. Starkopfi tn 50	570	140	25	2
A. Starkopfi tn 35	736	174,9	24	2/6,8
Pallase pst 121	1003	311,7*	31	2/6,2
Pallase pst 121a	1378	273,7	20	2/6,2
A. Kongo tn 1	979	188,2	19	1/6,2
Näsiiniine tn 1	1084	198	18	2/8,1
Pallase pst 114	12 090	3 600	30	16

*abihooned on mõõdetud ortofotolt ligikaudse suurusega, põhihoone pindala on võetud EHRist

Planeeringualale kavandatakse lasteaed-alkkooli. Arvestades, et planeeringuala ümbritsevad valdavalt väikeelamud (tabel 1), on kavandatava hoone ja naaberkruntidel paiknevate üksikelamute mastaap erinev. Kooliehitise puhul tuleneb ruumivajadus funktsioonist: erinevate õpperuumide, liiklusruumide ja ühiskasutatavate pindade olemasolu eeldab suuremat ehitusmahtu kui üksikelamu puhul.

Tabel 2. Tartu koolide ja lasteaedade kruntide suurus, ehitisealune pind ning täisehituse protsenti.

Krundi nimi	Krundi suurus (m ²)	Ehitisealune pindala (m ²)	Täisehituse protsent	Korruste arv/kõrgus (m)
Aardla tn 138 (Tartu Lasteaed Hellik)	9 509	1863,4	20	2/8,2
Kaunase pst 67 (Tartu Lasteaed Tripsik)	11 952	1802	15	2/8,1
Kaunase pst 70 (Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasium)	21 373	2764,6	13	5/19,3
Kaunase pst 69 (Tartu Lasteaed Kelluke)	10 225	1777	17	2/7,7
A. H. Tammsaare tn 10 (Tartu Lasteaed Tähtvere)	12 772	2302	18	2/10,2
Optika tn 15 (Lõuna TERA koolimaja)	8 640	3430	40	2/9,4
Pallase pst 114	12 090	3 600	30	16

Tabelis 2 on esitatud ülevaade Tartu linnas paiknevatest sarnaste kasutusotstarvetega hoonetest. Võrdlus näitab, et lasteaija ja algkooli ühendatud funktsioon loob paratamatult suurema ruumivajaduse kui üksnes lasteaiast või koolist koosnevad hooned. Oma iseloomult ja mahtudelt on Pallase pst 114 krundile kavandatav hoone kõige sarnasem Optika tn 15 paiknevale Lõuna Tera koolimajale, kus tegutsevad nii lasteaed kui ka algkool (1.–6. klass) ning mille hoonemaht vastab ligikaudselt ka käesoleva planeeringu ruumilisele vajadusele.

Oluline on märkida, et lasteaed-algkooli puhul tagatakse planeeringulahendusega piisava suurusega õueala ning hoone paigutus krundil ei tekita liigselt visuaalset ega ruumilist survet ümbritsevale elamualale. Nii mastaabi kui ka kasutusotstarbe poolest kujuneb planeeritud hoone ümbruskonna elamupiirkonda toetavaks avalikuks funktsiooniks, mis täiendab piirkonna teenuste kättesaadavust.

Erinevate liikumisviiside analüüs

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeringualaga piirnev Pallase pst, Põhjatamme pst määratud olemasolevas kõrvaltänavaks ja Kiigemäe on määratud planeeritud kõrvaltänavaks.

Planeeringuala juurdepääsuvõimalused erinevate liikumisviiside lõikes on üldiselt head. Sõiduautoga on ligipääs Pallase puiesteelt ja kõrvalolevatelt tänavatelt tagatud ning liiklusvõrgustik toimib hästi.

Jalgsi ja jalgrattaga liikumise võimalused on rahuldavad. Lähim jalgratta- ja jalgteel lõik paikneb ligikaudu 500 m kaugusel loode suunas, Pallase puiestee bussipeatuse läheduses. Lähim Tartu rattaringluse parkla asub alast ligikaudu 550 m kaugusel Pallase pst ja J.Koorti ristmikul

Ühistranspordi kasutamise võimalused on head. Planeeringualast jäävad ligikaudu 500–550 m kaugusele kolm bussipeatust: Lammi (loodes), Pallase (põhjas) ja Triigi (kirdes). Bussiliinid ühendavad piirkonda kesklinnaga ligikaudu 30-minutilise intervalliga.

Kokkuvõttes on planeeringuala kõige paremini ligipääsetav sõiduautoga, samas kui jalgsi, rattaga ja ühistranspordiga liikumise tingimused on üldjoontes head. Planeeringulahenduse koostamisel on seetõttu oluline arvestada jalg- ja jalgrattataristu arendamise ning ühistranspordi kasutatavust soodustavate lahenduste kavandamisega.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (joonis 2).

3.1 Liiklusanalüüs

Aastal 2023 koostatud liikluskoormuse uuringu (skeemid 2-4) andmetel on Pallase puiestee keskmine ööpäevane liiklussagedus umbes 3930 autot ööpäevas ning Kiigemäe tänaval vastavalt 2220 autot ööpäevas.

Liikluskoormus tipptundidel

Pallase puiestee:

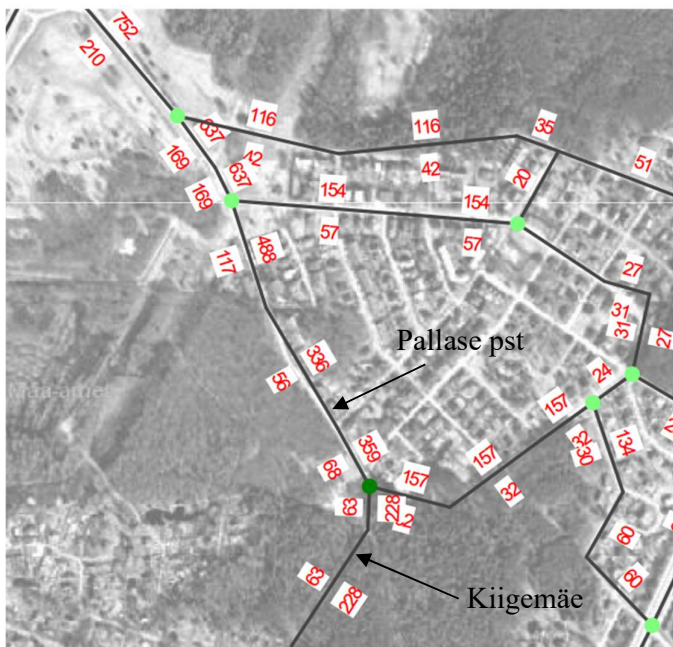
- hommikul tipptunnil linnast väljuval suunal keskmiselt 68 sõidukit ning linna siseneval suunal 359 sõidukit,
- õhtusel tipptunnil vastavalt 63 sõidukit linna siseneval ja 228 sõidukit linnast väljuval suunal.

Kiigemäe tänaval on:

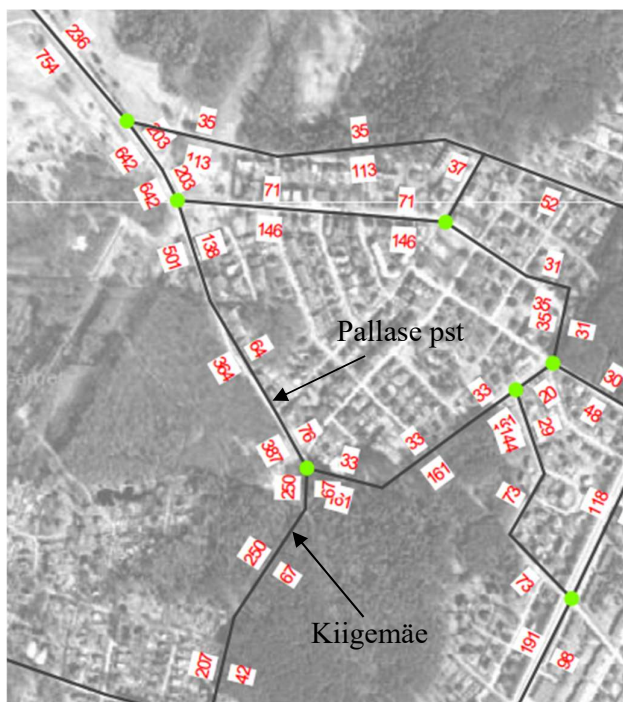
- hommikul tipptunnil Näsiniine ja Põhjatamme tänava suunas kokku 76 sõidukit ning linna siseneval suunal 387 sõidukit,
- õhtusel tipptunnil vastavalt 250 sõidukit linnast väljuval ja 67 sõidukit linna siseneval suunal.



Skeem 2. Väljavõtte liikluskoormuse uuringust Tartu linnas 2023. aastal.



Skeem 3. Väljavõtte liikluskoormuse uuringust Tartu linnas 2023. aastal. Hommikune tiptund.



Skeem 4. Väljavõte liikluskoormuse uuringust Tartu linnas 2023. aastal. Õhtune tiptund.

Pallase pst ja Kiigemäe tänaval liikluskoormus on mõõdukas arvestades, et liikumised toimuvad enamasti tiptundidel. Detailplaneeringu elluviimisel suureneb Pallase puiestee ja Kiigemäe tänava koormus võrreldes tänasega.

3.2 Planeeringulahenduse põhjendus

Ihaste piirkond on kiirelt arenev, elanikkond on kasvutrendis ning piirkonnas puudub kool ja lasteaed. Sellest tulenevalt on vajalik kavandada piirkonda lasteaed-alkool, mis tagab kohalikele elanikele esmased haridusteenused kodu lähedal. Lahendus loob võimaluse jätkata linna ruumilist arengut, arvestades olemasolevat keskkonda, piirkonnas väljakujunenud mustreid ja suundi ning linna strateegilisi eesmärke. Samuti luuakse planeeringuga eeldus piirkonna elanikkonna kasvule ja sotsiaal-majanduslikule arengule. Kavandades haridusasutuse ning turvalise ja ligipääsetava elukeskkonna, toetatakse ühiskonna erinevate gruppide, sh laste ja perede heaolu ning piirkonna sotsiaalset mitmekesisust.

Lisaks planeeringuala põhjapoolisel küljel asuv Pallase pst 120 munitsipaalmaa krunt võimaldab laiendada kooli välialasid ka sinna, nt kavandada õuesõppe alasid metsas jms. Metsa vahetu lähedus loob head eeldused õppe- ja mänguväljakute mitmekesistamiseks ning täiendab hoone funktsionaalset kasutust.

4. Planeeringulahendus

4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud uute kruntide moodustamine olemasolevast Pallase pst 114 kinnistust. Krundipiiride muutmine on vajalik, kuna Landverk OÜ teeprojektiga kavandatud tänavalahendus nõuab rohkem ruumi, kui olemasolev tänavamaa seda võimaldab. Seetõttu on kavandatud Pallase pst 114 krundist eraldada ala teeprojektis kajastatud jalg- ja jalgrattatee. Tänavala laiendamiseks vajalik maa-ala (pos 2 - pos 5) liidetakse tänavamaa (Pallase puistee T123, Kiigemäe tänav T9 ja Näsiniine tänav T1) koosseisu kas piiri muutmise või jagamise ja liitmise teel.

Lubatud on planeeringu kehtestamise järgselt krundipiiride muutmine/täpsustamine.

Ehitusõiguse tabel on esitatud põhijoonisel.

4.2 Hoonestusala ja ehitusõiguse määramine

Planeeritud hoonestusala ja ehitusõigus on toodud põhijoonisel, seejuures on markeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mille paigutus võib projekteerimisel hoonestusala sees muutuda. Hoonestusale on lubatud ka rajatised ja haljastus.

Krundile pos 1 on lubatud ehitada 1 põhihoone ja 4 abihoonet. Krundil pos 6 asub olemasolev alajaam. Lisaks ehitusõigusele on lubatud rajada krundile kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgeid prügimajasid, jalgrataste majasid ja laste mängumajasid jms. Prügimajasid, jalgrattamajasid ja laste mängumajasid võib ehitada väljapoole hoonestusala.

Hoonestusala on määratud arvestades tuleohutuskujasid ning tagamaks kooli ette Pallase puistee poolsesse osasse hajumis- ja väljakuala.

Vastavalt hädaolukorra seadusele, mis jõustub 01.07.2026 tuleb rajada mitteavalik varjend, kui püstitatakse niisugune elamu, majutus- või toitlustushoone, büroohoone, kaubandus- või teenindushoone või meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- või muu avalik hoone või erihoone, mille suletud netopind on vähemalt 1200 ruutmeetrit. Tuginedes eelolevale tuleb rajada varjend. Kuna planeeringuala pinnas võib kohati olla liigniiske, tuleb varjendi projekteerimisel arvestada vastavate geotehniliste tingimustega. Enne projekteerimist tuleb läbi viia geoloogiline uuring, mille tulemuste põhjal tuleb määrata sobivad konstruktiivsed ja hüdroisolatsioonilised lahendused keldri rajamiseks ning tagada ehitise ohutus ja püsivus.

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

4.3 Ehituslike ja arhitektuuriliste tingimuste määramine

Hoonete ja nende vahelise ruumi projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline linnaruum. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone peab olema kergesti juurdepääsetav ka liikumisraskustega inimestele. Tagada tuleb meeldiv keskkond ja jalakäija või kergliikleja turvatunne. Hoone välisviimistluses tuleb kasutada kõrge kvaliteediga ajas kestvaid materjale ning anda läbimõeldud värvilahendus. Soovitav on kasutada kohalikke materjale ja tagada võimalikult väike ökoloogiline jalajälg.

Piirded on lubatud rajada krundi majandussuunitlusega osades (nt ladustamisplats, laadimisala) ja eraldamaks lasteaiaga seotud mängualasid. Piirded lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt arhitektuursele lahendusele ning need peavad olema planeeritud hoonega ühtses arhitektuurises võtmes. Soojussaare efekti vähendamiseks on soovitatav ette näha funktsionaalseid katusepindu (haljaskatused vms).

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia avalik arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse käigus tuleb anda lahendus ka väliruumile. Kaasata tuleb maastikuarhitekt(id). Arhitektuurivõistluse tingimused tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

4.4 Vertikaalplaneerimise, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala maapinna kõrgust ei ole kavandatud oluliselt muuta. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada säilitatavate puude säilimiseks vajalike tingimustega, samuti pole lubatud sademevett suunata naaberkruntidele. Täpne maapinna kõrgus selgub projekteerimisel.

Planeeringuala on valdavalt metsaga kaetud, mistõttu joonisel ei ole kõrghaljastuse asukohti eraldi välja toodud. Planeeringuga on määratud säilitatavad üksikpuud, mis on kantud geodeetilisele mõõdistusele ja kajastatud dendroloogilises hinnangus. Ülejäänud puude osas selgub likvideerimise vajadus projekteerimisel. Likvideerida võib puid, mis jäävad ette ehitustegevusele või mille likvideerimine on vajalik väärtuslikumatele puudele paremate kasvutingimuste tagamiseks või mille seisund eeldab likvideerimist. Säilitatavate puude määramisel on arvestatud dendroloogilise hinnangu (2.1) seisukohtadega.

Nõuded haljastusele:

- Eelistada tuleb olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele.
- Maa-ala kasutuse olemuse tõttu hoone toimimise kõrval tähtis pöörata suuremat tähelepanu ka välialadele. Välialad peavad olema kujundatud selliselt, et need võimaldaksid mõnusat väljas viibimist (istumist, ootamist, puhkamist, kogunemist).
- Õppeasutuste välialad peavad võimaldama kehaliselt aktiivset tegevust ning väliõpet õpilastele.
- Erineva suunitlusega alad tuleb teineteisest eraldada (majandushoovid vs. mänguväljakud).
- Haljastuse, sh. kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 20%. Maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.
- Kruntide avalikult kasutatavad osad peavad olema nõuetekohaselt valgustatud ja prügiurnidega varustatud.
- Avaparklad liigendada väiksemateks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust.
- Koostada iseseisev haljastusprojekt. Haljastuslahendus peab arvestama standardikohaseid nõudeid kasvutingimuste tagamiseks.

Kruntidel tuleb tagada heakord vastavalt Tartu linnas kehtivale eeskirjale.

Planeeringualal kasvab III kaitsekategooria taimeliik – laialehine neiuvaip (*Epipactis helleborine*), mille kasvukoht jääb hoonestatavale alale. Enne ehitustegevuse algust tuleb taim ümber istutada sobivasse asukohta, mis määratakse projekteerimise käigus. Ümberistutamisel tuleb lähtuda vastavalt kehtestatud korrale.

Jäätmete kogumine tuleb lahendada kõvakattega alal, varjestatult ja kinnistes kogumismahutites. Jäätmeid tuleb sorteerida ja koguda eraldi, vastavalt nõuetele. Vajalikud on jäätmemahutid vähemalt nelja jäätmeliigi eraldi kogumiseks. Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada tuleb vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine tuleb korraldada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

4.5 Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Eesmärgiga tagada kõigile liiklejagruppidele ohutud liikumisvõimalused ja arvestades, et planeeringualale kavandatakse lasteaed-algkool, on planeeringu realiseerimise eelduseks Landverk OÜ poolt koostatud teeprojekti väljaehitamine.

Eskiisprojekt näeb ette Pallase puistee ümber ehitamist selliselt, et paraneksid jalakäijate ja jalgratturite liikumisvõimalused. Teeprojektiga kavandatud jalg- ja jalgrattateede rajamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga ning jalg- ja jalgrattateed tuleb osaliselt rajada kaevevabal meetodil.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale toimub Pallase puistestelt ja väljumine Näsiniine tänavalt. Jalakäijatele ja jalgratturitele toimub planeeringualale juurdepääs Pallase puistestelt ja Näsiniine tänavalt, sh tagada rattaga loogiline ühendus rattaparklate juurde. Juurdepääsude asukohad võivad projekteerimise käigus muutuda.

Tartu linnas on läbi viidud uuring „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“. Uuringu järgi on soovitatav planeeringualal parkimiskohti kavandada standardis toodud normist 100% (kuna teenuste arv 800 m raadiuses on 2, lasteaedade arv 0, toidukohtade arv 0, piirkondlike koolide arv 1200 m raadiuses 0, toidupoodide arv 2 ja töökohtade protsent, mis on kättesaadav 2 km jalutustee kaugusel või alla 30 min ühistranspordiga: 1,8).

Tartu linna energia- ja kliimakava „Tartu energia 2030“ ja Tartu linna arengukava näevad ette autoliikluse vähenemist ja keskkonnasõbralike liikumisviiside osakaalu tõusu. Arvestades, et koolis hakkavad käima ümberkaudsete elamute lapsed, kellel on kool jalgsi ja jalgrattaga liikumiseks sobival kaugusel, siis on mõistlik vähendada standardist tulenevat parkimiskohtade arvu, et tagada piirkonnas rohkem looduslähedast keskkonda ja jätta rohkem ruumi haljastusele ning kvaliteetsele väliruumile. Krundile pos 1 tuleb rajada minimaalselt 28 parkimiskohta. Täpsem autode ja jalgrataste parkimiskohtade arv määratakse projekteerimisel vastavalt vajadustele.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Krundi aadress	Parkimisnormatiiv väikeelamute alal	Parkimisarvutus: Arvestuslik brutopind /normatiiv	Parkimiskohad Normatiivikohane / planeeritud
Pallase pst 114	1/120	7 200/120	60/28

Tabel 4. Jalgrattaparkimine

Krundi aadress	Parkimisnormatiiv mujal	Parkimisarvutus: Arvestuslik töötajate arv / normatiiv	Parkimiskohad
Pallase pst 114	Lasteaed 1/5 töötaja kohta	1/5 töötaja kohta	Vähim 6
	Gümnaasium, põhikool 1/10 õpilase kohta	1/5 õpilase kohta	Vähim 10

Jalgrattaparklale tuleb rajada varjualune. Jalgrataste hoiukohtade kavandamisel arvestada ka suuremate, nt kastirataste ruumivajadusega. Jalgrattaparklad lahendada turvaliselt ja ilmastikukindlalt (hoiuraam peab võimaldama jalgratast kolmest punktist lukustada, jalgrataste parklad asuvad kõvakatendil, varikatusena ja videovalvega). Kõik objektid peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele.

Täpne parkimislahendus ja kohtade arv selgub projekteerimisel, sõltudes realiseeritavast ehitusõigusest. Võimalik parkimislahendus on näidatud põhijoonisel.

Planeeringuga on määratud liikluskorralduse põhimõtted, mida võib projekteerimisel täpsustada.

4.6 Ehitistevahelised kujud

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes kehtivatest tuleohutusnõuetest. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab üldjuhul olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb vastavalt kehtivatele õigusaktidele tagada tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega.

4.7 Tehnovõrkude- ja rajatiste võimaliku asukoha ja ehituslike tingimuste määramine

Planeeringuga määratakse tehnovõrkude ja –rajatiste võimalikud asukohad ning ehituslikud tingimused, mida võib projekteerimisel täpsustada. Võimalik lahendus on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4) ning ühendused funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 1).

4.7.1 Veevarustus sh tuletõrje veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk 27.08.2025 tehnilistele tingimustele nr 25ARE-2-DT-18.

Krundi pos 1 veevarustus on planeeritud Pallase puisteel asuvast veetorustikust De90.

Tuletõrje veevarustus

Olemasolevad lähimad hüdrandid asuvad A. Starkopfi – Pallase pst ristmikul ning J. Koorti – Pallase pst ristmikul. Olemasolevad hüdrandid tagavad nõuetekohase tuletõrje veevõtukoha kauguse (kuni 200 m ehitise sissepääsust). Hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas määratakse lähtudes hoone suurima tuletõkkeseptsiooni eripõlemiskoormusest. AS Tartu Veevärk tagab veevõrgust vooluhulga 10 l/s, millega tuleb hoonete projekteerimisel arvestada. Vajadusel on lubatud täiendava tuletõrjeveereservuaari rajamine krundile.

Planeeritud hoonete tuleb päästetööde tegemiseks tagada juurdepääs kõikidele päästetöödeks vajalikele hoonesadele. Juurdepääsu projekteerimisel tuleb arvestada päästetehnikast tuleneva koormusega teekonstruktsioonile (sh õueala) ja ruumivajadusega.

4.7.2 Reoveekanalisisatsioon

Planeeringuala reoveekanalisisatsioon on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk 27.08.2025 tehnilistele tingimustele nr 25ARE-2-DT-18.

Krundi pos 1 reovee eesvooluks on planeeritud Pallase puiesteel paiknev reoveekanalisisatsioonitorustik De 500.

4.7.3 Sademevee käitlemine

Arvestades asjaolu, et Pallase pst 114 krundil on hoonestamisest ja ligipääsuks vajalikust vaba ala kasutuses mänguväljakute rajamiseks, on lubatud rajada Pallase pst 120 krundile sademeveetiik. Tiigi rajamine ei ole kohustuslik, kuid seda võib rakendada näiteks juhul, kui projekteerimisel selgub vajadus sademevee puhverdusmahu suurendamiseks, et vältida tänava sademeveesüsteemi ülekoormamist. Lisaks pakub tiik lasteaia ja kooli õppekeskkonnale täiendavat väärtust. Tiigi ülevool on kavandatud juhtida Näsiniine tänav T1 krundi poolsesse kraavi, mis suubub Emajõkke. Projekteerimisel tuleb eesvoolule teha hüdroloogilised ja hüdraulilised arvutused täiendava vee vastuvõtuvõime hindamiseks ning nende põhjal projekteerida vajalikud sademevee ärajuhtimise lahendused. Eesvoolu uurimistöödest lähtuvalt hinnatakse, kas Emajõkke juhtimisel on vajalik rajada täiendavaid meetmeid, sh trüüpide rekonstrueerimine, ristlõigete suurendamine või kaldakindlustuste rajamine.

Planeeringuala sademeveekanalisisatsioon on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk AS Tartu Veevärk 27.08.2025 tehnilistele tingimustele nr 25ARE-2-DT-18.

Planeeritud hoone eesvooluks on planeeritud Pallase pst sademeveekanalisisatsioonitorustik De 600 (Pallase pst 128 kinnistu kohal). Tänavatorustikust on planeeritud ühendustorustik kinnistule ning kinnistuisene torustik kuni planeeritava hooneni. Tänavatorustikust on planeeritud krundile ühendustoru ning kinnistutorustik.

Hoonete katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Projekteerimisel on soovitatav leida võimalused sademevee taaskasutuseks (nt kastmiseks vms).

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kruntidelt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral

väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vmt).

Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Sademeveekanalisisatsiooni projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb projekteerida krundile liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on rangelt keelatud.

4.7.4 Soojavarustus

Kuna kinnistu vahetus läheduses paikneb olemasolev gaasivõrk ning kaugküttevõrguga liitumine eeldaks ulatuslikumat väljaehitamist, nähakse planeeringulahenduses ette kaks võimalikku küttelahendust. Lõplik valik tehakse projekteerimise käigus, võrreldes tehnilisi ja majanduslikke tingimusi.

Kaugküte

Kaugkütte aluseks on Gren Tartu AS-i poolt 21.07.2025 koostatud tehnilised tingimused nr 149/25.

Planeeritud soojustorustiku ühenduskohad on Ihaste põigu ja Lammi tänava ristmikul paiknev soojustorustik (2×100/355) ning Lohkva küla Soojuse teel olev soojustorustik DN800/1000 sobival lõigul.

Soojustorustik tuleb projekteerida rõhuklassi PN16 eelisooleeritud torustikuna, lähtudes standardi EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide osas.

Gaasivarustus

Gaasivarustuse aluseks on OÜ Ihaste Gaasi poolt 25.07.2025 väljastatud tehnilised tingimused nr 25-344. Tehniliste tingimuste väljastamisel on arvestatud liitumispunkti maksimaalne maagaasi kogutarbimiseks 102 m³/h.

OÜ Ihaste Gaasile kuulub Tartu linnas J. Koorti tänaval ja Pallase ning Põhjatamme puiesteel asuv maa-alune A ja B -kategooria maagaasitorustik. Taristu kaitsevööndi ulatus on 1m mõõdetuna torustiku välisseinast mõlemale poole.

A-kategooria gaasitorustik tuleb projekteerida kõnealusele kinnistule algusega J. Koorti tänava ja Pallase pst ristmiku piirkonda kinnistu piirile rajatavast liitumispunktist. Gaasitorustiku liitumispunkt tuleb kinnistu piirile rajada maakraanis, gaasisurve liitumispunktis on maksimaalselt 100 mbar.

4.7.5 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonilahendus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS 21.07.2025 tehnilistele tingimustele nr 39769570. Planeeringuga nähakse ette telekommunikatsiooni ühendus Pallase pst 114 krundile kavandatud hoonesse.

Sidetrassile Pallase pst 114 kõrval tuleb paigaldada sidekaev KKS2. Telia Eesti kaablivõrguga ühenduse saamiseks rajatavale hoonestusele Projekteerida ja ehitada sidekanalisatsiooni (100mm UPOTEL PVC torust/ multitorust) põhitrass alates planeeritud sidekaevust.

4.7.6 Elektrivarustus sh tänavavalgustus

Lahendus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 21.07.2025 tehnilistele tingimustele nr 500595.

Elektrivarustus on kavandatud krundile pos 1 Starkopfi 382:(Ülejõe) alajaamast 0,4 kV maakaabelliiniga. Liitumiskilp on planeeritud ligipääsetavasse asukohta Pallase pst 116 ja Pallase pst 114 kinnistute piirile.

Krundi pos 1 paikneva parkla ja hoone funktsioneerimiseks vajaliku tänavavalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisel. Vältida tuleb valgusreostuse teket.

4.7.7 Taastuenergia

Taastuenergia tootmine, kasutamine ja edastamine on lubatud ja soovitatav. Projekteerimisel tuleb arvestada vastavaid üldplaneeringus seatud tingimusi.

4.8 Keskkonnatingimused

Detailplaneeringu elluviimisel, ala kasutamisel ja arendamisel tuleb tagada jätkusuutlik keskkond ja tegevused, mis ei põhjusta ülenormatiivset müra, vibratsiooni või muud reostust (nt lõhn) ega keskkonda kahjustavaid mõjusid.

Projekteerimise hetkel tuleb lähtuda kehtivatest ehitus- ja keskkonnanõuetest ning tagada ohutus nii inimesele, varale kui keskkonnale. Tagada tuleb ka nõuetekohased insolatsioonitingimused. Soovitatav on kasutada kohalikke materjale ja tagada võimalikult väike ökoloogiline jalajälg.

Ehitustegevusega kaasnevad vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud vibratsiooni piirväärtusi.

Parklatest kogutav sademevesi puhastatakse enne sademeveekanaliseerimise suunamist õli- ja liivapüüdurites.

Planeeringualale ulatub II kaitsekategooria linnuliigi kanakulli (*Accipiter gentilis*) elupaik (KLO9128579). Elupaiga kaitseks püsielupaika moodustatud ei ole ja seda ka ei kavandata. Looduskaitseaduse § 55 lõikes 6 on sätestatud, et keelatud on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmise ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud. Kanakulli pesitsusperioodiks loetakse ajavahemikku 1. märtsist kuni 31. juulini. Raie ja ehitustegevus planeeringualal võib häirida liigi pesitsemist. Raie ja lindu häirida võib ehitustegevus planeeringualal on lubatud ajaperioodil 1. august kuni 28. veebruar.

Planeeringualal paikneb III kaitsekategooria taimeliigi kasvukoht, mis planeeringu elluviimisel hävib. Enne ehitustegevuse alustamist tuleb ümber asustada planeeringualal

paiknev III kaitsekategooria taimeliigi kasvukoht vastavalt kehtestatud korrale kaitsealuste liikide isendite ümberasustamisel.

4.9 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Kuritegevuse riski minimeerimiseks on oluline:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad liikumisteed;
- hästi valgustatud ja vaadeldavad sissepääsud;
- soovitatavalt videovalve;
- professionaalne arhitektuur, haljastuslahendus ja linnaruumiline tervik;
- kvaliteetsed materjalid ja maitsekad värvid;
- vastupidavad ja süttimatud konstruktsioonid;
- ala eeskujulik korrashoid.

4.10 Servituutide seadmise vajaduse märkimine

Servituut või isiklik kasutusõigus või sundvaldus on vajalik määrata tehnovõrkudele võrguvaldaja kasuks. Krundile pos 6 tuleb seada servituut jalg- ja jalgrattateele.

4.11 Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Majanduslikud mõjud:

Planeeringu elluviimine toob piirkonda uue haridusasutuse (lasteaed-alkkool), mis tagab kohalikele elanikele esmased haridusteenused kodulähedaselt. See suurendab piirkonna atraktiivsust elamuehituse ja kohaliku teeninduse arendamise seisukohalt ning võib soodustada kohaliku töökohtade ja teenuste arvu kasvu.

Sotsiaalsed mõjud:

Kavandatud haridusasutus parandab piirkonna sotsiaalset infrastruktuuri, luues võimaluse laste, perede ja kogukonna liikmete paremale ligipääsule haridusteenustele. Samuti toetab planeering turvalist ja ligipääsetavat elukeskkonda, soodustades kohaliku kogukonna sidusust ja sotsiaalset mitmekesisust.

Kultuurilised mõjud:

Planeeringu elluviimine aitab piirkonna ruumilist mitmekesisust ja linnaruumiliste väärtuste arengut, luues haridusasutuse ja sellega seotud avaliku ruumi, mis toetab kogukonna tegevusi, õppimist ja sotsiaalset koostööd.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud:

Planeeringuga kaasneb kõrghaljastusega ala pindala vähenemine. See võib aga suurendada piirkonna tundlikkust kliimamuutuste mõjudele. Samas on planeeringuga sätestatud, et säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ning krunti ümbritsevad munitsipaalomandis metsad, mis on üldplaneeringuga kavandatud rohealadeks. Eelolevale tuginedes võib eeldada, et looduskeskkonnale avalduv mõju pole suur.

II ja III kaitsekategooria liigid:

Planeeringualale ulatub II kaitsekategooria linnuliigi kanakulli (*Accipiter gentilis*) elupaik (KLO9128579). Elupaiga kaitseks püsielupaika moodustatud ei ole ja seda ka ei kavandata. Looduskaitseaduse § 55 lõikes 6 on sätestatud, et keelatud on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmise ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud. Kanakulli pesitsusperioodiks loetakse ajavahemikku 1. märtsist kuni 31. juulini. Raie ja ehitustegevus planeeringualal võib häirida liigi pesitsemist. Raie ja lindu häirida võib ehitustegevus planeeringualal on lubatud ajaperioodil 1. august kuni 28. veebruar.

Samuti asub alal III kaitsekategooria taimeliigi kasvukoht, mis planeeringu elluviimisel hävib. Enne ehitustegevuse alustamist tuleb ümber asustada planeeringualal paiknev III kaitsekategooria taimeliigi kasvukoht vastavalt kehtestatud korrale kaitsealuste liikide isendite ümberasustamisel.

Kui II ja III kaitsekategooria liikide kaitsmise tingimusi arvestatakse siis võib eeldada, et eelnimetatud liikidele avaldub mõju pole suur.

Liiklus- ja kergliiklusvõrgustikule avaldub mõju:

Planeering toetab kergliiklusteede võrgu arendamist, luues uusi ühendusi olemasolevate jalgratta- ja jalgteede ning tänavatega. Kavandatud on jalg- ja jalgrattateed Pallase puistee, Kiigemäe ja Näsiiniine tänavatele, mis parandab liiklusohutust ja kergliiklejate ligipääsetavust. Samuti tänava eskiisprojekti on kavandatud uus bussipeatus, mis täiendab olemasolevat ühistranspordi võrgustikku.

Ehitusaegne mõju:

Hoone ja taristu ehitustegevusega seotud ehitusaegsed mõjud võivad olla häirivad, kuid tegemist on ajutise ja pöörduva mõjuga. Ehitusaegset mõju tuleb minimeerida keskkonnaabinõudest, ohutusreeglitest ja heast ehitustavast kinnipidamisega.

Kokkuvõttes on planeeringu elluviimise mõjud üldiselt positiivsed, võimaldades piirkonna haridus-, sotsiaal- ja ruumilise infrastruktuuri arendamist, parandades kergliikluse ja ühistranspordi tingimusi ning säilitades samal ajal maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ja looduslikku mitmekesisust.

4.12 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringuala vahetusläheduses asub Tartu kohaliku geodeetilise võrgu geodeetiline märk. Vastavalt ruumiandmete seaduse (RAS) § 24 lg-le 1 võib kinnisasja omanik esitada märgi omanikule taotluse selle kõrvaldamiseks või teisaldamiseks. Vastavalt § 24 lg-le 2 märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul. RAS § 35 lg 1 kohaselt võib geodeetilise märgi teisaldamise, rajamise, rekonstrueerimise ja mõõtmisega seotud töid teostada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseseadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistiku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas.

Planeeritud hoonete ehitusõiguse realiseerimise eeldus on planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine, sh Landverk OÜ poolt koostatud Tartu linnas Pallase pst ja Pallase pst 114 lähiala projekt ja sademekanalisisiooniühendus kuni Pallase pst 128 kinnistu kohal oleva ühenduseni. Avalike rajatiste väljaehitamine on igakordse omaniku kohustus.

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

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi pos 1 (planeeritud krundi) igakordsete omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Koos hoonete ja rajatistega tuleb rajada ka haljastus.

5. Koostöö ja koostöölastuste kokkuvõte

Nimi	Kuupäev
Elektrilevi OÜ	
Gren Tartu AS	
Telia Eesti AS	
AS Tartu Veevärk	
OÜ Ihaste Gaas	
Keskkonnaamet	
Päästeameti Lõuna päästekeskus	