



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2022-135
Juuni 2025

Huvitatud isik: Emajõe Ärilinnak OÜ

ANNE TN 48 KRUNDI JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED

Juhataja:

Erki Kõnd

Projektijuht:

Priit Paalo

Maastikuarhitekt-planeerija:

Kadri Kattai

Kontrollija:

Priit Paalo

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

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48, Anne tn 48a, Anne tn 50, Anne tn T46, Anne tn T48, Anne tn T50, osaliselt Lõhmuse tn T1
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a krunditele ehitusõiguse määramise võimalusi multifunktsionaalse ärilinnaku rajamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 1,5 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Emajõe Ärilinnak OÜ Registrikood 16389098
Kontaktisik:	Ingvar Allekand ingvar.allekand@domus.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 5665 1909 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija, volitatud maastikuarhitekt, tase 7 Tel +372 5662 0079 priit@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija, volitatud maastikuarhitekt, tase 7 Tel +372 5663 2624 kadri@kobras.ee Teele Nigola – maastikuarhitekt-planeerija, volitatud maastikuarhitekt, tase 7
Konsultandid:	Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Noeela Kulm – keskkonnaekspert Erki Kõnd – projektijuht, projekteerija Liikluslahendus OÜ, Sulev Sannik - liiklusekspert Storkson OÜ, Rain Kurg – ohuhinnangu ekspert
Kontrollijad:	Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd – tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparanduslala Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mägi - Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mägi;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 202806 – Ivo Maasik;
 - Markseider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
 - Geodeet, tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	6
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	6
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	8
2.1. ÜLDINE INFO	8
2.1.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT	8
2.1.2. HOONED JA RAJATISED.....	8
2.1.3. JUURDEPÄÄSUD	9
2.1.4. HALJASTUS.....	9
2.1.5. RELJEEF	10
2.1.6. KITSENDUSED.....	10
2.2. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS	11
2.2.1. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	11
2.2.2. LIIKUMISVIISIDE ANALÜÜS	11
2.2.3. LINNAEHITUSLIK ANALÜÜS.....	15
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	17
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON.....	17
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	17
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	17
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE.....	18
3.4.1. ÜLDNÕUDED.....	18
3.4.2. NÕUDED KRUNDI POSITSIOON 1 EHITISTELE.....	18
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	19
3.5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED.....	19
3.5.2. PLANEERITUD TÄNAVARUUM	19
3.5.3. JUURDEPÄÄSUD	20
3.5.4. PARKIMINE	20
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	23
3.6.1. PLANEERITUD HALJASTUSLAHENDUS.....	23
3.6.2. PLANEERITUD VÄLIALA PÕHIMÕTTED.....	24
3.6.3. JÄÄTMEKÄITLUSE PÕHIMÕTTED	24

3.6.4. VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	24
3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	24
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	25
3.8.1. VEEVARUSTUS	25
3.8.2. REOVEEKANALISATSIOON	26
3.8.3. SADEMEVEEKANALISATSIOON	26
3.8.4. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	27
3.8.5. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK	27
3.8.6. SOOJUSVARUSTUS.....	28
3.8.7. GAASIVARUSTUS.....	28
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	29
3.9.1. MÜRA JA REKLAAMVALGUSEGA SEOTUD TINGIMUSED	29
3.9.2. HALJASTUSEGA SEOTUD TINGIMUSED	29
3.9.3. MAA-ALUSE KORRUSE RAJAMISEGA SEOTUD TINGIMUSED.....	29
3.9.4. TANKLA TEGEVUSEGA SEOTUD TINGIMUSED	30
3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	30
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	31
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	32
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	32
4. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD	32
5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	33
6. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA	
6.1. ASUKOHASKEEM M 1:2000	
6.2. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1:2000	
6.3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	
6.4. PÕHIJONIS M 1:500	
6.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS M 1:500	

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

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

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

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

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering“;
- Tartu Linnavalitsuse 24.01.2023 korraldus nr 118 „Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
- Pihamaa OÜ 14.12.2022 koostatud töö nr P115/2022 „Anne tänav 46, 46a, 48, 48a, 50. Puittaimede inventuur“;
- Liikluslahendus OÜ, 2025. aastal koostatud töö nr 251403 „Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48, Anne tn 48a kruntide detailplaneering. Liiklusanalüüsi korrektuur“;
- Kobras OÜ, 2023. aastal koostatud töö „Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu linnaehituslik analüüs“;
- Tartu Linnavalitsuse ja Tartu Regiooni Energiaagentuuri 2021. aastal koostatud „Tartu Energia 2030. Tartu energia- ja kliimakava“;
- AS Alexela Oil, 2019. aastal koostatud töö „Automaattankla riskianalüüs. Anne 46. Tartu“;
- Tartu linna ning Anne tn 46 ja Anne 48 kinnistu omaniku vahel 01.07.2013 sõlmitud kinnistute isikliku kasutusõigusega koormamise leping (alus Tartu Linnavalitsuse 18.06.2013 korraldus nr 653);
- Storkson OÜ. 2023. „Anne 48 ja lähiala DP ohuhinnang“;
- Arhitektuuribüroo KORRUS. 2024. „Anne tn 46a/48/48a arhitektuurivõistlus“;

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA

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

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

Lõhmuse tänaval paiknev soojustorustik on kajastatud Geopunkt OÜ poolt mais 2023 koostatud töö nr 22G23 „Kaugküttetrassi teostusmöödistus“ põhjal.

Lõhmuse tänavale planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud on kajastatud Keskkond & Partnerid OÜ 2024. aastal koostatud töö nr 065/2024 „Tartu linnas Lõhmuse tn lõigus, Anne tn kuni Lepa tn vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud“ põhjal.

Anne tn 44 maaüksusel paiknevad gaasipaigaldised on kajastatud Aleks-Projekt OÜ 2022. aastal koostatud gaasimahuti projekti ja OÜ Georeeper poolt 2023. aastal koostatud teostusmöödistuse põhjal.

Kuuse tänava sademeveetorustikud on kajastatud OÜ GPK Partnerid 27.11.2023 koostatud reovee- ja sademeveetorustiku teostusjoonise põhjal.

Planeering võtab suures osas arvesse ärilinnaku jaoks koostatud arhitektuurikonkursi võidutööd.

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

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. ÜLDINE INFO

2.1.1. Planeeringuala asukoht

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

Planeeringuala asukoht on toodud asukohaskeemil (joonis 1).

Planeeringualasse jäävad järgmised maaüksused:

- Anne tn 46 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0024, ärimaa 100%, 1 964 m²);
- Anne tn 46a (katastriüksuse tunnus 79516:008:0025, ärimaa 100%, 1 871 m²);
- Anne tn 48 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0027, ärimaa 100%, 9 386 m²);
- Anne tn 48a (katastriüksuse tunnus 79516:008:0018, ärimaa 100%, 1 135 m²);
- Anne tn 50 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0008, tootmismaa 100%, 254 m²);
- osaliselt Anne tn T46 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0026, transpordimaa 100%, 319 m²);
- Anne tn T48 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0029, transpordimaa 100%, 92 m²);
- Anne tänav T50 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0028, transpordimaa 100%, 50 m²);
- osaliselt Lõhmuse tänav T1 (katastriüksuse tunnus 79516:011:0014, transpordimaa 100%, 4 787 m²);
- osaliselt Anne tn 44 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0010, ärimaa 100%, 7 828 m²).

Planeeringuala piirinaabriteks on järgnevad maaüksused:

Põhjas:

- Sõpruse pst 2 (katastriüksuse tunnus 79516:008:0002, tootmismaa 80%, ärimaa 20%, 13 841 m²);

Idas:

- Lõhmuse tänav T1 (katastriüksuse tunnus 79516:011:0014, transpordimaa 100%, 4 787 m²);

Lõunas/Läänes:

- Anne tänav T51 (katastriüksuse tunnus 79516:022:0015, transpordimaa 100%, 5 258 m²);

Läänes:

- Sõpruse pst 4 // 4a (katastriüksuse tunnus 79516:008:0001, ühiskondlike ehitiste maa 100%, 7970 m²).

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

2.1.2. Hooned ja rajatised

Anne tn 46 maaüksusel asub ehitisregistri andmetel ühekorruseline 172 m² ehitisealuse pinnaga metallist varjualune, mille all on tankurid diislikütuse, vedelgaasi (LPG) ja bensiini tankimiseks. Tegemist on

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

Kaks terasest topeltseinalist bensiinimahutit ja üks diislikütuse mahuti (kogumahuga 100 m³; diislikütust maksimaalselt 17 tonni, bensiini maksimaalselt 60 tonni) paiknevad maa all. Maapealne mahutite täitepunkt asub Anne tn 46 maaüksuse idaservas.

Vedelgaasimahuti (mahuga 7,8 m³; sisaldab maksimaalselt 4,06 tonni LPG-d) on maapealne ning asub Anne tn 46 maaüksuse lõunaosas.

Lisaks on maaüksusel 2 m² pindalaga kivist, plekkfassaadiga kaetud tankla hooldehoone.

Anne tn 46a maaüksusel on ühekorruseline 815 m² ehitisealuse pinnaga kauplusehoone, kus täna enam kauplus ei tegutse. Ülejäänud krunt on valdavalt asfalteeritud.

Anne tn 48 maaüksusel asub ühekorruseline 295 m² ehitisealuse pinnaga autopesula ning suure osa maaüksusest katab asfaltiga kaetud plats, mida kasutatakse parklana ja mida piirab metallpostidega võrkaed. Platsi ääres paiknevad tänavavalgustid.

Anne tn 48a krunt on hoonestamata.

Anne tn 50 maaüksusel asub ühekorruseline 30 m² ehitisealuse pinnaga gaasiregulaatorpunkt.

Planeeringualal paiknevatel hoonetel puudub ühtne väljanägemine ja arhitektuuriline väärtus.

Lisaks on alal mitmed tehnovõrgud ja -rajatised (vt ptk 2.1.6).

2.1.3. Juurdepääsud

Planeeringualale pääseb autoga planeeringualast läänes paiknevalt ärikvartali siseselt tupiktänavalt (kahest kohast), planeeringualast idas paiknevalt Lõhmuse tänavalt (samuti kahest kohast) ja lõunasuunast Anne tänavalt.

Lähimad kergliiklejate juurdepääsud asuvad planeeringualast lääne suunas paikneva tupiktäna, Lõhmuse täna ja Anne täna ääres.

Läbivad kergliiklusteed planeeringualal puuduvad – lõunaosas on paar kergliiklustee lõiku, mis lihtsustavad tänavatelt Anne tn 46 maaüksusel paikneva tanklani jõudmist ning kitsas jalgrada, mis ühendab Lõhmuse tänavat Anne tn 46 maaüksusel paikneva tanklaga ning tagab juurdepääsu planeeringualal olevale gaasiregulaatorjaamale. Planeeringualast lääne suunas paikneva tupiktäna ääres on paar jalakäijatele mõeldud unikiviga kaetud ala olemasolevate hoonete läheduses.

2.1.4. Haljastus

Enamus planeeringualast on kaetud kõvakattega, niidetavad murualad jäävad planeeringuala põhjaosasse (Anne tn 48a maaüksusele) ja kaguosasse (Anne tn 48 ja Anne tn 46 maaüksuste kagunurka ning Anne tn 50 maaüksusele).

Olemasolev kõrghaljastus on koondunud peamiselt planeeringuala serva, jäädes idaosas Lõhmuse täna äärde, edelaosas Anne täna lähedusse ning põhjaosas Sõpruse pst 2 naaberkatastriüksuse piiri lähedusse. Planeeringuala lõunapoolse osa keskmes paikneb suurelehiste pärnade grupp.

Olemasolevale kõrghaljastusele on koostatud 2022. aasta detsembris dendroloogiline inventuur (Pihamaa OÜ, töö nr P115/2022), mis muu hulgas määrab ka haljastuse juurestiku kaitsevööndid, kus puude säilitamissoovi korral tuleb ehitustegevust vältida. Nii suurelehistel pärnadel (olemasoleva olukorra joonisel puud nr 5-8) kui kuldkaskedel (olemasoleva olukorra joonisel puud nr 9-24) on praegu oluliselt vähem kasvuruumi, kui arvutuslik minimaalne juurestiku kaitseala. Seetõttu on Pihamaa OÜ poolt koostatud hinnangus eraldi välja toodud nende puude juurestiku tõenäolise paiknemise ala, mis hõlmab puude läheduses olevat haljasala.

Dendroloogilisest inventuurist lähtuvalt on mägimändide grupid (olemasoleva olukorra joonisel puud nr 1-4) ala kõige väärtuslikumaks haljastuseks. Suurelehiste pärnade rida (olemasoleva olukorra joonisel puud nr 5-8) on hoolimata vähesest kasvuruumist veel üsna rahuldavas seisundis. Kuldkaskede rida (olemasoleva olukorra joonisel puud nr 9-24) Lõhmuse tänava ääres moodustab funktsionaalse tänavahaljastuse, ent puutüvedes esineb tüvelõhesid ja tüvemädanikke. Linna arboristi hinnangul on kaseallee väga väärtuslik, kuna tegemist on Annelinna rajamise aegse ja linnaosa kõrghaljastusele iseloomuliku kaskede reaga. Mais 2023 tehtud kaskede ülevaatusel põhjal võib vajadusel asendada kaskede reast kahjustustega puud nr 18, 19 ja 20 ning eemaldada terve, kuid üksikult kasvava kase nr 9.

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

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

Anne tn 44 maaüksuse planeeringualasse kaasatud osas paikneb haljasalal madalate põõsaste rida.

2.1.5. Reljeef

Planeeringuala reljeef langeb ühtlaselt edela suunas. Absoluutkõrguste vahemik on ligi 4 meetrit: 35.46-39.35.

2.1.6. Kitsendused

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

Planeeringualal on Anne tn 50 maaüksusel paikneva gaasiregulaatorjaama kaitsevöönd.

Planeeringualasse kaasatud Anne tn T51 maaüksusele ulatuvad osaliselt Anne tn 44 maaüksusele rajatud maa-aluse C-kategooria gaasimahuti kaitsevöönd ja 2. tsooni ohutuskaja.

Planeeringualal paiknev tankla on kemikaaliseaduse kohaselt C-kategooria ohtlik ettevõtte. Planeeringuala jääb täielikult ohtliku ettevõtte ohualasse. Ohuks on soojuskiirgus ja ülerõhk.

Vastavalt Storkson OÜ poolt koostatud ohuhinnangule (asub planeeringu lisades) on paiksetest seadmetest tulenev oht, mis ulatub kavandatavate hooneteni, maapealse LPG mahuti BLEVE (*boiling liquid expanding vapor explosion* ehk keeva vedeliku aurupilve plahvatus). LPG mahuti BLEVE ohualad on kujutatud planeeringu lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (joonis 2).

Planeeringualal tuleb arvestada tankla ja kütuse täitekohta tuleohutuskujaga vastavalt EVS 812-5:2014 „Ehitiste tuleohutus. Osa 5: Kütuseterminalide ja tanklate tuleohutus“.

Anne tn 48 ja Anne tn 46a maaüksustele on kinnistusraamatus seatud isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks avaliku parkimise korraldamiseks vastavalt linna ja krundi omaniku vahel sõlmitud lepingule ning lepingu lisaks olevatele plaanidele.

Anne tn 48 maaüksusele on lisaks seatud isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks kergliiklustee rajamiseks, omamiseks, kasutamiseks, sh kergliiklustee avalikuks kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja muul viisil sihipärasel tekspluateerimiseks kasutusõiguse alal, vastavalt sõlmitud lepingule ning lepingu lisaks olevatele plaanidele.

Anne tn 46 maaüksusele on kinnistusraamatus seatud isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks (teeservituut), võimaldamaks juurdepääsu avalikult kasutatavatele parklaaladele vastavalt linna ja krundi omaniku vahel sõlmitud lepingule ning lepingu lisaks olevatele plaanidele.

2.2. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE ANALÜÜS

2.2.1. Vastavus üldplaneeringule

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

Planeeringulahendus vastab üldplaneeringuga seatud tingimustele. Krundi positsioon 1 kõrguste ja hoonemahtude osas on lähtunud arhitektuurikonkursi lähteülesandest ja võidutööst, krundi positsioon 2 haljastusettepaneku osas on lähtunud tuleohutuse ja tehnovõrkude kujade piirangutest.

2.2.2. Liikumisviiside analüüs

2.2.2.1. Olemasolev liikluskoormus

Lõunaküljes eraldab planeeringuala korterelamute alast Anne tn, idaküljes olevast eramurajoonist eraldab planeeringuala Lõhmuse tänav. Läänepool on ärikvartali sisene tupiktänav. Nimetatud tänavatel liiklevad nii sõidukid kui kergliiklejad.

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

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

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

2023. aastal tehtud liiklusloendusest selgub, et Anne-Lõhmuse ristmikul liiguvad õhtusel tipptunnil kergliiklejad enim Lõhmuse tänaval (52% kergliiklusest, 83 kergliiklejat), järgneb Anne tn T53 (liikumine ristmikust lõuna suunas – 36% kergliiklusest ehk 57 kergliiklejat) ja kõige vähem kasutatakse Anne tänavat (12% kergliiklejatest ehk 19 kergliiklejat).

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

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

2.2.2.2. Planeeringuga kaasnev liikluskoormus

Liiklusprognoosi ja selle alusel koostatavate läbilaskvusarvutuste koostamisel on arvestatud, et juurdepääs ärikeskusele on kavandatud planeeringualast läänesuunas oleva tupiktänavaga kaudu.

Detailplaneeringuga kaasnev mootorsõidukite liiklussagedus on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Detailplaneeringuga kaasneva mootorsõidukite liiklussageduse prognoos.

Tegevus	Parkimiskohti	Õhtusel tipptunnil alale liikujad	Õhtusel tipptunnil alalt välja liikujad
Kaubandus	65	159	159
Toitlustus	5	7	7
Asutused	87	11	29
Meditiin	29	4	4
Hotell	21	2	2
KOKKU	207	183	201
Tankla	7	8	8
KOKKU	214	191	209

Liiklusanalüüsi kohaselt on Anne tn ja Anne tn T46 ristmikul enamkoormatud tunnil läbilaskvused tagatud. Anne tänaval on liiklust ca 400 a/h (7 a/min) ja väljasõidul ca 200 a/h (3 a/min). Vasakpöördeks Anne tänavalt planeeringualale on olemas eraldi vasakpöörderada.

Kuna kergliiklejad pääsevad alale nii ida- kui läänepoolsest suunast, võiks arvestada, et kergliiklejad jagunevad erinevate suundade vahel võrdselt (erandiks bussiga liiklejad, kes tõstavad lääne suunas liiklejate arvu).

„Tartu Energia 2030“ energia- ja kliimakava arvestab jalgsi- ja rattareiside modaalseks jaotuseks 40% kõikidest liikumistest (400 sõiduki kontekstis tähendab see tiptunnil 160 kergliikleja lisandumist piirkonda). Seega lisandub tõenäoliselt Lõhmuse tänavale 73 ja planeeringualast lääne pool olevale tupikteele 87 kergliiklejat (arvestatuna, et lääne suunas paikneva bussipeatuse tõttu on sealtpoolt saabuvate kergliiklejate arv veidi suurem).

2.2.2.3. Tänavavõrgu olukord ja soovitused selle parendamiseks planeeringuga lisanduva liikluskoormuse tõttu

Planeeringuala ümbritsevate tänavate sõiduteede olukord on hea – teed on asfaltkattega ja piisavalt laiad, et mahutada kahe-suunalist liiklust.

Kergliiklusteede osas planeeringualast lääne suunas paikneva tupiktee ääres korralik kergliiklustee puudub – jalakäijate liikumiseks mõeldud saarekesi on vaid hoonete läheduses ning kohati on need väga kitsad, lisaks teevad tankla parkla mitu ja kohati väga laia sissesõitu ning kõrged äärekivid kergliikleja sujuva liikumise keeruliseks (fotod 1 ja 2).

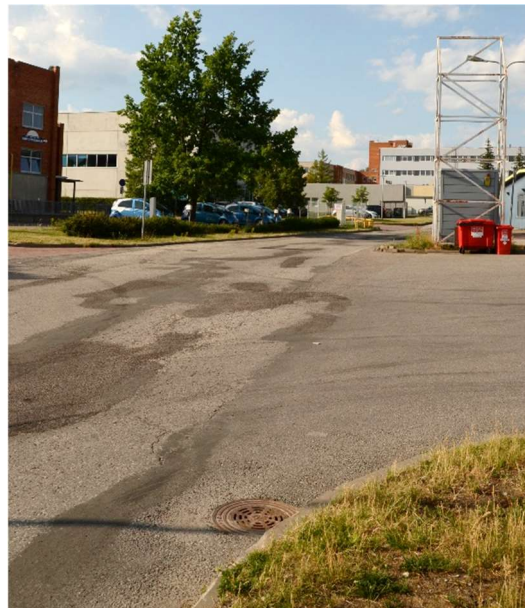


Foto 1. Vaade planeeringualast lääne suunas paiknevale tupikteele ja **Foto 2.** Tupikteelt parklasse viiv lai sissesõidutee (fotod: Kadri Kattai, 2023).

Korralik kergliiklustee (koos jalakäijaid ja rattureid eraldava riba ning ristmikel madaldatud äärekiviga) on olemas Anne tänava ääres (foto 3). Lõhmuse tänava ääres on olemas kõnnitee, kus ratturite liiklemismugavust segavad amortiseerunud teekatend ja kõrged äärekivid (foto 4).



Foto 3. Vaade planeeringuala lõunanaabruses paiknevale Anne tänava kergliiklusteele ja **Foto 4.** Vaade planeeringualast ida suunas paikneva Lõhmuse tänava kergliiklusteele (fotod: Kadri Kattai, 2023).

Anne tänavalt olemasoleva tanklani viivad kergliiklusteed on korraliku katendiga – läbipääsetavust parandaks läänepoolse tee läheduses oleva mägimänni okste piiramine (puu võra ulatub osaliselt kergliiklusteele, foto 5).



Foto 5. Tanklasse viiv kergliiklustee osa, mille ääres kasvavad mägimännid (foto: Kadri Kattai, 2023).

Kuna piirkonnas on üldiselt olemas väga hea kergliiklusteede võrgustik (joonis 2), on kergliiklejatel planeeringualale pääsemine lihtne. Kergliiklejate arvu kasvamisel parandaks nende ligipääsu planeeringualale planeeringualast lääne suunas paikneva tupiktee äärde korraliku jalgtee rajamine, Lõhmuse tänava ääres praeguse kergliiklustee rekonstrueerimine ja tänavaruumi lahendamine nii, et seal oleks mugav liigelda ka

ratturitel. Tanklasse viivate kergliiklejate juurdepääsu teeks mugavamaks tee ääres olevate mägimändide võra hooldusloikus.

2.2.3. Linnaehituslik analüüs

Planeeringuala naabruses asuvad üksikelamud, äri- ja tootmishooned ja üks ühiskondlik hoone: Anne tn 44 krundil kolmekorruseline 1670 m² ehitisealuse pinnaga Anne saun, Anne tn 44a krundil kolmekorruseline 1009 m² ehitisealuse pinnaga spordihoone, Sõpruse pst 4 // 4a krundil kolmekorruseline 999 m² ehitisealuse pinnaga büroohoone ja kahekorruseline laohoone, Sõpruse pst 2 krundil neljakorruseline 1237 m² ehitisealuse pinnaga büroohoone, neljakorruseline 2572 m² ehitisealuse pinnaga tootmishoone-ladu ja ühekorruseline 1002 m² ehitisealuse pinnaga laohoone.

Lõhmuse tänava ääres asuvate ühekorruseliste üksikelamute, kahekorruseliste kaksikelamu ja kauplus-üksikelamu ehitisealune pind on 99 kuni 285 m².

Lähipiirkonnas asuvate ärimaade täisehitusprotsent jääb 19-44% vahemikku, ärihoonetel on 1-4 korrust ja ärihoonete suurus on 825 – 5 200 m² (tabel 2).

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

Krundi nimi	Krundi suurus	Hoonetealune pind	Täisehituse protsent	Korruste arv/ kõrgus
Sõpruse pst 2	13 841 m ²	5 170 m ²	37%	4 korrust / 24 m (maameti 3D kaart)
Sõpruse pst 4 // 4a	7 970 m ²	1 480 m ²	19%	3 korrust / 11 m (EHR)
Anne tn 44a	3 080 m ²	1 009 m ²	33%	3 korrust ja 1 maa-alune korrus / 12 m (EHR)
Anne tn 44	7 828 m ²	1 670 m ²	21%	3 korrust ja 1 maa-alune korrus / 12,2 m (EHR)

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

Planeeritud krundi täisehitusprotsent (50,2%) ja suurimad lubatud kõrgused on küll suuremad vahetus naabruses olevatest ärihoonetest, kuid planeeringualast lõunasuunas paiknevast korterelamust jäävad planeeritud hooned tunduvalt madalamaks (hoone kõrguseks on EHR andmetel 18,4 meetrit). Arvestades, et projekteerimisel liigendatakse planeeritud hoonete mahtu ja fassaadi ning kohati on hoonete maht kavandatud

lahendada konsoolsena, parkimine lahendatakse valdavalt maa-alusena ja luuakse arhitektuurivõistluse võidutööle vastav piirkonda rikastav hoonestus, on suurem hoonestustihedus ja krundi täisehitus põhjendatud.

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

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON

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

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

Ärilinnakule parima ja linnaruumi sobivaima lahenduse leidmiseks viidi läbi arhitektuurikonkurss, mille võitja, arhitektuurbüroo KORRUS poolt koostatud Anne tn 46a, 48, 48a arhitektuurivõistluse võidutööd võtab antud planeeringulahendus suures osas ka arvesse. Erinevalt võidutööst on planeeringust eemaldatud maa-aluse korruse Lõhmuse tänava poolne väljasõit, et suunata Lõhmuse tänavale vähem liiklust ning kavandatud planeeringualast läänesuunas oleval tupiktänaval jalgtee mõlemale poole tänavat.

Planeeringulahendust on graafiliselt kujutatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a maaüksused on kavandatud planeeringuga liita üheks krundiks (positsioon 1), kuhu on kavandatud erinevaid teenuseid pakkuvad ärihooned. Anne tn 46 maaüksus jääb senistesse piiridesse (krunt positsioon 2) ja sinna on kavandatud olemasoleva tankla laiendamine (tanklahoone ehitamise võimalus ja tanklaga seotud rajatiste ja tankla hooldushoone mõningane ümberpaigutamine). Krundil positsioon 3 jääb ehitusõiguse ja krundipiiride osas säilima tänane olukord (jääb toimima gaasiregulaatorjaam).

Ehitusõigus ja planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarbed on esitatud põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis. Lisaks maapealsetele korrustele on lubatud krundi positsioon 1 hoonetele ka ühe maa-aluse korruse rajamine, mis võimaldab osa parkimisest lahendada maa-alusena. Planeeringu põhijoonisel on näidatud ka võimalik A ja B hooneid ühendava galerii asukoht. Galerii alt peab olema võimalik läbi pääseda nii kergliiklejatel kui ka vajadusel päästeautol.

Planeeringuga jäetakse võimalus kruntide jagamiseks peale hoone/hoonestuse valmimist nii, et hoone A ning hooned B ja C paikneksid eraldi krundil.

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Hoonestusala planeerimisel on arvestatud, et oleks võimalik rajada eraldi hoonet A ning hooneid B ja C. Hoonestusala on määratud vähemalt 4 m kaugusele krundipiirist, et tagada naabermaaüksustega piisav ehitiste vaheline tuleohutusküja.

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

Krundi positsioon 3 hoonestusala määramisel on arvestatud gaasiregulaatorjaama tänase asukohaga.

Hoonestusala on planeeringus kujutatud ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimaldada vajadusel hoonete lõplikku asukohta projekteerimisel täpsustada.

Hoonete kavandamine väljapoole hoonestusala ei ole lubatud (välja arvatud krundil positsioon 2, kus tankla hooldushoone võib ümber paigutada väljaspool hoonestusala). Väljapoole hoonestusala on lubatud kavandada väikevorme ja arhitektuurseid elemente, valguskaste jmt, mida määruse „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused” kohaselt ei arvestata hoonealuse pinna koosseisu, kui need arvestavad säilitatavate puude kaitsevööndit - paigutamisel tuleb asukoht kooskõlastada kohaliku omavalitsusega ja naaberkinnistu omanikuga (elementide tankla tuleohutuskujasse kavandamisel ka Päästeametiga).

Lähtudes arhitektuurikonkursi võidutööst, on planeeringuala krundile positsioon 1 ette nähtud kolm hoonemahtu, mis toimivad ühtse ansamblina. Kõige suurem hoonemaht (A) on projekteeritud Anne tänava äärde ning kaks väiksemat hoonemahtu (B ja C) jäävad põhjapoolsele planeeringualale.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel (joonis 4).

3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

3.4.1. Üldnõuded

Hoonete ning avatud ruumi projekteerimisel tuleb tagada inimsõbralik, terviklik ja turvaline linnaruum.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidi-antennid jms) tuleb integreerida hoone arhitektuursesse lahendusse.

Fassaadimaterjale täpsustatakse projektiga.

Hoonete katusekatte materjalide juures on soovitatav kasutada heledat katusekatet, et vähendada suurte kuumenevate pindade osakaalu.

Joonisel 4 on toodud hoonete 0.00 kõrgused, mida täpsustatakse edasisel projekteerimisel. Oluline on, et kergliiklejad pääseksid vähemalt hoone põhiliste sissepääsude juures mugavalt hoone äritegevusega seotud korrustele.

Rajatised peavad hoonestusega kokku sobima.

Piirded ei ole lubatud, välja arvatud krundi majandussuunitlusega osades (nt ladustamisplats, laadimisala) ja ohutuspiirete kavandamisel. Piirded lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt arhitektuursele lahendusele ning need peavad olema planeeritud hoonega ühtses arhitektuurses võtmes. Soojussaare efekti vähendamiseks on soovitatav ette näha funktsionaalseid katusepindu (haljaskatused vms).

3.4.2. Nõuded krundi positsioon 1 ehitistele

Lülit massiivsena mõjuvate hoonete vältimiseks tuleb krundi positsioon 1 hoonemahud ja fassaad liigendada. Lõhmuse tänava ääres peab hoonestus mõjuma sujuva üleminekuna väike-elamute piirkonnalt ärikvartaliks. Põhihoonete aknad ja uksed peavad asetsema tänavapoolisel küljel, akendeta seinad ei ole tänava ääres lubatud.

Allpool olevad arhitektuurinõuded krundi positsioon 1 ehitistele lähtuvad arhitektuurbüroo KORRUS poolt koostatud Anne tn 46a, 48, 48a arhitektuurivõistluse võidutööst. Võidutöö lahendus asub planeeringu lisades.

Hoonemahu A arhitektuurse vormi kujundamise juures tuleb lähtuda Anne tn 50 ja 46 kinnistute kitsendustest. Hoone kujunduslike elementide paigutamine tankla tuleohutuskujasse ning nende võimalikud materjalid tuleb kooskõlastada Päästeametiga projekti staadiumis.

Hoonemahu A arhitektuurne vorm peab olema lihtne ja modernne ning arhitektuursete võtetega jaotatud, et see suhestuks ümbritseva keskkonnaga. Hoone peab olema pilkupüüdev, aga mitte liiga domineeriv.

Hoonemaht B ja C peavad töötama ühtse tervikuna ja olema L-kujulised, paiknedes vastamisi nii, et tekib hooviala, mis saab alguse hoonemahu A sisetänavast.

Hoonemaht B peab järgima korrustega ümbritsevat maapinda ning olema esimesel ja teisel korrusel tasapinnaliselt muutuv.

Hoonemaht C peab arhitektuurselt olema omanäoline (sobitudes siiski teiste hoonetega ühtsesse ansamblisse) – kasutada tuleb nii vormilisi sisseasteid kui ka eenduvusi.

Hoonemahu B ja C fassaade tuleb kombineerida erinevate materjalidega, tagada tasakaalustatud harmoonia eri materjalide vahel ning dünaamiline ja pilkupüüdev välimus.

Hoonete maa-alused korrused peavad olema omavahel ühendatud. Soovitav on rajada maa-alune korrus nii, et see järgiks olemasolevat reljeefi ja oleks tasapinnaliselt muutuv.

3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

3.5.1. Üldised põhimõtted

Planeeringuga määratakse liikluskorralduse põhimõtted, mida võib projekteerimisel täpsustada.

Kergliikluse soodustamiseks on krundisisesel liiklusskeemi koostamisel pööratud tähelepanu jalgsi ja jalgrattaga liikujate mugavate ja turvaliste liikumisteede tagamisele. Ärilinnaku siseselt on avalik ruum, hoonete vaheline liikumine ning ühendused ümbritsevate sõlmpunktidega lahendatud jalakäijate ja kergliikluse prioriteetselt positsioonilt. Kergliiklejate sissepääsud on planeeritud hoonetesse otse tänavalt või tänavalt kergesti kättesaadavatena. Kõikidesse hoonetesse on kavandatud mitmeid sissepääse, et tagada vajadusel inimeste hajutamise võimalused. Oluline on tagada kõikide liiklejate ohutus.

Visuaalse mitmekesisuse ja huvitavama väliruumi eesmärgil tuleb kasutada krundi positsioon 1 laiematel kergliiklejate aladel erinevaid katendeid, et liigendada laiemaid sillutatud alasid ning lisada hoovile tekstuuri ja visuaalset kontrasti.

3.5.2. Planeeritud tänavaruum

Jalgsi liiklejate paremate liiklemisvõimaluste tagamiseks on planeeringualast läände jääva tupiktänav aärde kavandatud 2 meetri laiused katkematud jalgteed. Hoonestusala A lähedusse on kavandatud kohati laiemad jalakäijate alad.

Lõhmuse tänav idapoolses osas on kavandatud olemasolev jalg- jalgrattatee jaotada asfaldile kantud markeeringuga eraldi jalakäijate ja jalgratturite ruumiks. Lõhmuse tänav läänepoolsesse külge on kavandatud jalakäijatele 2 meetri laiune kõnnitee, ratturitele 1,5 meetri laiune rattarada.

Kavandatud tänavaruumi iseloomustavad põhijoonisel (joonis 4) olevad lõiked A-A` ja B-B`.

Turvalisuse eesmärgil on kavandatud tõstetud ülekäigurajad.

3.5.3. Juurdepääsud

Planeeritud juurdepääsud on esitatud põhijoonisel.

Krundile positsioon 1 on mootorsõidukite ja kergliiklejate juurdepääsud kavandatud planeeringualast läänes asuvalt tupiktänavalt. Kergliiklejad pääsevad alale lisaks ka Anne tänavalt ja Lõhmuse tänavalt. Jalg- ja jalgrattatee kaudu on ühendatud omavahel kõik ärilinnakusse kavandatud kolm hoonemahtu, jalg- ja jalgrattatee ühendab ka Lõhmuse tänava planeeringualast läänesuunas paikneva tupiktänavaga.

Põhiline kergliiklejate liikumissuund on hoonestusala A kavandatud põhja-lõunasuunaliselt läbi hoonestusala. Iga planeeritud hoone juurde viib vähemalt üks ilma astmeteta ligipääs, mida on mugav kasutada erivajadustega liiklejatel.

Hoonestusala A loodepoolsesse osasse on kavandatud kaubaautode juurdepääs. Kauba laadimisala kõrval paikneb sissepääs maa-alusesse parklasse.

Krundile positsioon 2 säilib mootorsõidukite juurdepääs planeeringualast läänes asuvalt tupiktänavalt ja Anne tänavalt.

Krundi positsioon 2 hooneni pääsevad kergliiklejad täna juba olemasolevate jalg- ja jalgrattateede kaudu Anne tänavalt.

Krundil positsioon 3 paikneva gaasiregulaatorjaama põhjapoolse ukseni on planeeritud vajaduspõhine mootorsõiduki juurdepääs krundile positsioon 1 kavandatud avaliku parkla ning jalg- ja jalgrattatee kaudu. Juurdepääsu täpsem lahendus selgub projektiga (eraldi juurdepääsuteed pole tarvis rajada, piisab madaldate äärekivist).

3.5.4. Parkimine

Planeeringus on ette nähtud võimalus rajada krundile positsioon 1 maa-alused parklad. Maa-aluse parkla juurdepääsetavuse jaoks on vaja rajada planeeringualast lääne suunas paiknevalt tupiktänavalt täiendav juurdepääs. Maa-aluseid parklaid kasutades jääb kergliiklejate kasutusse rohkem väliruumi.

Juhul, kui parklaid kavandatakse hoone maapealsele korrusele, peavad need olema hoone arhitektuuri integreeritud nii, et need linnaruumi visuaalselt ei häiriks.

Krundi positsioon 1 edelaosas on lahendatud avalikult kasutatav parkla maapealse ja kõrghaljastusega liigendatud avaparklana, et see oleks kasutajatele lihtsamini ligipääsetav. Soojussaare efekti vähendamiseks tuleb vältida väga suurte kõvakatteliste pindade kavandamist ehk avaparklad tuleb haljastusega liigendada ja kavandada sinna iga 10 parkimiskoha kohta vähemalt 1 puu.

Planeeringualal täna kehtiva detailplaneeringu raames on maaomaniku ja Tartu Linnavalitsuse vahel sõlmitud servituudileping, millega on 60 parkimiskohta antud avalikuks kasutamiseks. Uue planeeringulahendusega vähendatakse oluliselt avalikus ruumis asuvaid (maapealseid) parkimiskohti tagamaks kvaliteetset linnaruumi. Teisalt rajatakse arendusalale varasemast rohkem parkimisvõimalusi hoonealuses mahus, mis kavandatava hoonestuse iseloomu arvestades on samuti põhimahus avalikkusele suunatud. Samas on maa-alusel parkimiskorrusel vaja tagada turvalisus ning heakord, mis nõuab võrreldes maapealsete parklatega liikluse ja parkimisõiguste sisukamat reguleerimist (näiteks võimalust turvalisuse kaalutlusel öösel maa-alune parkla sulgeda). Varasema kokkuleppega võrreldes muutunud parklate asukoha ning maa-aluse korrusel turvalisuse

ja heakorra tagamise vajaduse tõttu tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek varasema servituudikokkuleppe muutmiseks selliselt, et servituudikokkuleppega antakse krundi positsioon 1 lõunaosas kavandatud maapealne parkla (kokku 39 parkimiskohta) ristkasutusse: neid võib kasutada nii avalikkus kui ka ajal, mis ärikeskus on avatud, ärikeskuse kliendid ja töötajad (joonis 4). See ei piira avalikkuse ligipääsu maa-alusele parkimiskorrusele, kuid parkimiskorrusel reguleeritakse parkimistingimusi jms koos hoonete üldise kasutuskorraga.

Krundile positsioon 2 on kavandatud parkimiskohad tankla töötajatele ja külastajatele.

Detailplaneeringuala asub parkimisnormatiivi määratlusega korterelamute piirkonnas. Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 3 ja 4. Parkimisarvutuse puhul on kasutatud planeeritud hoone maapealse osa võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda (krundil positsioon 1 ärihooned ca 18 660 m², krundil positsioon 2 tanklahoone ca 130 m²). Autode parkimiskohtade arv täpsustub projekteerimisfaasis. Lähtudes uuringust „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“ asub planeeringuala teenustasemel hea. Uuringu kohaselt on soovitatav detailplaneeringualal parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 52%. Arvestades äritegevuse multifunktsionaalsust ja avalike parkimiskohtade tagamise vajadust, on planeeringuga kavandatud parkimiskohti krundile positsioon 1 normikohasest arvust 77% – nii on parkimiskohti standardikohasest normist mõnevõrra vähem, aga uuringukohasest soovitusel rohkem. Uuringukohasest soovitusel rohkemate parkimiskohtade kavandamine tagab, et vajalik parkimiskohtade arv on ettevõtetele tagatud ka juhul, kui avalike parkimiskohtadena ristkasutuses olevad kohad on hõivatud päevasel ajal kohalike elanike poolt ning alal on piisavalt parkimiskohti multifunktsionaalsele keskuse toimimiseks, et mahutada kõik ärikeskuse töötajad ja kliendid. Krundile positsioon 2 on kavandatud parkimiskohti vastavalt normikohasele arvule, et mahutada tanklahoone külastajaid ja töötajaid.

Mootorsõidukite parklasse tuleb kavandada vähemalt üks laadimispunkt elektriautodele ning vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ lg 4 p 2 tuleb juhtmetaristu rajada vähemalt igale viiendale parkimiskohale – vastav taristu lahendatakse projekteerimise faasis.

Väiksemate elektrisõidukite osas tuleb arvestada ärilinnaku projekteerimise faasis kaasaegsete tehnoloogiliste vajaduste ja võimalustega.

Tabel 3. Autode parkimisarvutus.

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Funktsiooni eeldatav osakaal arvestuslikust brutopinnast	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivikohane
Positsioon 1	Supermarket, kauplused (kaubandus) 1/50	24%	4 479/50	90
	Restoran/kohvik (toitlustus) 1/120	4%	746/120	6
	Asutused 1/60	38%	7 091/60	118
	Polikliinik, perearstikeskus (meditsiin) 1/90	19%	3 545/90	39
	Hotell (majutus) 1/100	15%	2 799/100	28
Kokku				281
Planeeritud parkimiskohad krundile positsioon 1 (74% normikohasest arvust)				207
Positsioon 2	Teenindusjaam, tankla 1/20	100%	130/20	7
Planeeritud parkimiskohad krundile positsioon 2 (100% normikohasest arvust)				7
KOKKU PLANEERITUD PARKIMISKOHTI				214

Tabel 4. Jalgratate parkimisarvutus.

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivikohane
Positsioon 1	Supermarket/kauplused (kaubandus) 1/150	4 264/150	28
	Restoran, kohvik (toitlustus) 1/50	711/50	14
	Asutused 1/100	6 750/100	68
	Polikliinik, perearstikeskus (meditsiin)	Täpsustatakse projekteerimisel	10*
	Hotell (majutus)	Täpsustatakse projekteerimisel	6*
Positsioon 2	Muu kauplus (kaubandus) 1/50	130/50	6*
Kokku			vähemalt 132

*standardi kohaselt vähim parkimisnormatiiv.

Jalgrattaparklate asukohad on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Rattaparklad on kavandatud hoonete peasissepääsude juurde ning ka hoonetevahelisele alale. Osa jalgrattaparklatest on planeeritud lahendada hoonete mahus, soovitatavalt hoone sissepääsu lähedal. Hoonest väljas olevad jalgrattaparklad

peavad olema kaetud varjualusega. Jalgrataste parkimise kavandamisel arvestada ka kastirataste ruumivajadusega. Vajadusel on lubatud jalgrattaparklate asukohti projekteerimisel muuta.

Lisaks tuleb projekteerimisel arvestada kergliikurite parkimisvõimalustega.

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

3.6.1. Planeeritud haljastuslahendus

Kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast peab olema ärikruntidel vähemalt 10% (krundil positsioon 1 vähemalt 1240 m², krundil positsioon 2 vähemalt 190 m²). Kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel, puuks loetakse puittaime, mille kõrgus reeglina on täiskasvanult vähemalt 10 m.

Haljastuse paigutamisel tuleb arvestada ehitiste kujadega.

Olemasolevast haljastusest tuleb säilitada krundil positsioon 1 paiknevad kaks suurelehist pärna (põhijoonisel haljastus nr 5-6) ja Lõhmuse tänava äärse kaseallee hea tervise juures olevad puud (põhijoonisel haljastus nr 9-17 ja 21-24) ning krundil positsioon 2 need mägimännid, mis jäävad ehitustegevusest kaugemale (põhijoonisel haljastus nr 2 ja 4, osaliselt nr 1 ja 3). Puud number 18-19 võib vajadusel likvideerida, puu nr 20 tuleb likvideerida, sest on kuivav puu – planeeringulahenduses on ette nähtud nende puude asendamine uute istikutega. Puude likvideerimisel tuleb lähtuda Tartu Linnavolikogu 01.07.2004 määruse nr 79 "Puu raiumiseks loa andmise kord" nõuetest.

Pärnade ja säilitatavate Lõhmuse tänava äärsete kaskede ümber olev kõvakatteta ala (juurestiku tõenäolise paiknemise ala) peab jääma ehitustegevusest puutumata (muuhulgas ei ole seal lubatud olemasoleva murukattega ala vähendamine, pinnase tõstmine, kaevetööde planeerimine ega ehitusmaterjalide ladustamine).

Maa-aluse korruse rajamisel säilitatavate puude läheduses ei tohi ehitusmasinad sattuda puu juurestiku tõenäolise paiknemise alale (nt punnsein tuleb lüüa seestpoolt).

Edasise projekteerimise käigus tuleb näha ette meetmed puude kaitse ja elujõulisuse tagamiseks, kui ehitustöid tehakse põhijoonisel (joonis 4) näidatud puu juurestiku standardikohases kaitsevööndis. Säilitatavate puittaimede jaoks koostatavad ehitusaegsed kaitsemeetmed peavad tuginema standardi EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse” toodud põhimõtetele.

Lisaks on planeeritud krundile positsioon 1 täiendava kõrghaljastuse istutamine, et liigendada kavandatud parklaalasid ja planeeritud hoonemahtude vahele jäävat ruumi.

Hoonete vahelisele alale on kavandatud mitmeid madal- või kõrghaljastusega kaetud rohealasid.

Krundil positsioon 2 on täiendavat kõrghaljastust kavandatud kohtadesse, kus olemasolevate ja planeeritud ehitiste kujad seda lubavad.

Täiendav kõrghaljastus on planeeritud kohtadesse, kus haljasriba on vähemalt 3 meetri laiune ning kus puu võra alla jääb piisaval hulgal kasvupinnast (vastavalt standardile EVS 939-4:2020). Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel tuleb lähtuda kohalikest oludest ja piirkonna ühtsust silmas pidades valida alale sobituvad puittaimed. Istikud peavad vastama standardile EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded”.

Planeeritud kõrghaljastuse soovituslikud asukohad ja likvideeritav või asendatav kõrghaljastus on toodud põhijoonisel (joonis 4). Istutatavate puude ja põõsaste konkreetne paiknemine, arv ja liigid täpsustatakse projekteerimise käigus. Parima lahenduse saavutamiseks ja atraktiivse keskkonna tekitamiseks on soovituslik kaasata haljastuse projekteerimisse maastikuarhitekt.

3.6.2. Planeeritud väliala põhimõtted

Ärilinnaku välialad peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalust). Ärilinnaku külastajate ja töötajate tarbeks on planeeritud linnaku välialale puhkeala, mis pakuks õues tegutsemise või treenimisvõimalusi. Puhkeala asukoht on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Lisaks on ärihoonete vahele planeeritud aktiivselt kasutatav väljak, mis inimesed sinna kokku tooks. Väljaku asukoht on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

3.6.3. Jäätmekäitluse põhimõtted

Jäätmete liigiti kogumiseks vajaminev ruum on kavandatud krundi positsioon 1 lääneserva, Anne tn T48 ribaeraldise põhjaosas. Jäätmete liigiti kogumine on planeeritud maa-aluste mahutitega, mille täpsemad asukohad ja välisilme lahendatakse projekteerimise käigus.

Lisaks on krundi positsioon 1 lääneservas olemasoleva tupiktee äärde kavandatud avalikkusele suunatud pakendite kogumispunkt. Soovitav on see kavandada samuti maa-aluse mahutina, ent maa all olevate tehnovõrkude tõttu on vajadusel lubatud ka ümbrusesse sobituvat maapealse konteineri kasutamine. Kogumispunkti täpsem asukoht ja väljanägemine täpsustub projekteerimise käigus.

Krundil positsioon 2 on soovitatav jäätmete kogumispunkt paigutada tanklahoone idaküljele.

Prügikonteinerid peavad olema varjestatud, st mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt.

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

3.6.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vertikaalplaneerimise lahendust täpsustatakse projekteerimisel. Maapinna kõrgused tuleb ümbritsevaga sujuvalt kokku viia. Maa-alusesse parklasse sissepääsu projekteerimisel planeeringualast lääne suunas asuvalt tupiktänavalt tuleb anda normidele vastav lang. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on toodud arhitektuurikonkursi võidutööga kavandatud tee kallakud ja maapinna ning hoonete esimese korruse kõrgusarvud, mida võib hilisema projektiga täpsustada.

3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS

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

Tuletõrje veevarustus lahendatakse piirkonnas olemasolevate hüdrantide baasil. Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Maa-ameti andmebaasi kohaselt Lõhmuse tänaval (hüdrant nr 689) Dn 100 torustikul ja Anne tn ääres Dn 300 torustikul (hüdrandid nr 708, 284 ja 296). Anne tn 46 maaüksusel (krunt positsioon 2)

Dn 90 torustikul paiknev hüdrant on lubatud likvideerida, kuna seda asendavad eelpoolmainitud Anne tänava ääres paiknevad hüdrandid. Olemasolevad hüdrandid on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2).

Olemasolev Lõhmuse tänava veetorustikul paiknev hüdrant tuleb asendada uuega (tänavale kavandatakse Dn 110 läbimõõduga veetorustik). Lisaks kavandatakse Lõhmuse tänava vee- ja kanalisatsioonitorustike renoveerimise käigus planeeringualast kagusuunda, Anne tänavale täiendavat hüdranti (joonis 5).

Krundil positsioon 1 tuleb hoonetesse rajada tulekustutussüsteem, mistõttu on vajalik arvutuslik minimaalne tuletõrjeevee vooluhulk 10 l/s 3 h jooksul. Krundil positsioon 2 on vajalik minimaalne tuletõrjeevee vooluhulk samuti 10 l/s 3 h jooksul. Krundil positsioon 3 asub ainult tehno rajatis – gaasiregulaatorjaam.

Krundi positsioon 1 ehitusõiguse täies mahus realiseerimiseks tuleb vastavalt Storkson OÜ poolt koostatud ohuhinnangule olemasolev maapealne LPG mahuti kavandada maa-alusena või ehitada hoonestusala A hoonete katuse konstruktsioonid ja tanklapoolne sein mitte põlevast materjalist (min klass A2), katusekate võib olla klassist Broof (t2), ja hoonete tulekahju korral tegutsemise plaani tuleb sisestada tanklast tuleneva võimaliku BLEVE ohu korral tegutsemise juhend, millega tagatakse inimeste koordineeritud varjumine või evakueerumine ohutsoonist.

Storkson OÜ poolt koostatud ohuhinnangu kohaselt tuleb hoonesisese parkla rajamisel võimaliku sõiduki põlengu soojuskiirguse mõju välistamiseks parklakorruse lagi (parklapealse korruse põrand) ehitada mitte põlevast materjalist (tulekindlikkus: A1).

Ohuhinnang asub planeeringu lisades.

Krundi positsioon 1 hoonete sissepääsudele tuleb tagada päästeauto juurdepääsu võimalus (vähemalt 3,5 meetri laiune vajadusel läbipääsetav teekoridor). Krundi positsioon 1 hoonete evakatsioonipääsude juures on vaja tagada 12 meetri laiune ala, kus oleks võimalik päästetööde vajadusel kasutada tõstukautot.

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja -rajatiste põhimõttelised lahendused, mida on kujutatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Tehnovõrkude ja -rajatiste vajadust ja asukohti täpsustatakse projektiga.

Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda võrguettevõtelt tehnilised tingimused.

3.8.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk 19.04.2023 tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-11 ja Lõhmuse tänaval vastavalt mais 2024 AS Tartu Veevõrk poolt saadetud eskiisjoonisele.

Krundi positsioon 1 veevarustus on planeeritud Lõhmuse tänava veetorustikust. Lõhmuse tänava veetorustik tuleb lõiguse Anne - Kuuse rekonstrueerida. Tänavale on planeeritud uus vähemalt De 110 läbimõõduga PE veetorustik. Krundile positsioon 1 on planeeritud kaks veetorustiku ühendust tänavatorustikuga: üks A-hoone tarbeks (hoonestusalale A) ning teine B- ja C- hoonete tarbeks (hoonestusalale B).

Krundi positsioon 2 veevarustus on planeeritud planeeringualast läänes paikneval tupiktänaval asuvast De 63 veetorustikust.

Krundil positsioon 3 veevarustuse vajadus puudub.

Kõik planeeringuala kinnistute olemasolevad tööst kõrvaldatavad veeühendustorud tuleb likvideerida (katkestada kohas, kus see tänavatorustikust haruneb).

3.8.2. Reoveekanalisisatsioon

Planeeringuala reoveekanalisisatsioon on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk 19.04.2023 tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-11, Lõhmuse tänaval vastavalt mais 2024 AS Tartu Veevärk poolt saadetud eskiisjoonisele..

Krundi positsioon 1 reovee eesvooluks on planeeritud Lõhmuse tänaval Remmelga ja Anne tänava vahelises lõigus rekonstrueeritav PVC-st DN 300 reoveetorustik. Krundile positsioon 1 on planeeritud kaks reoveekanalisisatsiooni ühendust tänavatorustikuga: üks A-hoone tarbeks (hoonestusalale A) ning teine B- ja C-hoonete tarbeks (hoonestusalale B).

Krundi positsioon 2 reovee eesvooluks on planeeritud planeeringualast läänes paikneval tupiktänaval asuv olemasolev De 160 PVC reoveetorustik.

Krundil positsioon 3 reoveekanalisisatsiooni vajadus puudub.

Kõik planeeringuala kinnistute olemasolevad tööst kõrvaldatavad kanalisatsiooni ühendustorustikud ja Lõhmuse tänava olemasolev malmist reoveetorustik tuleb likvideerida.

3.8.3. Sademeveekanalisisatsioon

Planeeringuala sademeveekanalisisatsioon on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk 19.04.2023 tehnilistele tingimustele nr 23ARE-2-DT-11 ja Lõhmuse tänaval vastavalt mais 2024 AS Tartu Veevärk poolt saadetud eskiisjoonisele.

Krundi positsioon 1 läbiv sademeveekollektor DN 500 on planeeritud ümber tõsta Lõhmuse tänavale. Tänavaristmikel on planeeritud sademeveetorustiku jätkumine Lõhmuse tänavaga ristuvatele tänavatele (Kuuse ja Sarapuu tänavale).

Krundi positsioon 1 sademevee eesvooluks on kavandatud planeeringuga ümber tõstetav Lõhmuse tänava sademeveetorustik DN 500. Krundile positsioon 1 on lubatud maksimaalselt kahe sademeveetorustiku ühenduse kavandamine.

Krundi positsioon 2 sademevee eesvooluks on planeeritud jätta Anne tn sademeveetorustik DN 500. Seoses maa-aluse gaasimahuti rajamisega tuleb planeeritud mahuti läheduses sademeveetorustikku ümber tõsta.

Kõik tööst kõrvaldatavad torustikud ja kaevud tuleb likvideerida.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga reguleerimiseks tuleb kasutada võimalikult suurel määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid (näiteks haljasala) ning näha kruntidele ette reguleeriv maht (mahuti, torud, piisava ruumi korral haljastusega seotud sademeveelahendused nagu tormipeenrad vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes ja vooluhulga piiramiseks sobivad tehnilised lahendused leitakse projekteerimise faasis.

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

Katuste sademevesi tuleb suunata maapinnale väljaspool hoonet, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Parklate sademevee puhastamiseks on planeeringuala lõunaosas sademeveetorustikule ette nähtud I-klassi õlipüüdur. Krundi positsioon 2 parklal on õlipüüdur juba olemas.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Planeeritud maa-aluse gaasimahuti kaitsevööndis tuleb vajadusel torustike ühendused rajada maa-aluste ühendustena, et vältida gaasilekke korral selle kogunemist sademeveekaevu.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Planeeringu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 04.04.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 442700.

Planeeringualast läänes paikneva tupiktäna äärde on planeeritud tuleviku tarbeks perspektiivne 10kV elektrikaabli trajektoor.

Planeeringuala elektrivarustus lähtub planeeringualast loodes paiknevast olemasolevast Info 229:(Ülejõe) alajaamast. Elektrivarustus tagatakse Info 229:(Ülejõe) alajaamast eraldi fiidrite ringtoiteliinidega.

Kruntide positsioon 1 ja positsioon 2 piirialale on kavandatud liitumiskilbid, mis peavad olema alati vabalt teenindatavad. Soovitav on mitmekohaliste liitumiskilpide kasutamine.

Varutoiteks on krundi positsioon 1 idapiirile, Lõhmuse täna äärde kavandatud liitumiskilbid, mis lähtuvad varasemat autopesulat teenindanud toitekaablist.

Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb lahendada maakaabliga.

Krundi positsioon 1 edelaosas paiknev varasema kaubandushoone elektrikilp on ette nähtud likvideerida.

Planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on kavandatud tänavavalgustus planeeringualast läänes paikneva tupiktäna ja krundile positsioon 1 kavandatud avaparkla alale. Lõhmuse täna ääres jääb toimima olemasolev tänavavalgustus, vajadusel lisatakse põhjapoolsesse osasse täiendavaid valgusteid ning tõstetakse ümber kagunurgas olev valgusti, et tagada jalgte jätku sujuv toimimine. Krundil positsioon 2 jäetakse toimima tänane valgustuslahendus.

Täna ja krundil positsioon 1 paikneva avaparkla funktsioneerimiseks vajaliku tänavavalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisel, kus lahendatakse ka ülejäänud ala valgustus kas eraldiseisvate valgustite või hoonetele kinnitatavate valgustite abil. Vältida tuleb valgusreostuse teket.

3.8.5. Telekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni ühendus on kavandatud lahendada kas sidekaabli kaudu või juhtmevabade lahendustega.

Sidekaabli kaudu lahendatav telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt AS Telia Eesti 20.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 37752601.

Planeeringuala kruntide positsioon 1 ja positsioon 2 sidekanalisatsiooni/multitorustiku ühendus lähtub Lõhmuse täna ääres paiknevast sidekaevust 2712 ja sealt planeeringualale ulatuvast sidekanalist. Igale hoonetele tuleb ette näha individuaalne põhitrassist lähtuv sidekanalisatsiooni mikrotorustiku sisend.

Krundil positsioon 3 sideühenduse vajadust ei ole.

Vastavalt vajadusele tuleb kasutada KKS tüüpi sidekaevusid. Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Trasside paiknemine peab vastama standardi EVS 843:2003 nõuetele.

Ehitustööde käigus tuleb tagada olemasolevate liinirajatiste säilimine. Vajadusel tuleb teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta poolitatavate kaablikaitsetorudega.

Telia liinirajatiste ümberpaigutamise vajaduse korral tuleb tagada töötavate ühenduste toimimine. Ümberpaigutatud siderajatised tuleb anda Telia Eesti AS-ile tasuta asendusrajatisena.

Projekti koostamisel tuleb teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses (sh ka sügavused) ja teostada Telia Eesti AS-i järelevalve esindajaga objekti ülevaatus.

3.8.6. Soojusvarustus

Planeeringuala soojusvarustus on lahendatud vastavalt AS Gren Tartu 29.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 43/23.

Planeeringuala krundi positsioon 1 ühenduskoht olemasoleva soojusvõrguga on planeeritud Lõhmuse tänaval olevalt soojustorustikult. Soojustorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisooleeritud torustikuna.

Lisaks on planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5) näidatud mööda Lõhmuse tänavat põhjasuunas jätkuv trassikoridor tulevikus perspektiivsele soojustorustikule.

Krundi positsioon 2 soojusvarustus lahendatakse lokaalselt elektriküttega, krundil positsioon 3 soojusvarustuse vajadus puudub.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb taotleda võrguettevõtjalt Gren Tartu AS projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepäigaldiste ehitusprojektide koostamiseks. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks tuleb pöörduda Gren Tartu AS klienditeeninduse poole.

Sobiva tehnilise lahenduse ja piisava ruumi korral on lubatud kasutada ka alternatiivseid küttelehendusi (näiteks maasoojus, päikeseenergia) ning soojuspumpasid ja jahutusseadmeid.

3.8.7. Gaasivarustus

Planeeringuala gaasivarustus on lahendatud vastavalt AS Gaasivõrk 20.03.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 3-6/50-23.

Planeeringuga nähakse ette krundil positsioon 1 tõsta ümber olemasolev A-kategooria gaasitorustik nii, et see ei jääks hoonestusala alla.

Krundi positsioon 1 hoonestusalade gaasivarustus lahendatakse ümbertõstetavalt A-kategooria gaasitorustikult. Hoonestusala B gaasivarustus on kavandatud läbi hoonestusala A kulgevalt torustikult.

Kruntidel positsioon 2 ja positsioon 3 gaasivarustuse vajadust ei ole.

Gaasiosa tööprojekti koostamiseks tuleb taotleda AS-lt Gaasivõrk tehnilised tingimused. Gaasivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt liitumislepingule.

AS Gaasivõrk saab väljastada nõusoleku gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks ainult gaasipaigaldise mõõdistuste alusel. AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk üle vaatamiseks.

Kohtades, kuhu kavandatakse katendi muutust olemasoleva gaasitorustiku kohal, tuleb projektis ette näha torustiku ümberisoleerimine.

3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

3.9.1. Mära ja reklaamvalgusega seotud tingimused

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

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

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

Valgusreklaamide paigutamisel tuleb vältida negatiivset mõju piirkonna elanikele ning reklaamide valgus ei tohi olla otse elamutele suunatud.

3.9.2. Haljastusega seotud tingimused

Dendroloogilise inventuuri andmetel vajavad säilitatavad suurelehised pärnad ala keskosas hooldust (võrakujuundust, kuivanud ja murdunud okste eemaldamist). Haljastuse hooldustööd tuleb tellida kutsetunnistusega ja varasema töökogemusega arboristilt (Arborist tase 4). Hooldustööde tellimisel ja tegemisel tuleb jätta arboristile kaalutlemisõigus hooldusloikuse viisi ja ulatuse tegemiseks ning vajadusel raie ettepaneku tegemiseks (raieks on tarvis taotleda luba).

3.9.3. Maa-aluse korruse rajamisega seotud tingimused

Ehitusgeoloogilisi takistusi krundi positsioon 1 maa-aluse korruse rajamiseks alal olemasolevate ehitusgeoloogiliste andmete alusel ei esine. Veetaseme alandus süvendite rajamisel on vähene ja ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju lähiala teistele olemasolevatele hoonetele.

Planeeringuala asub piirkonnas, kus maapinnalt esimese aluspõhjalise kompleksi põhjavee survetase on püsivalt üle maapinna. Maa-aluse korruse projekteerimisel tuleb täpsustada ala hüdrogeoloogilisi tingimusi. Juhul, kui geoloogiauuringu käigus avatakse surveise põhjavee kiht, tuleb lahendada vee ärajuhtimine (kas pumplaga sademeveekanaliseerimise juhtides, kui kanalisatsioon seda võimaldab, või kessooniga).

3.9.4. Tankla tegevusega seotud tingimused

Krundil positsioon 2 paikneva tankla laiendamisel (kui see põhjustab käideldavate produktide mahu suurenemist või heiteallikate lisandumist) tuleb taotleda heiteallika registreeringu muutmist ning vajadusel keskkonnaluba. Keskkonnaluba on nõutav, kui tankla summaarne naftasaaduste, muude mootor- või vedelkütuste, kütusekomponentide või kütusesarnaste toodete (alkoholi-, tubaka-, kütuse- ja elektriaktsiisi seaduse § 20 kohaselt) laadimiskäive aastas on 10 000 m³ või suurem.

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

Krundile positsioon 2 planeeritud maa-aluse mahuti paigutamisel tuleb arvestada määrusega „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on näidatud maa-aluse mahuti 5 meetri laiune kuja, kus paiknevate tehnovõrkude torustike ühendused tuleb teha maa-alusena.

3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Naaberkruntide ja avalike parkimiskohtade toimimiseks vajalike juurdepääsude ja tehnovõrkude servituutide vajadus on toodud tabelis 5 ning kujutatud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Lisaks määratakse planeeringuga vajadus seada planeeringualal tehnovõrkude talumiseks isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Tehnovõrkude kaitsevööndid on kujutatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Servituutide ulatust täpsustatakse projektiga, kus selguvad täpsemad tehnovõrkude parameetrid ja kavandatud tehnovõrkude trajektoolid.

Kui krundi positsioon 1 soovitakse jagada viisil, et iga hoonestusala asub eraldi krundil, siis tuleb seada vastavad servituudid ala terviklikuks toimimiseks.

Tabel 5. Servituutide vajadus.

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi sisu
Krunt positsioon 1	Juurdepääsu servituut	Krunt positsioon 3	Gaasiregulaatorjaama teenindamiseks vajaliku mootorsõidukite juurdepääsu tagamine
	Tehnovõrgu servituut		Krundist positsioon 3 lähtuvate A-ja B-kategooria gaasitorustike ja nende majandamise talumise kohustus
	Tehnovõrgu servituut	Krunti positsioon 2 teenendava sidekaabli valdaja	Krunti positsioon 2 teenindava sidekaabli ja selle majandamise talumise kohustus
	Juurdepääsu-servituut / tehnovõrgu servituut	Tartu Linnavalitsus	Avaliku juurdepääsu ja kasutuse tagamine (ristkasutus ärikeskuse külastajatega) 39-le parkimiskohale krundil positsioon 1 ja neid teenindavale tänavavalgustusele selle hooldamiseks ja majandamiseks. Parkimiskohtade täpsem paiknemine selgub edasise projekteerimise käigus.
Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi sisu
Krunt positsioon 2	Tehnovõrgu servituut	Tartu Linnavalitsus	Krundil positsioon 1 paiknevat parklat teenindava tänavavalgustuskaabli ja selle majandamise talumise kohustus
	Läbipääsuservituut	Tartu Linnavalitsus	Avalikult kasutatava jalgte paiknemise ja talumise kohustus krundi positsioon 2 loodeosas

3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal, videovalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi ja aknaid. Turvalisuse kaalutlusel on soovitatav ööseks maa-alune parkla sulgeda.

Planeeringuala ida- ja lõunaosas paiknevad läbikäidavad linnatänavad ning lõuna pool paiknevad korterelamud, lisaks jäävad planeeringualast lääne suunda mitmed päevasel ajal aktiivselt kasutatavad asutused, mistõttu on piirkonnas kõrge sotsiaalne kontroll.

Soovitatav on kavandada hooned nii, et neile ei teki pimedaid ja mitteatraktiivseid nurki.

Krundile positsioon 1 on planeeritud võimalikult kutsuv, valgustatud ja hubane hooviala.

3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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.

3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeeringuala krundil positsioon 1 toimub hoonete väljaehitamine etapiviisiliselt.

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

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Enne krundile positsioon 1 kavandatud hoonete ehitustööde algust teostatakse naaberhoonete ülevaatused, vältimaks ehitustegevuse mõjudest tulenevaid hilisemaid vaidlusi.

4. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD

Detailplaneeringu realiseerimine mõjutab elanikkonda positiivselt, kuna piirkonnas pakutav teenuste ja kaupade valik suureneb ning piirkonda luuakse uusi töökohti. Lisaks tekivad planeeringu realiseerimise järgselt alale mitmed avalikult kasutatavad parkimiskohad, mida kohalikud elanikud kasutada saavad. Planeeringuala läheduses olevaid väikeelamuid eraldab planeeringualast Lõhmuse tänav koos olemasoleva või planeeritud kõrghaljastusega. Väikeelamute poolt küljelt pole planeeringualale kavandatud mootorsõidukite juurdepääse ning planeeringus on seatud nõue, et reklaamide valgus ei tohi olla otse elamutele suunatud, mis minimeerib võimalikke ärihoonetest lähtuvaid häiringuid eramutele. Suurem häiring võib esineda hoonete ehitamise ajal.

Planeeringul on positiivne mõju kergliiklusteede võrgustikule, kuna luuakse uusi ühendusi lähedal paiknevate kergliiklusteede ja tänavatega, kavandatakse Lõhmuse tänava äärde rattarada ja planeeringualast läänes paikneva tupiktänavaga äärde jalgteed.

Detailplaneeringuga kavandatud hooned saavad olema ligipääsetavad ja kasutatavad kõikidele erinevas vanuses ning erineval viisil liikuvatele ühiskonnaliikmetele. Lisaks näeb planeering ette krundisisese puhkeala ja aktiivse kasutusega väljaku rajamise töötajatele ja külastajatele.

Piirkondliku äri- ja teeninduskeskuse rajamine mõjub positiivselt Annelinna väärtustamisele ning tõstab seeläbi piirkonna kinnisvara väärtust. Praeguse inimestele suletud lageda ja kõvakattega ala asemel alale visuaalselt ja funktsionaalselt sobiva arhitektuurilise lahenduse leidmisel koos läbimõeldud haljastuslahendusega (maapinnal, vertikaalsena, võimalik et ka katushaljastus jms) on oluline positiivne mõju piirkonna atraktiivsusele ja miljööle.

Hoonestus muudab linnaruumi maastikupilti, kuna senise madala platsi asemele tekivad kõrged ärihooned. Mõju vähendab Lõhmuse tänava ääres säilitatav kõrghaljastus, mis funktsioneerib visuaalse puhvrina läheduses paiknevate eramute ja ärihoonete vahel. Lisaks on planeeritud hoonete visuaalse mõju vähendamiseks hoonete mahtu ja fassaadi liigendada.

Haljastuse lisamine piirkonda tekitab positiivse mõju ka planeeringuala looduskeskkonnale. Pisut negatiivselt mõjub olemasoleva kõrghaljastuse mõningane eemaldamise vajadus, ent kuna suuremas osas jäetakse alale väärtuslik kõrghaljastus alles, ei ole see mõju suur.

Planeeringuala asukoht soosib majanduslikku jätkusuutlikkust. Planeeringualast 1 km raadiusesse jääb Annelinna elanikest hinnanguliselt 70%, lisaks Jaamamõisa linnaosa ning osa Ülejõe linnaosast – kokku ca 25 000 elanikku, kes on potentsiaalselt regulaarsed ärilinnaku külastajad. Piirkonnas on küll mõningaid teenusepakkujaid, toidu- ja riidekauplus, aga erinevaid teenuseid ja tooteid koondav ärilinnak läheduses puudub.

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

5. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 6.

Tabel 6. Kooskõlastused ja koostöö.

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
16.06.2025	Telia Eesti AS	Projekti kooskõlastus nr 39708889.	Margus Kukk, Telia Eesti AS volitatud esindaja
18.06.2025	Elektrilevi OÜ	Projekti kooskõlastus nr 6343268235.	
18.06.2025	Gren Tartu AS	Kooskõlastus digiallkirjaga.	Ülar Roose
	AS Tartu Veevärk		
	AS Gaasivõrk		
	Päästeamet		