



## Kalda tee 43 ja 51 kruntide **DETAILPLANEERING**

**Tellija:**

AS Tirsi Hulgi  
Turu 37a, Tartu

**Planeerija:** Arhitektibüroo SIIM & PÕLLUMAA OÜ  
arhitekt Jüri Siim  
tel. 427839, Kuperjanovi 16, Tartu  
litsents nr. 5768/1327; regisrti nr. 10085374

inseneriosad- AS Kommunaalprojekt  
tel. 420 532, Õpetaja 9a, Tartu

Tartu, sept. 2001. a.

**SISUKORD**

**Seletuskiri.** lk. 2-9

1. Sissejuhatus
2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus
3. Olemasolev olukord
4. Detailplaneeringu lahendus
5. Planeeringu realiseerimise etapid
6. Keskkonnakaitselised abinõud
7. Nõuded projekteerimisele planeeringualal

**Kooskõlastuste kokkuvõte.** lk. 10

**Joonised.** lk. 11-15

1. Situatsiooniplaan ja tugiplaani M 1:1000
2. Põhijoonis (planeerimislahendus, hoonestusõigused) “
3. Tehnovõrgud “
4. krundijaotusplaani, liikluslahendus “

## SELETUSKIRI

### 1. Sissejuhatus.

Detailplaneeringu tellija sooviks on jagada suured kinnistud väiksemateks, andes hoonestusõigused kaasaegsete ärihoonete, parklate ja bensiinjaama rajamiseks. Ärikeskuse idee on kooskõlas linna üldplaneeringuga ja Annelinna linnaosa keskuse asukohaga. Planeeritav ala suuruseks on ca 11,8 ha.

### 2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.

Planeeringu koostamisel on aluseks võetud:

1. Tartu Linnavalitsuse 07. 11. 2000. a. korraldusega nr. 2713 kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne (töö nr. LÜ-1-00).
2. Tartu linna üldplaneering.
3. Anne elamurajooni generaalplaani korrektuur (1988. a.).
4. AS Kobras poolt teostatud geodeetiline alusplaan, töö nr. K 001 / 050 (2001. a.).

Varemkoostatud hoonestuskavad ja eskiisid sellele territooriumile ei ole realiseeritavad tänaseks muutunud olude tõttu.

### 3. Olemasolev olukord. (joonis 1)

#### 3.1. Planeeritava ala olemasolevad funktsionaalsed seosed linnaga.

Planeeritav ala asub kavandatavas Annelinna keskuses. Kõrvaloleval krundil on Anne Turg ja parklad, läheduses asub Sõpruse "Spar" mis on Kaunase puiestest Ihaste suunale jääv seni ainuke suurem toidukauplus. Piki Kalda teed liigub linna ühistransport.

Linna üldplaneeringuga ettenähtud keskusalala peab kujunema oma infrastruktuuriga eelkõige Annelinna ja Ihaste linnaosa elanikke (täna ca 11500, perspektiivis kuni 28000 elanikku) teenindavate kauplustega, teenindusettevõtetega ja vaba aja veetmise kohtadega hoonestatud kohalikuks keskuseks.

#### 3.2. Kehtiv maakasutus.

Planeeritaval alal asub 2 kinnistut, mille omanikuks on AS Tirsi Hulgi:

<b>Kalda tee 43</b>	ärimaa 40%, väikeelamumaa 30%, üldmaa 30%	43264 m <sup>2</sup>
<b>Kalda tee 51</b>	sihtotstarbeta maa	16650 m <sup>2</sup>

Detailplaneeringu ala piiridesse jääb ka osaliselt Kalda tee transpordimaa ning kruntimata ala planeeringuala edelaküljel.

#### 3.3. Olemasolev hoonestus, haljastus.

Planeeringualal puudub hoonestus. Kalda teest Emajõe poole jääv ala, kus asuvad ka planeeritavad krundid, on liigniiske turbapinnasega ja kohati võsastunud. Lagedamatel aladel esineb kohati kaitstavat taimeliiki, emaputke (*Angelica palustris*). Eesti punases raamatus on emaputk tähelepanu vääriava liigina. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

#### 3.4. Geoloogia.

Ülevaate koostamisel on kasutatud planeeritaval alal varem tehtud järgmiste ehitusgeoloogiliste uuringute aruandeid:

- Tartu linna Anne elamurajooni generaalplaan, Eesti Projekti töö nr. A708-70, 1970., Ehitusgeoloogia Fondi (edaspidi EGF) säilik nr. 5118,
- Tartu linna Kalda tee pikendus (lõigus Kaunase pst.- Mõisavahe tn.), REI töö 205E, 1980., EGF säilik nr. 98,
- Tartu Kalda tee 235-kohaline kino, REI töö nr. 6042M, 1989., EGF säilik nr. 25709,

- Tartu Kalda tee. 35 (EGLE kaubamaja), REI töö nr. 7564X, 1991., EGF säilik nr. 27132,
- AS GSG ärikeskus Tartus, Kalda tee. 41, AS Alus töö nr. 59302, 1993., Oü Alus-geoloogia arhiivis.

Planeeritav ala asub Kagu-Eesti lavamaal, Suur-Emajõe lammialal. Maapinna abs. kõrgused on vahemikus 32...37 m. Üldine maapinna kalle on lääne-edelasuunaline (Emajõe suunaline). Anne turu, Kalda tee ja Lammi tee äärset ala on 0,5...1 m paksuselt täidetud.

Loodusliku pinnakatte moodustavad (sügavuse suunas) 0,5...1 m paksuselt muld või turbamuld, 1...2,5 m paksuselt orgaanikat sisaldav tolmlüiv (lammisete) ja mandrijää tegevuse tulemusel tekkinud erineva konsistentsiga moreenid, mida on uuritud kuni 12 m sügavuseni. Pinnaseveetase on aastaringselt suhteliselt kõrge; kõrgvee perioodil abs. kõrgusel kuni 34 m, miinimumajal abs. kõrgusel 31...33 m. Vesi püsib ülaveena moreeni, kui suhteliselt halvemini vettjuhtiva pinnase, peal tolmlüivas.

#### 4. Detailplaneeringu lahendus. (joonis 2)

##### 4.1. Planeeringu linnaehituslik põhjendus.

Detailplaneeringuga jagatakse Kalda tee 43 ja 51 krundid väiksemateks osadeks ja antakse kruntidele hoonestusõigus. Kavandatakse tehnovõrkudega varustus ja liikluslahendus moodustatavatele kruntidele.

##### 4.2. Krundijaotusplaan, kruntide sihtotstarbed, servituudid.

Olemasolevast kahest kinnistust on moodustatud kokku 9 uut krunti:

Aadress/ uus posits. nr.	DP-eelne pindala (m2)	DP-järgne pindala (m2)	DP-eelne sihtotstarve	DP-järgne sihtotstarve
Kalda tee 43 / <b>pos 1</b>	43264	15651	Ärimaa 405, väikeelamumaa 30%, üldmaa 30%	Ärimaa 100%
Kalda tee 43 / <b>pos 2</b>	“	1157	“	Ärimaa 100%
Kalda tee 43 / <b>pos 3</b>	“	17961	“	Ärimaa 100%
Kalda tee 43 / <b>pos 4</b>	“	1056	“	Ärimaa 100%
Kalda tee 43 / <b>pos 5</b>	“	7050	“	Ärimaa 100%
Kalda tee 51 / <b>pos 6</b>	16650	6865	Sihtotstarbeta maa	Ärimaa 100%
Kalda tee 51 / <b>pos 7</b>	“	7050	“	Ärimaa 100%
Kalda tee 51 / <b>pos 8</b>	“	3127	“	Ärimaa 100%
Lammi tn / <b>pos 9</b>	-	38	-	tootmismaa 100%
Tänavalaad Kalda tee, Lammi ja Mõisavahe tn.	19060	19060	-	transpordimaa
Luhaala planeeringuala edelaküljel	38350	38350	-	üldmaa
Kokku:	117324			

Seoses Kalda tee laiendamise vajadusega 4- realiseks on tänavakoridori juurde liidetud 836 m<sup>2</sup> Kalda tee 43 krundi arvelt ja samapalju lisatud Kalda tee 51 kinnistule Lammi tänavakoridori. Kalda tee 29, 35 ja 43 kruntide vahelise piiri korrigeerimine on otstarbekas peale parkla rajamise vajaduse tekkimist krundiomanike omavaheliste kokkulepete alusel.

##### 4.3. Kruntide ehitusõigus. Arhitektuursed nõuded.

Detailplaneeringuga moodustatud kruntidele on seatud ehitusõigus :

###### Pos. 1

<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	-	ärimaa
<i>Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil</i>	-	1
<i>Lubatud korruseid</i>	-	kuni 2
<i>Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind</i>	-	max 25 %

<i>Ehitise lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)</i>	-	max 46.00
<i>Hoone tulepüsisivusklass</i>	-	TP 2 või TP 1
<i>Rajatava hoone teenindamiseks ja kasutamiseks vajalikud parklad rajada krundi piires vastavalt normidele ja tegelikule prognoositavale vajadusele - min 100 sõiduautole, sh. invakohad</i>		

***Olulisemad arhitektuurinõuded:***

Katused lahendada sisemise äraooluga nn. 0° kaldega või terasplekk-katus kaldega kuni 20°.

Piirdead lubatud vaid siseõue piiramiseks.

Välisviimistluseks põhilised materjalid– klaas, betoon, tellis, teras

**Pos. 2**

<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	-	ärimaa
<i>Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil</i>	-	1
<i>Lubatud korruseid</i>	-	kuni 2
<i>Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind</i>	-	max 45 %
<i>Ehitise lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)</i>	-	max 46.00
<i>Hoone tulepüsisivusklass</i>	-	TP 2 või TP 1
<i>Rajatava hoone teenindamiseks ja kasutamiseks vajalikud parklad rajada krundi piires vastavalt normidele ja tegelikule prognoositavale vajadusele - min 8 sõiduautole, sh. invakoht.</i>		

***Olulisemad arhitektuurinõuded:***

Katused lahendada sisemise äraooluga nn. 0° kaldega või terasplekk-katus kaldega kuni 20°.

Piirdead lubatud vaid siseõue piiramiseks.

Välisviimistluseks põhilised materjalid– klaas, betoon, tellis, teras

**Pos. 3**

<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	-	ärimaa
<i>Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil</i>	-	1
<i>Lubatud korruseid</i>	-	kuni 2
<i>Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind</i>	-	max 30 %
<i>Ehitise lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)</i>	-	max 46.00
<i>Hoone tulepüsisivusklass</i>	-	TP 2 või TP 1
<i>Rajatava hoone teenindamiseks ja kasutamiseks vajalikud parklad rajada krundi piires vastavalt normidele ja tegelikule prognoositavale vajadusele - min 140 sõiduautole, sh. invakohad.</i>		

***Olulisemad arhitektuurinõuded:***

Katused lahendada sisemise äraooluga nn. 0° kaldega või terasplekk-katus kaldega kuni 20°.

Piirdead lubatud vaid siseõue piiramiseks.

Välisviimistluseks põhilised materjalid– klaas, betoon, tellis, teras

**Pos. 4**

<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	-	ärimaa, komplektne automaattankla
<i>Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil</i>	-	hooldusruum ja varikatus (-sed) tankuritega
<i>Lubatud korruseid</i>	-	1
<i>Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind</i>	-	max 15 %
<i>Ehitise lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)</i>	-	max 44.00
<i>Hoone tulepüsisivusklass</i>	-	TP 2 või TP 1
<i>Rajatava hoone teenindamiseks ja kasutamiseks vajalikud parklad ja platsid rajada krundi piires vastavalt normidele ja tegelikule prognoositavale vajadusele - min 5 sõiduautole, sh. Invakoht.</i>		

***Olulisemad arhitektuurinõuded:***

Katusekalle vaba.

Projekteerida maa-aluste mahutitega tankla.

Piirdead ei ole lubatud.

Välisviimistluseks põhilised materjalid– betoon, , teras

**Pos. 5**

---

<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	-	ärimaa
<i>Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil</i>	-	1
<i>Lubatud korruseid</i>	-	kuni 2
<i>Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind</i>	-	max 40 %
<i>Ehitise lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)</i>	-	max 44.00
<i>Hoone tulepüsisivusklass</i>	-	TP 2 või TP 1

*Rajatava hoone teenindamiseks ja kasutamiseks vajalikud parklad rajada krundi piires vastavalt normidele ja tegelikule prognoositavale vajadusele - min 45 sõiduautole, sh. invakohad.*

***Olulisemad arhitektuurinõuded:***

Katused lahendada sisemise äraooluga nn. 0° kaldega või terasplekk-katus kaldega kuni 20°.

Piirdead lubatud vaid siseõue piiramiseks.

Välisviimistluseks põhilised materjalid– klaas, betoon, tellis, teras

**Pos. 6**

---

<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	-	ärimaa
<i>Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil</i>	-	1
<i>Lubatud korruseid</i>	-	kuni 2
<i>Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind</i>	-	max 30 %
<i>Ehitise lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)</i>	-	max 44.00
<i>Hoone tulepüsisivusklass</i>	-	TP 2 või TP 1

*Rajatava hoone teenindamiseks ja kasutamiseks vajalikud parklad rajada krundi piires vastavalt normidele ja tegelikule prognoositavale vajadusele - min 45 sõiduautole, sh. invakohad.*

***Olulisemad arhitektuurinõuded:***

Katused lahendada sisemise äraooluga nn. 0° kaldega või terasplekk-katus kaldega kuni 20°.

Piirdead lubatud vaid siseõue piiramiseks.

Välisviimistluseks põhilised materjalid– klaas, betoon, tellis, teras

**Pos. 7**

---

<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	-	ärimaa
<i>Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil</i>	-	1
<i>Lubatud korruseid</i>	-	kuni 2
<i>Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind</i>	-	max 25 %
<i>Ehitise lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)</i>	-	max 44.00
<i>Hoone tulepüsisivusklass</i>	-	TP 2 või TP 1

*Rajatava hoone teenindamiseks ja kasutamiseks vajalikud parklad rajada krundi piires vastavalt normidele ja tegelikule prognoositavale vajadusele - min 35 sõiduautole, sh. invakohad.*

***Olulisemad arhitektuurinõuded:***

Katused lahendada sisemise äraooluga nn. 0° kaldega või terasplekk-katus kaldega kuni 20°.

Piirdead lubatud vaid siseõue piiramiseks.

Välisviimistluseks põhilised materjalid– klaas, betoon, tellis, teras

**Pos. 8**

---

<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	-	ärimaa
<i>Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil</i>	-	1
<i>Lubatud korruseid</i>	-	kuni 2
<i>Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind</i>	-	max 20 %
<i>Ehitise lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)</i>	-	max 44.00
<i>Hoone tulepüsisivusklass</i>	-	TP 2 või TP 1

Rajatava hoone teenindamiseks ja kasutamiseks vajalikud parklad rajada krundi piires vastavalt normidele ja tegelikule prognoositavale vajadusele - min 15 sõiduautole, sh. invakoht.

**Olulisemad arhitektuurinõuded:**

Katused lahendada sisemise äravooluga nn. 0° kaldega või terasplekk-katus kaldega kuni 20°.

Piirdead lubatud vaid siseõue piiramiseks.

Välisviimistluseks põhilised materjalid – klaas, betoon, tellis, teras

**Pos. 9**

<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	-	tootmismaa –komplektne trafoalajaam
<i>Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil</i>	-	1
<i>Lubatud korruseid</i>	-	1
<i>Ehitise lubatud suurim ehitusalune pind</i>	-	max 50 %
<i>Ehitise lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)</i>	-	planeeritud maapinnast kuni 5m
<i>Hoone tulepüsisivusklass</i>	-	TP 2 või TP 1

**Olulisemad arhitektuurinõuded:**

Katus kaldega kuni 20°.

Piirdead ei ole lubatud.

Välisviimistluseks põhilised materjalid – betoon, teras

**4.4. Liikluskorraldus, parkimine.**

Planeeritavale alale on olemasolevate tänavatega tagatud hea ligipääs. Vastavalt liiklusteenistuse ettepanekule ja linna üldplaneeringu liiklusskeemile on Kalda tee ja Lammi tänav planeeritud välja ehitada 4-realise liiklusega põhitänavaks koos vajalike pöörderadade ja –suundadega. Kalda tee ja Mõisavahe tänavate ristmikule on ettenähtud foorreguleerimine. Pääsud kruntidele on planeeritud Kalda teelt, olemasoleva kaupluse parklassepääsu vastast, Mõisavahe tänava ristmikult ning Lammi tänavalt. Detailplaneeringuga on ette nähtud bussipeatused Kalda teel ja Lammi tänaval. Parklate rajamisel on planeeringus esitatud põhimõtteline parkimiskorraldus, arvestades võimalikke ehitusmahte ja parkimismormatiive (min. 1 koht / 50 m<sup>2</sup> ärihoone brutopinna kohta).

Planeeringuga on ette nähtud jalakäijate ja jalgrattatee rajamine piki Kalda teed Lammi tänavale, samuti planeeringuala edelapiiril jäävale üldmaale.

**4.5. Haljastus, heakord.**

Seoses suuremahuliste vertikaalplaneerimistöödega likvideeritakse olemasolev võsa ja üksikpuud Kalda tee 43 ja 51 kruntidel. Koos hoonestuse projekteerimisega anda komplekslahendus krundi haljastusele ning heakorrale. Põhijoonisel on esitatud haljastuskontseptsioon, näidatud on puiesteede ja kruntidel kavandatud puude põhimõttelised asukohad, mis täpsustada projekteerimise käigus. Hoonetest, teedest ja platsidest vabad krundiosad haljastada (min. 10% krundipinnast), kasutades rohkelt põõsaid ja ilupuid tõmbetuulte tekkimise ärahoidmiseks. Suured parklad liigendada haljassaartega. Pos. 1, 3, 5, 6 ja 7 kruntide hooldusala juurde arvata läänepoolse haljasala ja kraavi hooldus.

Tagada emaputke kasvukohal keskkonnateenistuse poolt soovitatavad kasvutingimused ja olemasolev veerežiim.

**4.6. Vertikaalplaneering, vundeerimine.**

Hoonestatavate kinnistute edelapiiril olemasolevat maapinna kõrgusmärki mitte tõsta ega langetada. Ehitustöid projekteerida ja teostada eeldusel, et ei muudeta veerežiimi kaitset vajaval haruldaste taimede kasvukohal planeeringualast idas.

Rajatava hoonestuse orienteeruvad põhikorruse põranda planeeritud kõrgusmärgid on vahemikus 34.50 – 36.00 absol. km., hooned rajada ilma keldrikorruseta ja kuni 50 cm sokliga. Kergemad ehitised on ilmselt võimalik ehitada madalvundamentidele. Sealjuures on probleemiks suhteliselt kõrge pinnaseveetase ja veeküllastunud tolmlüiva (kui maapinnale lähima kandva kihi) äärmine tundlikkus struktuuri rikkumise suhtes. Raskemad ehitised on otstarbekas rajada vaivundamentidele. Kuivõrd ehitusgeoloogilised tingimused on planeeritava ala piires mõneti

erinevad, on kõigi ehitiste alla soovitatav teha ehitusgeoloogilised uuringud. Teede ja platside vertikaalplaneeringul arvestada kõvakattega.

#### **4.7. Tehnovõrgud ja rajatised.**

##### **Sadevete kanaliseerimine.**

Olemasolev olukord: käesoleval ajal detailplaneeringuga käsitletaval alal sadevett ei kanaliseerita. Ala läbivad kraavid, mille eelvooluks on magistraalkraav suubumisega Emajõkke. Kraavi kaldad on võsastunud. Kraavidesse on seni juhitud Lammi tänaval kanaliseeritud sadeveed. Kaupluse "Sõprus" ja Mõisavahe tn. vahel kulgev sadeveetorustik  $\phi 250$  on juhitud Mõisavahe tn. kanalisatsioonitorustikku  $\phi 1000$ .

Planeeritud lahendus. Kruntide piires teostatakse sadevete ja olmereovete kanaliseerimise lahkvoolne printsiip. Antud planeeringu realiseerimise esialgses staadiumis ei teostata reovete kanaliseerimist eelnevate planeeringute kohaselt. Kalda tee kanalisatsioonitorustikud paiknevad planeeritud ala suhtes kõrgemal, mis tõttu kruntide sadevete juhtimine isevoolsena Kalda tee torustikesse ei ole võimalik. Kruntidel tuleb kanaliseeritud sadeveed liiva-õlipüüduris puhastada ja suunata perspektiivse tänava alale rajatavasse magistraalkraavi. Projekteerimistööde mahus tuleb ette näha kraavi eelvoolu puhastamine. Arvutuslik kanaliseeritav pindala on 35715 m<sup>2</sup>, sellest hoonetealune 30566 m<sup>2</sup>. Planeeritud kinnistutel olemasolevad kraavid likvideeritakse. Valingvihmade korral võib kogu planeeritava ala sadevete kogus olla kuni 322 l/s. Arvutuslik reostuskoormus:  $BHT_5 \ 11461 \times 0,322 : 31 \times 20 = 2383 \text{ mg/d}$

##### **Olmereoveekanalisatsioon.**

Olemasolev olukord: kanalisatsioonitorustikud kulgevad piki Mõisavahe ja Lammi tänavat. Lammi tn. ühisvoolse kanalisatsioonitorustiku  $\phi 1000$  eelvoolutorustik on  $\phi 1500$ , mis pöörduv Lammi tänavalt ära ja juhitakse 2  $\phi 1200$  düükrites üle Emajõe.

Planeeritud lahendus. Planeeritava ala maapinna abs.kõrgused on suhteliselt madalal ja olemasolevad eelvolutorustikud on kõrgemal, siis ei ole antud planeeringu realiseerimise etapis olmereovett võimalik isevoolsena kanaliseerida linna ühiskanalisatsiooni. Olmereovete kanaliseerimiseks tuleb planeerida nende ülepumpamine Kalda tee kanalisatsioonitorustikku. Koos perspektiivse tänava välja ehitamisega ja sinna kanalisatsioonikollektori rajamisega on võimalik reoveepumplad likvideerida ja olmereoveed isevoolselt kanaliseerida. Käesolev planeering näeb ette kinnistute piires rajada olmereovete iseoolne torustik kuni reoveepumplani. Pumplad tuleks rajada kruntide läänepiiri lähedusse. Reovee koormustest ja trasside pikkustest lähtudes on otstarbekas planeeringualale rajada 3 reoveepumplat – s.t. üks pumpla kahele kinnistule. Survetrassi eelvooluks on Kalda tee kanalisatsiooni kollektor. Planeeritud olmereovete kogus on 228,9m<sup>3</sup>/d. Krundisisene torustik lahendatakse igal konkreetse kinnistu projektiga eraldi.

##### **Veevarustus.**

Olemasolev olukord: veetorustik  $\phi 200$  kulgeb paralleelselt Kalda tee- Lammi tänava idapoolse küljega.

Planeeritud lahendus. Planeeritavad kvartalid varustatakse ringistatud veetorustikega, mis katavad kavandatavate ehitiste veevajaduse. Kvartalisese veetorustiku ala, mis varustab kvartaliseseid hooneid veega tuleb võtta servituudi alla. Linna veevarustusüsteemiga ühendamiseks ja veetorustiku ringistamiseks on planeeritud teha 4 ühendust, neist kaks olemasolevates kaevudes (Kalda tee 35 juures ja vihmutustorustiku lähtekaevus) , üks enne Lammi tn. käänakut Ihaste elamurajooni suunas ja perspektiivselt Kaunase pst. pikendusel.. Kruntide veesisestused on veeõrgu eksploatatsiooni seisukohast õigem teostada Lammi tn. poolsest küljest. Planeeritud kruntide veevajadus on 230 m<sup>3</sup>/d; s.h. soojaveevajadus 147 m<sup>3</sup>/d. Tuletõrjaveevajadus on vajalik vähemalt 30 l/s. Rajada tuletõrjaveevõtuks vajalikud hüdrandid.

##### **Soojavarustus.**

Olemasolev olukord: planeeritaval alal käesoleval ajal soojatorustik puudub. Lähim kaugkütte soojustrass 2x400 mm asub Mõisavahe tn. elamugrupis ( Anne III elamurajoon). Linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeritud ala kaugkütte piirkonnas.



Planeeritud lahendus. Hoonete kütteks ja soojavee tarbeks tuleb hooned ühendada kaugkütte süsteemiga. Planeeritud kvartalini tuleb rajada soojustrass Mõisavahe tn. elamugrupist ca 300 m ulatuses. Planeeritud alal kulgeb soojustrass transiidina läbi kinnistute.

#### Elektrivarustus.

Olemasolev olukord: käesoleva objekti territooriumile jääb üks alajaam (Nr. 314 "Anneturu") ja 10 kV õhuliin. 0,4 kV jaotus- ja välisvalgustusliinid puuduvad.

Planeeritud lahendus. Planeeritava kvartali uusehitiste elektrivarustuse arvutuslikuks võimsuseks on 1614 kW (sealhulgas olemasolev Anneturu alajaama koormus 100 kW ja planeeritav välisvalgustus kuni 20 kW). Vajaliku võimsuse tagamiseks on kvartalisse ette nähtud rajada üks uus trafoalajaam (trafo võimsusega 2x630 kVA) ning rekonstrueerida olemasolev "Anneturu" alajaam 2-trafoliseks 2 x 630 kVA. Rekonstrueeritava "Anneturu" alajaama ja uue alajaama toiteks on ette nähtud kaablikoridorid (servituudid) vastavalt alajaamadest nr. 298 "Selve" ja nr. 298 "Kallaku". Olemasolev 10 kV õhuliin Anneturu-Küla demonteeritakse ja rajatakse uus 10 kV maakaabelliin. Lokaalne 0,4 kV elektrivõrk rajatakse maakaablitega planeeritud alajaamade baasil.

#### Välisvalgustus.

Kruntide juurde kuuluvate teede, parklate ja platside valgustus tuleb välja ehitada koos hoonestusega, toitega krundivaldaja energiasüsteemist. Kruntide läbivate sõiduteede ja üldkasutatavate kõnniteede valgustuseks ette nähtud valgustusliinide toiteks on uue alajaama juurde planeeritud välisvalgustuse kilp. Valgustusliinid rajada maakaabelliinidega. Krundi arvestuslik välisvalgustuse võimsus on 20 kW.

#### Side.

Planeeritav abonentide arv on 80. Välja tuleb ehitada 1-avalised sidekanalisatsioon ühendused Lammi tn. olemasolevast sidekanalisatsioonist.

*Märkus: Kõikidele kinnistuid läbivatele transiitsetele trassidele tuleb kehtestada servituut vastavalt selle kaitsevööni laiusele.*

#### 4.8. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

Koondtabelisse kantud planeeritud uute tehnovõrkude pikkused on ära toodud kruntide piiresse ja avalikule tänavale planeeringualasse jääva tehnovõrgu liini pikkusena.

	Veetorustik (jm)	Kanali- satsiooni torustik (jm)	Sadeveeka- nalisatsiooni torustik (jm)	Kütte- torustik (jm)	Gaasi- torustik (jm)	Sidekanali- satsioon (jm)	Elektri- kaabel (jm)	Tän. valg. elektrikaabel /õhuliin (jm)
pos.1 ärimaa	45	108	85	40		96	362	223
pos.2 ärimaa						60	93	
pos.3 ärimaa	252	436	359	195		27	136	563
pos.4 ärimaa			20			21	139	35
pos.5 ärimaa	92	44	108	97		37	72	150
pos.6 ärimaa	88	124	30	100		30	93	171
pos.7 ärimaa	101	77	149	109		69	149	211
pos.8 ärimaa	42	4	37			7	241	77
pos.9 trafoalaj.								
<b>kokku:</b>	<b>620</b>	<b>793</b>	<b>788</b>	<b>541</b>	<b>0</b>	<b>347</b>	<b>1285</b>	<b>1430</b>
Väljaspool kruntide asuv ala:								
Transpordimaa	61	25	7	40			106	950
-tänavad								
Üldmaa		326	207				52	60
Plan.väljaspool*	41	25		300	300		900	
<b>Kokku kr.väline</b>	<b>102</b>	<b>376</b>	<b>214</b>	<b>340</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>1058</b>	<b>1010</b>
<b>Kõik kokku</b>	<b>722</b>	<b>1169</b>	<b>1002</b>	<b>881</b>	<b>300</b>	<b>347</b>	<b>2343</b>	<b>2440</b>

Märkus:\* Planeeringualast väljaspool asuv trass, mis on vajalik kruntide planeeringujärgseks varustuseks.

## **5. Planeeringu realiseerimise etapid.**

Kalda tee ja Lammi tänava rekonstrueerimine eeldab vastavate vahendite eraldamist linna eelarvest ning põhitänava Kaunase pst. ristmiku eelnevat väljaehitamist. Võimalusel ehitada tänavalaiendus ja ristmiku rekonstrueerimine samaaegselt või enne ärikeskuse 1. etapi valmimist. Lammi tänava 4-realiseks ehitamine on vajalik liikluskoormuste kasvades nii elamurajooni kui ka keskuse arenedes ja kasvades. Põhitänava väljaehitamine koos tänavale vajalike tehnovõrkudega toimub linna eelarvelistest vahenditest, ärikruntidele pääsud ja krundisisese infrastruktuuri ning väljastpoolt krundi tulevad tehnovõrgud ja sadeveekraavi rajab krundiomanik või tehnovõrgu valdaja liitumislepingu raames.

Planeeritud hoonestuse rajamisel jälgida soovitatavat järjestust (posits. nr. Põhijoonisel):

I ehitusetapp pos. 2; 3; 4

II ehitusetapp pos. 1; 5; 9

III ehitusetapp pos. 6; 7; 8

Üldmaale kavandatud jalgtee ja haljastuse rajamise korraldab linn komplekselt planeeringualast põhja poole jääva alaga.

## **6. Keskkonnakaitse abinõud.**

Enne projekteerimistööde algust on vajalik läbi viia täiendavad hüdrogeoloogilised uurimised, et selgitada välja põhjavee tase ja olukord. Planeeritaval alal oluliselt keskkonda reostavaid objekte ei ole planeeritud. Parklate sadeveed läbivad enne linna kanalisatsioonivõrku suubumist õli-liivapüüduuri. Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse, vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte. Soojusenergia saamiseks kasutatakse kaugkütte soojusvõrku.

Bensiinjaama keskkonnakaitseline osa rakendada vastavalt tüüpse tankla väljatöötatud standarditele. Lekkereostuse vältimiseks kasutada kahekihilisi mahuteid, mis on varustatud lekkekонтроlli süsteemiga jne.

Tagada emaputke kasvukohal keskkonnateenistuse poolt soovitatavad kasvutingimused ja olemasolev veerežiim ( vt lisa nr 5).

## **7. Nõuded projekteerimisele planeeringualal.**

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud.

Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida tuleb vajalikud tehnilised tingimused. Projekti koosseis peab sisaldama seletuskirja, asendiplaani geodeetilisel alusel, vaated, korruste plaanid ja lõiked. Projekti koosseisus tuleb anda lahendused konstruktiivsele skeemile ja järgmistele eriosadele: veevarustus, kanalisatsioon, drenaaž, küte, ventilatsioon, elektri- ja sidevarustus, välisvalgustus.

Projektile (2 eksemplari asendiplaanile) võtta nõutavad kooskõlastused:

Krundi omanikult (kaasomanikelt), Tartumaa Päästeametilt, Tartu Tervisekaitsetalituselt, tehnovõrkude koondplaanile tehnovõrkude valdajatelt.

Projekt esitada kooskõlastamiseks ja ehitusloa taotlemiseks Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonnale.

KOOSKÕLASTUSED

1. Tartu Tervisekaitsetalitus. Kooskõlastatud 12. dets. 2001. a.  
Vanemarst T. Arr /allkiri/ joonis 2 (põhijoonis)
2. Tartumaa Päästeteenistus  
Peainspektor Pjotr Vorobjov /allkiri/ 13. dets. 2001. a. joonis 2 (põhijoonis)
3. KOOSKÕLASTATUD / 07. jaanuar 2002. a. joonis 2  
Tartu LV Linnamajanduse Osakonna juhataja /allkiri/
4. As Eesti Telefon Televõrkudega kooskõlastatud tingimusel-tänava rajamiseks reserveeritud  
liiklusmaale ette näha sidekaablite trasside asukohad, tööjoonised kooskõlastada täiendavalt  
/allkiri/ 27.04.2001.a. nr.85 joonis 3 (tehnovõrgud)
5. Kooskõlastatud eesti energia AS-i Jaotusvõrk Tartu Piirkond  
tingimusel- tööprojektid täiendavalt kooskõlastada.  
Enn Kitsnik /allkiri/ 02.05.2001.a., nr.088 joonis 3 (tehnovõrgud)
6. Kooskõlastatud Tartumaa keskkonnateenistusega – kiri nr. 1-15/1523, 11. 12. 2001. a.  
Lisa 9

Kooskõlastused asuvad arhiivieksemplari kaustas

