



Raid Invest OÜ  
Tel: +372 510 9000  
E-post: karin@raidinvest.ee

**Töö nr: 62/17**  
**Asukoht: Tartu linn, Kalda tee 32**

---

## **Kalda tee 32 krundi ja lähiala DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 105743

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Irene Artma

/Kalda tee 32 OÜ/

Tartu 2018

---

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
4. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	5
5. PLANEERIMISE LAHENDUS	8
5.1. Planeeritava ala kruntideks jagamine	8
5.2. Krundi ehitusõigus	8
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
5.6. Ehitistevahelised kujad	11
5.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
5.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
5.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine	15
5.10. Servituutide vajaduse määramine	16
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
5.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
5.13. Planeeringu rakendamise võimalused	17
6. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	19

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1- Situatsioonijoonis

Joonis 2-Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:500

Joonis 4-Põhijoonis, M 1:500

Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500

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

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Kalda tee 32 OÜ. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 31.10.2017. a korraldus nr 1122 "Kalda tee 32 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu koostamine on algatud eesmärgiga kaaluda võimalusi krundile ehitusõiguse määramiseks kuni viiekorruselise elamu-ärihoone rajamiseks.

## **2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsus nr 494 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine". Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPK Partnerid poolt 2017.a novembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr Ge-380-17 (mõõdistamisel kõrgussüsteem BK77, geodeetiline alusplaan ümberkonverteeritud EH2000 kõrgussüsteemi 11.09.2019.a OÜ GPK poolt) ning 2018.a oktoobris koostatud OÜ Geopunkt töö nr 67G18 "Kalda tee kaugküttetrassi teostusmõõdistus". Liikluslahenduse koostamisel on lähtutud Kalda tee 32 detailplaneeringu liiklusuuringust ja ettepanekutest liiklusskeemi täiendamiseks (Liikluslahenduse OÜ, töö nr 1117/31).

## **3 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Kalda tee 32 krunt suurusega 6440 m<sup>2</sup> asub Annelinna linnaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Kalda tee 32 krundile ulatub osaliselt Kalda tee ääres asuv avalik parkla. Planeeritav ala piirneb loodest jalakäijate kiirega, läänest Kalda tee tänavaga ja teistest külgedest Kalda tee 32b // Kalda tee T29 ja Kalda tee T34 transpordimaa kruntidega ning Kalda tee 32a alajaama krundiga. Tulenevalt vajadusest lahendada alale juurdepääs ja siduda kavandatav ehitusõigus piirnevaga on planeeringuala sees planeeritava krundiga piirnevas lõigus Kalda tee tänavamaa krunt Kalda tee 32b // Kalda tee T29 ja Kalda tee T34.

Planeeringuala suurus on ca 10200 m<sup>2</sup>. Planeeringuala reljeef on Kalda tee 32 krundi osas suhteliselt tasane, kõrguste järsem üleminek langusega Kalda tee suunas toimub tugimüüriga tänavapoolses parklas. Planeeringuala kõrgeim punkt asub Kalda tee 32 krundi põhjanurgas,

kus maapinna abs kõrgus on 39.27m ja madalaim punkt on Kalda tee tänava maal, kus abs kõrgus on 37.17m.

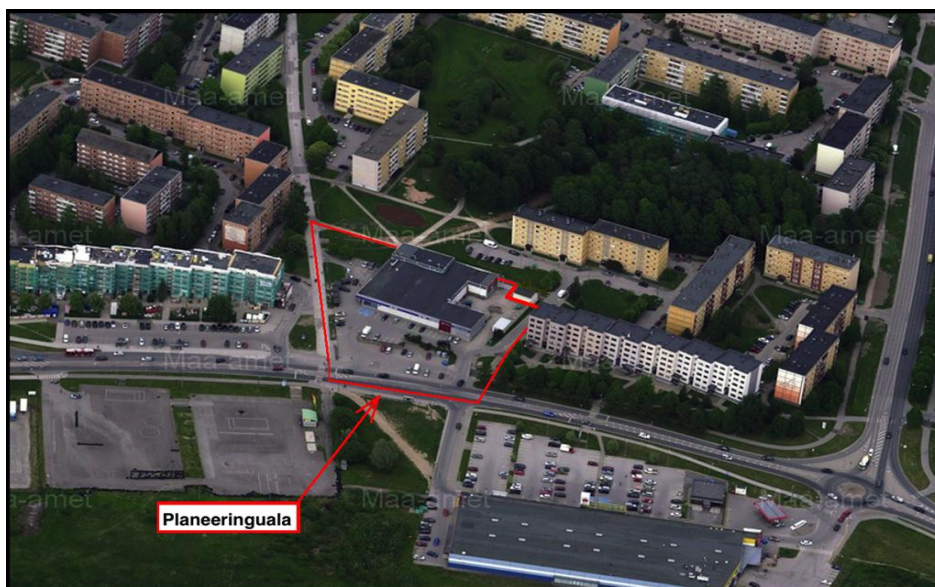
Kalda tee 32 krundil asub ehtisregistri andmetel 2135,1m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kahekorruseline kaubanduskeskus. Hoones asub kauplus „Maxima“ ja erinevad väikeäride rendipinnad.

Kaubanduskeskus on amortiseerunud ja see kavatsetakse lammutada. Krundil paiknev konteiner- taara vastuvõtupunkt on kavas likvideerida.

Hoone ees paikneb parkimisplats ja hoone taga on metalltaraga piiratud kaubandushoov. Parkimisalad on asfaltkattega. Haljastust on Kalda tee 32 krundil minimaalselt – hoone esise parkla vaheljalustusena ja hoone küljel on mägimändide rivi ja krundi põhjaosas paar lehtpuud ning muruala. Krundi välispiiril piirded puuduvad. Juurde-ja väljapääs Kalda tee 32 krundile toimub Kalda teelt.

Kalda tee 32 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 6. juuli 1999. a korraldusega nr 1928 kehtestatud „Kalda tee, jalakäijate kiire, Nõlvaku ja Mõisavahe tänavatega määratud ala detailplaneering“ mis näeb Kalda tee 32 krundile ette kuni 2150 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kahekorruselise ärihoone rajamise. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega kaotab sellel maa-alal eelnimetatud detailplaneering kehtivuse.

#### Planeeringuala aerofoto 2017



Allikas: <http://www.maaamet.ee/fotoladu/>

Kalda tee 32 krundile ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad krundil ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1 ja olemasoleva olukorra joonisel.

**Kalda tee 32 krundi kitsendused**

**Tabel 1**

Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Kalda tee 32	Vee- ja kanalisatsioonitorustikud alla 2m sügavad, alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolsed	2m mõlemale poole torustikku
	Vee- ja kanalisatsioonitorustikud üle 2m sügavad, 250 mm-1000mm läbimõõduga, vabavoolsed	3m mõlemale poole torustikku
	Sideehitised	1m mõlemale poole ehitist
	Maa-alune soojatorustik 200mm ja suurem	3m mõlemale poole torustikku
	Elektri maakaabelliinid	1m mõlemale poole kaabelliinist

Andmete allikas: [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)

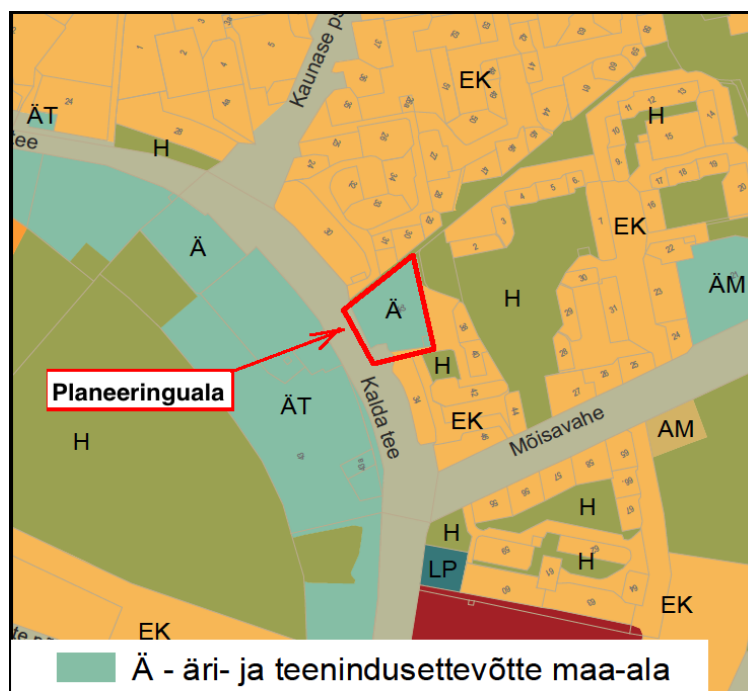
Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 3.

## 4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Kalda tee 32 krunt on linna üldplaneeringus määratud äri-ja teenindusettevõtete maa-alana, kus on lubatud juhtotstarvet toetavate sihtotstarvetena kuni 40% ulatuses korterelamumaa ja ühiselamumaa. Täpsemad ehitustingimused on määratud Kesk-Annelinna asumis KA5 järgi. Üldplaneering seab eesmärgiks Kalda tee 32 krundile kuni viiekorruselise nii ruumilise kui arhitektuurse dominandi loomise, mille linnaehituslik ja arhitektuurne või funktsionaalne lahendus eristub asumis muust hoonestuslaadist.

Käesoleva planeeringu puhul on äri- ja teenindusettevõtte maa-ala otstarbele lisaks võimalik ja põhjendatud toetava otstarbe võimaldamine, kuna planeeringualale kavandatud toetav otstarve (korterelamumaa) sobib piirkonna hoonestuslaadiga st planeeringuala ümbrus on juba hoonestatud korterelamutega. Kuni 40% ulatuses toetava korterelamu otstarbe võimaldamine krundile ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale ning krundil on võimalik lahendada toetava otstarbega kaasnev parkimisvajadus ja normikohane haljastus. Uue hoone ehitamiseks ehitusõiguse määramine on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

*Väljavõte üldplaneeringust*



Üldplaneeringuga on kavandatud kergliikluse põhivõrgu kulgemine Kalda tee ääres Kalda tee 32 krundi piiril. Kalda tee ääres Annelinnast Kesklinna suunas kulgeb kergliiklustee, mis on mitmes kohas kõrghaljastusega eraldatud intensiivse liiklusega sõiduteest. Kalda tee 32 krundi juures piisava laiusega kergliiklustee katkeb ja sõidutee äärne haljastus puudub. Käesoleva planeeringuga kavandatakse kergliiklustee jätk puudevahelise lõigule ning rajatakse tänavaäärne haljasala. Planeeringuala idaküljel asuvalt haljasalalt seni krundile suundunud jalgteedelt kulgev jalgsi liikumine suunatakse hoonesse ja hoone ümbruses kulgevatele olemasolevatele kergliiklusteedele.

Kalda tee äärsed korterelamud moodustavad ühtse kaarena kulgeva ja mahuliselt liigendatud hoonetega frondi. Hoonete kaugus Kalda tee sõiduteest on planeeringualale lähimate hoonete

puhul ca 35m. Planeeringuga kavandatud uus hoone lähtub ja paigutub tänavaäärsele väljakujunenud ehitusjoonele.

Planeeringuala naabruses asuvad korterelamud on viiekorruselised ja lamekatustega. Korterelamute esimestel korrustel on mitmed väikeäripinnad.

Planeeringuala ida küljelt algab 2,5 ha suuruse avalikult kasutatav kõrghaljastatud park (Mõisavahe tn 2a ja Mõisavahe tn 27a), mis loob head puhke-ja jalutamisvõimalused piirkonna elanikele. Lähimad bussipeatused asuvad otse planeeringuala ees Kalda teel.

Planeeringualast üle tänava asub Kalda tee 43 krundil kaubanduskeskus Selver. Kalda tee 43 krundile on kehtestatud detailplaneeringuga ette nähtud olemasoleva kaupluse laiendamine ehitusaluse pinnaga kuni 9780m<sup>2</sup>.

Samuti teiselpool Kalda teed asuvalle Kalda tee 29 krundile on ette nähtud kuni 3264m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga ärihoone rajamine. Piirkonnale omased suure ehitusaluse pinnaga madalad ärihooned ja kõrged korruselamud.

Planeeringuga kavandatava hoone arhitektuurinõuete väljatöötamisel on arvestatud Kalda tee äärsete naaberhoonete väljakujunenud ehitusjoont ja lähipiirkonna kaubanduskeskuste mahte. Lähtutud on konseptsioonist, kus hoone esimesele korrusele kavandatud kauplus oleks mõõtmel kaasaegse kaupluse rajamiseks sobiv.

Planeeringu koostamisel on silmas peetud, et pärast detailplaneeringu kehtestamist viiakse hoone projekteerimiseks läbi arhitektuurikonkurss, mis määrab hoone täpsema arhitektuurse lahenduse ja idee.

Samuti on hoone otstarvete loetelu määratud planeeringus vahemikena ja võimalikult laialt, et tulevikus oleks paindlikult võimalik hoones erinevaid funktsioone võimaldada.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

## **5 Planeerimise lahendus**

### **5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine**

Detailplaneeringuga krundi jagamist ega piiride muutmist ei kavandata.

### **5.2 Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoone maksimaalne lubatud kõrgus ja sügavus;
- 4) hoone suurim lubatud ehitisealne pind.

Planeering näeb ette võimaluse rajada planeeritud hoonesse kuni 40% ulatuses kortereid.

Korterite kavandamisel tuleb arvestada, et korterelamumaa osas peab olema tagatud ühe korteri kohta vähemalt 70 m<sup>2</sup> krundi pinda, kui parkimine on lahendatud hoone mahus.

Kalda tee 32 krundile määratakse ehitusõigus ühe uue ärihoone-korterelamu püstitamiseks.

Lubatud kasutamisotstarbed on:

- 11222- muu kolme või enama korteriga elamu;
- 11320-ühiselamud;
- 12110- majutushooned;
- 12130- toitlustushooned;
- 12200 – büroohooned;
- 12300- kaubandus-ja teenindushooned;
- 12330- teenindushooned;

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata toetavaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).



### 5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Uushoonestusala määramisel on arvestatud olemasolevat olukorda, kajasid, Kalda tee naaberkorterelamute välja kujunenud ehitusjoont ning jalakäijate kiire äärset hoonestuse paiknemist. Olemasoleva alajaama ja uue hoone vahele on jäetud 2m, s.o alajaama kaitsevöönd. Uushoonestusala on seotud mõõteketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (joonis 4).

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

Planeeringualale säilib sõidukitega juurdepääs avalikult kasutatavalt Kalda teelt olemasolevast asukohast. Kalda tee ääres asuvast parklast väljasõit Kalda teele suletakse ja senise avaliku parkla asemele rajatakse haljasala.

Kalda tee 32 uue hoone parkimine on ette nähtud krundi siseselt - maapealsena avaparklas, maa-alusena uue hoone maa-alusel korrusel. Maa-alune korrus võib vajadusel ulatuda hoone ette kavandatud maa-pealse parkimisala alla (vt põhijoonis - maa-aluse parkimiskorruse hoonestusala ulatust).

Maa-alusesse parklasse suunduva sissepääsu täpne asukoht, panduse lahendus, kalle ja maa-aluse korruse parkimislahendus antakse arhitektuurivõistluse tulemusel koostatava projektiga.

Kaubahoovi eeldatav uus asukoht on samas asukohas nagu planeeringu koostamisele eelneval ajal. Kaubahoovist Kalda tee T34 transpordimaale välja-ja sissesõit on keelatud. Taarakioski likvideerimine muudab kaubahoovi manööverdusala veelgi laiemaks. Kõik parkimisalad on kõvakattega. Parkimiskohtade täpne paigutus lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ korruselamute ala parkimismateriivi alusel ning arvestades hoone kasutamistarvete osakaalu. Projekti mahus tuleb esitada täpne parkimiskohtade arvutus sh tuleb kavandada krundile normikohased parkimiskohad puuetega isikute sõidukitele.

Jalgrataste hoiukohtade asukoht määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

Parkimiskohtade arvutus

Tabel 2

Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimisnormatiiv - planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimisnormatiiv - planeeritud parkimiskohtade arv
Kauplused	3552m <sup>2</sup>	1/50- <b>71 kohta</b>	1/150- <b>23,6kohta</b>
Hotell	600m <sup>2</sup>	1/100- <b>6 kohta</b>	1 koht/ 20 voodi- koha kohta- <b>2 kohta</b>
Asutused	284m <sup>2</sup>	1/60- <b>4,7 kohta</b>	1/100- <b>2,84 kohta</b>
Korruselamu	2956m <sup>2</sup>	1/50- <b>59kohta</b>	1 koht /0,5 krt kohta- <b>18 kohta</b> või 1 /40
Kokku:	7392m <sup>2</sup>	Normatiivne- 140,7 <b>planeeritud- 141</b>	Normatiivne-46,44 <b>planeeritud-47</b> (nendest vähemalt 11 hooneväliselt)

Avalikult kasutatava parkla asemele kujundatakse haljasala. Haljasala kujundamise täpne lahendus kujundatakse hoone arhitektuurikonkrusi käigus.

Kalda tee äärde on ette nähtud kergliiklustee, mille lõikumine juurdepääsuga on lahendatud tõstetud ülekäigukohana (künnisega). Planeerigualast loodes ja idas asuvad kergliiklusteede lahendust ei muudeta.

Planeeringu koostamise eelselt on läbi viidud Kalda tee 32 detailplaneeringu liiklusuuring ja ettepanekud liiklusskeemi täiendamiseks (Liikluslahenduse OÜ, töö nr 1117/31). Nimetatud tööst lähtuvalt on Kalda tee läbilaskvuse ja liiklusohutuse parandamiseks planeeringuga kavandatud:

- 1) bussipeatuse viimine Mõisavahe tänava poole;
- 2) lõikumisala juurde fooriga reguleeritud ülekäiguraja rajamine;

Sõidusuunad, juurdepääsud Kalda tee 32 krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata. Hoone esise parkla kõrguste üleminek toetatakse vajadusel tugimüüri.

Kalda tee 32 krundi kõrghaljastus on kavandatud krundile jalakäijate kiire äärde ning sinna on sobiv rajada ka väike mänguväljak. Kalda tee äärde ning haljasalale on kavandatud kõrg- ja madalhaljastust. Krundi haljastatava ala suurendamiseks on hoone esimese korruse katusele antud võimalus katusehaljastuse-terasside ja konteinerhaljastuse, piirdega mänguväljaku ning muude sobivate kujunduselementide paigutamiseks.

Arvestades krundile kavandatavat suurt täisehitust, tuleb haljastusele ja heakorrale tellida eraldi kujundusprojekt, millega tuleb muuhulgas määrata puude jms täpne liigiline koosseis.

10% krundist peab olema kõrghaljastatud ning haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala.

Kalda tee äärne avalik parkimisala kujundatakse ümber haljasalaks.

Kogu planeeringuala hõlmav haljastusprojekt esitatakse koos hoone projektiga ning tuleb realiseerida hiljemalt hoone valmimise ajaks.

Oluline on katusehaljastuse rajamise idee keskenduda juba arhitektuurikonkursi läbiviimisel. Planeeringus näidatud haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel.

Kalda tee 32 krundi piirile ei ole lubatud paigaldada piirdeaeda ega tõkkepuid.

Juurdepääsu- ja parkimisalalt ning katuselt kogunev lumi on ette nähtud ära vedada või sulatada. Lume ladustamine tänavale on keelatud.

Planeeritava hoone ja parkla valgustamine lahendatakse projekteerimisel. Planeeringuala ümbrus on hästi valgustatud- tänavavalgustus paikneb Kalda tee tänaval, jalakäijate kiire ääres ja Kalda tee 32b//Kalda tee T29 ning Kalda tee T34 tänavamaadel. Nimetatud välisvalgustite osas planeeringuga muudatusi ei kavandata.

Hoonestuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud põhijoonisel (joonis 4).

## 5.6 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et

oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Planeeringuga kavandatud hoonestusala asub lähimatest hoonetest kaugemal kui 8m.

Planeeritud hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-1. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve, lõplikud mahud ning kasutajate arv, võib vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele hoone tuleohutusklassi täpsustada.

Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant asub planeeringuala juures jalakäijate kiire juures.

### **5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Olemasoleval kauplusel on olemas ühendus kõikide tehnovõrkudega. Seoses olemasoleva hoone lammutamisega ja uue hoone püstitamisega muudetakse osaliselt tehnovõrkude lahendust ja luuakse uued või rekonstrueeritakse varasemalt ehitatud ühendused. Olemasolevad Kalda tee 32 krundi läbivad ja maa-aluse parkimiskorruse rajamisele ette jäävad tehnovõrgud tõstetakse ümber.

### **VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/836 läbivad Kalda tee 32 kinnistut transiidina erinevad AS Tartu Veevõrk vee- ja kanalisatsioonitorustikud: veetorustik De 225, olmekanalisatsioonitorustik De 250 ja De 200, sademeveetorustik DN 500, De 315. Kavandatavale ehitusalale ette jäävad torustikud likvideeritakse kinnistult ning paigaldatakse avalikele tee- või üldmaale. Ümbertõstetavatel torustikel tuleb säilitada nimiläbimõõdud, tagada nõuetekohased toru kalded ning näha ette servituudivajadus.

Rajatava hoone veeühendus on planeeritud kinnistut läbivast De 225 veetorustikust. Olemasolev veeühendustoru tuleb alates kinnistu piirist rekonstrueerida. Hoone tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Maa-aluse parkla rajamisel hoone ette olemasoleva läbiva veetoru asukohta, tuleb veetoru ümber tõsta (vt tehnovõrkude joonis).

Rajatava hoone reovee eesvooluks planeeritakse krundi ida küljel asuv kanalisatsioonitorustik. Torustiku rekonstrueerimise vajadus ja ulatus tuleb selgitada välja projekteerimise käigus. Tööst kõrvaldatavad vanad torustikud ja kaevud likvideeritakse.

## SADEMEVESI

Planeeringuala parklate ja hoone sademevee eesvooluks planeeritakse planeeringuala läheduses asuvad sademeveetorustikud. Krundi läbiv üks sademeveetoru tõstetakse ümber.

Valingvihmade aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning vajadusel paigaldada krundile sademevee vooluhulka reguleeriv ühtlustusmahuti.

Vastavalt võrguettevõtja tingimustele tuleb äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt tööprojektide koosseisus kinnistutorustik ja mahtu reguleerivad rajatised dimensioneerida.

Vastav tehniline lahendus (sh ühtlustusmahuti rajamise vajaduse korral selle täpne asukoht) määratakse projekteerimise käigus vastavate projektidega.

Parklate sademevee puhastamiseks tuleb projekteerida parklatesse liivapüüdurid ja I klassi õlipüüdurid.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on rangelt keelatud.

## ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 305117 on hoone peakaitsme suurus 3x400A. Hoone lammutamisega seoses paigaldatakse uus liitumiskilp Kalda tee 32a kinnistul asuva Selve 289 alajaama kõrvale. Kilbist hooneni viiakse maakaabel.

Kalda tee 32 krundi põhjaosas kulgeb maakaabel, mis tõstetakse krundilt välja ja paigaldatakse kõnniteede alla.

## KÜTE

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohases kaugküttepiirkonnas. Olemasolevate hoone küte on kaugküte. Planeeritava hoone küttena on samuti ette nähtud kaugküte. Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 241/17 on võimalik säilitada

krundile sisenev kaugkütte torustik samas asukohas ja rekonstrueeritakse või luuakse uus ühendus olemasoleva soojatorustiku vastavalt lõigult. Soojatorustik planeeritakse rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna.

## SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 29380717 on krundil sidekanalisatsioon, kuid puudub optiline kaabel. Detailplaneering näeb ette, et alates Mõisavahe ja Kalda tee ristmikul asuvast sidekaevust nr 1400 paigaldatakse 12 kiuline singlemode optiline kaabel kuni planeeritud hooneni. Kalda tee 32 krundi läbivad ja ehitusalale ette jäävad sidekanalisatsiooni torustikud ning kaablid tõstetakse ümber ja antakse AS Teliale tasuta asendusrajatisena üle.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

## 5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu keskkonnoahtlikke objekte.

Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu kvaliteetse äri-, töö- ja elukeskkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine lähimatel jalgteedel ning sõiduteedel.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada krundile või hoone mahtu

planeeritavasse kontaineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügikonteinerite asukoht lahendatakse projekteerimisel.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav hoone projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

### **5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Kuna planeeringuga kavandatav hoone paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas, siis tuleb Kalda tee 32 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Välisviimistluse materjalidena tuleb kasutada esinduslikke ja kvaliteetseid materjale.

Kavandatava hoone kõrgem maht peab arvestama piirkonna hoonestuslaadi, arvestama ümbritsevate hoonete parameetritega ja olema liigendatud.

Sõltuvalt hoone sissepääsude asukohtadest tuleb hoone projekteerimisel ette näha mugavas kohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks kaupluse külastajatele. Hoone mahus on vaja täiendavalt lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

Lähtudes planeeringuala idaküljel asuvatest kergliiklusteede ristumiskohast tuleb planeeritud hoone ida poolne juurdepääs kohustuslikult projekteerida ja ehitada avalikult kasutatava sissepääsuna hoone kaubanduspindadele.

Arvestades ptk-s 5.7 tooduga on soovitatav projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad).

Hoone trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale.

Hoonestusala ja arhitektuursed põhinõuded on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

### **5.10 Servituutide vajaduse määramine**

Kalda tee 32 krundile servituutide seadmise vajadus puudub.

Planeeringuala ümbritsevate tänavate maadele planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks. Isiklike kasutusõiguste ulatuseks on vastava tehnovõrgu kaitsevööndi ulatus. Isiklike kasutusõiguste ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

#### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

\*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

#### **Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid**

\*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

#### **Sideehitise kaitsevööndid**

\*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

#### **Kaugkütte torustiku kaitsevöönd**

\*Maa-aluste soojustorustike kaitsevööndi ulatus on alla 200mm läbimõõduga torustiku korral 2m ning 200mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3m.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele avalikel aladel paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatusi kantud.

Kalda tee 32 krundile jalakäijate kiire poolselel küljel ümbertõstetava sademeveekollektori rajamiseks seatakse kinnistule isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks (vt tehnovõrkude joonist nr 5).



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

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- \* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- \* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

- \* hoida maa-ala korras;

- \* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

### **5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asuvad Kalda tee 32 krundil tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel. Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

### **5.13 Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Kalda tee 32 krundile uue hoone püstitamiseks ja rajatiste ehitusprojektide koostamisele.

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

Planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine planeeringus sätestatud mahus ja ulatuses ning sellega seotud kulutuste kandmine on Kalda tee 32 krundi igakordse omaniku kohustus. Vastav kokkulepe on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kalda tee 32b // Kalda tee T29 krundil on detailplaneeringukohaste rajatiste ümberehituse projekti koostamise, väljaehitamise ja finantseerimise kohustus Kalda tee 32 krundi igakordsel omanikul. Kalda teel planeeringuga kavandatud liikluskorralduslike muudatuste teostamine on Kalda tee 32 krundi igakordse omaniku kohustus.

Kalda tee 32 krundil kavandatud hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on rajatiste väljaehitamine või rajatiste väljaehitamise garanteerimine hiljemalt kavandatud hoone valmimise ajaks. Planeeringukohasele hoonele võib anda ehitusloa enne rajatiste väljaehitamist juhul kui kinnistu igakordne omanik on sõlminud enne hoonele ehitusloa väljastamist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse rajatiste väljaehitamine hiljemalt planeeritud hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba. Enne käesolevas lõigus nimetatud kohustuse täitmist on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Kalda tee 32 krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

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

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

## 6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Tartu Keskkatlamaja	25.02.2019	Ü.Roose	Lisade kaust, lk ....	
AS Tartu Veevärk	28.03.2019	P.Pindma	Lisade kaust, lk ....	-
OÜ Elektrilevi	14.03.2019.	Y.Dun	Lisade kaust, lk ....	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
Lõuna-Eesti Päästkeskus	17.07.2019	P.Vorobjov	Lisade kaust lk ....	-
Telia Eesti AS	21.03.2019	A.Kask	Lisade kaust lk ....	-