



# TARTU LINNAVOLIKOGU

# OTSUS

Nr 145

25. september 97  
\_\_\_\_\_ 19\_\_ a.

## **Kalda tee 22 ja 28 vahelise maa-ala detailplaneeringu kehtestamine**

Võttes aluseks planeerimis- ja ehitusseaduse § 24 lg 2 (RT I 1995,59,1006; 1996,36,738; 49,956), Tartu linna ehitusmääruse p. 47.1. (RTL 1996,48,302; 1997,113,668) ja ära kuulunud linnaplaneerimise osakonna juhataja kt, linnaarhitekt Uku Põllumaa ettekande, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kalda tee 22 ja 28 vahelise maa-ala detailplaneering vastavalt lisale (lisa linnavolikogu kantseleis).
2. Otsus jõustub vastuvõtmise momendist.

Väino Kull  
Esimees



16

TARTU LINN  
Kalda tee 22 ja 28 vahelise ala

DETAILPLANEERING

Tellija: AS Eesti Statoil

Projekteerija: ME Tartu Arhitektuuribüroo

Büroo direktor: L. Binsol

Autor: arh. Ott Ojamaa

TARTU  
1997

## PLANEERINGU KOOSSEIS

A. Tekstiline osa

B. Lisad

C. Joonised

- |                       |          |
|-----------------------|----------|
| 1. Situatsiooni plaan | 1 : 2000 |
| 2. Tugiplaan          | 1 : 500  |
| 3. Põhijoonis         | 1 : 500  |

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu lähtedokumendid.

#### 1.1. Varemkoostatud planeeringud:

a) Anne I mikrorajooni detailplaneerimine Eesti Projekt 1970/71

1.2. Kalda tee 22 ja 28 vahelise maa-ala detailplaneeringu lähteülesanne. Tartu LV korraldus nr. 1514 27.08. 1996.

### 2. Praegune olukord.

#### 2.1. Kehtiv maakasutus.

Planeeritaval maa-alal ei ole krunte moodustatud, maa on riigi omandis. Planeeritav bensiinijaam asub Kalda tee 26 tühistatud krundi piirides. Planeeritava ala pind on 13 000 m<sup>2</sup>.

#### 2.2. Olemasolev hoonestus.

Krunt on hoonestamata

#### 2.3. Keskkonna olukord.

Maa-ala on heakorrastamata ja kujunemas jäätmaaks. Pinnase reostust ei ole

### 3. Planeeringu põhimõtted.

#### 3.1. Linnaehituslik põhjendus.

Bensiinijaama planeeritav asukoht on Tartu kesklinna ja Annelinna linnaosa põhilise ühendustee, Kalda tee ääres. Sama tänava vastasküljel asub juba käiku antud bensiinijaam. Uue jaama lisamine vähendab oluliselt vasakpöörete vajadust kummagi tankla juures, mis omakorda parandab liiklusohutust ja vähendab pöördevõimaluse ootajate arvel heitgaaside hulka. Tankla rajamine ei too kaasa uute maha- ja juurdesõitude rajamist, ära kasutatakse olemasoleva kvartali sissesõiduteed.

Planeeritav krunt on linnaosa rajamisest saadik ca 20 aastat seisnud kasutamata ja on praeguseks kujunenud jäätmaaks. Endise planeeringuga oli sinna ette nähtud ühiskondlik hoone, seega ei toimu otsest tungimist elamute maa-alale. Tankla ehitamisega koos leevendatakse linnaosa elanike ja selles paiknevate ühiskondlike hoonete parkimisvajadusi, samuti annab tankla juurde kuuluv kauplus ümbruskonna elanikele kiire ja mugava võimaluse hädavajalikeks ostudeks.

Planeeritava ala põhjakülge on planeeringuga kavandatud ühiskondliku ja elufunktsiooniga kõrghoone. Samuti oli see ette nähtud Anne I MR algses planeeringus.

Tanklahooneid ja kõrghoonet eraldab haljasriba ja parkla.

Planeering võimaldab kasutult seisva maa andmise tsiviilkäibesse.

### 3.2. Maakasutus.

Planeeritava ala maakasutus jaguneb järgnevalt:

Kalda tee 26 (tankla): büroo- ja ärimaa 50 %; tankla maa 50 %.

Põhjaossa moodustatav krunt: büroo- ja ärimaa 40 %; korruselamute maa-ala 40 %; parklate maa-ala 20 %.

### 3.3 Tehnovõrgud.

Planeeritava ala vahetus naabruses on välja ehitatud kõik rajatavate ehitiste funktsioneerimiseks vajalikud tehnovõrgud (gaasi, sooja-, vee- ja kanalisatsioonitrassid, sidekaabeldus ja alajaam).

Planeeringuga ette nähtud ehitised ühendatakse kohalike trassidega vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

### 3.4. Liikluskorraldus.

Juurdesõidud tanklale ja parklale on lahendatud olemasolevate Kalda teelt mahasõitude baasil. Jalakäijate kiir säilitatakse tema esialgses funktsioonis. Lähtutud on Kalda tee tehnilisest tööprojektist (RPI EESTI PROJEKT, TK/T-131-73, 1973).



### 3.5. Keskkonnakaitse.

Planeerimisel on lähtunud keskkonnaministri 22. 03. 96. määrusest nr 20 "Keskkonnakaitse normatiivid naftasaadustega seotud rajatistele".

1. Planeerimisel on lähtunud järgmistest keskkonnakaitse aspektidest:

- Tankla rajamine taotletavale krundile ei too kaasa liikluskoormuse kasvu elamualadel, kuna tankla juurdepääsuteed on otseselt seotud magistraaliga.
- Rajatav autotankla ei jää veevõtu puurkaevude kaitsevööndisse ning tehnorajatised ei paikne mattunud ürgoru alal. Seega ei kujuta rajatis otsest ohtu põhjavee horisontidele.
- Tankla keskkonnaohtlikud tehnorajatised jäävad elamutest kaugemale kui 50 m.
- Planeeritavale alale ei kavandata kaitsetsooni nõudvaid ja rahvakogunemisi eeldavaid hooneid.
- Autotankla teenindusmaale nähakse ette kaitsehaljastus, et isoleerida tanklast tulenev võimalik keskkonda häiriv mõju elamute suhtes.

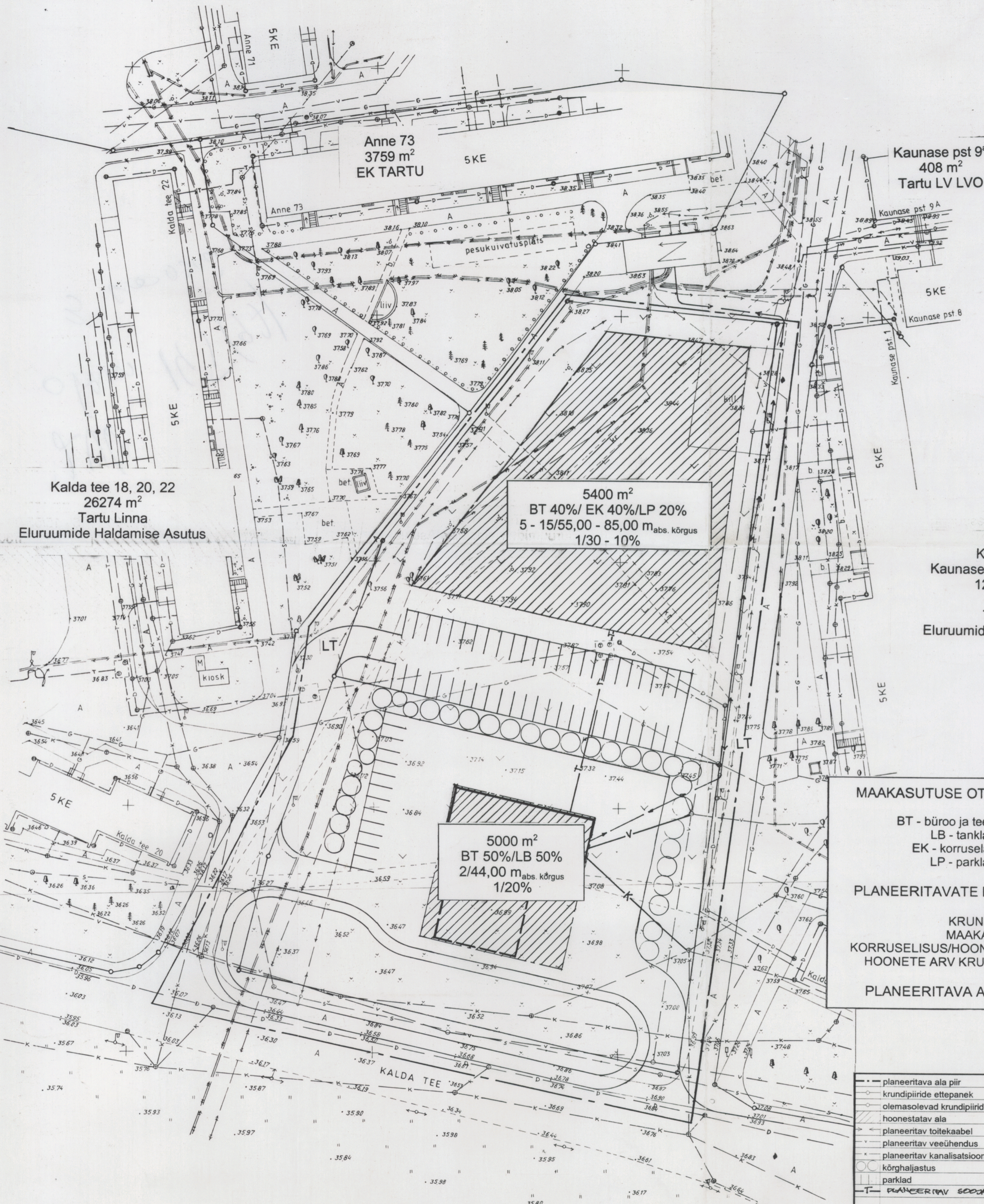
### 3.6. Hoonestus.

Planeeritava ala Kalda tee poolne krunt on planeeritud hoonestada kuni 2-korruselise ( $h_{\max}=7\text{m}$ ;  $h_{\text{abs.}\max}=44,00\text{m}$ ) hoonega. Krundi täisehituse % 20.

Põhjapoolsele krundile on kavandatud 5 - 15 korruseline ( $h_{\max}=40\text{ m}$ ,  $h_{\text{absmaks}}=85,00\text{ m}$ ) hoone. Krundi täisehituse % on sõltuvalt korruselisusest 10 - 30.

Koostas: arh. Ott Ojamaa





Kalda tee 18, 20, 22  
26274 m<sup>2</sup>  
Tartu Linna  
Eluruumide Haldamise Asutus

Anne 73  
3759 m<sup>2</sup>  
EK TARTU

Kaunase pst 9<sup>a</sup>  
408 m<sup>2</sup>  
Tartu LV LVO

5400 m<sup>2</sup>  
BT 40%/ EK 40%/LP 20%  
5 - 15/55,00 - 85,00 m abs. kõrgus  
1/30 - 10%

5000 m<sup>2</sup>  
BT 50%/LB 50%  
2/44,00 m abs. kõrgus  
1/20%

Kalda tee 28;  
Kaunase pst 1, 3, 5, 6, 7, 11,  
12, 14, 15, 16  
68662 m<sup>2</sup>  
Taru Linna  
Eluruumide Haldamise Asutus

**MAAKASUTUSE OTSTARBE LÜHENDID:**

BT - büroo ja teeninduse maa-ala  
LB - tanklate maa-ala  
EK - korruselamute maa-ala  
LP - parklate maa-ala

**PLANEERITAVATE KRUNTIDE ANDMED:**

KRUNDI PIND  
MAAKASUTUS  
KORRUSELISUS/HOONESTUSE ABS. KÕRGUS  
HOONETE ARV KRUNDIL/TÄISEHITUSE %

PLANEERITAVA ALA PIND 13 000 m<sup>2</sup>

—	planeeritava ala piir
○	krundipiiride ettepanek
○	olemasolevad krundipiirid
▨	hoonestatav ala
—	planeeritav toitekaabel
—	planeeritav veeühendus
—	planeeritav kanalisatsioonitrass
○	kõrghaljastus
—	parklad
—	PLANEERITAV SODAKATRASS

Joonis: Põhijoonis	1 : 500	De: planeering
Büroo direktor	L. Binsol	3
Projekt	arh. O. Ojamaa	aprill 1997
		AB