

Asukoht (L-Est'97) X 6473326
Y 661781

**KALDA TEE 29 KRUNDI JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING
ESKIIS**

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN,
KALDA TEE 29
(KÜ TUNNUS 79516:038:0023) JA
KALDA TEE 27
(79516:038:0043)*

Tellija: *LIDL EESTI OÜ*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht: *TEELE NIGOLA*

Vastutav täitja: *KADRI KATTAI*

Kontrollija: *REET LEHTLA*



Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Kalda tee 29 (79516:038:0023), Kalda tee 27 (79516:038:0043), osaliselt Kalda tee 32b // Kalda tee T29 maaüksus (kü tunnus 79516:038:0047).
TÖÖ EESMÄRK:	Kaubandus- ja teenindushoone ehitusõiguse määramine Kalda tee 29 krundile ja Kalda tee 27 kruntidele ning sellega seotud juurdepääsude ja tehnoorkude põhimõtteline lahendamine. Juurdepääsude lahendamise eesmärgil on planeeringualasse kaasatud osaliselt ka Kalda tee 32b // Kalda tee T29 maaüksus. Planeeringuala pindala on ca 2,5 hektarit.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJA:	Lidl Eesti OÜ Registrikood 14131773 A.H. Tammsaare tee 47 Tallinn, Harjumaa 11316
Kontaktisik:	Vladlena Migovk
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Tartu Linnavalitsus Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond Raekoja plats 3, 51003
Kontaktisik:	Liis Randmets - planeerija Tel 736 1253 Liis.Randmets@raad.tartu.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostaja:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert: Urmas Uri
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiisid EK10171636-0001;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 089284 – Teele Nigola;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA	
KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	6
2.1. ÜLDINE INFO	6
2.2. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	8
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	10
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	10
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	10
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	11
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	11
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	12
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	13
3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS	13
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	14
3.8.1. VEEVARUSTUS	14
3.8.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	14
3.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	15
3.8.4. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK.....	15
3.8.5. SOOJUSVARUSTUS	16
3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE	16
3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	17
3.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	17
3.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	19
3.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	19
3.14. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	19
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	20
5. JOONISED.....	21
5.1. ASENDISKEEM.....	22
5.2. ESKIISJONIS.....	23
5.3. TEHNOVÕRKUDE JOONIS.....	24

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 10.04.2018 korraldus nr 351 „Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisa.

Planeeringu eesmärgiks on kaubandus- ja teenindushoone ehitusõiguse määramine Kalda tee 29 krundile ja Kalda tee 27 kruntidele ning sellega seotud juurdepääsude ja tehnovõrkude põhimõtteline lahendamine. Juurdepääsude lahendamise eesmärgil on planeeringualasse kaasatud osaliselt ka Kalda tee 32b // Kalda tee T29 maaüksus.

Planeeringuga lahendatakse Kalda tee 29 ehitiste teenindamiseks vajalike teede, parklate, tehnovõrkude ja rajatiste asukohad ning vajadusel määratakse kitsendusi maa avalikku kasutusse võtmiseks ja/või servituutide seadmiseks ning Kalda tee 27 maaüksuse juurdepääs ja hoonestusõiguse üldnõuded.

Kalda tee 29 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 29.12.2015 a korraldusega nr 1384 kehtestatud „Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneering“. Vastavalt planeerimisseaduse §140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. 2017. „Tartu linna üldplaneering 2030+“;
- Arhitex OÜ. 2018. Annelinna keskuse laiendus. Eelprojekt. Töö nr 2101;
- Viva Insenerid OÜ 2018. aastal koostatud tööst "Annelinna keskuse laiendus Kalda tee 41 // 43, Tartu";
- AS Stik-Elekter. 2018. Kalda tee 43 kinnistu liitumine ja väliselektrivõrgu ümberehitus Tartu linnas. Elektri välisvõrgu projekt. Töö nr LP4912;
- Skepast ja Puhkim OÜ. 2018. Kalda tee 29 ja Kalda tee 27 juurdepääsutäna projekt.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

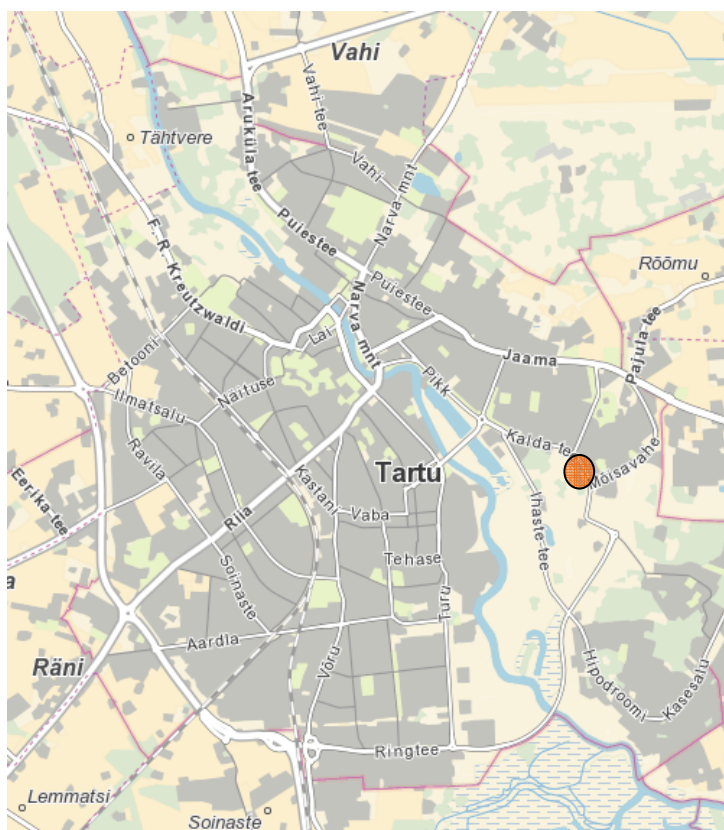
Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS-i poolt koostatud digitaalne mõõdistus „Kalda tee 29 geodeetiline mõõdistus“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 2017 - 249), mõõdistatud novembris 2017. Täiendav info pärineb Maa-ameti kodulehelt, arvestatavatest varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldine info

Planeeringuala paikneb Tartu linna idaosas, Annelinna linnaosas ning hõlmab Kalda tee 29 maaüksust (katastritunnus 79516:038:0023), Kalda tee 27 maaüksust (katastritunnus 79516:038:0043) ja osaliselt Kalda tee 32b // Kalda tee T29 maaüksust (katastritunnus 79516:038:0047). Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1.

Planeeringuala pindala on ca 2,5 hektarit.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Tartu linnas. Asukoht on tähistatud oranži ringiga.

Tartu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala Kesk-Annelinna asumis, kus on eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega. Üldplaneeringuga soositakse krundile piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ning tähelepanu tuleb pöörata jalakäijate põhisuundade kavandamisele, nende mugavusele ja turvalisusele.

Tartu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt on planeeringuala juhtotstarbeks kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala, kus on kuni 25% ulatuses ilma detailplaneeringuta lubatud toetavaks otstarbeks büroohoone maa-ala.

Kalda tee 29 ja Kalda tee 27 kruntide sihtotstarve on planeeringu koostamise ajal 100% ärimaa – planeeringuga kavandatakse Kalda tee 27 krundi sihtotstarvet muuta vaid osas, mis kavandatakse tänavamaaks.

Planeeringulahendus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala lääne- ja lõunapoolseteks piirinaabriteks on:

- Kalda tee 15 (100% ärimaa, katastritunnus 79516:038:0019);
- Kalda tee 41 // 43 (100% ärimaa, katastritunnus 79516:038:0045).

Idapoolsed piirinaabrid on:

- Kalda tee 41 // 43 (100% ärimaa, katastritunnus 79516:038:0045);
- Kalda tee 35 (100% ärimaa, katastritunnus 79516:038:0002).

Põhjapoolsed piirinaabrid on:

- Kalda tee 32b // Kalda tee T29 (100% transpordimaa, katastritunnus 79516:038:0047).

Planeeringuala kagunurgas paikneb:

- Kalda tee 33 (100% tootmismaa, katastritunnus 79516:038:0006).

Tartu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt on Kalda tee põhimagistraaltänav, mis on mõeldud liikluseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks. Kinnistutele ligipääs on sellelt tänavalt suurel määral piiratud, mistõttu tuleb kaaluda põhimagistraaltänavatele suubuva krundi väljasõidu vajalikkust ja alternatiivseid võimalusi.

Kalda tee tänava põhjalikum liiklusanalüüs koostatakse põhilahendi faasis.

Planeeringualal on praegu kaks sõiduautode juurdepääsu – üks Kalda tee 27 ja teine Kalda tee 29 maaüksuse jaoks.

Reljeef on planeeringualal valdavalt suhteliselt tasane, ent Kalda tee tänava ääres ilmneb oluline kõrguste vahe (foto 1, vasakul), kuna tänav paikneb planeeringualast kõrgemal. Planeeringuala ulatuses ilmneb kõrguste erinevus ca 3,3 meetri ulatuses (maksimaalne kõrguspunkt planeeringualal on 37,95, madalaim kõrguspunkt 34,48).

Planeeringualal paiknevad amortiseerunud tänavavalgustid ja neid ühendavad elektri õhuliinid. Kalda tee tänava all paiknevad elektrikaablid ja sademeveetorustik.

Haljastuse osas paikneb planeeringualal üks elujuline puu, mitmed põõsagrupid ja võsa, eriti planeeringuala lõunapoolses osas.

Olemasolevatest hoonetest paikneb planeeringualal vaid Kalda tee 27 krundil valvurihoone, ülejäänud planeeringualal leidub vaid rajatisi (treppe, betoonposte, reklaamtahvleid, kõrgemaid äärisega eraldatud piirkondi, Kalda tee 27 krundil võrkaed).

Planeeringualal ei paikne looduskaitsealuseid liike, kaitsealuseid üksikobjekte ega kultuurimälestisi.



Foto 1. Vasakul: Kalda tee 29 krundil paikneva asfaltplatsi ääres on trepid, et võimaldada Kalda tee tänava poolt alale pääseda.

Paremal: Kalda tee 29 krundil paiknev välisel vaatlusel elujõuline hõberemmelgas, mis tuleb võimalusel säilitada. Fotod: Kadri Kattai, 2017.

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

2.2. Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala läheduses paikneb kahekorruseline ärihoone – Annelinna Keskus, teisel pool Kalda tee tänavat viiekorruselised korterelamud. Planeeringualast lõunasuunas kavandatakse kaubanduskeskust, mille kõrgus on ca 9 meetrit ja hoonealune pindala ca 2 800 m². Hoone läheduses on maapinna kõrguseks kavandatud ca 35 meetrit.

Väljakujunenud ehitusjoont piirkonnas ei ole – planeeringualast põhjasuunas mööda Kalda teed edasi liikudes paiknevad suuremahulised kaubandushooned 20-30 meetri kaugusel tänavast, planeeringualast lõunasuunas paiknev Annelinna Keskus jääb tänavast 60 meetri kaugusele.

Planeeringualast idasuunas, teisele poole Kalda tee tänavat, jääb kergliiklustee (nn Annelinna jalakäijate kiir), mis jätkub Kalda tee 29 krundil.

Planeeringuala läheduses, Kalda tee 41 // 43 krundil, on mitmete kaitsealuste liikide elupaik. Samuti kavandatakse sinna kaitseala. III kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja projekteeritud kaitseala paiknemine planeeringuala läheduses on toodud joonisel 1.

Planeeringuala kaguosas paikneb Anneturu 314:(Ülejõe) alajaam, planeeringuala loodeosa lähedusse jääb Kaldatee 453:(Ülejõe) alajaam.

Lähimad kasutusel olevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, kaugküttetorustik ning sidekaabel paiknevad teisel pool Kalda tee tänavat. Tulevikus on planeeringuala naabruses paiknevale Kalda tee 15 krundile kavandatud kaugkütte transiitorustiku jätk.

Planeeringualast edelasuunda jääb Emajõkke suubuv kraav, kuhu on võimalik juhtida sademevett.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringuga kavandatakse Kalda tee 27 ja Kalda tee 29 kruntidele kaubandus- ja teenindushoonete ehitusõigus. Seejuures on arvestatud, et kavandatud hooned ei varjaks liigselt planeeringualast lõuna poole, Kalda tee 41 // 43 maaüksusele kavandatud hoone fassaadi vaadeldavust. Kalda tee 29 kaubandushoone paigutamisel on arvestatud, et juurdepääs kaubandushoonesse jalakäijate kiirelt oleks mugav.

Liiklejate turvalisuse ja mugavuse eesmärgil on sõidukiga juurdepääs planeeringualale kavandatud seniste eraldiseisvate juurdepääsude asemel ühe, Kalda tee tänavalt lähtuva fooridega reguleeritud juurdepääsutäna kaudu, mis hakkab toimima Kaunase pst täna pikendusena.

Juurdepääsutäna rajamine on ka põhjuseks, miks planeeringualasse on kaasatud Kalda tee 27 maaüksus. Kuna viimase puhul puudub selge tulevikuvision, lahendatakse käesoleva planeeringu raames Kalda tee 27 maaüksuse üldised ehitusõiguse printsiibid ning kajastatakse krundi tehnovõrkudega ühendumise võimalused. Täna rajamise tõttu tuleb Kalda tee 27 maaüksus jagada kaheks eraldiseisvaks krundiks.

Haljastuslahenduse puhul on ette nähtud parkla-alade liigendamine haljastusega ning puu- ja põõsagruppide rajamine planeeringuala haljasaladele, et soodustada linna elustiku liigirikkust ja muuta huvitavamaks kergliiklejate teekonda planeeringualal ja selle ümbruses.

3.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringual jaotatakse kaheks kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maaks, kuhu on lubatud rajada kaubandus- ja teenindushooneid (krunt positsioon 1 ja Kalda tee 29) ning tee ja täna maaks, et võimaldada juurdepääsutäna rajamist (krunt positsioon 2).

Planeeritud krundipiirid on toodud planeeringu eskiisjoonisel (joonis 3), kruntide ehitusõigus joonisel olevates krundiinfo tabelites.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on nii Kalda tee 29 krundil kui ka krundil positsioon 1 hoonete kasutamise lubatud otstarbeks määratud kaubandushooned (12310), teenindushooned (12330) või büroohoone (12201).

Hoonete kohustuslik ehitusjoon on kavandatud Kalda tee 27 krundi hoonestusalal Kalda tee täna ja jalakäijate kiire poolsele küljele, et tagada hoonete paiknemine kergliiklejate liikumisteede läheduses. Kalda tee ääres pole kohustuslikku ehitusjoont määratud, kuna seal puudub selgelt väljakujunenud ehitusjoon ning mitmed naabruses paiknevad maaüksused on veel hoonestamata.

Hoonete kavandamine väljapoole hoonestusala ei ole lubatud. Jäätmemaja käsitletakse käesolevas planeeringus rajatisena.

Kalda tee 29 kaguossa planeeritud haljasalale on lubatud rajada mänguväljak, Kalda tee 29 krundi läbiva jalakäijate kiire äärde pinke ja vaba aja veetmise rajatise.

Lisaks on lubatud paigutada nähtavatesse kohtadesse krundi sissepääsu tähisteid ja ärihoonete reklaamtahvleid. Planeeringu eskiisjoonisel (joonis 3) on toodud soovituslik reklaamtahvli asukoht Kalda tee 29 krundil.

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala määramisel on arvestatud, et need paikneksid naaberkrundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel, tagamaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" hoonete vahel vähemalt 8 meetri laiuse tuleohutuskaja.

Kalda tee 29 krundi puhul on hoonestusala määramisel lisaks arvestatud, et see ei varjutaks täielikult Kalda tee 41 // 43 krundile kavandatud hoone fassaadi vaadeldavust Kalda tee tänavalt ning võimaldaks jalakäijate loogilise liikumiskoridori jätkamist üle Kalda tee 29 krundi.

Kalda tee 27 krundil on antud hoone paigutuse suhtes rohkem vabadust, kuna linnaehituslikust aspektist pole vajadust seal hoonete orientatsiooni ja asukohta täpsemalt määrata.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik, Kalda tee ja jalakäijate kiire poolse hoone osal tuleb kaaluda suhtleva tänavaruumi rakendamist.

Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et peamised sissepääsud Kalda tee 29 hoonesse lähtuksid Kalda tee tänava või jalakäijate kiire poolsest küljest. Hoone põhikorruse tasapind tuleb projekteerida nii, et juurdepääs hoonesse oleks tagatud ka lapsevankri ja ratastooliga külastajatele.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on imiteerivad materjalid, plastmass ja profiilplekk. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
Hoonete kohustuslik ehitusjoon ja orientatsioon	Kalda tee 29 krundi põhihoone kohustuslik ehitusjoon on määratud Kalda tee tänava äärde ja läbi krundi planeeritud jalakäijate kiire äärde. Krundi positsioon 1 hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, hoone fassaad peab paiknema Kalda tee tänava või Kaunase pst tänava pikenduse suunas. Hoonete orientatsiooni ei piirata.
Hoone 0.00 kõrgus	Kalda tee 29 krundi hoonel 36,5-38. Kalda tee 27 hoonel määratakse projektiga.
Hoonete katusekalle	0°- 15°.
Piirded	Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on lubatud piirata vaid krundi majandussuunitlusega osad (nt ladustamisplatsid, laadimisalad vmt). Piirete tüüp täpsustatakse projektiga.

3.5. Tänavaa-maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Autoga külastajate jaoks on planeeritud krundile positsioon 2 Kaunase pst tänava pikendusena avaliku tänavamaa jätk, mis tagab juurdepääsu nii krundile positsioon 1 kui ka Kalda tee 29 krundile.

Teenindava transpordi juurdepääs hoonestusalale on kavandatud Kalda tee 29 krundil hoonestusala edelaosast.

Teenindava transpordi juurdepääs planeeringuala kaguosas Kalda tee 33 maaüksusel paiknevale alajaamale on kavandatud läbi Kalda tee 29 krundi kaguosas paikneva haljasala (näiteks tugevdatud murukattega teena).

Parkimiskohti peab vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" olema korruselamute piirkonnas vähemalt 1/50 suletud brutopinna m² kohta. Seega Kalda tee 29 krundile tuleb kavandada vähemalt 63 parkimiskohta. Planeeringuga on kavandatud 135 parkimiskohta, neist 13 parkimiskohta kohalikele elanikele. Parkimiskohtade vajadust on analüüsitud varasemate sama suunitlusega kaubandusasutuste põhjal ning analoogia põhjal kavandatud standardist ca 2 korda suurem parkimiskohtade arv. Krundil positsioon 1 selgub parkimiskohtade vajadus edasise projekteerimise käigus, kui selguvad vajalike hoonete pindalad. Maksimaalse hoonestusmahu kasutamisel on tarvis krundile positsioon 1 kavandada vähemalt 108 parkimiskohta, lisaks on soovitatav luua mõned parkimiskohad kohalikele elanikele.

Hoonestusaladele on kavandatud Kalda tee tänava ääres paikneva kergliiklustee kaudu kergliiklejate mugav juurdepääs. Lisaks on kavandatud läbi Kalda tee 29 krundi teisel pool Kalda tee tänavat paikneva jalakäijate kiire jätkumine, et luua kergliiklejatele parem ühendus Kalda tee 41 // 43 krundiga. Tulenevalt kehtivast üldplaneeringust peab kavandatud hoonete projekti koosseisus olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

Jalgrataste parkimiskohti tuleb kavandada vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" 1/150 suletud brutopinna m² kohta. Seega on Kalda tee 29 krundile tarvis ette näha parkimiskohad vähemalt 21 jalgrattale, krundil positsioon 1 kogu lubatud hoonestusmahu kasutamisel vähemalt 36 jalgrattale. Kalda tee 29 krundi jalgrataste parkimiskohtad on ette nähtud paigutada Kalda tee 29 krundile planeeritud hoone kirdepoolsesse külge varjualuse alla ning Kalda tee 29 krundi läbiva kergliiklustee lähedusse.

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeringuga vähemalt 10% Kalda tee 29 krundi pindalast ette nähtud katta kõrghaljastusega. Sama nõue kehtib ka naabruses paiknevale krundile positsioon 1, ent haljastuse täpsemad asukohad tuleb seal määratleda edasiste projektidega.

Kõrghaljastus on kavandatud puhvrina krundi positsioon 2 ja Kalda tee 29 vahele ning liigendab Kalda tee 29 krundile kavandatud parklat.

Lisaks on kavandatud kõrghaljastusega ala Kalda tee 29 krundi läbiva jalakäijate kiire kaguosasse.

Planeeringuga nähakse ette liigendada ka Kalda tee 27 parkla kõrghaljastusega väiksemateks osadeks, haljastuse asukohad täpsustatakse projektiga, kui parkla suurus ja paiknemine on täpsustunud.

3.7. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus

Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et need paikneksid naaberkrundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel, tagamaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" hoonete vahel vähemalt 8 meetri laiuse tuleohutuskujaga.

Kruntidel, kus planeeringuga on ühele hoonestusalale lubatud mitme hoone püstitamine, tuleb projekteerimise faasis juhul, kui krundi siseselt on ehitistevahelise kuja laius alla 8 meetri, tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Üheks hooneks võib lugeda tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kui need vastavad eelpoolmainitud määruse § 19 lõikele 3.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse olemasolevate hüdrantide baasil. Lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad planeeritud Kalda tee 29 hoonestusalast ca 57 m kaugusele kagusuunda, Kalda tee 41 // 43 maaüksusele ning planeeritud krundi positsioon 1 hoonestusalast ca 68 m kaugusele, teisele poole Kalda tee tänavat (Kalda tee 28a // Kaunase piuestee T5 maaüksusele).

Tuletõrjevõime parandamiseks kavandatakse planeeringuga lisaks hüdrant planeeringualast idasuunas teisele poole Kalda tee tänavat, Kalda tee 32b // Kalda tee T29 maaüksusele. Tuletõrjeauto manööverdamise võimaldamiseks on hüdrant kavandatud Kalda tee ääres paikneva parkla juurdepääsutee lähedusse.

Olemasolevad hüdrandid on toodud asendiskeemil (joonis 1), planeeritud hüdrant tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Planeeringualal juba olemasolevad tehnovõrgud on kavandatud likvideerida või ümber tõsta.

Krundi positsioon 2 alale jäävate ja ristmiku ümberkujundamisega seotud tehnovõrkude ümbertõstmise lahendab hoonestaja koos võrguettevõttega ja need tööd peavad olema teostatud enne tänavamaade üleandmist.

Krundi positsioon 1 puhul on antud põhimõtteline tehnovõrkude lahendus hoonestusalani või krundi piirile kavandatud liitumiskilbini – sealt edasi tuleb lahendust täpsustada edasiste projektidega, kui selgub hoonete täpsem asukoht. Samuti tuleb krundil positsioon 1 lahendada projektiga välisvalgustite asukohad.

Planeeritud tehnovõrkude asukohad on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

3.8.1. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 08.01.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/10 ja 19.03.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/148.

Kalda tee 29 veevarustus on ette nähtud Kalda tee ääres asuvast De 225 veetorustikust, mis asub kinnistu suhtes teisel pool Kalda teed.

Krundi positsioon 1 veevarustus on planeeritud teisel pool Kalda tee tänavat paiknevast De 225 veetorustikust.

Liitumispunktid on kavandatud avalikule teemaale krundi piirile võimalikult lähedale.

Tuletõrje veevarustuse lahendus on toodud ptk 3.7.

3.8.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Kalda tee 29 krundi reovesi on suunatud üle Kalda tee tänava paiknevasse reoveekanaliseerimistorustikku. Tagamaks reovee äravoolu, on krundile planeeritud pumppla, kuhu suundub Kalda tee 29 hoone reovesi. Liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on isevoolse torustikul asuv ühenduskaev krundi piiri läheduses.

Krundi positsioon 1 reovesi on planeeritud juhtida krundi suhtes teisel pool Kalda tee tänavat paiknevasse kanalisatsioonitorustikku De 315. Ühenduskohana on ette nähtud avalikul teemaal asuv olemasolev kaev Kaunase pst ääres paikneva hüdrandi läheduses. Krundi positsioon 1 liitumispunkt on planeeritud avalikul teemaal paikneva isevoolse torustiku ühenduskaevu, survetorustik jääb kinnistutorustiku osaks.

Planeeringualal kogutav sademevesi tuleb suunata Emajõe suubuvasse kraavistikku planeeringualast lõunasuunas. Planeeritud parklate sademevesi tuleb enne puhastada, kasutades selleks I-klassi õlipüüdurit. Kraavi põhi ja nõlvad tuleb ühendustoru suudmes kindlustada ning eesvooluks olev kraav

puhastada ja vajalikul määral süvendada. Vajadusel tuleb kraavistik kuni väljavooluni korrastada (tööde mahu määramiseks tuleb teostada eelnevalt kraavi seisukorra ja voolurežiimi uuring). Üleujutuse vältimiseks eesvoolualal tuleb valingvihma aegset kinnistult äravoolavat vooluhulka ühtlustada väikese äravooluteguriga pinnakatete, kokkuvooluaega pikendava vertikaali ja puhvermahu abil. Vooluhulga piiramise vajadus täpsustatakse eesvooluks oleva kraavi uuringute põhjal.

Krundi positsioon 1, krundi positsioon 2 ja Kalda tee 29 krundi sademeveetorustikud on kavandatud läbi Kalda tee 41 // 43 krundi ning sademevee juhtimise tarbeks on tehtud Kalda tee 29 krundi kasuks servituudiettepanekud.

Emajõe 1% veetase on Maa-ameti kaardirakenduse üleujutuskaardi andmetel 33,32 meetrit. Selleks, et oleks tagatud paisutuskõrgus, tuleb sademeveetorustiku alumine ots kavandada mainitud kõrgusest kõrgemale (mitte madalamale kui 33,32 meetrit).

3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ 18.12.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 306100 ja 08.03.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 308796. Elektrivarustus on kavandatud Kalda tee 29 krundile kõrvalolevalt Kalda tee 33 maaüksusel asuvast Anneturu 314:(Ülejõe) alajaamast, olemasolevast liitumispunktist. Olemasolev liitumispunkt asub Anneturu 314 alajaama kõrval eraldi alusel olevas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel. Liitumiskilbist hooneni on elektritoide ette nähtud maakaabliga. Eelpoolmainitud alajaam on Stik-Elekter poolt 2018. aastal koostatud projektiga planeeritud ümber tõsta, uus alajaama ja kaablite asukoht on toodud tehnnovõrkude joonisel (joonis 4).

Krundile positsioon 1 on elektriühendus planeeritud krundist loodesuunas paiknevast Kaldatee 453 alajaamast, millest lähtub kaabel krundi piirile kavandatud 0,4 kV liitumiskilbi jaoks.

Kalda tee 29 krundi osas on ette nähtud ka välisvalgustite võimalikud asukohad. Olemasolevad amortiseerunud valgustid on kavandatud likvideerida. Kalda tee 29 krundi parklasse planeeritud välisvalgustite toide lähtub olemasolevast Kalda tee 29 liitumiskilbist Kalda tee 33 krundil paikneva alajaama juures.

Kalda tee 29 krundi lähiva jalakäijate kiire äärde ja krundile positsioon 2 planeeritud tänava äärde on ette nähtud valgustid, mis ühendatakse linna tänavavalgustuse võrgustikuga Kalda tee tänaval paiknevate valgustuskaablite kaudu.

Krundi positsioon 1 välisvalgustus lahendatakse edasiste projektidega, kui on selgunud hoonete ja parklate asukohad. Välisvalgustuse toide lähtub krundil positsioon 1 krundist loodesuunas paiknevast Kaldatee 453 alajaamast.

3.8.4. Telekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni lahendus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS 18.12.2017 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 29494199 ja 02.03.2018 tehnilistele tingimustele nr 29806285. Planeeringuga nähakse ette telekommunikatsiooni ühendus Kalda tee 29

krundile kavandatud hoonesse 100 mm sidetoruga olemasolevast sidekaevust nr 1034, mis paikneb planeeringualast kirdesuunas, teisel pool Kalda tee tänavat. Krundi positsioon 1 hoonete sideühendus on ette nähtud 100 mm sidetoruga olemasolevast sidekaevust nr 1033, mis paikneb samuti teisel pool Kalda tee tänavat.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb mõlema krundi ühendamiseks sidevõrguga alates sidekaevust nr 683 paigaldada hoonesse 12-kiuline singlemode optiline kaabel. Kaabel tuleb otsastada jätkus ning hoones. Hoonesse tuleb paigaldada 1/8 splitter ja tuua sisevõrgu optika otsad splitteri juurde kokku.

3.8.5. Soojusvarustus

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kaugküttepiirkonnas.

Soojusvarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 06.03.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 67/18.

Kalda tee 29 krundi ühendus soojusvarustusega lähtub Kalda tee 30b kinnistu olemasolevalt soojustorustikult, mis paikneb korterelamu Kalda tee 47 taga ning mille läbimõõt on DN 250. Liitumispunkt on kavandatud Kalda tee 29 hoonestusala lähedusse.

Kalda tee 29 torustik on planeeritud läbi krundi edelasuunas kuni Kalda tee 41 // 43 maaüksuseni ning sealt edasi loodesuunas kuni krundini positsioon 1, et võimaldada soojavarustusega ühendumist ka Kalda tee 41 // 43 krundile ja krundile positsioon 1. Mõlema maaüksuse jaoks on liitumispunktid kavandatud krundi piirile.

Soojatorustik tuleb planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult on ette nähtud sulgarmatuur.

3.9. Vertikaalplaneerimine

Seoses planeeringuala maapinna kõrguse erinevusega Kalda tee tänavata tasapinnast, on kavandatud planeeringuala maapinda vertikaalplaneerimise läbi tõsta. Kalda tee 27 katastriüksuse raames on maapinda tõstmine vajalik väiksemal määral, sest maapinna erinevus on seal väike, Kalda tee 29 raames mõnevõrra suurem. Eelkõige toimub maapinna tõstmine tänaväärsel alal languga edela suunas.

Kalda tee 29 parkla alal on maapinna lang planeeritud vahemikus 1-2,1%. Loodavas uues tänavaruumis krundil positsioon 2 on lubatud pikilang vahemikus 1-5 % ning jalakäijate kiirel vahemikus 1-4%. Krundil positsioon 1 lahendatakse kõvakattega alade langud projekteerimise etapis, kui selgub täpsem ruumikasutus.

Planeeringuala vertikaalplaneerimisel tuleb arvesse võtta järgmisi tegureid:
1) sademevee juhtimise vajadus reformimata riigimaal paiknevasse sademevee kraavi planeeringuala edelaservast, arvestades torustiku paigaldamisega vähemalt 1,2 m sügavusele maapinnast;

2) krundi Kalda tee 41 // 43 praegune ja projekteeritud maapinna kõrgus planeeringualaga külgneval kõvakattega platsil (vahemik 34,9 – 35,2 m);

- 3) vajadus kujundada püsiv, optimaalse languga nõlv (suhe 1:3, või tarvitada nõlva tugevdavaid meetmeid) haljasalale, mis paikneb Kalda tee 29 krundi edelaservas;
- 4) vajadus kujundada püsiv, optimaalse languga nõlv (suhe 1:3, või tarvitada nõlva tugevdaaid meetmeid) haljasribale, mis paikneb Kalda tee 29 krundi kirdeservas, vastu Kalda tee 29 kõnniteed;
- 5) vajadus kujundada ühtlase languga kergliiklustee jalakäijate kiire jätkuna – tee kõrgus Kalda tee ääres ca 37,6 m ning Kalda tee 41 // 43 kinnistu piiril 35,2 m;
- 6) vajadus kujundada Kaunase tänava pikendusele optimaalne nõlvus vahemikus 1-5%.

Planeeringu eskiisjoonisel (joonis 3) on toodud eelpool nimetatud põhimõtteid arvesse võttes võimalikud kõrgusarvude vahemikud. Eeldusel, et eelnevalt loetletud tegureid on võetud arvesse, on põhjendatud vajaduse korral lubatud projekteerimise käigus antud vahemikest väljuda. Joonisel on esitatud ka planeeritud maapinna langude põhimõtted.

Planeeringuala äärde kavandatud haljasribadel on kavandatud haljasala languks maksimaalselt suhe 1:3 (30%), väiksema langu puhul tuleb nõlvad tugevdada. Planeeritud laadimisala äärde on kavandatud soovitusliku asukohaga tugimüür, vajadus otsustatakse projekteerimise käigus.

3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Planeeringualast lõunasuunas on EELISes registreeritud mitmete kaitsealuste liikide kasvukohad, mistõttu tuleb sademeveetorustiku rajamisel läbi Kalda tee 43 maaüksuse sellega arvestada ja tagada liikide elujõulisus.

Jäätmemajandus tuleb lahendada varjestatult, vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmemaja perspektiivne asukoht on toodud planeeringu eskiisjoonisel (joonis 3). Asukohta täpsustatakse projektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Ventilatsiooniseadmeid ei ole lubatud paigaldada olemasolevate korterelamute poolsesse külge (Kalda tee tänava suunas) ning ventilatsioonivad tuleb suunata olemasolevatest korterelamutest eemale. Kavandatud jalakäijate kiire poolses küljes tuleb tagada ventilatsiooniseadmete esteetilisus või peidetus.

Lund planeeringualal ei ladustata – see veetakse planeeringualalt minema.

3.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala servituutide ettepanekute ulatus on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Servituutide seadmise ettepanek

Teeniv kinnisasi	Servituut / isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi / isikliku kasutusõiguse sisu
Kalda tee 29	Isiklik kasutusõigus	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Luba tehnovõrgu rajamiseks, hooldamiseks ja teenendamiseks, s.h krundi positsioon 1 jaoks kaugküttetorustiku rajamiseks läbi Kalda tee 29 krundi
	Isiklik kasutusõigus	Veetorustiku valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Sidekaabli valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Elektrikaablite valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Tänavavalgustuskaabli ja tänavavalgustite valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Kaugküttetorustiku valdaja	
	Juurdepääsu-servituut	Kalda tee 33	Juurdepääsu lubamine olemasoleva alajaama teenendamiseks ja hooldamiseks
	Isiklik kasutusõigus	Tartu linn	Planeeringualal paikneva krundi läbiva kõnnitee avaliku kasutamise luba
	Kaugküttetorustiku servituut	Kalda tee 41 // 43	Luba rajada kaugküttetorustik läbi Kalda tee 29 krundi.
	Madalpingekaabli servituut	Kalda tee 41 // 43	Luba rajada madalpingekaabel läbi Kalda tee 29 krundi.
Kõrgepingekaabli servituut	Kalda tee 41 // 43	Luba tõsta ümber Kalda tee 29 krundi läbiv kõrgepingekaabel.	
Kalda tee 41 // 43	Sademevee juhtimise servituut	Kalda tee 29	Luba rajada sademeveetorustik läbi Kalda tee 41 // 43 krundi.
		Krunt positsioon 1	Luba rajada läbi Kalda tee 41 // 43 krundi sademeveetorustik ja kasutada Kalda tee 41 // 43 krundil paiknevat kraavi sademevee eesvooluna.
Krunt positsioon 1	Isiklik kasutusõigus	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Luba tehnovõrgu rajamiseks, hooldamiseks ja teenendamiseks
	Isiklik kasutusõigus	Veetorustiku valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Sidekaabli valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Elektrikaabli ja tänavavalgustite valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Kaugküttetorustiku valdaja	

3.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kalda tee 29 krundile on planeeritud välisvalgustus, mis tagab alal hea nähtavuse. Kuna ümber planeeringuala pole piirdeid kavandatud, on soovitatav kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme.

Planeeritud hoonete sissepääsud on soovitatav turvalisuse tagamiseks kavandada tiheda liiklusega Kalda tee tänava poole.

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi valdaja.

Planeeringu koostamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Krundi positsioon 1 ja Kalda tee 29 ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Krundi positsioon 1 jaoks läbi Kalda tee 29 kavandatud kaugküttetorustiku ehitusõiguse peab küttetorustiku valdaja realiseerima oma kuludega ning samaaegselt Kalda tee 29 krundi küttetorustiku ehitamisega.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 4.

Tabel 4. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
	AS Tartu Keskkatlamaja		
	Elektrilevi OÜ		
	Telia Eesti AS		
	AS Tartu Veevärk		
	Päästeameti Lõuna Päästekeskus Inseneritehniline büroo		
	Keskkonnaameti Lõuna regioon		
	Kalda tee 41 // 43 omanik		
	Tartu Linnavalitsus		

5. Joonised