



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

**Töö nr: 140/23**  
**Asukoht: Tartu linn, Kalda tee 49**

---

## **Kalda tee 49 krundi DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 219539

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Kaarsilla Kinnisvara OÜ

---

Tartu 2025

---

**Sisukord**

|  |    |
|--|----|
| Sisukord   | 2  |
| <b>Seletuskiri</b>   | 3  |
| 1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk                              | 3  |
| 1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus                                 | 3  |
| 1.2. Vastavus üldplaneeringule   | 4  |
| 1.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed                            | 4  |
| 2. Planeeringulahendus   | 6  |
| 2.1. Planeeringulahenduse põhjendus                                    | 6  |
| 2.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine                         | 6  |
| 2.3. Krundi ehitusõigus  | 6  |
| 2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele                                     | 8  |
| 2.5. Erinevate liikumisviiside analüüs                                 | 9  |
| 2.6. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus              | 10 |
| 2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted                            | 12 |
| 2.8. Kujad   | 13 |
| 2.9. Tehnovõrgud ja rajatised  | 14 |
| 2.9.1. Veevarustus   | 14 |
| 2.9.2. Reoveekanaliseerimine   | 15 |
| 2.9.3. Sademeveekanaliseerimine  | 15 |
| 2.9.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus                              | 16 |
| 2.9.5. Soojavarustus   | 16 |
| 2.9.6. Telekommunikatsioonivarustus                                    | 17 |
| 2.9.7. Taastuvenergia tootmine ja kasutamine                           | 17 |
| 2.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks      | 17 |
| 2.11. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused                 | 18 |
| 2.12. Servituudid ja naabusõiguste seadmise vajadus                    | 19 |
| 2.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja | 19 |
| 2.14. Planeeringu rakendamise võimalused                               | 19 |
| Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte            | 20 |

**JOONISED** (esitatud digitaalselt eraldi failidena):

Skeem nr 1: Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis nr 1: Olemasolev olukord

Joonis nr 2: Põhijoonis

Joonis nr 3: Tehnovõrgud

## Seletuskiri

### 1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Kalda tee 49 krundi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on OÜ Kaarsilla Kinnisvara.

Kalda tee 49 hoonestamata krunt suurusega 20190 m<sup>2</sup> asub Annelinnas Lammi tänava ääres. Juurdepääs alale on tagatud nii Lammi kui Ihaste põik tänavalt.

Kalda tee 49 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 29.01.2007 korraldusega nr 144 kehtestatud „Kalda tee 45, 49 ja 51 kruntide detailplaneering“. Kehtiva detailplaneeringuga on krundile määratud ehitusõigus kuni kahekorruselise ärihoone ehitisealuse pinnaga 6000 m<sup>2</sup> ja absoluutkõrgusega kuni 44,60 rajamiseks. Detailplaneeringuga on määratud ala läbiv juurdepääsuservituudi ala Ihaste põik tänavast kuni Lammi tänavani. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama ala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringu ehitusõigust.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 16.05.2023. a korraldus nr 533 „Kalda tee 49 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Geodeesia OÜ 06.11.2023.a koostatud tööd nr: GE-4052 (koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH 2000 süsteemis). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on 1:500.

#### 1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala asukoha iseloomustamiseks on koostatud skeem nr 1 situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala asub Tartu linna Annelinna linnaosas, Lammi tänava ääres. Planeeritav krunt on hoonestamata. Juurdepääsud krundile on Lammi tänavalt ja Ihaste põik tänavalt.

Ehitisregistri andmetel asuvad naaberkruntidel Ihaste põik 30 // 32 // 34 // 36 kuni kuuekorruselised korterelamud ehitisealuse pinnaga kokku 1650 m<sup>2</sup>, Kalda tee 41 // 43 kaks kahekorrulist kaubandushoonet ehitisealuse pinnaga kokku 8370,6 m<sup>2</sup>. Kalda tee 53

hoonestamata krundil kehtib Kalda tee 43 ja 51 kruntide detailplaneering, määratud on ehitusõigus kahekorruselise ärihoone rajamiseks, krundi lubatud täisehitusprotsent on 20.

Krundi reljeef on tasane. Maapinna absoluutkõrgused krundil on vahemikus ca 33.00-34.50 abs m. Kalda tee 49 krundil asuvad mitmed tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid.

Vaade planeeringualale 2024.a

Foto 1



## 1.2. Vastavus üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu 2040+ kohaselt asub Kalda tee 49 detailplaneeringuala osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-alal. Maa-alale on lubatud kuni 40% ulatuses hoonestuse brutopinnast planeerida korterelamu otstarve, mis võib paikneda nii eraldi hoonetena kui ärihoonete mahus. Maa-alale ei ole lubatud kavandada majutushooneid.

Antud asukohas on ärihoone maa-ala üldplaneeringu alusel kavandatud nii üle linnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubanduskeskustele, kaubandus- ja teenindustevõtetele jt ärihoonetele.

Arhitektuurinõuded määratakse üldplaneeringus toodud arhitektuurilise üksuse TA6 põhjal.

## 1.3. Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala ja teiste läheduses asuvate kruntide ligipääsuvõimalused on piirkonnas muutunud erinevate liikumisviiside harrastajatele väga heaks, kuna väljaehitatud tänavad ning

Lammi-Ihaste põik ring ristmik on ümbritsevate tänavatega hästi seotud ja ääristatud heade kergliiklusteedega.

Kalda tee äärne kaubandus- ja teenindushoonete ala on kiirest arenenud, viimastel aastatel on lisandunud mitmeid uusi hooneid. Planeeritud ärihoonestus Pos 1 krundil haakub ümbritseva hoonestusega ning kasutusotstarve soosib mugavat ligipääsu kõigile kasutajatele, kes on harjunud piirkonna ärihooneid nii jalgsi kui sõidukitega kasutama. Erinevate ärihoonete paiknemine kobaratena võimaldab piirkonna elanikel ja teistel teenuste tarbijatel saada äriteenused kätte mugavalt ühes asukohas, ilma et peaks kaugemal asuvate teenuste järgi teistesse linna asumitesse sõitma.

Kalda tee äärsete ärikruuntide puhul on levinud, et krundil asub 1-2 eraldiseisvat ärihoonet. Sarnaselt on ka planeeritud Pos 1 ärimaa krundi hoonestuseks kuni 2 hoonet.

Pos 1 ärihoonele on planeeritud parkimine osaliselt hoone mahtu. Krundi täisehitus on suurem, kui naabruses asuvatel ärihoonetel, kuid linnaruumiline mõju parem, kuna avaparklate maht on osaliselt viidud hoonete mahtu.

Arvestades naabruses asuvate ärihoonete mahtusid, funktsiooni ning linna üldplaneeringuga kavandatud Kalda tee äärse ärihoonete hoonefrondi ideed, on planeeringuga kavandatav Pos 1 ärihoone linnaruumi mahuliselt ja funktsioonilt sobiv täiendus Kalda tee pikendusele.

Planeeringuala naabruses asuv Ihaste põik tänava äärne (Linnupargi elamuarenduse) ala on hiljuti hoonestatud uute korterelamutega. Selle ala elamufunktsiooni loomulikuks jätkuks on planeeritud Pos 2 krundile korterelamud.

Planeeringuga Pos 2 krundile kavandatud korterelamud on madalamad (abs 46.00 m), kui Linnupargi arendusala kõrgemad korterelamud, mis on osaliselt ka kuue korruselised.

Planeeritud krundistruktuur on piirkonnale iseloomulik. Linnupargi arendusala detailplaneering võimaldas krunte jagada ja kõik elamukrundid on moodustatud nii, et ühel krundil asuvad 4 eraldiseisvat hoonet.

Sarnast põhimõtet järgib ka planeeritud Pos 2 krundistruktuur ja hoonestus, kus ühele krundile on kavandatud kuni 5 eraldiseisvat korterelamut. Planeeringuga jäetakse võimalus kruntide jagamiseks nii, et iga hoone paikneb eraldi krundil.

Planeeritud Pos 2 elamukrundi suurus 12214 m<sup>2</sup> on sarnane naabruses asuva Ihaste põik 30 // 32 // 34 // 36 krundi suurusega 12956 m<sup>2</sup>.

**Tabel 1. Kontaktvööndis asuvate kruntide linnaehitusliku analüüsi tabel**

| <b>Aadress</b>                   | <b>Krundi pindala m<sup>2</sup></b> | <b>Krundi kasutus</b>               | <b>Detailplaneeringuga lubatud täisehituse %</b> | <b>Detailplaneeringuga lubatud abs kõrgus</b> |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|---|
| Kalda tee 41 // 43               | 28027 m <sup>2</sup>                | ärihooned                           | 34,8%  | 46 m  |
| Ihaste tee 2b//2c//2d//2e        | 7737 m <sup>2</sup>                 | korterelamud                        | 21-34,7%   | 58 m  |
| Ihaste tee 2f                    | 3978 m <sup>2</sup>                 | korterelamud                        |  |   |
| Ihaste põik 6//8//10//12         | 11852 m <sup>2</sup>                | korterelamud                        |  |   |
| Ihaste põik 14//16//18//20       | 8105 m <sup>2</sup>                 | korterelamud                        |  |   |
| Ihaste põik 22//24//26//28       | 9890 m <sup>2</sup>                 | korterelamud                        |  |   |
| Ihaste põik 30 // 32 // 34 // 36 | 12956 m <sup>2</sup>                | korterelamud                        |  |   |
| Lammi tn 6                       | 36108 m <sup>2</sup>                | ühiskondlikud hooned (spordihooned) | 20%  | 53 m  |
| <b>PLANEERITUD</b>               |                                     |                                     |  |   |
| Pos 1                            | 3986 m <sup>2</sup>                 | ärihooned                           | 49,9%  | 46 m  |
| Pos 2                            | 12214 m <sup>2</sup>                | korterelamud                        | 24,9%  | 46 m  |

Planeeringuga kavandatav hoonestus on elamu-ja äripiirkonda mahuliselt ja funktsioonilt sobiv täiendus.

## **2. Planeeringulahendus**

### **2.1. Planeeringulahenduse põhjendus**

Planeeringuala asub tihedalt asustatud elamu-ja äripiirkonna kõrval, üldplaneeringuga kavandatud äri- ja kõrval otstarbega korterelamumaal.

Lähimatel tänavatel on olemas kõik tehnovõrgud, planeeringualale on juurdepääs nii jalgsi, ratta, auto kui ka ühistranspordiga ning krundid asuvad elamiseks heas kohas. Peatükis 1.3 on analüüsitud lähipiirkonna hoonete mahte ja kruntide struktuure. Analüüs näitab, et planeeringualale äri-ja korterelamute kavandamine on võimalik ja sobilik.

Planeeringus on kajastatud üks võimalik hoonete paigutus arvestades sealhulgas planeeringuala läbivate tehnovõrkude olemasoluga. Planeeringu realiseerimiseks korraldatakse arhitektuurivõistlus, mille käigus valitakse kruntidel hoonete parim arhitektuurne lahendus ja paigutus.

### **2.2. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeering näeb ette Kalda tee 49 krundi jagamise, mille tulemusel moodustub 1 ärimaa krunt (Pos 1) ja üks elamumaa krunt (Pos 2). Planeeringuga on seejuures lubatud Pos 2 krundi jagamine nii, et iga hoone paikneb eraldi krundil.

Moodustatavate kruntide piire ja pindalaid on lubatud katastriüksuste moodustamise käigus mõõdistamistulemustel täpsustada. Moodustatavad kruntide piirid ja pindalad on kujutatud joonisel 2.

### **2.3. Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis nr 2). Planeeringualale ehitusõiguse määramisel on silmas peetud üldplaneeringukohast põhimõtet, kus osalise korterelamu kasutusotstarbega ärihoone maa-alal on lubatav korterelamu otstarve kuni 40% hoonestuse brutopinnast.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 2) on tähistatud hoonestusalad. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud planeeritud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatise ning rajada haljastust. Rajatise võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala, kui krundi haljastusnõuded on täidetud. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest

tingitud nõudeid. Võimaldamaks ehitusjoone, hoonete peasissepääsude ja esindusliku fassaadi kujunemist tänava poole on kruntidel hoonestusala määratud kuni tänavapoolse piirini.

Lisaks planeeritud hoonetele on lubatud ehitada kogu Pos 1 krundi piires rajatise (reklaampostid jms), mis toetavad või ei sega ala sihtotstarbelist kasutamist tingimusel, et tagatud on planeeritud haljastusnõuete täitmine.

Kavandatava ärihoone paigutus krundil peab olema hästi seotud olemasoleva naabruses asuva hoonestusega ja hoonet ümbritsev avalik ruum peab olema atraktiivne, liigendatud ja haljastatud. Hoone peasissepääs peab olema linnaruumis hästi nähtav ning kõikidele hästi ligipääsetav. Peasissepääsu ees tuleb kavandada väike hajumise alla ning pääsemine peasissepääsuni peab olema võimalik ka parklat läbimata.

## 2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

### Arhitektuurivõistlus

Üldplaneeringust lähtuvalt on vajalik kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamise vajadust (mh enama kui kolme hoone kogum Tartu linna asustusüksuses). Planeeringuala asub Lammi tänava ääres linnaruumiliselt hästi vaadeldavas asukohas ja rajada soovitakse enam kui kolmest hoonest koosnevat arendust. Linn on detailplaneeringu algatamisel asunud seisukohale, et eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel parim võimalik arhitektuurilahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, tuleb parima arhitektuurilahenduse leidmiseks enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurikonkurss, mille tingimused ja žüriiliikmed määratakse koostöös linnaarhitektiga.

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

Hoonetel tuleb välisviimistluses kasutada kõrge kvaliteediga materjale. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Samuti on lubatud kavandada hoonetele päikesepaneele, sobivalt hoonete arhitektuuriga.

Korterelamute projekteerimisel tuleb hoone mahus mugavas asukohas lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks



Kruntide vertikaalplaneerimisel on kavandatud maapinna tõstmine abs kõrguseni min 34.00.

## **2.5. Erinevate liikumisviiside analüüs**

Juurdepääsu võimalused planeeringualale on head nii jalgsi, ratta, ühistranspordi kui sõiduautoga liigeldes. Lammi ja Ihaste põik tänavate ääres asuvad olemasolevad asfaltkattega kergliiklusteed ning bussipeatused. Kergliiklustee on ühendatud Tartu linna ja selle lähiümbruse jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga, mis tagab võimaluse katkestuseta liikumisvõimalused linna olulisimate tõmbekeskustega ja kesklinnaga. Jalgratta kasutuse atraktiivsus on suurim kuni 5 km pikkuste liikumiste puhul. Tartu kesklinn jääb planeeringualast täpselt sobivale kaugusele. Lähimad Tartu rattaringluse laenuspunktid asuvad Kalda tee ääres ja Ihaste põik tänavate ääres ca 250m raadiuses planeeringualast.

Planeeringualale lähimad bussipeatused asuvad otse planeeringuala ees Lammi tänaval ja ca 200m raadiuses on veel bussipeatuseid- Kalda teel, Mõisavahe tänavas ja Ihaste põik tänaval. Olemasolev ühistranspordivõrk võimaldab jõuda ca 10 minutilise sõiduaja jooksul Tartu kesklinna. Samuti on võimalik ümberistumiseta jõuda enamike oluliste tõmbekeskusteni. Ühistranspordi kättesaadavus ja ühendusaeg tagavad, et autoliiklus ei taga peamiste ühenduste puhul olulist ajalist eelist. Seega on olemasolev bussiühendus piisavalt atraktiivne, et ei tekiks vajadust autokasutuse järele.

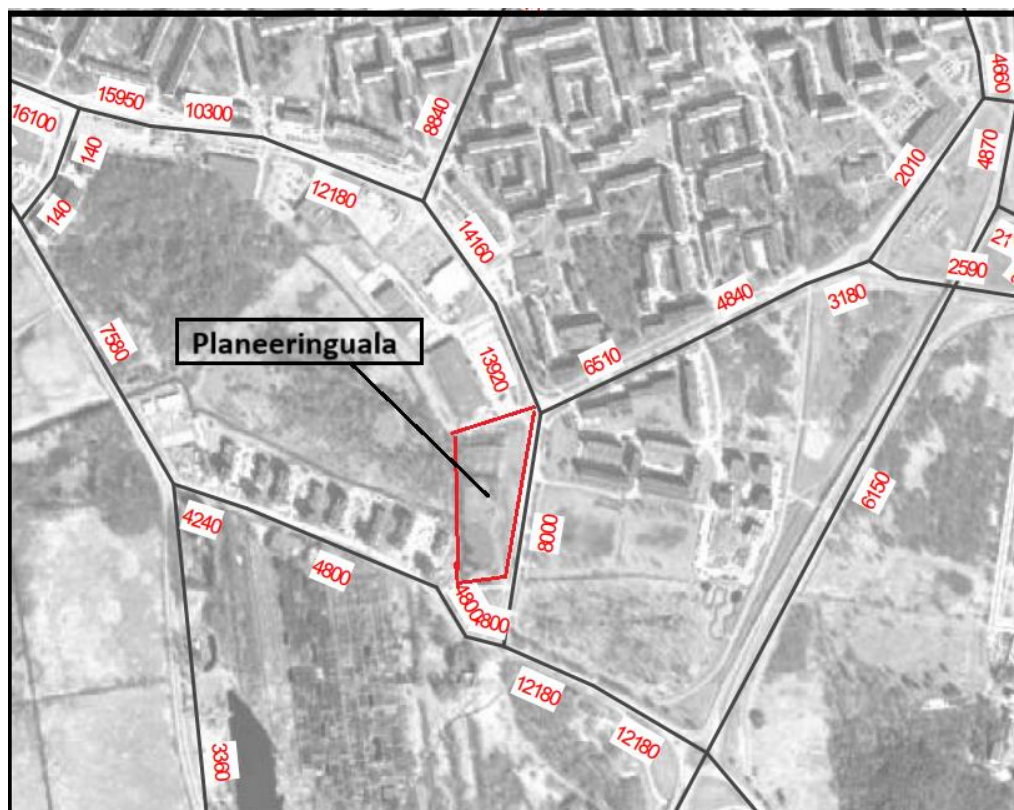
Planeeringualale juurdepääsud on planeeritud sõidukitega ja jalgsi liiklejatele Lammi ja Ihaste põik tänavatelt. Planeeringuala ümbritsev tänavavõrk on piisav planeeringuala teenindamiseks ja täiendavaid liikluskorralduslikke muudatusi ei vaja.

Arvestades detailplaneeringuala paiknemist väljakujunevas ärihoonete ja elamu piirkonnas, head ühendust olemasolevate kergliiklusteede, bussipeatuste, tänavatega ning läheduses asuvaid rattaringluse rattalaenutuse punkte, on selge, et planeeringuala tulevastele töötajatele ja teenuste tarbijatele ning elamute elanikele on tagatud erinevate liikumisviiside väga head kasutamismõisted.

Tartu linn on viinud läbi liikluskoormuse uuringu 2023.a. Ihaste põik tänavalt ööpäevane sõidukite liikluskoormus ca 4800 sõidukit, Lammi tänaval 8000 sõidukit ja Kalda teel 13920 sõidukit ööpäevas.

Detailplaneeringus on planeeritav parkimiskohtade arv 241, mistõttu võib eeldada, et planeeringulahenduse realiseerimine liiklusprobleeme kaasa ei too.

Väljavõte“ Liikluskooormuse uuring Tartu linnas 2023. aastal ja prognoosid 2040. aastaks“



## 2.6. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on planeeritud:

- juurdepääsud Ihaste põik ja Lammi tänavatelt ning ka naaberkrundilt Kalda tee 41//43;
- juurdepääs Pos 1 ärihoone teenindamiseks, sh manööverdamine (prügiauto, kaubaauto jms) Kalda tee 41//43 krundi parkla kaudu;
- Pos 2 krundi lõunaossa on planeeritud jalgratta-ja jalgtee ühendamine Ihaste põik T1 kinnistul olemasoleva jalgratta- ja jalgteega;
- jalgsi juurdepääs Ihaste põik 40 avalikule rohealale;
- parkimine kruntidel.

Jalgratta parkimiskohtade projekteerimisel tuleb lähtuda Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Jalgratta parkimiskohtade arvutus on koostatud hoonete suletud brutopinna kohta. Kui projekteerimisel on teada töötajate arv, siis on lubatud koostada uus jalgrataste parkimise arvutus, tagades 12 töötaja kohta vähemalt ühe jalgratta parkimiskoha olemasolu.

Projekteerimisel on soovitatav koostada parkimise nõudlust välja selgitav hinnang. Kuna tegu on Pos 1 puhul ärihoonetega, mille täpne kasutusotstarve selgub projekteerimisel, siis on lubatud parkimiskohtade arvu vähendada nt vahetustega töö vms korraldamisel. Samuti on võimalik kaaluda parkimiskohtade vähendamist, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

Tartu linnas on läbi viidud uuring "Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas", mille kohaselt EVS 843 parkimisnormi rakendamisel saab Tartu linnas kasutada kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtust (teenustase).

Arvestades, et planeeringualalt on jalgsi või ühistranspordiga hästi kättesaadavad erinevad linnas paiknevad teenused, sh piirkondlik kool, lasteaed, toidupood, tökohad (kogumina krundi teenustase) siis on uuringu kohaselt soovitatav detailplaneeringualal parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 82%. Parkimiskohtade täpne arv sõltub hoonete lõplikust funktsionaalsest lahendusest.

Parklate maht ja asetus lahendatakse hoonete projekteerimisel.

Tabel 2. Kalda tee 49 krundi planeeritud lahenduse standardikohane parkimiskohtade arvutus

|                   | <b>Ehitise liik</b>          | <b>Ehitiste suletud brutopind</b> | <b>Sõiduautode parkimisnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv (korruselamute ala)</b> | <b>Jalgrataste parkimisnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv (korruselamute ala)</b> |
|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|---|
| Pos 1<br>ärihoone | Kaubandus ja teenindushooned | 1200m <sup>2</sup>                | 1/50- 24 kohta   | 1/150- 8 kohta<br>või 1/12 töötaja kohta  |
|                   | Asutused                     | 7575m <sup>2</sup>                | 1/60- 126 kohta  | 1/100- 75,7 kohta   |
|                   | Ladu                         | 1350                              | 1/150- 9 kohta   | 1/200- 6,75 kohta<br>või 1/12 töötaja kohta   |
|                   | Kokku:                       | 10125m <sup>2</sup>               | EVS Normatiivne-159<br>Vähendus 82%- 131<br><b>Planeeritud-131 kohta</b>                   | Normatiivne-90<br><b>planeeritud- 90</b> (avaparklas ja/või hoone mahus)                  |

|                       |             |                     |   |                                       |
|-----------------------|-------------|---------------------|---|---------------------------------------|
| Pos 2<br>korterelamud | Korterelamu | 6750 m <sup>2</sup> | 1/50- 135 kohta<br>Vähendus 82%- 110<br><b>Planeeritud- 110 kohta</b> | Hoiukohad iga korteri<br>panipaikades |
|-----------------------|-------------|---------------------|---|---------------------------------------|

Nõuded ja soovitusel parklate ja juurdepääsu teede projekteerimiseks:

- jalgsi liikumise, kergliikluse ja ühistranspordi kasutamise soodustamiseks tuleb projektlahenduse ja krundisisese liiklusskeemi koostamisel pöörata tähelepanu jalgsi ja jalgrattaga liikujate mugavate ja turvaliste liikumisteede tagamisele. Hoonete projekti koosseisus peab olema liiklemise skeem, mis kajastab jalakäijate ja jalgrattaga liiklejate põhisuundasid. Liiklemise skeemis näidata ära jalakäijate ja sõidukite liiklemiseks (juurdepääsud hoonetele ja manööverdusalad) rajatavad teed ning platsid ja täpsustada lume ladustamise alad.
- parkimise paigutamisel on eelistatud lahendused, mis väldivad suurte, liigendamata avaparklate kujunemist;
- tuleb järgida, et liiklemise teed ja õuealad on selgelt ning kergelt arusaadavad;
- tagada tuleb operatiivsõidukite juurdepääs hoonete sissepääsudeneni.
- tagada tuleb autonoomsetele (isesõitvatele) sõidukitele arusaadav keskkond;
- parklates tuleb ette näha elektrimootoritega sõidukite laadimisjaama rajamine;
- Pos 1 hoone kasutusotstarbest tulenevalt tuleb vajadusel projekteerida järelkärudega sõidukitele parkimiskohad;
- parklad ja teed peavad olema kõvakattega ja puhastatavad;
- parklate ja lume ladustamisala sulavee kogumisalalt kanaliseeritav sademevesi peab olema enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastatud mudaõlipüüduris;
- parklates tuleb tähelepanu pöörata liikumispuudega inimeste sõidukite või liikumis- ja nägemispuudega inimesi teenindavate sõidukite parkimiskohtade mugavale asetusele hoonete sissepääsude suhtes;
- jalgrataste hoiuraamid peavad võimaldama kinnitada jalgratast lisaks ratastele ka raamist.

## 2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on näidatud tinglikud haljastuse asukohad kruntidel.

Pos 1 ärikrundil on kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast 10%. Väliasad krundil peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalusi). Nii ärihoone küllastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda ja anda projekteerimisel lahendus krundisisesele haljasalale puhkeala rajamiseks.

Pos 2 korterelamukrundil peab haljasala moodustama vähemalt 40% krundi pindalast, millest 25% peab olema kõrghaljastus.

Projekteerimise käigus võib haljastuse paigutus muutuda. Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada nähtavusega ja tehnovõrkude kaitsevöönditega. Parklad tuleb liigendada haljastusega, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust, arvestades vähemalt üks puu 10 parkimiskoha kohta. Suured avaparklad tuleb liigendada haljastusega väiksemateks üksusteks. Haljastuslahendus peab arvestama standardkohaseid nõudeid kasvutingimuste tagamiseks.

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

Kliimamuutustega kohanemist silmas pidades tuleb leida täiendavaid võimalusi:

- liigirikka madal ja kõrghaljastuse rajamiseks;
- kõvakattega aladel katendite kombineerimiseks murukiviga;
- sademevee kogumiseks ja taaskasutamiseks kastmiseks jms.

Piirete kasutamine on lubatud Pos 1 majandushoovi vms majandussuunitlusega krundi osadel, kui selleks tekib vajadus.

## **2.8. Kujad**

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. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (tulemüür vms).

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning lõplikud mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid

käsitlevatele normidele hoonete tuleohutusklass ning kasutatavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud üle täpsustada.

Projekteerimisel tuleb arvestada, et võimalike päästetööde tegemisel tuleb tagada redelautole juurdepääs hoone kõikidele kõrgemal, kui 8 m asuvatele hädapääsudele ning kõikidele hoone külgedele.

EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ punkt 14.1.6 - kui I–V kasutusviisiga hoonele on vajalik tagada juurdepääs tõstuk- või redelautole, peab selle ehitise juures olev tee olema vähemalt 4,5 m laiune, et oleks tagatud tõstuki või redeli kasutamine.

Juurdepääs tõstuk- või redelautole tuleb tagada hoone kõikidele hädaväljapääsudele, kui hädaväljapääs asub kõrgemal kui 8 m. Sama standardi punkt 14.1.7 - VI ja VII kasutusviisiga ehitiste puhul on üldjuhul vajalik tagada tõstuk- või redelautole juurdepääs ehitise kõikidele külgedele, et oleks tagatud tõhus kustutus- ja päästetööde läbiviimine.

## **2.9. Tehnovõrgud ja rajatised**

Lähialal olemasolevad tehnovõrgud on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 1 „Olemasolev olukord“.

Planeeritud tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel nr 3 „Tehnovõrgud“.

Planeeringuga on näidatud põhimõttelised vee-, reoveekanaliseerimis-, sademevee-kanaliseerimis-, soojatransside ning side- ja elektriühenduste lahendused.

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrgu valdajatega.

### **2.9.1. Veevarustus**

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS-le Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevõrgust vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 30.04.2024.a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks 24ARE-2-DT-4.

Kalda tee 49 kinnistut läbib De 160 PE veetoru, millele on seatud AS Tartu Veevärk kasuks servituut. Tagada De 160 veetorule servituudilepingule ja kehtivale seadusandlusele vastav kaitsevöönd. Vajadusel tuleb veetoru hoone seinast 5 m kuja tagamiseks ümber tõsta. Ärihoone veega varustamine planeerida Kalda tee 49 kinnistut läbivast De 160 PE veetorustikust.

Korterelamud varustada veega Kalda tee 49 kinnistut läbivast De 160 PE. Igale korterelamule on planeeritud eraldi veeühendustoru.

Planeeringuala väline tuletõrjveevarustus on planeeritud planeeringualal asuvatest hüdrantidest. Hüdrantide asukohta on planeeritud muuta. Ühisveevärgi võrgust tagatav vooluhulk on 10 l/s.

### **2.9.2. Reoveekanalisisatsioon**

Planeeringuala reoveed on planeeritud juhtida AS-le Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku Lammi tänaval vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 30.04.2024.a a väljastatud tehnilistele tingimustele 24ARE-2-DT-4.

### **2.9.3. Sademeveekanalisisatsioon**

Sademevee lahendus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 30.04.2024. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 24ARE-2-DT-4.

Kalda tee 49 kinnistul asub AS-le Tartu Veevärk kuuluv De 1500 PP sademevee kanalisatsioonitorustik. Planeering näeb ette sademeveekanalisisiooni torustiku ümber tõstmise. Planeeringus on näidatud üks võimalik nimetatud torustiku ümberjuhtimise lahendus. Arhitektuurivõistluse lahendusest tulenevalt on lubatud projekteerimisel valida eelnimetatud sademevee torustiku ümber juhtimiseks teistsugune optimaalseim lahendus (torustiku või kraaviga).

Sademevesi juhitakse Emajõkke suubuvasse kraavi.

Kraavi põhi ja nõlvad tuleb ühendustoru suudmes kindlustada ning eesvooluks olev kraav puhastada ja vajalikul määral süvendada. Vajaliku tööde mahu määramiseks teostada enne arhitektuurivõistluse läbi viimist kraavi seisukorra ja voolurežiimi uuring. Arhitektuuri võistluse läbiviimisel ja projekteerimisel tuleb uuringu tulemustega ning vajaliku veejuhtimisega arvestada. Võistlusega tuleb leida kraavile ohutust tagav ja hooldust võimaldav kaunis lahendus.

Eesvoolualal üleujutuse vältimiseks tuleb valingvihma aegset kinnistult ärajuhitavat vooluhulka ühtlustada. Selleks kasutada kinnistul, väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali ning puhvermahtu. Vooluhulga piiramise vajadus täpsustada eesvooluks oleva kraavi uuringute põhjal.

Katuste sademevesi on planeeritud suunata väljaspool hooneid maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Parklate sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada muda- ja õli püüduris ning suunata puhastuse järgselt kraavi.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb kruntidele projekteerida liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Projekteerimisel tuleb kaaluda sademevee lokaalse käitlemise võimalusi.

Sademeveekanaliseerimise projektoerimisel tuleb arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus (arvestada nii Emajõe maksimaalse veetaseme kui kraavis tekkiva võimaliku paisutusega).

Detailplaneeringualale jäävad edaspidi mittetöötavad ja tööst kõrvaldatavad torustikud on kavandatud likvideerida.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

#### **2.9.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Elektriliitumine on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistele tingimustele (nr 468974, väljastatud 08.03.2024). Detailplaneeringualale on planeeritud komplektalajaam. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alajaamade AJ9086:(Ülejõe) ja Kallaku 298:(Ülejõe) vahelisest maakaabelliinist KPL151513.

Kruntide piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbi asukoht. Liitumiskilp on planeeritud liituvale krundile ning see peab olema alati vabalt teenindatav. Parklate ja hoonete krundisene valgustus tuleb lahendada projektoerimise käigus vastavalt kehtivatele normatiividele. Parkla ja selle haljastuse kavandamisel arvestada elektriautode laadimisvajaduse tagamisega.

#### **2.9.5. Soojavarustus**

Planeeritav ala asub kaugkütte piirkonnas. Hoonete soojavarustus on planeeritud kaugkütte baasil ning tuleb projektoerida vastavalt Gren Tartu AS poolt 06.03.2024.a väljastatud tehnilistele tingimustele 25/24. Liitumine on planeeritud Kalda tee 49 olemasolevalt soojatorustikult (DN125/250).



Soojatorustik tuleb rajada rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843:2016 "Linnatänavad" nõuded tehnoorkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda Gren Tartu AS klienditeeninduse poole.

#### **2.9.6. Telekommunikatsioonivarustus**

Telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt AS Telia telekommunikatsiooni alastele tehnilistele tingimustele nr 38721375, 11.03.2024. a.

Planeeringuala hoonete sidevõrguga ühendamiseks on planeeritud rajada Lammi tänaval asuvatest vabalt valitavatest sidekanali kaevudest side kanalisatsioon planeeringuala hooneteni. Sobiva kaevu asukoht valitakse projekteerimisel. Kanalisatsiooni on planeeritud optiline kaabel, mis tuleb ehitada PON tehnoloogial.

#### **2.9.7. Taastuenergia tootmine ja kasutamine**

Lubatud on taastuenergia tootmine, edastamine ja kasutamine.

### **2.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringualal ei asu teadaolevalt kultuurimälestisi, loodusvarasid, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringulahenduse kohaselt puudub vajadus täiendavateks ettepanekuteks maa-alade ja/või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks ja miljöväärtuslike hoonestusalade määramiseks.

Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada võimalikult vaikne keskkond ja et müratase ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kehtestatud piirväärtusi.

Tagada tuleb, et naabruses asuvatel elamualadel ei tekiks ehitistest tulenevaid valguse häiringuid.

Planeeringualaga piirneval Ihaste põik 40 krundil asuvad EELISe andmetel kaitsealused taimed ja püsielupaiga sihtkaitsevöönd. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Ropka-Ihaste looduskaitseala, asub planeeringualast ligi 400 meetri kaugusel. Püsielupaiga niiskusrežiim ei

muudeta. Parklatest kokku kogutav sademevesi puhastatakse enne sademeveekanaliseerimise suunamist õli- ja liivapüüdurites. Tekkiv reovesi kogutakse kokku ning suunatakse ühiskanalisatsiooni.

Jäätmekäitlus lahendatakse kruntidel. Jäätmekonteinerid peavad olema avalikust ruumist varjestatud ja kinnistes kogumismahutites.

Ärihoone majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Jäätmekonteinerite (sh Pos 1 ärihoone avalikuks kasutamiseks ette nähtud konteinerite) täpsed asukohad määratakse projekteerimisel.

Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Lähtuvalt eeltoodust ei ole planeeringuga kavandatud muudatusi, mis võiksid mõjutada naaberkinnistul kaitsealuste taimede või püsielupaiga seisundit.

### **2.11. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringut koostades on välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja piiratud kasutusega teede ning sissepääsude selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja süttimatuid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- tagada maa-ala korrashoid, mis näitab, et alal on järelevalve, mis vähendab kuritegude tõenäosust ning süttimise ohtu.

## 2.12. Servituudid ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Planeeringuala liikluse ühendamiseks naaberkrundil Kalda tee 41//43 parklatega seatakse juurdepääsusid võimaldav servituut Pos 1 ärimaa kinnistu kasuks. Servituudiala ulatus ja tingimused lepitakse kokku kinnistute vahel ja kantakse kinnistusraamatusse.

Pos 2 kinnistule seatakse juurdepääsu servituut Kalda tee 53 kinnistule juurdepääsu tagamiseks.

Pos 1 kinnistule seatakse juurdepääsu servituut Ihaste põik 40 kinnistule juurdepääsu tagamiseks.

**Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus**

| Teeniv kinnisasi | Valitsev kinnisasi | Servituudi sisu      |
|------------------|--------------------|----------------------|
| Kalda tee 41//43 | Pos 1              | Juurdepääsu tagamine |
| Pos 2            | Kalda tee 53       | Juurdepääsu tagamine |
| Pos 1            | Ihaste põik 40     | Juurdepääsu tagamine |

Perspektiivsed servituudialad on kajastatud joonisel 2.

Tehnovõrkude rajamiseks seatakse koostatavate ehitusprojektide alusel isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks. Tulenevalt asjaolust, et tehnovõrkude lahendused täpsustuvad projekteerimise faasis, ei ole planeeringu loetavuse huvides tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse planeeringu joonistele kantud. Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse alaks on vähemalt vastavava tehnovõrgu kaitsevöönd.

## 2.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada.

## 2.14. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu elluviimine eeldab detailplaneeringukohaste tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanaliseerimise väljaehitamist ja vastavate kulude kandmist.

Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab krundi igakordne omanik.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide igakordse hoonestaja ja võrguvaldajate vaheliste kokkulepetel. Koos hoonete ja rajatistega tuleb rajada ka haljastus.

### **Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte**

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

| kooskõlastaja    | kuupäev    |
|------------------|------------|
| AS Tartu Veevärk | 05.02.2025 |
| Gren Tartu AS    | 23.07.2024 |
| OÜ Elektrilevi   | 31.07.2024 |
| AS Telia         | 23.07.2024 |
| Päästeamet       |            |