

Töö nr. 211

**Kalda tee 45, 49 ja 51 kruntide
DETAILPLANEERING**

AS Kaarsilla Kinnisvara
Juhatuse liige Tõnu Samm

Planeerija: Arhitektibüroo SIIM & PÕLLUMAA OÜ
arhitekt Jüri Siim
tel. 7427839, Kuperjanovi 16, Tartu

Tartu, 2006. a.

SISUKORD

Seletuskiri. lk. 2-7

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

Kooskõlastuste kokkuvõte. lk. 8

Joonised. lk. 10-15

1. Situatsiooniskeem M 1:1000
2. Olemasolev olukord M 1:500
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000
4. Planeeringu põhikaart M 1:500
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused “
6. Tehnovõrkude planeering, tänava ristlõige “

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.

Detailplaneeringu tellija sooviks on liita kolm kinnistut üheks, andes hoonestusõigus Annelinna keskus 2 ja parklate rajamiseks. Ärikeskuse idee on kooskõlas linna üldplaneeringuga ja Annelinna linnaosa keskuse asukohaga.

Detailplaneeringuga muudetakse planeeringuala ulatuses Tartu Linnavolikogu 28.03.2002 otsusega nr 531 kehtestatud "Kalda tee 43 ja 51 kruntide detailplaneeringut".

Planeeritav ala suuruseks on ca 3 ha.

2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.

Planeeringu koostamisel on aluseks võetud:

1. Tartu Linnavalitsuse 21. 06. 2005. a. korraldusega nr. 1009 kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne (töö nr. LÜ-034-2005).
2. Tartu linna üldplaneering.
3. AS Kobras poolt teostatud geodeetiline alusplaan, töö nr. P 355, 2005. a. korrigeerimine 2006.a.

3. Olemasolev olukord(joonis 2).

3.1. Planeeritava ala olemasolevad funktsionaalsed seosed linnaga.

Planeeritav ala asub kavandatavas Annelinna keskus. Kõrvaloleval krundil on Annelinna keskuse ärihoone ja automaattankla. Ida pool Kalda teed on peamiselt 5- korruseliste korterelamute kvartalid. Piki Kalda teed liigub linna ühistransport.

Linna üldplaneeringuga ettenähtud keskusala peab kujunema oma infrastruktuuriga eelkõige Annelinna ja Ihaste linnaosa elanikke teenindavate kauplustega, teenindusettevõtetega ja vaba aja veetmise kohtadega hoonestatud kohalikuks keskuseks.

3.2. Kehtiv maakasutus.

Planeeritaval alal asub 3 kinnistut, mille omanikuks on AS Kaarsilla Kinnisvara:

Kalda tee 45	ärimaa 100%	6649 m ²
Kalda tee 49	ärimaa 100%	6628 m ²
Kalda tee 51	ärimaa 100%	6912 m ²

Detailplaneeringu ala piiridesse jääb ka osaliselt Kalda tee transpordimaa.

Planeeringualal puuduvad kitsendused.

3.3. Olemasolev hoonestus, haljastus.

Planeeringualal puudub hoonestus. Kalda teest Emajõe poole jääv ala, kus asuvad ka planeeritavad krundid, on liigniiske turbapinnasega ja kohati võsastunud. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

3.4. Geoloogia.

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

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

- Tartu Kalda tee 235-kohaline kino, REI töö nr. 6042M, 1989., EGF säilik nr. 25709,
- Tartu Kalda tee. 35 (EGLE kaubamaja), REI töö nr. 7564X, 1991., EGF säilik nr. 27132,
- AS GSG ärikeskus Tartus, Kalda tee. 41, AS Alus töö nr. 59302, 1993., Oü Alus-geoloogia arhiivis.

Planeeritav ala asub Kagu-Eesti lavamaal, Suur-Emajõe lammialal. Maapinna abs. kõrgused on vahemikus 32...37 m. Üldine maapinna kalle on lääne-edelasuunaline (Emajõe suunaline). Anne turu, Kalda tee ja Lammi tee äärset ala on 0,5...1 m paksuselt täidetud. Loodusliku pinnakatte moodustavad (sügavuse suunas) 0,5...1 m paksuselt muld või turbamuld, 1...2,5 m paksuselt orgaanikat sisaldav tolmlüiv (lammisete) ja mandrijää tegevuse tulemusel tekkinud erineva konsistentsiga moreenid, mida on uuritud kuni 12 m sügavuseni. Pinnaseveetase on aastaringiselt suhteliselt kõrge; kõrgvee perioodil abs. kõrgusel kuni 34 m, miinimumajal abs. kõrgusel 31...33 m. Vesi püsib ülaveena moreeni, kui suhteliselt halvemini vettjuhtiva pinnase, peal tolmlüivas.

3.5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

- Planeeringuala külgneb Kalda teega ning omab juurdepääsud Mõisavahe tänava-Kalda tee ristmikult ning Ihaste põik - Kalda tee ristmikult. Olemasolevatelt ristmikelt on lubatud kõik pöörded. Kalda tee ja Mõisavahe tänav on 2+2 rajaga kahe-suunalised jaotustänavad. Ihaste põik on kruusakattega ühendustänav Ihaste tee ja Kalda tee vahel. Linna üldplaneeringu kohaselt pikendatakse Kalda tee kuni Emajõeni ja sillaga Aardla tänavani. Peale üldplaneeringus kavandatu realiseerumist kujuneb Kalda teest linna siseringi osa. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Anne Turu kõrval.
- Planeeringuala kontaktvööndis on valdavalt suuremad krundid ärihoonete ning korterelamutega. Mõisavahe 69 krundile on ette nähtud kehtestatud detailplaneeringuga spordikompleks staadionite, spordihoonete ja parkimisaladega. Planeeringualast läände jääv ala on kruntimata ja hoonestamata. Puudub kindel ehitusjoon tänava suhtes, korruselamute alad on rajatud vabaplaneeringu printsiibil. Kalda tee 43 on hoonestatud 8m kõrguse ca 5600 m² ehitusaluse pinnaga ärihoonega, mille ees on avaparkla.

4. Detailplaneeringu lahendus.

4.1. Planeeringu linnaehituslik põhjendus.

Detailplaneeringuga liidetakse Kalda tee 45, 49 ja 51 üheks krundiks sooviga anda hoonestusõigus kuni 6000 m² ehitusaluse pinnaga (mahult sarnane kõrvalasuva Kalda tee 43 Annelinna keskusega) mitmeotstarbelise ärihoone rajamiseks.

4.2. Krundijaotusplaan, kruntide sihtotstarbed, servituudid (joonis 5).

Olemasolevast kolmest kinnistust on moodustatud 1 krunt:

Aadress/ uus posits. nr.	DP-eelne pindala (m ²)	DP-järgne pindala (m ²)	DP-eelne sihtotstarve	DP-järgne sihtotstarve
Kalda tee 45	6649	20189	Ärimaa 100%	Ärimaa 100%
Kalda tee 49	6628	0	Ärimaa 100%	-
Kalda tee 51	6912	0	Ärimaa 100%	-
Tänavalaad Kalda tee, Lammi ja Mõisavahe tn.	9811	9811	transpordimaa	transpordimaa
Kokku:	30000			

Kalda tee 45 krundile seada teeservituudid ning krunti läbivate maa-aluste tehnovõrkude juurdepääsuservituudid vastavalt planeeritud maakasutuse joonisele ning tehnovõrkude ehitusprojektidele.

4.3. Kruntide ehitusõigus. Arhitektuursed nõuded (joonis 4).

Detailplaneeringuga moodustatud krundile on seatud ehitusõigus :

Kalda tee 45

<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>	-	ärimaa (lubatud on toitlustus-, jaekaubandus-, teenindus- ja meelelahutushoone)
<i>Maksimaalne lubatud ehitiste arv krundil</i>	-	2 (ärihoone + trafoalajaam)
<i>Lubatud korruseid</i>	-	2 (1 korrus kuni 6000 m ² , 2 korrus kuni 1500 m ²)
<i>Ehitise lubatud suurim ehitusalune pindala</i>	-	6000 m ²
<i>Ehitise lubatud kõrgus (absoluutkõrgus)</i>	-	44.60 (lubatud kõrgust võivad ületada ventilatsioon- jm tehnilised seadmed ning reklaamikandjad põhjendatud ulatuses)
<i>Hoone tulepüsisivusklass</i>	-	TP 1

Olulisemad arhitektuurinõuded:

Ehitise arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone peab olema vaadeldav igast küljest, peasissepääsud orienteerida Kalda tee poole, arvestades külastajate peamisi liikumissuundasid (parkla, bussipeatus, ülekäigukohad). Hoone projekteerida, arvestades põhimahтусid, kohustuslikke ehitusjooni jälgides lubatud hoonestusala piires.

<i>Katus</i>	-	lamekatus, kummibituumen- või pvc-kate
<i>Välisviimistluse põhilised materjalid</i>	-	betoon, terasplekk, immutatud puit
<i>Avatäited</i>	-	alumiinium- või terasraamidega
<i>Piirdeaed</i>	-	vajadusel kuni 1,8 m kõrgune piire kaubahoovi ja jäätmekäitluse tsooni piiramiseks (soovitav hoone põhjaosas koos Kalda tee 43 majandushooviga, hoonestusega sobivast materjalist).

Parima arhitektuurse lahendi saamiseks tellida 2-3 erinevat eskiisprojekti ja esitada kooskõlastamiseks linnaarhitektile. Koostöös arhitektuuri- ja ehituse osakonnaga valida välja parim ideekavand edasiprojekteerimiseks, vajadusel väljastada täpsustavad projekteerimistingimused.

4.4. Liikluskorraldus, parkimine.

Planeeritavale alale on olemasolevate tänavatega tagatud hea ligipääs. Kalda tee ääres on jalgratta-kõnnitee mis ühendab Ihaste ja Anne linnaosasid. Vastavalt liiklusteenistuse ettepanekule ja linna üldplaneeringu liikluskorraldusele on Kalda tee planeeritud välja ehitada 4-realise liiklusega põhitänavaks koos vajalike pöörderadade ja –suundadega. Kalda tee ja Mõisavahe tänavate ristmikule on ettenähtud foorreguleerimine. Pääsud kruntidele on planeeritud Kalda teelt Mõisavahe tänavast ristmikult ning Ihaste põik ristmikult. Detailplaneeringuga on ette nähtud bussipeatused Kalda teel. Parklate rajamisel on planeeringus esitatud põhimõtteline parkimiskorraldus, arvestades võimalikke ehitusmahte ja parkimismormatiive (min. 1 koht / 50 m² ärihoone brutopinna kohta)- normatiivne miinimum 150; planeeringuga ettenähtud minimaalselt 170 autokohta. Detailplaneeringuga ei ole välistatud võimalus rajada parkimiskohad hoone põhikorruse alla, sissesõiduga hoone edelanurgast.

Parkimiskorraldus täpsustada eskiisprojektiga vastavalt hoone asukohale.

Projekteerimisel lähtuda EVS 843:2003 Linnatänavad nõuetega.

4.5. Haljastus, heakord.

Seoses suuremahuliste vertikaalplaneerimistöödega likvideeritakse olemasolev võsa ja üksikpuud. Koos hoonestuse projekteerimisega anda komplekslahendus krundi haljastusele ning heakorrale. Põhijoonisel on esitatud haljastuskontseptsioon, näidatud on puiesteede ja kruntidel

kavandatud puude põhimõttelised asukohad, mis täpsustada projekteerimise käigus. Hoonetest, teedest ja platsidest vabad krundiosad haljastada, kasutades rohkelt põõsaid ja ilupuid tõmbetuulte tekkimise ärahoidmiseks. Kõrghaljastuseks kasutada mullapalliga leht- ja okaspuid kõrgusega minimaalselt 2,5 m. Parkimisala liigendada haljassaartega kuni 20- kohalisteks osadeks. Hoone lähiümbros ja krundil asuvad kõnniteed teha betoonkivikattega.

Majandushoov ning jäätmekeskus on soovitatav ümbritseda piirdega et vältida pakendite ning prügikonteinerite näotut eksponeerimist.

Krundi hooldusala juurde arvata läänepoolse haljasala ja kraavi hooldus.

Tagada planeeringualaga piirneval kaitstavate taimeliikide kasvukohal (III kaitsekategooria taimed – emaputk, ahtalehine ängelhein, siberi võhumõök, värvi-paskhein, laialehine neuuvaip, soo-neuuvaip, kahkjaspunane sõrmkäpp ja balti sõrmkäpp) keskkonnateenistuse poolt soovitatavad kasvutingimused ja olemasolev veerežiim.

4.6. Vertikaalplaneering, vundeerimine.

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

Rajatava hoonestuse orienteeruvad põhikorruse põranda planeeritud kõrgusmärgid on vahemikus 34.60 – 35.00 absol. km. Raskemad ehitised on otstarbekas rajada vaivundamentidele. Kuivõrd ehitusgeoloogilised tingimused on planeeritava ala piires mõneti erinevad, on ehitiste alla soovitatav teha ehitusgeoloogilised uuringud. Teede ja platside vertikaalplaneeringul arvestada kõvakattega. Kalda tee kõrgusmärke on lubatud tõsta vaid ülekatte kihi võrra, sissesõitude ja parkimisplatside vertikaalplaneeringuga arvestada olemasolevate ristmike ja tänavaalade kõrgusmärkide ning hoone sissepääsude asetusega.

4.7. Tehnovõrgud ja rajatised.

Sadevete kanaliseerimine.

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

Planeeritud lahendus.

Kruntide piires teostatakse sadevete ja olmereovete kanaliseerimise lahkvoolne printsip.

Kalda tee kanalisatsioonitorustikud paiknevad planeeritud ala suhtes kõrgemal. Kruntidel tuleb kanaliseeritud sadeveed liiva-õlipüüduris puhastada ja suunata krundi läänepiiri kõrvale olemasolevasse magistraalkraavi. Projekteerimistööde mahus tuleb ette näha kraavi eelvoolu puhastamine. Arvutuslik kanaliseeritav pindala on ca 16000 m², sellest hoonetealune 6000 m². Planeeritud kinnistutel olemasolevad kraavid likvideeritakse ja sinna suubuvate sadeveetorud pikendatakse väljapoole krundipiiri olemasoleva kraavini.

Olmereoveekanaliseerimine.

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

Planeeritud lahendus.

Olmereovete kanaliseerimiseks tuleb teha ühendused Kalda tee eelvoolorustikuga, vajadusel ülepumpamisega. Käesolev planeering näeb ette kinnistute piires rajada olmereovete isevoolne torustik kuni reoveepumplani. Planeeritud olmereovete kogus on 20 m³/d. Krundisisene torustik lahendatakse ehitusprojektiga.

Veevarustus.

Olemasolev olukord: krundi piires on olemasolev veetorustikühenduskohaga.

Planeeritud lahendus.

Linna veevarustussüsteemiga ühendamiseks projekteerida sisestus olemasolevast trassist krundil. Planeeritud veevajadus on 20 m³/d; s.h. soojaveevajadus 12 m³/d. Tuletõrjevajadus on vajalik vähemalt 10 l/s. Rajada tuletõrjevõetaks ehitada hüdrant Kalda tee äärde.

Soojavarustus.

Olemasolev olukord: Linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeritud ala kaugkütte piirkonnas. Planeeritava ala põhjapoolset nurka läbib soojatorustik Kalda tee 43 varustamiseks.

Planeeritud lahendus. Hoonete kütteks ja soojavee tarbeks tuleb hooned ühendada kaugkütte süsteemiga. Planeeritud hoone soojavarustuseks teha ühendus olemasoleva soojatrassiga. Planeeritud alal kulgeb soojustrass transiidina läbi kinnistu Kalda tee 53 hoone soojavarustusega tagamiseks.

Elektrivarustus.

Olemasolev olukord: välisvalgustusliinid Kalda tee ääres.

Planeeritud lahendus. Planeeritava krundi ärihoone elektrivarustuse vajaliku võimsuse tagamiseks on kvartalisel ette nähtud rajada üks uus trafoalajaam (trafovõimsusega 630 kVA). Uue alajaama toiteks on ette nähtud kaablikoridorid (servituudid) vastavalt alajaamadest nr. 314 "Anneturu", nr. 298 "Selve" ja nr. 298 "Kallaku". Lokaalne 0,4 kV elektrivõrk rajatakse maakaablitega planeeritud alajaamade baasil.

Välisvalgustus.

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

Side.

Planeeritav abonentide arv on 20. Välja tuleb ehitada 1-avalised sidekanalisatsioon ühendus Kalda tee olemasolevast sidekanalisatsioonist.

Gaas.

Planeeringuga on antud võimalus majapidamisgaasi saamiseks, mitte hoone kütmiseks. Välja tuleb ehitada ühendus Kalda tee olemasolevast gaasitrassist.

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

4.8. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

	Veetorustik (jm)	Kanali- satsiooni torustik (jm)	Sadeveeka- nalisatsiooni torustik (jm)	Kütte- torustik (jm)	Gaasi- torustik (jm)	Sidekanali- satsioon (jm)	Elektri- kaabel (jm)
Kalda tee 45	6	16	241	11	70	16	730
Väljaspool krunte asuv ala:							
Transpordimaa -tänavad	-	6	100	-	6	39	60
Kõik kokku	6	22	341	11	76	55	790

5. Keskkonnakaitse abinõud.

Enne projekteerimistöõde algust on vajalik läbi viia täiendavad hüdromeoloogilised uurimised, et selgitada välja põhjavee tase ja olukord. Planeeritaval alal ei ole keskkonda reostavaid objekte planeeritud. Parklate sadeveed läbivad enne linna sadeveekraavi või kanalisatsioonivõrku

suunamist õli-liivapüüduuri. Sadevesi ei tohi halvendada suubla seisundit. Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse, vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Soojusenergia saamiseks kasutatakse kaugkütte soojusvõrku.

Tagada planeeringualaga piirneval kaitstavate taimeliikide kasvukohal (III kaitsekategooria taimed – emaputk, ahtalehine ängelhein, siberi võhumõõk, värvi-paskhein, laialehine neuvaip, soo-neiuvaip, kahkjaspunane sõrmkäpp ja balti sõrmkäpp) keskkonnateenistuse poolt soovitatavad kasvutingimused ja olemasolev veerežiim.

6. Nõuded projekteerimisele planeeringualal.

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal korraldatavale arhitektuurikonkursile ning koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi heakskiidetud arhitektuurikonkursi võidutöö alusel. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud.

Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida tuleb vajalikud tehnilised tingimused.

Projekti koosseis peab vastama kehtivatele projekteerimisnormatiividele ning -standarditele.

Projektile (2 eksemplari asendiplaanile) võtta nõutavad kooskõlastused:

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

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

KOOSKÕLASTUSED ja KOOSTÖÖ VÕRGUVALDAJATEGA

KOOSKÕLASTATUD Nr 7-13/2-15 05.01.2007 a. Lõuna –Eesti Päästkeskus insenertehniline büroo peainspektor Pjotr Vorobjov viseeritud tehnovõrgud allkiri	joonis 4 (põhikaart)
KOOSKÕLASTATUD Kooskõlastuslehe nr 157/ 2006 tingimustel. 03-01-2007 Tartu LV linnamajanduse osakond allkiri (M. Raamat)	joonis 4
KOOSKÕLASTATUD Allkiri (T. Sild) Tartu Linnavalitsus arhitektuuri ja ehituse osakond linnaarhitekt “3” jaan 2007 a.	joonis 4
EG Võrguteenus Kooskõlastatud nr 3047, 18.04.2006 a. Nimi: I. Orlov allkiri	joonis 6 (tehnovõrgud)
Üle vaadatud 18. aprill 2006 a. allkiri Ülar Roose AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener	joonis 6
Kooskõlastatud OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond 17.04.06 allkiri tingimusel- tööprojektid täiendavalt kooskõlastada. Enn Kitsnik Juhtivspetsialist Tartu Piirkond	joonis 6
AS-i Tartu Veevõrk poolt ÜLE VAADATUD 20.04.2006 a. nr 259 allkiri Peeter Pindma	joonis 6
Seoses jooniste korrigeerimisega (olemasoleva sadeveekraavi pealekandmine ning hoonestusala piiride laiendamine linnaarhitekti ettepanekul) asuvad tehnovõrkude kooskõlastused algeksemplaridel lisade kaustas.	
Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri 25.10.2006 nr 41-12-3/3687 detailplaneeringu kooskõlastamisest (lisade kaustas).	

JOONISED