

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

**KALDA TEE 29 KRUNDI JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI, JOONISED JA LISAD**

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN,
KALDA TEE 29
(KÜ TUNNUS 79516:038:0023) JA
KALDA TEE 27 (KÜ TUNNUS
79516:038:0043), OSALISELT
KALDA TEE 32B // KALDA TEE T29
MAAÜKSUS (KÜ TUNNUS
79516:038:0047)*

Tellijä: *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:	<p>Kaubandus- ja teenindushoone ehitusõiguse määramine Kalda tee 29 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.</p> <p>Planeeringuala pindala on ca 2,5 hektarit.</p>
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TÖÖ TELLIJAJ:	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 TÄITJAJ:	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 Sulev Sannik - liiklusekspert

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:
KSH024 Urmas Uri
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevustead:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparanduslala 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, tähtjatu). 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;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - 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;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA

KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL 7

1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....7

1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....7

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS..... 8

2.1. ÜLDINE INFO8

2.2. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....10

3. PLANEERIMISETTEPANEK..... 12

3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON12

3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS12

3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE13

3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE13

3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....14

3.5.1. LISANDUV LIIKLUSKOORMUS14

3.5.2. KALDA TEE JA KAUNASE PST RISTMIKU LAHENDUS14

3.5.3. JUURDEPÄÄSUD JA PARKIMISLAHENDUS.....15

3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....16

3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS16

3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....17

3.8.1. VEEVARUSTUS18

3.8.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON18

3.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....19

3.8.4. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK20

3.8.5. SOOJUSVARUSTUS20

3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE21

3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....22

3.11. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....22

3.12. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE22

3.13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED24

3.14. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....24

3.15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....24

4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE 25

5. JOONISED (ESITATUD ERALDI FAILIDENA)

5.1. ASENDISKEEM

5.2. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE JOONIS

5.3. PÕHIJOONIS

5.4. TEHNOVÕRKUDE JOONIS

5.5. KRUNDIJAOTUS JA MAAKASUTUS

6. LISAD	32
6.1. ELEKTRILEVI OÜ 18.12.2017 KOOSTATUD TEHNILISED TINGIMUSED NR 306100 KALDA TEE 29 MAAÜKSUSE JAKS	33
6.2. TELIA EESTI AS 19.12.2017 KOOSTATUD TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 29494199 KALDA TEE 29 MAAÜKSUSE JAKS	35
6.3. AS TARTU VEEVÄRK 08.01.2018 KOOSTATUD TEHNILISED TINGIMUSED NR INF/10 KALDA TEE 29 MAAÜKSUSE JAKS	40
6.4. KALDA TEE 43 JA KALDA TEE 29 OMANIKEVAHELINE KOKKULEPE SADEMEVEE- JA KÜTTETORUSTIKU PAIKNEMISE OSAS (31.01.2018)	45
6.5. TELIA EESTI AS 02.03.2018 KOOSTATUD TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 29806285 KALDA TEE 27 MAAÜKSUSE JAKS	47
6.6. AS TARTU KESKKATLAMAJA 06.03.2018 KOOSTATUD SOOJUSVARUSTUSE PROJEKTEERIMISTINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS NR 67/18	50
6.7. ELEKTRILEVI OÜ 08.03.2018 KOOSTATUD TEHNILISED TINGIMUSED NR 308796 KALDA TEE 27 MAAÜKSUSE JAKS	52
6.8. AS TARTU VEEVÄRK 19.03.2018 KOOSTATUD TEHNILISED TINGIMUSED NR INF/148 KALDA TEE 27 MAAÜKSUSE JAKS	54
6.9. TARTU LINNAVALITSUSE 10.04.2018 KORRALDUS KALDA TEE 29 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEKS JA LÄHTESEISUKOHTADE KINNITAMISEKS	57
6.10. TARTU LINNAVALITSUSE 18.06.2018 ETTEPANEKUD KALDA TEE 29 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KORRIGEERIMISEKS	62

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 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 planeerimiseseaduse §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. Põhiprojekt.“ Töö nr 2101;
- Viva Insenerid OÜ. 2018. „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“;
- Liikluslahendus OÜ. 2018. „Kalda tee 29 detailplaneering. Liikluskorralduse ettepanek“. Töö nr 071835;
- AS K&H. 2008. „Kalda tee 39 ja 43 kruntide ning lähiala detailplaneering“. Töö nr 1690DP07.

1.2. Olemasolevad alusplaaniid ja muu info ala kohta

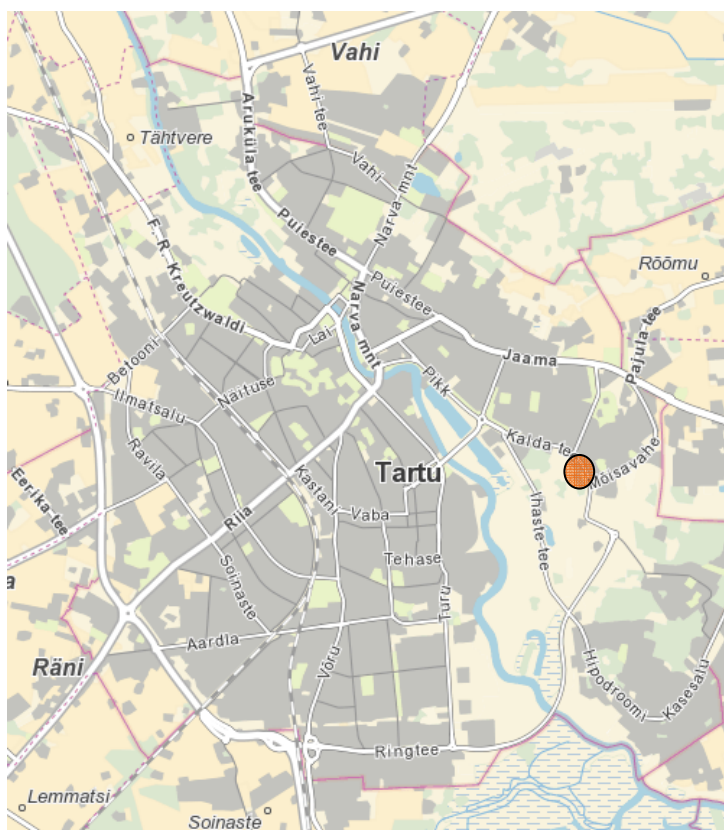
Detailplaneeringu alusplaaniiks on Kobras AS-i poolt koostatud digitaalne mõõdistus „Kalda tee 29 geodeetiline mõõdistus“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 2017 - 249), mõõdistatud novembris 2017. Geoaluse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info pärineb Maa-ameti kodulehelt, 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.

Kalda tee 32b // Kalda tee T29 maaüksuse sihtotstarve on 100% transpordimaa.

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.

Planeeringuala hõlmab Kalda tee ja Kaunase pst ristmikku, kus 2018. aprillis tehtud loenduse andmetel liikles hommikuse tiip tunni ajal (kell 7.30-8.30) 1 351 sõidukit, õhtuse tiip tunni ajal (kell 16.30-17.30) 1 876 sõidukit. Suures osas on tegemist sõiduautode, väikeautode ja pakiautode liikumisega (hommikul oli nende osatähtsus 96%, õhtul 97%).

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 38,42, madalaim kõrguspunkt 36,51).

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

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

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

Planeeringualal ei paikne looduskaitsealuseid liike, kaitsealuseid üksikobjekte ega kultuurimälestisi.

Teisel pool Kalda tee tänavat paikneb kohaliku geodeetilise põhivõrgu punkt nr 10044, mille kaitsevööndi raadius on 3 meetrit punkti keskmest.



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

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

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

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 absoluutkõrguseks kavandatud ca 35 meetrit (kõrgus hoone projektist B77 kõrgussüsteemi järgi).

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.

2008. aastal koostatud "Kalda tee 39 ja 43 kruntide ning lähiala detailplaneering" toob välja asjaolu, et osapoolte kokkuleppel on perspektiivselt võimalus naabruses paikneval Kalda tee 41 // 43 krundil Kalda tee 29 krundiga koostöös ette näha ühine juurdepääs Kaunase puistee pikendusele.

Jalgsi- ja rattasõidu kaugusel (500 meetri raadiuses) paikneb ca 5 000 elanikku, kes eeldatavalt kergliiklusteid kasutades piirkonnas liikleavad.

Maa-ameti geoportaalil ja Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel paikneb planeeringuala läheduses, Kalda tee 41 // 43 krundil, mitmete kaitsealuste liikide elupaik. Samuti kavandatakse sinna kaitseala. III kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja projekteeritud kaitseala paiknemine planeeringuala läheduses on toodud joonisel 2. Keskkonnaamet on inventeerinud ala taimestikku 31.05.2018 ning leidnud, et I ja II kaitsekategooria isendeid alal ei kasva, mistõttu korrigeeritakse eeldatavalt projekteeritud kaitseala piire. Kuna Keskkonnaamet hindas ala kaitsealuste niidutaimede osas perspektiivituks, ei algatata seal ehitustegevuse eel III kaitsekategooria liigi ümberasustamist ning seal kasvavate isendite hävimine ei ohusta liigi seisundit piirkonnas.

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

Lähimad kasutusel olevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning sidekaabel paiknevad teisel pool Kalda tee tänavat.

Planeeringu käigus selgus, et algselt üle Kalda tee 15 maaüksuse kavandatud kaugkütte transiitorustiku realiseerimine ei ole võimalik, mistõttu on lähimaks kaugküttetorustikuga ühendumise kohaks olemasolev küttetorustik Kaunase pst 47 maaüksuse läheduses.

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

Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

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 ja Kalda tee 29 kruntide piire korrigeerida.

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

Planeeringuga moodustatakse üks uus krunt Kaunase pst pikendusele. Selle moodustamine toimub läbi Kalda tee 27 ja 29 maaüksuste. Teisi uusi krunte ei moodustata. Kalda tee 32b // Kalda tee T29 piiri korrigeeritakse vähesel määral, et võimaldada planeeritud kergliiklustee paiknemist tänavamaal ja korrastada Kalda tee 27 maaüksuse äärset piiri.

Planeeritud krundipiirid on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4), kruntide ehitusõigus joonisel olevas krundi ehitusõiguse tabelis.

Vastavalt rahandusministeeriumi soovituslikule juhendile "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" on kruntide POS (positsioon) 1 ja Kalda tee 29 sihtotstarveteks planeeritud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa või kontori- ja büroohoone maa, krundil POS 2 ja Kalda tee 32b // Kalda tee T29 tee ja täna maa.

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

Hoone kohustuslik ehitusjoon on kavandatud Kalda tee 29 krundi hoonestusalal Kalda tee täna ja jalakäijate kiire poolsele küljele, et tagada hoone paiknemine kergliiklejate liikumisteede läheduses.

Samas on jäetud kergliiklustee äärde täiendavat vaba ruumi, et mahutada sinna vaba aja veetmise rajatise ja haljastust. Krundile POS 1 pole kohustuslikku ehitusjoont määratud, kuna Kalda tee ääres puudub selgelt väljakujunenud ehitusjoon ning mitmed naabruses paiknevad maaüksused on veel hoonestamata.

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

Lisaks on lubatud paigutada nähtavatesse kohtadesse krundi sissepääsu tähiseid ja ärihoonete reklaamtahvleid. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) 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 tuleohutusküla.

Kalda tee 29 krundi puhul on hoonestusala määramisel lisaks arvestatud, et see võimaldaks jalakäijate loogilise liikumiskoridori jätkamist üle Kalda tee 29 krundi.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud. Hoonestusalast väljaspoole on lubatud rajada katusealune, mille perspektiivne asukoht on toodud põhijoonisel (joonis 4).

Krundil POS 1 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 POS 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 vahemikus 36,9-38,4, täpsustatakse projektiga. Krundi POS 1 hoonel määratakse projektiga.
Hoonete katusekalle	0° - 15°.
Piirded	Lubatud on piirata vaid krundi majandussuunitlusega osad (nt ladustamisplatsid, laadimisalad). Piirete tüüp täpsustatakse projektiga.

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

3.5.1. Lisanduv liikluskoormus

Vastavalt Liikluslahendus OÜ 2018. aastal koostatud tööle lisandub seoses kavandatud teenindushoonetega piirkonda tipptunnil ca 400 autot tunnis (Kalda tee 29 krundilt 200 autot, krundilt POS 1 100 autot ja Kalda tee 41 // 43 krundilt 100 autot tunnis).

3.5.2. Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku lahendus

Kalda tee ja Kaunase pst ristmik on vastavalt Skepast ja Puhkim OÜ projektile planeeritud neljajaruliseks, et tagada turvalisem juurdepääs Kalda tee 29 kinnistule. Kasutades TTÜ foorristmiku läbilaskvuse arvutuse algoritmi jõuti lahenduseni, mis tagab parima läbilaskvuse. Selleks on vajalik enamikele suundadele kavandada eraldi pöörderajad. Kaunase pst pealt ja Kalda tee 29 kinnistult võimaldavad eraldi rajad sõita igas suunas. Kalda teel suunaga kesklinna poole on kavandatud lisaks praegusele kahele rajale eraldi vasakpöörde rada Kalda tee 29 krundi juurdepääsu jaoks. Parempöörde Kaunase pst tänavale tuuakse tänaväärse haljasala arvelt veidi lähemale Kalda tee 30 maaüksusele. Kalda tee suunaga Mõisavahe poole on ainus suund, kus midagi ei muutu - üks rada jääb vasakpöördeks, teine võimaldab suunduda otse ja paremale.

Kasutades 2018. aasta aprillis tehtud liiklusloenduse andmeid, lisades sinna kaupluse rajamisega seotud liikluse ning arvestades selle mõningast kasvu kujuneb ristmiku kui terviku teenindustasemeks Liikluslahendus OÜ töö andmetel D.

Jalakäijate olukord püsib sarnane olemasolevaga. Ülekäigurajad on kavandatud üle kolme ristmiku haru, kõik neist on foorreguleeritavad (v.a. eraldatud parempöördeid ületavad rajad).

Ristmiku laiendamisega on vajalik muuta maakasutust Kaunase pst pöörderaadiustel (olemasolev maakasutus muutub ristmiku laienduse tõttu). Lisaks tuleb teemaa-alaks muuta ka Kalda tee 27 maaüksuse idanurk (selleks on planeeritud krunt POS 2) ja Kalda tee 29 maaüksuse põhjanurk (planeeritud krunt POS 3).

Ristmiku laienduse alla jääb geodeetilise põhivõrgu punkt nr 10044, mis tuleb ümber tõsta.

3.5.3. Juurdepääsud ja parkimislahendus

Autoga külastajate jaoks on planeeritud krundile POS 2 Kaunase pst tänava pikendusena avaliku tänavamaa jätk, mis tagab juurdepääsu nii krundile POS 1 kui ka Kalda tee 29 krundile. Lahenduse koostamisel on arvestatud naabruses paikneva Kalda tee 41 // 43 maaüksusele juurdepääsu võimaldamisega.

Vastavalt Liikluslahendus OÜ 2018. aastal koostatud tööle on valitud juurdepääsuteede asukohad uult teelt krundile POS 1 ja Kalda tee 29 nii, et parklast väljasõitjal oleks võimalik valida kõikide sõidusuundade vahel. Uue teelõigu mõlemale poole on näidatud perspektiivsed 3 meetri laiused kergliiklusteed. Juurdepääsude asukohad täpsustatakse projektiga.

Teenindava transpordi juurdepääs hoonestusalale on kavandatud Kalda tee 29 krundil hoonestusala edelaosast. Kaubatarne toimub väljaspool poe lahtiolekuaegasid, mistõttu parkivate autode ja manööverdava kaubaauto vahel konflikte ei teki.

Planeeringuala kaguosas Kalda tee 33 maaüksusel paiknevat alajaama teenindava transpordi juurdepääs on kavandatud läbi Kalda tee 29 krundi kaguosas paikneva haljasala (näiteks tugevdatud murukattega teena).

Hoonestusaladele on kavandatud Kalda tee tänava ja kavandatud Kaunase tee pikenduse ääres paiknevate ning nendest lähtuvate kergliiklusteede 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.

Parkimiskohti peab vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" olema supermarketi või kaupluse rajamisel korruselamute piirkonnas vähemalt 1/50 suletud brutopinna m² kohta. Planeeringu põhijoonisel on parkimislahendust kujutades arvestatud Kalda tee 29 krundil ühekordse hoonemahuga, seega maksimaalse ehitusaluse pindala kasutamisel tuleb kavandada vähemalt 65 parkimiskohta, lisaks on soovitatav luua mõned parkimiskohad kohalikele elanikele. Parkimiskohtade vajadust on analüüsitud varasemate sama suunitlusega kaubandusasutuste põhjal ning analoogia põhjal on planeeritud standardist ca 2 korda suurem parkimiskohtade arv (133 kohta), millest 12 on kavandatud kasutamiseks kohalikele elanikele. Juhul, kui soovitakse hoone brutopindala mitme korruse rajamisega suurendada, tuleb tagada vajalik parkimiskohtade arv lähtuvalt parkimismormatiivist, kavandades parkimise vajadusel hoone mahus.

Krundil POS 1 selgub parkimiskohtade vajadus edasise projekteerimise käigus, kui selguvad vajalike hoonete pindalad. Maksimaalse hoonestusmahu kasutamisel supermarketi või kauplusena on tarvis krundile POS 1 kavandada vähemalt 101 parkimiskohta, vajadusel tuleb lahendada parkimine hoone mahus. Lisaks on soovitatav luua mõned parkimiskohad kohalikele elanikele.

Jalgrataste parkimiskohti tuleb kavandada vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" 1/150 suletud brutopinna m² kohta. Planeeringu põhijoonisel parkimislahendust kujutades on arvestatud Kalda tee 29 krundil ühekordse hoonemahuga, seega maksimaalse ehitusaluse pindala kasutamisel on tarvis Kalda tee 29 krundil ette näha parkimiskohad vähemalt 22 jalgrattale. Juhul, kui soovitakse hoone brutopindala mitme korruse rajamisega suurendada, tuleb tagada vajalik parkimiskohtade arv lähtuvalt parkimisnormatiivist. Krundile POS 1 tuleb kogu lubatud hoonestusmahu kasutamisel ette näha parkimiskohad vähemalt 33 jalgrattale. Kalda tee 29 krundi jalgrataste parkimiskohad on ette nähtud paigutada Kalda tee 29 krundile planeeritud hoone sissepääsu lähedusse (soovitatavalt poe sissepääsust mõlemale poole) ning Kalda tee 29 krundi läbiva kergliiklustee lähedusse. Kergliiklusteede läheduses tuleb kergliiklejate liikumisruumi säilitamiseks kavandada jalgrataste parkimiskohad 45-kraadise nurgaga või hoone seinaga paralleelselt. Rattaparklate asukohad täpsustatakse projektis.

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 POS 1, ent haljastuse täpsemad asukohad tuleb seal määratleda edasiste projektidega.

Körghaljastus on kavandatud puhvrina krundi POS 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 ning Kalda tee 29 krundile kavandatud hoone ja jalakäijate kiire vahele.

Kalda tee tänava ja Kalda tee 29 krundil paikneva parkla vahele on puude jaoks ebapiisava ruumi tõttu planeeritud grupp kõrgekasvulisi põõsaid – kogu ulatuses ei ole sinna haljastust kavandatud, sest alal paiknevad tehnovõrgud ning samuti on tänaval liiklejale oluline vähemalt osaline hoone vaadeldavus.

Planeeringuga nähakse ette liigendada krundi POS 1 parkla samuti 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 tuleohutuskuja.

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 tuletõkkeseksiooni 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 POS 1 hoonestusalast ca 68 m kaugusele, teisele poole Kalda tee tänavat (Kalda tee 28a // Kaunase puistee T5 maaüksusele).

Tuletõrje veevarustuse 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 5).

3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Kruntidel POS 1, 2 ja Kalda tee 29 juba olemasolevad tehnovõrgud on kavandatud likvideerida.

Kalda tee 29 krundi puhul on vee- ja reoveekanalisatsiooni- ja soojustorustiku ning sidekaabli lahendus näidatud hoonestusala läänenurgani, kuhu eeldatavalt tekib hoone tehnosõlm.

Kalda tee 32b // Kalda tee T29 krundi alale jäävate ja ristmiku ümberkujundamisega seotud tehnovõrkude ümbertõstmise lahendab hoonestaja koos võrguettevõttega ja need tööd peavad olema teostatud enne tänavamaade üleandmist.

Krundi POS 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 POS 1 lahendada projektiga välisvalgustite asukohad.

Planeeritud tehnovõrkude asukohad on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5) ning nende ligikaudsed pikkused tabelis 2. Pikkuste arvutamisel ei ole arvestatud Kalda tee 41 // 43 krundil jätkuvate tehnovõrkude pikkusega ja alajaama ümbertõstmise projektis rajatavate tehnovõrkude pikkusega, kuna need lahendatakse eraldiseisvate projektidega.

Tabel 2. Tehnovõrkude vajaduse koondtabel

Tehnovõrgu trass	Ligikaudne pikkus planeeringuala ulatuses (m)	Ligikaudne pikkus planeeringualast väljaspool (m)
Veetorustiku trass	193	77
Reovee kanalisatsiooni torustiku trass		
<i>Isevoolse lahenduse korral</i>	70	233
<i>Survelise lahenduse korral</i>	183	32
Sademevee kanalisatsiooni torustiku trass	643	89
Küttetorustiku trass (planeeritud hoonete soojusvarustuse tagamiseks)	448	204
Telekommunikatsioonivõrgu trass	208	53
Madalpinge maakaabli trass (Kalda tee 29 hoone elektrivarustuse tagamiseks)	20	1
Välisvalgustuse maakaabli trass	538	4
Tehnorajatis	Planeeritud rajatiste arv (tk)	
Valgusti	Kalda tee 29 parklas 28 + tänavate ääres 13 = 41	
Tuletõrjehüdrant	1	
Liiva- ja õlipüüdur	2	
Reoveepumpla	2 (juhul, kui mõlema krundi reovee kanalisatsioon lahendatakse survelise kanalisatsiooniga)	

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 POS 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 sademevee kanalisatsioon

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

Kuna Kalda tee tänava pind paikneb planeeringuala lõunaosast kõrgemal, ei ole võimalik Kalda tee 29 krundi reovee äravoolu isevoolelt lahendada. Vastav alternatiiv tuleks kõne alla vaid juhul, kui torustik saab alguse hoonestusala põhja- või idaosast. Sellisel juhul on võimalik planeerida isevooline torustik Kalda tee äärde alates Mõisavahe tn ja Kalda tee ristmikul asuvast olemasolevast isevoolest torustikust kuni Kalda tee 29 kinnistuni. Liitumispunkt on sellisel juhul kavandatud krundi piirile, kust planeeritakse edasi ühendustorustik hooneni. Isevoolse kanalisatsiooni puhul tuleb arvestada võimaliku paisutustasemega torustikus ning sellest madalamal asuvate reoveeneelude vahetu ühendamine isevoole kanalisatsioonisüsteemiga on keelatud. Vajadusel tuleb torustiku toimimiseks sellisel juhul maapinda tõsta ning kasutada uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Krundi POS 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 POS 1 liitumispunkt on planeeritud avalikul teemaal paikneva isevoole torustiku ühenduskaevu, survetorustik jääb kinnistutorustiku osaks.

Juhul, kui krundi POS 1 maapind tõstetakse Kalda tee tänavaga samasse tasapinda, on võimalik kanalisatsioonitorustik rajada isevoolelt.

Planeeringualal kogutav sademevesi tuleb suunata Emajõkke 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 POS 1, krundi POS 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 ja krundi POS 1 kasuks servituudiettepanekud. Krundi POS 1 sademevee juhtimiseks on välja pakutud alternatiivid. Sademevee juhtimiseks vajaliku torustiku ja/või kraavi rajamise täpne asukoht tuleb täpsustada projekteerimisel.

Emajõe 1% veetase on Maa-ameti kaardirakenduse üleujutuskaardi andmetel 33,49 meetrit. Selleks, et oleks tagatud paisutuskõrgus, tuleb sademeveetorustiku alumine ots kavandada mainitud kõrgusest kõrgemale (mitte madalamale kui 33,49 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 tehnoorkude joonisel (joonis 5).

Krundile POS 1 on elektriühendus planeeritud krundist loodesuunas paiknevast Kaldatee 453:(Ülejõe) 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 läbiva jalakäijate kiire äärde ja krundile POS 2 planeeritud tänava äärde on ette nähtud valgustid, mis ühendatakse linna tänavavalgustuse võrgustikuga Kalda tee tänaval paiknevate valgustuskaablite kaudu.

Krundil POS 1 välisvalgustus lahendatakse edasiste projektidega, kui on selgunud hoonete ja parklate asukohad. Välisvalgustuse toide lähtub krundil POS 1 krundist loodesuunas paiknevast Kaldatee 453:(Ülejõe) alajaamast.

Parkimiskohtade läheduses paiknevaid valgusteid tuleb kaitsta metallist piirete või ohutussaarega.

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 POS 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 (planeeringualast ca 200 meetri kaugusel) ning mille läbimõõt on DN 250. Liitumispunkt on kavandatud Kalda tee 29 hoonestusala lähedusse.

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

Soojustorustik tuleb planeerida rõhuklass PN16 eelisolereitud torustikuna. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult on ette nähtud sulgarmatuur.

3.9. Vertikaalplaneerimine

Seoses kruntide POS 1, 2 ja Kalda tee 29 maapinna kõrguse erinevusega Kalda tee tänava tasapinnast on kavandatud hoonestatavate kruntide maapinda vertikaalplaneerimise läbi tõsta. Seejuures on arvestatud planeeringuala naabruses paikneva Kalda tee 41 // 43 krundile kavandatava vertikaalplaneerimise lahendusega (NB! Joonistel on naaberala vertikaalplaneeringu kõrgused B77 kõrgussüsteemis). Krundi POS 1 raames on maapinna tõstmine vajalik väikesel määral, Kalda tee 29 krundi raames on vajadus mõnevõrra suurem. Eelkõige toimub maapinna tõstmine tänavaäärsel alal languga edela suunas.

Kalda tee 29 parkla alal on maapinna lang planeeritud vahemikus 1-2,1%. Loodavas uues tänavaruumis krundil POS 2 on lubatud pikilang vahemikus 1-5% ning jalakäijate kiirel samuti vahemikus 1-5%. Krundil POS 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 projekteeritud maapinna kõrgus planeeringualaga külgneval kõvakattega platsil (vahemik 34,8 – 35 m) NB! Kõrgused on naaberala projektis B77 kõrgussüsteemis;
- 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 tugevdavaid 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 38,0 m ning Kalda tee 41 // 43 kinnistu piiril 35,2 m;
- 6) vajadus kujundada Kaunase tänava pikendusele optimaalne nõlvus vahemikus 1-5%.

Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) 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, mille vajadus otsustatakse projekteerimise käigus.

Vertikaalplaneeringu sidumine ümbritsevate aladega tuleb teha hoone projekteerimise etapis, kui pannakse paika hoone 0.00 täpne kõrgus.

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 keskkonnanõhtlikke rajatisi ja tegevusi.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmemaja paiknemine lahendatakse hoonestusala piires projektiga. Oluline on, et jäätmemaja oleks naabruses paiknevate hoonete suhtes varjestatud. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu.

Avalik pakendikogumispunkt lahendatakse hoonesisiselt.

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, vaid see veetakse alalt minema.

3.11. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeritud ristmiku laienduse alla jääb kohaliku geodeetilise põhivõrgu punkt nr 10044, mille kaitsevöönd on 3 meetrit selle keskmest. Geodeetilise punkti kaitsevööndis on geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi. Kui geodeetiline märk ei võimalda kinnisasja planeeringu- või sihtotstarbekohast kasutamist, võib kinnisasja omanik esitada märgi omanikule taotluse selle kõrvaldamiseks või teisaldamiseks. Geodeetiline märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul.

3.12. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala servituutide ettepanekute ulatus on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Servituutide seadmise ettepanek

Teeniv kinnisasi	Servituut / isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi / isikliku kasutusõiguse sisu
Kalda tee 29	Isiklik kasutusõigus	Kanaliseerimis- ja torustiku valdaja	Luba tehnovõrgu rajamiseks, hooldamiseks ja teenendamiseks, s.h krundi POS 1 jaoks kaugkütetorustiku rajamiseks läbi Kalda tee 29 krundi
	Isiklik kasutusõigus	Veetorustiku valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Sidekaabli valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Elektrikaablite valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Tänavavalgustus-kaabli ja tänavavalgustite valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Kaugkütetorustiku 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
	Kaugkütetorustiku servituut	Kalda tee 41 // 43	Luba rajada kaugkütetorustik 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 POS 1	Luba rajada läbi Kalda tee 41 // 43 krundi sademeveetorustik ja kasutada Kalda tee 41 // 43 krundil paiknevat kraavi sademevee eesvooluna.
Krunt POS 1	Isiklik kasutusõigus	Kanaliseerimis- ja torustiku valdaja	Luba tehnovõrgu rajamiseks, hooldamiseks ja teenendamiseks
	Isiklik kasutusõigus	Veetorustiku valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Sidekaabli valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Elektrikaabli ja tänavavalgustite valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Kaugkütetorustiku valdaja	

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kalda tee 29 krundile ja krundile POS 2 kavandatud tänava äärde on planeeritud välisvalgustus, mis tagab alal hea nähtavuse. Kuna ümber planeeringuala pole piirdeid kavandatud, on soovitatav kasutada alal videoalvet ja alarmsüsteeme.

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

3.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

3.15. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi valdaja.

Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku ümberehitamise ja liikluskorralduse muudatustega seotud kulud tuleb kanda ehitusõigust esimesena realiseeriva krundi igakordsel omanikul. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkuleppe sõlmimine planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ja tänavamaa hüvitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks. Kalda tee 41 // 43 maaüksusele täiendava ehitusõiguse tekkimisel peab selle kinnistu omanik proportsionaalselt osalema uue Kaunase pst ja Kalda tee ristmiku rajamistöde kompenseerimisel ja linnamaa võõrandamisel.

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

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

Kalda tee 29 parklas on avalikuks kasutamiseks määratud 12 parkimiskohta, mille asukohad on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Mujal parklas on parkimiskohtade kasutus lubatud ainult hoone töötajatele ja külastajatele. Avalikult kasutatavate parkimiskohtade kasutamiseks sõlmitakse kasutaja ja Kalda tee 29 krundi omaniku vahel leping.

Sademevee lahendamiseks läbi Kalda tee 41 // 43 kinnistu peab olema sõlmitud servituudi seadmiseks vastav kokkulepe enne detailplaneeringu kehtestamist.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõte 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

5.1. Asendiskeem

5.2. Funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis

5.3. Põhijoonis

5.4. Tehnovõrkude joonis

5.5. Krundijaotus ja maakasutus

6. Lisad

6.1. Elektrilevi OÜ 18.12.2017 koostatud tehnilised tingimused nr 306100 Kalda tee 29 maaüksuse jaoks

6.2. Telia Eesti AS 19.12.2017 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29494199 Kalda tee 29 maaüksuse jaoks

6.3. AS Tartu Veevärk 08.01.2018 koostatud tehnilised tingimused nr INF/10 Kalda tee 29 maaüksuse jaoks

6.4. Kalda tee 43 ja Kalda tee 29 omanikevaheline kokkulepe sademevee- ja kütetorustiku paiknemise osas (31.01.2018)

6.5. Telia Eesti AS 02.03.2018 koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 29806285 Kalda tee 27 maaüksuse jaoks

6.6. AS Tartu Keskkatlamaja 06.03.2018 koostatud soojusvarustuse projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamiseks nr 67/18

6.7. Elektrilevi OÜ 08.03.2018 koostatud tehnilised tingimused nr 308796 Kalda tee 27 maaüksuse jaoks

6.8. AS Tartu Veevärk 19.03.2018 koostatud tehnilised tingimused nr INF/148 Kalda tee 27 maaüksuse jaoks

6.9. Tartu Linnavalitsuse 10.04.2018 korraldus Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu algamiseks ja lähteseisukohtade kinnitamiseks

6.10. Tartu Linnavalitsuse 18.06.2018 ettepanekud Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimiseks