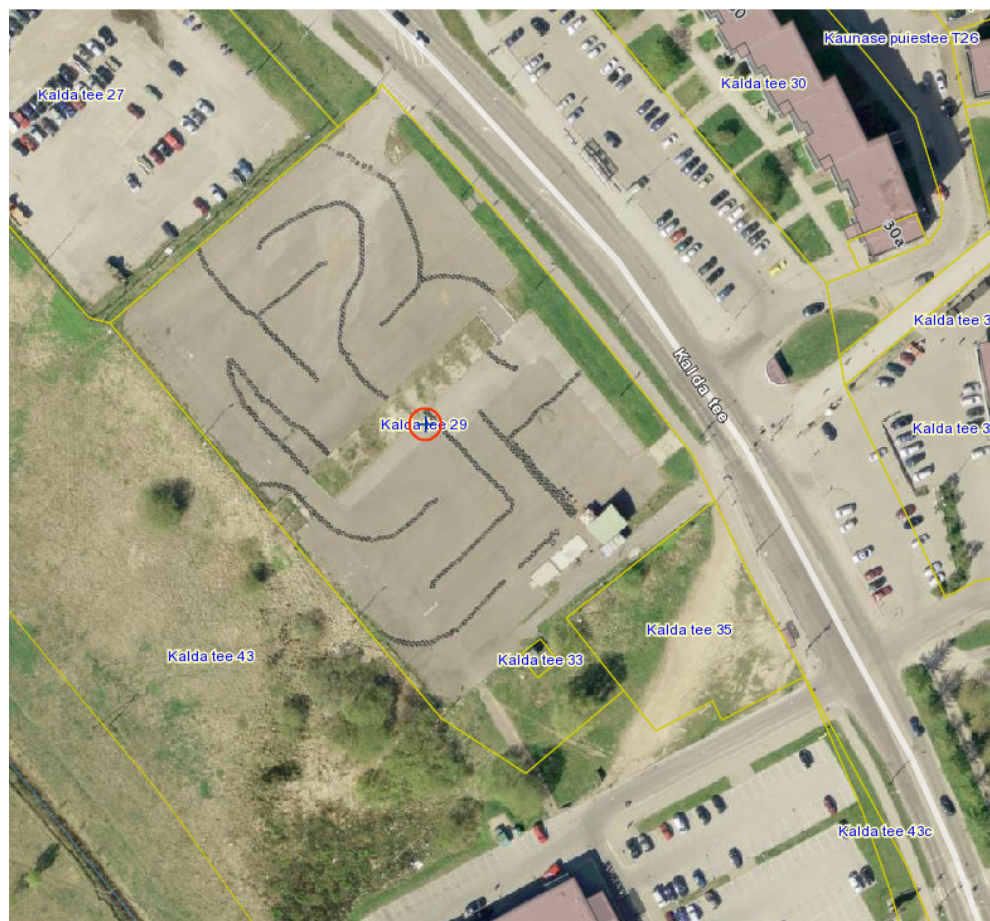


## Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneering

Tartu linn

I KÕIDE



Töö nr: 46DP11

Tellijaja: Kinnisvaravalduse AS

Projekti juht: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt: Tanel Breede



## SISUKORD

A	Seletuskiri .....	5
1	Sissejuhatus .....	5
1.1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2	Arvestamisele kuuluvad materjalid .....	5
1.3	Alusplaan .....	5
1.4	Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
1.5	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	6
2	Planeerimise lahendus.....	7
2.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
2.2	Krundi ehitusõigus .....	7
2.3	Krundi hoonestusala piiritlemine .....	7
2.4	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	7
2.5	Ehitistevahelised kujad .....	8
2.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
2.7	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
2.8	Tehnovõrgud.....	9
2.9	Servituudid.....	11
2.10	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	11
2.11	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
2.12	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
2.13	Planeeringu rakendamine.....	12
3	Koostöö ja kooskõlastused .....	13
B	Joonised.....	15
1	Situatsiooniskeem.....	17
2	Olemasolev olukord.....	18
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	19
4	Põhijoonis .....	20
5	Maakasutus ja kitsendused.....	21
6	Tehnovõrgud.....	22
7	Illustratiivne joonis.....	23





## A SELETUSKIRI

---

### 1 Sissejuhatus

#### 1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Kinnisvaravalduse AS. Detailplaneeringu alaks on Tartu linnas Kalda tee 29 krunt. Planeeringuala suuruseks on 11008 m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärkideks on:

- hoonestusala ja ehitusõiguse määramine;
- tehnovõrkudega ühendamise määramine;
- liikluskorralduse ja krundisisese parkimise määramine.

#### 1.2 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu linnavalitsuse 19. veebruari 2008. a korraldus nr 220 Tartu linnas Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu linna üldplaneering (vastu võetud Tartu linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125);
- Tartu Linnavolikogu 19. detsembri 2013. a määrusega nr 7 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;
- Kalda tee ja Ihaste vahelise ala detailplaneering (Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond, Tartu, 2001);
- Kalda tee 15 kinnistuga piirneva tänavalõigu rekonstrueerimine ja platside ehituse eskiisprojekt (AS K&H, Tartu, 2008);
- Tartu linnavalitsuse 29.07.2008. a korraldusega nr 871 kehtestatud Kalda tee 39 ja 43 kruntide ning lähiala detailplaneering.
- Kalda tee – Kaunase puiestee ristmiku foorikorraldus (OÜ IB FOOR, Tartu, 2005).
- Hinnang Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu juurdepääsu liikluskorralduse kohta (Sulev Sannik, 01.07.2015).

#### 1.3 Alusplaan

Kalda tee 29 krundi planeeringu alusplaaniks on võetud 2008. aasta veebruaris AS K&H poolt teostatud geodeetilise alusplaani mõõdistamine (töö nr 08G5131) täpsusastmega M 1:500.

#### 1.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Kalda tee 29 krundil paiknes pikka aega Anne väliturg, viimastel aastatel on kasutatud seda kardirajana, krundi maapind on asfalteeritud. Välituru krundil asunud kauplemisletid ja putkad on likvideeritud, alles on wc-hoone. Krundile on juurdepääs Kalda teelt krundi põhjapoolsest nurgast. Jalakäijatele on juurdepääs ka krundi Anne keskuse poolsest küljelt, kus paikneb liinibussi peatus. Jalakäijate ülekäigurajad Kalda teel on reguleeritud fooridega.

Planeeringualal asub eraldi maaüksusel Anneturu alajaam – Kalda tee 33.

Olemasolev maakasutus on esitatud tabelis 1.



Tabel 1

Olemasoleva maaüksuse pindala, sihtotstarve ja hoonete arv

Kinnistu nimetus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Hoonete arv, märkus
Kalda tee 29	11 008	100% Ärimaa	1*
Kalda tee 33	41	100% Tootmishoonete maa	1 alajaam

\* - vastavalt Ehitisregistri andmetele asub Kalda tee 29 krundil 1 hoone - Anne turu WC (38 m<sup>2</sup>)

### 1.5 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Annelinnas Kalda tee ja Kaunase puiestee ristumiskoha juures. Planeeringuala vahetusse naabrusesse idas aadressil Kalda tee 35 kavandatakse büroohoonet, alast kagusse jääb Anne keskus, Emajõe poolsele küljele jääb võsastunud ala, kus ehitisi pole, kuid kuhu on planeeritud Anne keskuse juurdeehitus. Kalda tee 27 krundist loodesse jääb ala, kuhu on kavandatud uus Maxima kauplus (vt joonis 3, Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed), mille kaugus tee servast on ca 30 meetrit. Planeeringualast Emajõe poole jääb Tartu linna üldplaneeringu järgselt segahoonestusala. Planeeringuala vastas, teisel pool Kalda teed, paiknevad valdavalt 5-korruselised vabaplaneeringuga korterelamud ning Maxima kauplus. Välisviimistluses domineerivad krohv-, kivi- ja betoonmaterjalid.

Kalda tee lõunapoolses küljes on planeeringualast läänes kuni Kalda tee 15 krundini planeeritud ja ehitatud hooned ühtsele ehitusjoonele (mille kaugus on kahepoolse parkla ruumivajadus), planeeringualast ida pool puudub ühtne ehitusjoon. Eeltoodut arvestades on soovituslik ehitusjoone toomine Kalda teele ligemale, kui see on nt Kalda tee 15 krundil.

Kalda tee on piirkonnas olulise tähtsusega jaotustänav, mida mööda pääseb nii Uus-Ihaste elamurajooni, Kesklinna ja Ihaste sillale. Kalda teega risti paikneb Kaunase puiestee, mis on piirkonnas jaotus/põhitänav kogudes kokku kahele poole Kaunase pst jäävate kvartali liikluse.

Kalda tee 29 krundi läbib ka jalakäijate kiir, mis kulgeb läbi Annelinna 2. mikrorajooni, risti Kalda teega ja on oluline orientiir ning kergliiklustee ümbruskonna elanikele – inimesed liiguvad bussipeatustest ja poodidest piki kiirt korruselamutesse.

Ühistranspordi peatused asuvad mõlemal pool Kalda teed ja Kaunase puiestee otsas.



## 2 Planeerimise lahendus

### 2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Krundi piire ei muudeta.

### 2.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 Põhijoonis.

### 2.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala asukoht on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*. Kalda tänava äärde on planeeritud kohustuslik ehitusjoon.

### 2.4 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse. Võimalike katusega rajatiste nagu autopesula, taarapunkti jms asukoht peab jääma hoonestusalale. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Kalda tee 29 krundil olev hoonestusala on näidatud suuremana suurimast lubatud ehitusalusest pinnast – see võimaldab hoone ja parkla kuju muuta projekteerimisel.

Hoone sisemine lahendus tuleb ehitada selline, et peamised sissepääsud hoonesse on jalakäijate kiirega piirnevas Kalda tee poolisel küljel. Hoone põhikorruse tasapind tuleb projekteerida selliselt, et nii Kalda tee tänava kui ka parkla poolt on tagatud lapsevankri ja ratastooliga juurdepääs kauplusesse.

Hoone välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada esinduslikke kvaliteetseid materjale - puitlaudist, telliskivi, krohvitud pinda, klaasi, metalli, plekki, plastmassi ja/või eelnimetatud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale, profiilplekki. Katusekattmaterjalina võib kasutada plekkmaterjali, rullmaterjali. Lubatud katusekalle on 0-15 kraadi.

Planeeritud hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik, kaaluda Kalda tee ja jalakäijate kiire poolisel hoone osal suhtleva tänavaruumi rakendamist. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal krundisiseselt ühtse terviku. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt 3 maineka arhitektuuribüroo kaasamisega arhitektuurikonkurss.

Hoone ventilatsioonivad peavad olema esteetiliselt kujundatud/varjatud ning suunatud eluhoonetest eemale.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on seotud toitlustuse, teeninduse ja kaubandusega.

Vastavalt majandus-ja kommunikatsiooniministri 02.06.2015 a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otsatavete loetelu“ kohaselt on planeeringualal lubatud järgmised ehitise kasutamise otstarbed:

- 12131 Restoran
- 12132 Kohvik, baar või söökla
- 12139 Muu toitlustushoone
- 12201 Büroohoone
- 12311 Kaubandushoone
- 12314 Kiosk
- 12317 Oksjoni-, turu- või näitusehall
- 12319 Muu kaubandushoone



- 12311 Ilu- ja isikuteenuste hoone
- 12332 Sõidukite teeninduse hoone
- 12339 Muu teenindushoone

## 2.5 Ehitistevahelised kujud

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP2, hoone tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimise käigus. Lubatud on projekteerida ja ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassi nõuetele vastavaid hooned.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## 2.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

### 2.6.1 Üldosa

Kruntide planeeritud sõidutee pinnakatteks on lubatud kõvakate (asfalt, tänavakivid), jalakäijate- ja kergliiklusteede katteks betoon-, savi- ja/või graniitkivi.

Jalgratta- ja/või jalgteel ristumine parkla või sõiduteega tuleb teha jalgteel tasapinnas sujuva vertikaalse üleminekuga jalg- ja/või jalgrattateel (äärekivi vajadusel peaks üle äärekivi sõitma mootorsõiduk) ning erinevat tooni teekattega.

Teede ja parklate täpne asukoht tuleb määrata projekteerimise käigus lähtuvalt hoonestuse täpsest paiknemisest arvestades planeeringus esitatud põhimõtet.

### 2.6.2 Sõidukite liiklus ja parkimine

Planeeringu koostamisel on arvestatud Sulev Sanniku poolt koostatud eksperthinnanguga - Hinnang Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu juurdepääsu liikluskorralduse kohta (Sulev Sannik, 01.07.2015).

Juurdepääs planeeritud krundile on Kalda teelt. Kalda teelt on lubatud juurdepääsu tegemine mõlemalt suunalt. Väljasõit Kalda teele on lubatud ainult parempöördega lhaste suunal. Kalda teele tuleb ehitada täiendav mahapöörderada kesklinna suunast ning täiendav kiirendusrada lhaste suunal. Pöörderadade pikkused ja juurdepääsutee täpne asukoht määratakse projekteerimistööde käigus läbi viidud liiklusuuringute alusel. Projekteerimisel kaaluda juurdepääsu ristmiku asukoha valikud, vajadusel võib seda nihutada kuni 10 m lhaste poole. Juurdepääsutee asukoha muutmisel tuleb tagada nõuetekohane vertikaalplaneering ning tõenäoliselt muuta ka parkla lahendust. Sõidutee laienemisel jalgratta- ja jalgteel arvelt tuleb tagada jalgratta- ja jalgteel ümberehitamiseelne laius seda vajadusel laiendades tee teisel küljel.

Mootorsõidukite parkimiskohti peab olema selliselt, et 30 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta on krundil üks parkimiskoht. Täpne hoone suurus ja parkimiskohtade arv tuleb määrata projekteerimise käigus lähtudes eespool nimetatud põhimõttest. Vajadusel on lubatud ehitada parkla hoone mahus, nt hoone soklikorrusele. Parkimisnormatiiv on planeeringus võetud arvestusega, et krundile tuleb suure küllastajate arvuga kauplus. Juhul, kui hoone otstarvet muudetakse, tuleb lähtuvalt uuest otstarbest parkimisarvutus üle vaadata.

Parkla tuleb haljastusega jagada väiksemateks aladeks põhijoonisel esitatud põhimõtte järgi, iga 10 parkimiskoha kohta peab olema vähemalt üks puu. Põhijoonisel on esitatud parkla põhimõtteline lahendus, mis võib tulenevalt hoone täpsest asukohast ja kaubalaadimisala lahendusest muutuda.



### 2.6.3 Jalakäijate ja jalgratturite liiklus

Planeeringualal tuleb tagada jalakäijate kiire jätkumine kuni Kalda tee 39 krundini. Üks peamine klientide sissepääs hoonesse peab olema jalakäijate kiirelt. Teine peamine juurdepääs tuleb tagada ka hoonestusala parklapoolses küljes. Projekteerimisel tuleb tagada parklast, Kalda teelt ja jalakäijate kiirelt tulevate liiklejate treppidevaba pääs hoone põhikorrusele.

Hoone sissepääsu ligidusse tuleb teha vähemalt 20-kohaline jalgrattaparkla. Kui hoone kasutamise käigus selgub, et jalgrattakohti on juurde vaja, tuleb vastavalt vajadusele jalgrattaparklat laiendada. Jalgratta parkimiskoha mõõtmeteks on 0,6 x 1,5 m. Jalgrattaparkla peab olema selline, et rattast on võimalik lukustada raami külge. Hoonele valvekaamerate paigaldamisel tuleb tagada ka rattaparklate vaadeldavus. Jalgrattaparkla peab olema valgustatud. Jalgrattaparklate projekteerimisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

### 2.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevast haljastusest asub Kalda tee 29 krundi Anne keskuse poolses osas 2 puud, mis likvideeritakse.

Planeeringuala sisene haljastus tuleb lahendada projekteerimise käigus, kui on teada täpne hoone paiknemine ning jalgteede lahendus, haljastus- kujundusprojektiga, mis on koostatud maastikuarhitekti poolt. Kalda tee 29 krundil peab olema haljastuse osakaal vähemalt 10 % krundi pindalast (põhijoonisel on esitatud haljasala 14,2%), uusi puid tuleb istutada vähemalt 28 tükki [arvutuskäik = kr pindala (11008) \* 10% haljastuse nõue \* 0,5 (pool alast kõrghaljastusele) / 20 (täiskasvanud linnapuud võra-alune pindala, 20 m<sup>2</sup>)].

Haljastusega seotud tööd tuleb teostada sobival ajal ning puude hoolduse ja istutusega tegelevate ettevõtete spetsialistide poolt. Uued istikud peavad vastama Eesti standardile EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“. Kõik istutatavad puud peavad olema vähemalt 3 meetri kõrgused ja tüve diameeter vähemalt 3,5 cm. Haljastuse projekteerimisel arvestada tehnovõrkude paiknemisega.

Lumi tuleb koguda ja ladustada krundi piires. Vajadusel tuleb korraldada lume äravedu selleks ettenähtud kohta.

### 2.8 Tehnovõrgud

#### 2.8.1 Üldosa

Planeeringuga on lahendatud krundi vee-, reovee-, sademevee-, elektri-, kütte- ja telekommunikatsiooniühendused. Tehnovõrguliinid on kavandatud maa-alustena. Krundisisesed tehnovõrkude paiknemised ja hoonete ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete arhitektuursed lahendus ning täpne paigutus hoonestusallas. Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projekt.

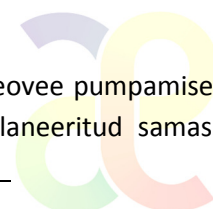
#### 2.8.2 Veevarustus

Veevarustus on planeeritud Kalda tee veemagistraal DN200. Veetoru on kavandatud ühendada Kalda tee 43 krundil oleva veetorustikuga.

Olemasolevad ja planeeritud hüdrandid on esitatud tehnovõrkude joonisel.

#### 2.8.3 Kanalisatsioon

Planeeringu koostamise ajal on Kalda tee 29 krundil pumpla survetorustikuga reovee pumpamiseks olmekanalisatsioonitorustikku Kalda tee 30 ligiduses. Reovee juhtimine on planeeritud samasse



kaevu Kalda tee 30 ligiduses, vajadusel kasutada Kalda tee 29 krundil pumplat ja survetorustikku, olemasolevad seadmed/rajatised tuleb asendada planeeritud hoone vajadusi rahuldavate seadmete/rajatistega.

#### **2.8.4 Sademevesi**

Sademevee ärajuhtimise osas on võimalik kaks erinevat lahendust. Projekteerimisel tuleb otsustada, kumb valida, lubatud on mõlemad, lahendus sõltub Kalda tee 43 krundi valdajaga kokkuleppe saavutamisest. Mõlemal juhul tuleb teedelt, parklatest ja laadimisalalt kogutav sademevesi puhastada õli- liivapüüduriga.

Üks võimalus on sademevesi juhtida Kalda teel olemasolevasse sademevee kollektorisse. Reljeefi tõttu ei ole võimalik juhtida parkla sademevett isevoolelt; hoone katuselt tulev sademevesi on võimalik juhtida isevoolelt. Krundile tuleb ehitada sademevee kogumiseks vajalikud mahutid ja pumpla. Pumpla jääb krundi valdaja valdusse, vee-ettevõtja ei võta vastutust pumpla korrashoiu eest, liitumispunkti jääb olemasolev sademevee kollektor Kalda teel. Pumpla ja võimalike mahutite asukoht määrata projekteerimisel. Planeeringus on esitatud pumpla ja liiva-/õlipüüduri võimalik asukoht.

Alternatiivne lahendus

Juhul kui saavutatakse kokkulepe Kalda tee 43 krundi omanikuga on lubatud juhtida sademevesi Emajõkke suubuvasse kraavistikku Kalda tee 29 krundist lõuna pool. Eesvooluks olev kraavistik tuleb vajadusel kuni väljavooluni korrastada (puhastada, süvendada, nõlvad kindlustada jne).

#### **2.8.5 Elektrivarustus**

Kalda tee 29 krundi elektrivarustus on ette nähtud Kalda tee 29 krundi piiril asuvast asendatavast komplektalajaamast "Anneturu". Planeeritud hoonete toide on ette nähtud Anneturu alajaama 0,4 kV jaotla erinevatest sektsioonidest maa-aluste kaablitega.

Krundisisene elektrikaablite paiknemine määratakse projekteerimise käigus, kui on teada hoone arhitektuurne lahendus ning hoone täpne paigutus hoonestusallas. Elektrivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

#### **2.8.6 Välisvalgustus**

Tehnovõrkude joonisel on ära näidatud planeeritud välisvalgustuse kaabelliini ja valgustite orienteeruv asukoht. Valgustite ja kaablite täpne paiknemine, valgustite tüüp ning kõrgus määratakse projekteerimisega, kusjuures arvesse tuleb võtta olemasolevate valgustite tüüpe ja kõrguseid. Välisvalgustid võib kinnitada ka hoone külge.

#### **2.8.7 Sooja- ja gaasivarustus**

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu järgi kaugküttepiirkonnas. Planeeritud soojatorustik tuleb ühendada Mõisavahe jalakäijate kiirel oleva torustikuga.

#### **2.8.8 Sidevarustus**

Kalda tee 29 krundile planeeritud liinid ühendatakse Kalda teel olemasoleva sideliiniga. Sidevõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused sidevõrku valdavalt ettevõttelt.



## 2.9 Servituudid

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 2.

**Tabel 2**

Servituudid		
Teeniv kinnisasi	Servituut või isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi, isik
Kalda tee 29	Isiklik kasutusõigus	Kanalisatsioonitoru – võrgu valdaja Sademeveetoru - võrgu valdaja Veetoru – võrgu valdaja Elektrikaabel – võrgu valdaja
Kalda tee 29	Juurdepääsuservituut	Kalda tee 33 (alajaam)
Kalda tee 29	Isiklik kasutusõigus (avalik kõnnitee)*	Tartu linn

\* - Planeeringus on määratud Kalda tee 29 krundile jääva avaliku kõnnitee ala koos reservribaga. Täpne avaliku kõnnitee ala ulatus määratakse projekteerimisel.

Servituutide seadmise vajadus on kajastatud joonisel nr 5 *Maakasutus ja kitsendused*.

## 2.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuala teedelt ja parklatest kokkukogutud sademevesi tuleb enne tänavatorustikku või kraavi suunamist puhastada õli-liivapüüduris. Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama kehtivatele nõuetele.

Kalda tee 29 krundile tuleb paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks ja peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Avalikult kasutatav pakendikogumispunkti asukoht on näidatud põhijoonisel. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Kavandatavaid ventilatsiooniseadmeid ei ole lubatud paigaldada olemasolevate elamute poolsesse külge. Ventilatsiooniavad tuleb suunata olemasolevatest elamutest eemale.

Lume ladustamine teha parklas sissepääsudest kõige kaugematel kohtadel või vedada lumi minema.

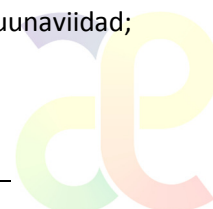
## 2.11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.



### **2.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

### **2.13 Planeeringu rakendamine**

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, juurdepääsuteede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks – väljaehitamise kohustus on planeeritud maa-ala vastava krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrkude, sh sademevee kanalisatsiooni, väljaehitamise kohustus on asjast huvitatud isikul. Krundiseste sõiduteede, kergliiklusteede, haljasalade (koos planeeritud kõrghaljastusega) väljaehitamise kohustus on vastava krundi omanikul.

Detailplaneeringust lähtuvad Kalda tee ümberehitamise kulud (lisarajad, valgustus, sademevesi, jalgratta- ja jalgtee) kannab krundi igakordne omanik, kes soovib planeeringut realiseerida.

Krundile planeeritud hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on lepingu, millega tagatakse hiljemalt nimetatud hoone valmimise ajaks planeeritud juurdepääsude ja tehnovõrkude ehitamine ning servituudi seadmine avalikult kasutatavale kõnniteele, sõlmimine Tartu linnaga.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.



### 3 Koostöö ja kooskõlastused

Koostöö ja kooskõlastused asuvad teises köites - Lisad.

#### Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

##### Koostöö võrguvaldajatega

- OÜ Elektrilevi Eduard Okunev 11.02.2015 nr 6887496056.
- AS Tartu Keskkatlamaja Ülar Roose 11.02.2015.
- AS Tartu Veevõrk arendusjuht Peeter Pindma 18.02.2015 nr 89.
- AS Eesti Telekom, Aleks Kask 18.02.2015 nr 23819852.

##### Kooskõlastused

- Päästeameti Lõuna Päästkeskuse insenertehniline büroo, Peeter Kaitsa, 04.03.2015 nr K-PV/5, viseeritud seletuskiri lk 8, 9 ja joonis 6.
- Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond juhataja-linnaarhitekt Tõnis Arjus, 16.03.2015.

##### Koostöö naabritega

- Kaarsilla Kinnisvara OÜ arendusjuht Viljar Jänes, 12.05.2015. Kooskõlastatud.





## **B JOONISED**

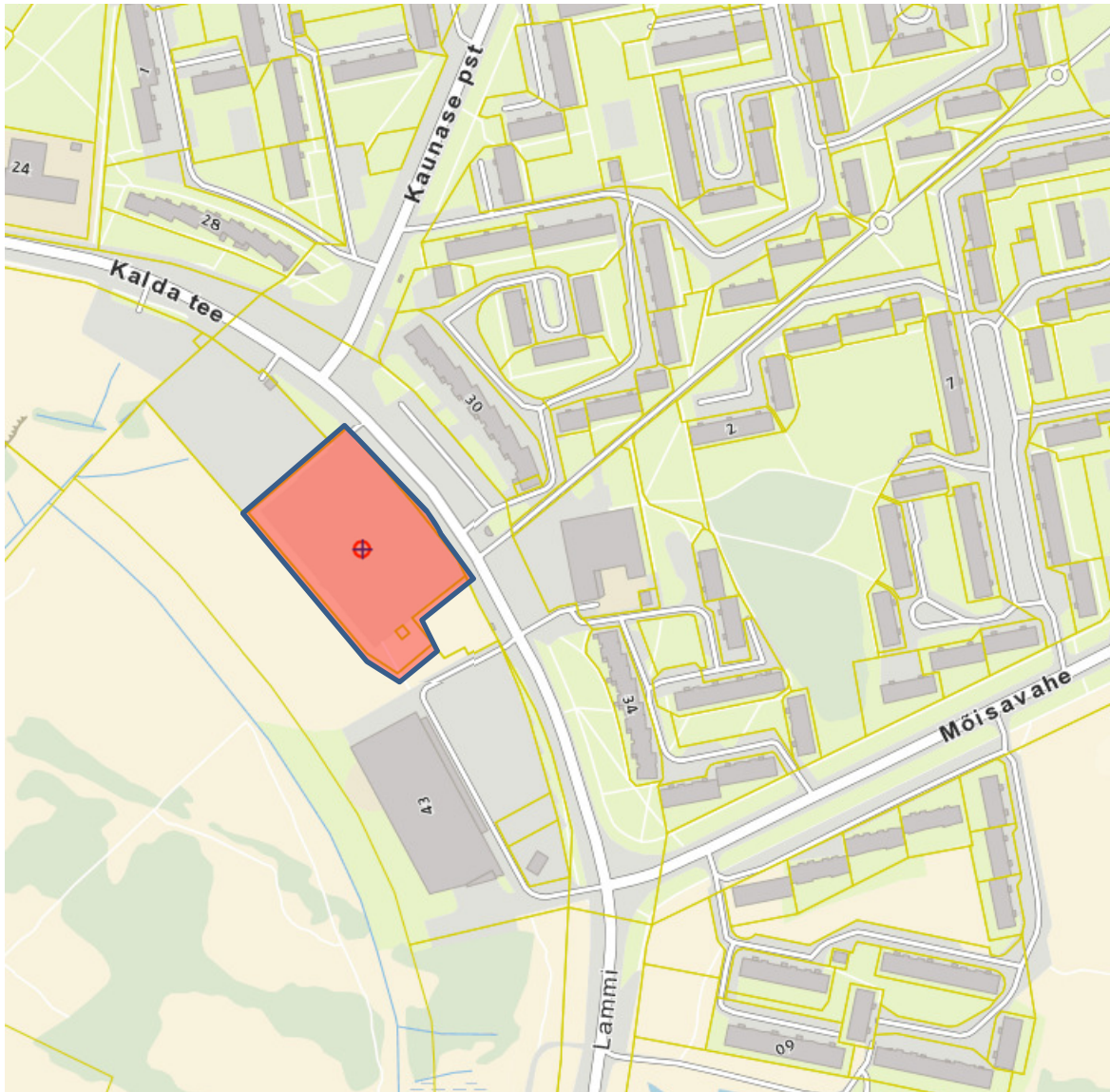
---

- 1 Situatsiooniskeem**
- 2 Olemasolev olukord**
- 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**
- 4 Põhijoonis**
- 5 Maakasutus ja kitsendused**
- 6 Tehnovõrgud**
- 7 Illustratiivne joonis**









Joonis 1. Situatsiooniskeem (skeemi [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee))