



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

Töö nr: 103/20
Asukoht: Tartu linn, Kalda tee 39

Kalda tee 39 krundi DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 163364

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Kaarsilla Kinnisvara OÜ

Tartu 2021

Sisukord

Sisukord.....	2
Seletuskiri	3
1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk	3
1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala linnaehituslikud seosed ...	3
2. Planeeringulahendus.....	6
2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
2.2. Krundi ehitusõigus.....	6
2.3. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	6
2.4. Erinevate liikumisviiside analüüs	7
2.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
2.7. Kujad	10
2.8. Tehnovõrgud ja rajatised	10
2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	10
2.8.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas.....	10
2.8.3. Veevarustus.....	11
2.8.4. Reoveekanaliseerimine.....	11
2.8.5. Sademeveekanaliseerimine.....	12
2.8.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	12
2.8.7. Soojavarustus.....	13
2.8.8. Telekommunikatsioonivarustus.....	13
2.8.9. Taastuvenergia tootmine ja kasutamine.....	13
2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	13
2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	14
2.11. Servituudid ja naabrusõiguste seadmise vajadus	15
2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
2.13. Planeeringu rakendamise võimalused	15
Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte	16

JOONISED (esitatud digitaalselt eraldi failidena):

Skeem nr 1: Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis nr 1: Olemasolev olukord

Joonis nr 2: Põhijoonis

Joonis nr 3: Tehnovõrgud

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on OÜ Kaarsilla Kinnisvara.

Planeeringuala asub Annelinnas Kalda tee 15 Maxima ja Kalda tee 41 Annelinna keskuse uue korpuse vahelisel alal. Planeeringuala suurus on 6003 m².

Kalda tee 39 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 29.07.2008 korraldusega nr 871 kehtestatud Kalda tee 39 ja 43 kruntide ning lähiala detailplaneering. Kehtiva planeeringuga on Kalda tee 39 krundile ette nähtud parkla rajamine, krundi planeeritud sihtotstarve on ärimaa. Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringu lahendust ning määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslike kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete püstitamiseks.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 01.12.2020. a korraldus nr 1400 „Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Geodeesia OÜ 15.12.2020.a koostatud tööd nr: GE-2529 (koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH 2000 süsteemis). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on 1:500. Täiendavalt on kasutatud alusplaanina OÜ Maainseneri poolt sept 2020a koostatud tööd nr GEO 5620_1 (koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH 2000 süsteemis). Skeemil 1 on kuvatud Kalda tee T25 krundile rajatud teede ning Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku lahendus vastavalt Esplan OÜ tööle nr: 0105 "Kalda tee 29 kaubandushoone eelprojekt" ja kasutatud Maa-ameti kitsenduste WMS teenusest tulenevaid andmeid.

1.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeritava ala asukoha iseloomustamiseks on koostatud skeem nr 1 situatsioonskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed. Planeeringuala asub Tartu linna Annelinna linnaosas. Planeeritav krunt on hoonestamata ja krundini ulatub väljaehitatud Kalda tee T25

tänaava lõik. Planeeritav ala piirneb Kalda tee 27 hoonestamata ärikrundiga ning Kalda tee 29 Lidl kaubandushoone krundiga, mille kehtib Tartu Linnavalitsuse 02.07.2019.a korraldusega nr 704 kehtestatud „Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneering“. Kalda tee 27 krundile näeb nimetatud detailplaneering ette kuni 3 äri-ja teenindusettevõtte hoone rajamist, mille suurim lubatud abs kõrgus on 49.90m ja ehitistealune pind 1679 m². Kalda tee 29 krundi kaubandushoone Lidl ehitisealune pindala vastavalt hoone projektile on 2615,3 m² ning abs kõrgus 44.3m, krundi detailplaneeringujärgne suurim lubatud ehitistealune pind krundil on 3264 m² ning suurim lubatud abs kõrgus 48.40m. Planeeringualast kagus asub Kalda tee 41//43 krundil asuv Annelinna keskuse hoone kaks korpust, mille ehitisealune pind on 8370,6 m² ja abs kõrgus 44.6m.

Planeeringualast loode suunas asub Kalda tee 15 krundil asuv kaubanduskeskus Maxima, mille ehitisealune pind on 3273,6 m² ja abs kõrgus 45.7m.

Krundi reljeef on kerge langusega. Maapinna absoluutkõrgused krundil on vahemikus ca 36.76 kuni 35.05m. Planeeringuala lähedusse rajatud kaubandushooned on rajatud kõrgemale täidetud pinnasele ning seetõttu on Kalda tee 15 krundil asuva Maxima kaubandushoone põrandapind abs kõrgusel 37.39m ning Kalda tee 29 krundile rajatud kaubandushoone Lidl põhikorruse põrandapind on 37.9m abs kõrgusel.

Kalda tee 39 krundil tehnovõrgud puuduvad.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Kalda tee 39 krundi juhtfunktsioon roheala, mis määrati kaitsealuste taimeliikide püsielupaiga loomise eesmärgil (Tartu linna üldplaneeringu seletuskiri ptk 15). Vastavalt Keskkonnaministeeriumi 27.02.2015 kirjale nr 7-2.3/15/147-7 arvestati üldplaneeringus maakasutuse planeerimisel Tartu linna territooriumile kavandatavate kaitstavate objektidega (sh kavandatavate kaitsealuste taimeliikide püsielupaikadega). Tänaaseks on Keskkonnaamet teada andnud, et loodava püsielupaiga piiriettepanekut on muudetud ning Kalda tee 39 krundile enam püsielupika moodustada ei kavatseta. Kuna Keskkonnaministeerium ei ole püsielupaikade kaitse alla võtmise määrust kinnitanud, küsis linnavalitsus planeeringu algatamisel Keskkonnaametilt, milliste tingimustega on vajalik arvestada detailplaneeringu koostamisel. Keskkonnaamet vastas 21.09.2020 kirjaga nr 6-2/20/15712-2, et Kalda tee 39 maaüksusele koostatavas detailplaneeringus tuleb arvestada, et maaüksusele kavandatud tegevus ei tohi mõjutada negatiivselt kõrvalasuva projekteeritava püsielupaiga seisundit (nt niiskusrežiimi).

Kuigi Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Kalda tee 39 krundi juhtfunktsioon roheala, ei ole tegemist PlanS § 142 lõike 1 punkt 1 kohaselt üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, kuna ülejäänud üldplaneeringuga ette nähtud roheala suurusega ca 12 ha säilib kaitsealuste loodusobjektide kaitse tagamise eesmärgil ning otstarbe muutus ca 5% ei ole ulatuslik. Lisaks on naaberkruntidele samuti üldplaneeringuga kavandatud kaubandus- ja teenindusettevõtete maa. Ka kehtiva detailplaneeringu kohaselt on maa-alale ette nähtud ärimaa otstarve.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb kaitsealade ja püsielupaikade piirkonnas arenduste elluviimisel konkreetsete tehniliste lahenduste väljatöötamisel selgitada võimaliku olulise negatiivse mõju esinemine ja vajaduse korral ette näha täiendavad leevendusmeetmed veerežiimi säilimiseks. Kuna planeeringuala paikneb projekteeritava püsielupaiga piirkonnas, tuleb vastavalt KeHJS § 33 lõike 2 punktile 4 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamist. Eelnevat arvestades on planeeringu algatamise eelselt koostatud eelhindang lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil". Eelhindang on toodud detailplaneeringu algatamise korralduse lisas.

Arvestades planeeringu koostamise ajal teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse ja edasise arengusuuna kohta ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa mõju ilmumist kavandatavate tegevuste elluviimisel ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on küsis linn seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet oli seisukohal, et KSH algatamine ei ole käesoleva informatsiooni alusel vajalik. Keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus. Planeeringulahendusega tuleb tagada, et ei muudetaks naaberala niiskuserežiimi.

Planeeritava ala üldised maakasutuse tingimused määratakse sarnaselt naaberkruntidele, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on samuti kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala. Toetav otsatarve on büroohoone maa-ala. Arhitektuurinõuded määratakse üldplaneeringus toodud arhitektuurilise üksuse KA7 põhjal.

Seoses Kalda tee äärses kaubandus- ja teenindushoonete kiire arenguga on planeeringualani rajatud juurdepääsutee Kalda teelt. Nii on planeeringuala ja teiste läheduses asuvate kruntide ligipääsuvõimalused muutunud erinevate liikumisviiside harrastajatele väga heaks, kuna väljaehitatud tänavad ning uus rajatud Kalda tee-Kaunase pst ristmik on ümbritsevate tänavatega hästi seotud ja ääristatud heade kergliiklusteedega.

Lähimad Tartu rattaringluse laenutuspunktid asuvad Kalda tee ääres ca 160 ja 200m kaugusel planeeringualast.

Planeeringualale lähimad bussipeatused asuvad Kalda teel ca 100m kaugusel planeeringualast. Tulenevalt krundi paiknemisest intensiivselt arenevas äripiirkonnas ning selle headest ligipääsuvõimalustest, on mõistlik krundi kasutuselevõtt ning nende omaduste võimalikult otstarbekas kasutamine.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga Kalda tee 39 krundi piire ei muudeta.

2.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel (joonis nr 2). Kalda tee 39 krundile määratud ehitusmaht annab võimaluse kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete ning toetava otstarbena büroohoonete rajamiseks. Detailplaneeringus on ehitise kasutamise sihtotstarve määratud selliselt, et krundi oleks vajadusel võimalik kasutada ka teistsugustel piirkonda sobituvatel eesmärkidel. Lisaks planeeritud hoonetele on lubatud ehitada kogu krundi piires rajatisi (reklaampostid jms), mis toetavad või ei sega ala sihtotstarbelist kasutamist tingimusel, et tagatud on planeeritud haljastusnõuete täitmine.

2.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

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

Üldplaneeringu kohaselt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise vajadust muu hulgas suuremate ühiskondlike hoonete (spordihooned, kirikud, koolid jm) puhul. Kuna planeeritakse avalikult kasutatavaid äri- ja teenindushooneid intensiivse liiklusega Kalda tee piirkonnas, on linn asunud detailplaneeringut algatades seisukohale, et detailplaneeringuga määratava ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Arhitektuurivõistluse korraldamise nõue on põhjendatud tulenevalt eesmärgist leida hoonetele parim võimalik lahendus ning tagada arhitektuurne terviklahendus. Samuti lähtudes eesmärgist luua atraktiivne ja meeldiv keskkond teenuse tarbijale, sh hea ja mugav ligipääsetavus erinevate liikumisviiside kasutajatele.

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

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

Samuti on lubatud kavandada hoonetele päikesepaneelid, sobivalt hoonete arhitektuuriga.

2.4. Erinevate liikumisviiside analüüs

Planeeringuala liiklus on avatud nii sõidukitega ja jalgsi liiklejatele Kalda tee T25 juurdepääsu tänava kaudu Kalda teele ning samuti naaberkrundi Kalda tee 41//43 ärihoonete parklate kaudu. Kalda tee 41//43 krundi parkla ja planeeringuala parkla ühendamine on kavandatud Ihaste põik 40 krundi poolses osas, kuna olemasoleva Kalda tee T25 tänava ja Kalda tee 41//43 parklate vahel on kõrguste erinevus ja see muudab kohe tänava lõpust Kalda tee 41//43 parklasse suundumise vertikaalkõrguste erinevuste tõttu keeruliseks.

Parklate ühendamine tagab paremad liiklusvõimalused mõlemale krundile.

Ihaste põik 40 avaliku rohealal krundile antakse planeeringuga võimalus juurdepääsuks.

Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku lahenduse välja ehitamise eelselt koostati „Kalda tee 29 detailplaneeringu liikluskorralduse ettepanek“ (Liikluslahendus oü Töö nr 071835, 2018.a). Nimetatud töös on Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku lahendus läbi analüüsitud arvestades muuhulgas Kalda tee 39 krundilt suunduvat liiklust. Seetõttu on nüüdseks väljaehitatud ristmik

Kalda tee 39 krundi teenindamiseks piisav ja täiendavaid liikluskorralduslikke muudatusi ei vaja.

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

Jalgsi liikumise, kergliikluse ja ühistranspordi kasutamise soodustamiseks tuleb projektlahenduse ja krundisisese liiklusskeemi koostamisel pöörata tähelepanu jalgsi ja jalgrattaga liikujate mugavate ja turvaliste liikumisteede tagamisele. Jalgratastele tuleb rajada varjualusega parklad. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

2.5. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Kalda tee 39 krundile on planeeritud juurdepääsud rajada nii Kalda tee T25 tänava maalt kuni Kalda tee 41//43 naaberkrundilt. Hoonete projektis tuleb esitada krundil liiklemise skeem ja näidata lume ladustamise alad. Liiklemise skeemis näidata ära jalakäijate ja sõidukite liiklemiseks (juurdepääsud hoonetele ja manööverdusalad) rajatavad teed ning platsid. Näitlikud lume ladustamise alad on näidatud joonisel 2 ja 3.

Projekteerimisel tuleb järgida, et liiklemise teed ja õuealad on selgelt ning kergelt arusaadavad. Muu hulgas peab projekteerimisel tagama autonoomsetele (isesõitvatele) sõidukitele arusaadava keskkonna. Parklate projekteerimisel tuleb ette näha elektrimootoritega sõidukite laadimisjaama rajamine.

Parkla ja teed peavad olema kõvakattega ja puhastatavad. Parkla ja lume ladustamisala sulavee kogumisalalt kanaliseeritav sademevesi peab olema enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastatud mudaõlipüüduris. Jalgratta parkimiskohtade projekteerimisel tuleb lähtuda Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Jalgratta hoiuraamid peavad võimaldama kinnitada jalgrattast lisaks ratastele ka raamist.

Detailplaneeringu koostamisel puudub teave töötajate hulga kohta ja jalgratta parkimiskohtade arvutus on koostatud hoonete suletud brutopinna kohta. Kui projekteerimisel on teada töötajate arv, siis on lubatud koostada uus jalgratate parkimise arvutus, tagades 12 töötaja kohta vähemalt ühe jalgratta parkimiskoha olemasolu.

Sõidukite parkla maht ja asetus lahendatakse hoonete projekteerimisel, lähtudes standardis EVS 843:2016 „Linnaänavad“ toodud parkimisnormatiividest.

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

Parklate projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata liikumispuudega inimeste sõidukite või liikumis- ja nägemispuudega inimesi teenindavate sõidukite parkimiskohtade mugavale asetusele hoonete sissepääsude suhtes.

Parkimiskohad tuleb projekteerida ka pisimopeedidele, mopeedidele ja mootorratastele, olenevalt ehitise kasutamise otstarvetest vajadusel ka järelkärudega sõidukitele.

Vähemkaitstud ja ökoloogiliselt puhtamate sõidukite parkimiskohad tuleb projekteerida hoonete sissepääsudele lähemale. Avaparklate rajamine on lubatud väljaspool hoonestusala.

Tabel 1. Kalda tee 39 krundi planeeritud lahenduse standardikohane parkimiskohtade arvutus

	Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimisnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv (korruselamute ala)	Jalgrataste parkimisnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv (korruselamute ala)
Kalda tee 39	Kaubandus ja teenindushooned	1800m ²	1/50- 36 kohta	1/150- 12kohta või 1/12 töötaja kohta
	Asutused	1800 m ²	1/60- 30 kohta	1/100- 18 kohta
	Kokku:	3600m ²	Normatiivne-66 planeeritud-72	Normatiivne-30 planeeritud- 30

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundi maapinna vertikaalplaneeringu muutmine on planeeritud eesmärgil, et viia krundi tasapind ühele tasapinnale hoone ja parklaalade paremaks funktsioneerimiseks.

Planeeringuga on näidatud tinglikud istutatava kõrghaljastuse asukohad krundil. Projekteerimise käigus võib kõrg- ja madalhaljastuse paigutus muutuda. Krundile haljastuse

projekteerimisel tuleb arvestada nähtavusega ja tehnovõrkude kaitsevöönditega. Parkimine tuleb liigendada haljastusega põhimõttel, kus iga 10 parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt üks haljassaarega puu, suured avaparklad tuleb liigendada haljastusega väiksemateks üksusteks. Jäätmekäitlus lahendatakse krundil. Jäätmekonteinerite (sh avalikuks kasutamiseks ette nähtud konteinerite) täpsed asukohad määratakse projekteerimisel.

Piirete kasutamine on lubatud majandushoovi vms majandussuunitlusega krundi osadel.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonete tuleohutusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonetele esitatud nõuetest ja kõrgusest.

2.8. Tehnovõrgud ja rajatised

2.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Lähialal olemasolevad tehnovõrgud on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 1 „Olemasolev olukord“. Planeeringu koostamisel on täiendava informatsioonina selgunud, et Kalda tee T25 tänava maal olev ja Kalda tee suunas kulgev elektri maakaabel võib olla tööst väljalangenud. Uute tehnovõrkude projekteerimisel tuleb nimetatud maakaabli säilitamise vajalikkus välja selgitada.

Kaugemal asuvate olemasolevate taristute asukohad ja planeeritud taristu ühenduspunktid on näidatud skeemil 1 „Situatsiooniskeem ning mõjuala linnaehituslikud seosed“. Planeeritud tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel nr 3 „Tehnovõrgud“. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega.

2.8.2. Ehitamine tehnovõrkude kujas

Planeeringualal puuduvad olemasolevad tehnovõrgud ning nende liitumispunktid.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline vee-, reoveekanaliseerimis-, sademevee-kanaliseerimis-, soojatransside ning side- ja elektriühenduse lahendus.

2.8.3. Veevarustus

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS-le Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevõrgust vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 03.02.2021. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/86.

Planeeringuala hoonete veega varustamiseks tuleb rajada veeringtorustik, mis ühendab ühelt poolt Kalda tee De 225 veetoru ja teiselt poolt Kalda tee 43 ees servituudialal asuva De 160 veetoru. Kalda tee De 225 veetoru asub kinnistu suhtes teisel pool Kalda teed, Kaunase pst – Kalda tee ristmikul. Sobiv torustiku ühenduskoht täpsustatakse projekteerimisel.

Kinnistu hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Planeeringuala väline tuletõrjerveevarustus on planeeritud Kalda teel asuvate olemasolevate hüdrandi nr 1061 kaudu (ca 190m planeeringualast) ja Kalda tee 41//43 naaberkrundil asuva hüdrandi kaudu (ca 110m planeeringualast).

2.8.4. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reoveed on planeeritud juhtida AS-le Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 03.02.2021. a väljastatud tehnilistele tingimustele INF/86. Reovee kanaliseerimiseks on kaks alternatiivset lahendust. Sobiv variant valitakse projekteerimisel.

Alternatiiv 1- kinnistule kavandatava ärihoonete reovesi juhitakse survekanalisatsioonina Kalda tee reoveetorustikku De 315. Torustik asub kinnistu suhtes teisel pool Kalda teed, ühenduskoht kavandatakse Kalda tee - Kaunase pst ristmikule. Torustik rajatakse ristmiku ja Kalda tee T25 juurdepääsutanava alla. Kalda tee 39 krundile tuleb selleks rajada reoveepumpla ning survetorustik pumplast eesvooluks oleva isevoelse kanalisatsioonini. Survetoru tuleb ühendada isevoelse kanalisatsiooniga läbi rahustuskaevu. Survekanalisatsiooni puhul on liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga isevoelse torustikul asuv ühenduskaev.

Alternatiiv 2- Kalda tee 41//43 kinnistu omanikuga kooskõlastatult on lubatud juhtida reovesi Kalda tee 41//43 kinnistu reoveetorustikku. Eelduseks on eesvoolu piisav vastuvõtuvõime, selleks tuleb projekteerimisel (kui on teada hoonete täpne otstarve jms) teostada vastavad hüdraulilised arvutused. Kalda tee 41//43 kinnistul asuv reoveetorustik kuulub kinnistu omanikule, liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga asub Kalda tee – Mõisavahe ristmikul. Reovee ära juhtimiseks alternatiiv 2 lahenduse kohaselt tuleb seada servituut või isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks.

2.8.5. Sademeveekanaliseerimine

Sademevee lahendus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt 03.02.2021. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, INF/86.

Sademevesi juhitakse Emajõe suubuvasse kraavi. Kraavi põhi ja nõlvad tuleb ühendustoru suudmes kindlustada ning eesvooluks olev kraav puhastada ja vajalikul määral süvendada. Vajaliku tööde mahu määramiseks teostada eelnevalt kraavi seisukorra ja voolurežiimi uuring. Eesvoolualal üleujutuse vältimiseks tuleb valingvihma aegset kinnistult ärajuhitud vooluhulka ühtlustada. Selleks kasutada kinnistul, väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali ning puhvermahtu. Vooluhulga piiramise vajadus täpsustada projekteerimisel eesvooluks oleva kraavi uuringute põhjal.

„Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringuga“ on Kalda tee 27 krundilt sademevee ära juhtimiseks kavandatud kaks alternatiivset lahendust. Käesolevas detailplaneeringus on kajastatud eelnimetatud planeeringu alternatiiv 2 lähtepunktist tulenev sademevee lahendus. Kalda tee 27 krundilt juhitakse sademevesi Kalda tee 39 krundi kaudu eraldi sademeveetorustikuga Ihaste põik 40 krundi olemasolevasse kraavi.

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

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

Parkla sademevee puhastamiseks on krundile planeeritud liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

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

Sademe- ja dreanaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

2.8.6. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektriliitumine on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistele tingimustele (nr 366011, väljastatud 05.01.2021). Detailplaneeringualale on planeeritud maakaabliga ühendus Kalda tee 17 asuvast alajaamast Kaldatee 453: (Ülejõe) ning krundi piirile 0,4 kV liitumiskilbi asukoht. Liitumiskilp on planeeritud liituvale krundile ning see peab olema alati vabalt teenindatav. Parklate ja hoonete krundisisene valgustus tuleb lahendada

projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normatiividele. Parkla ja selle haljastuse kavandamisel arvestada elektriautode laadimisvajaduse tagamisega.

2.8.7. Soojavarustus

Planeeritav ala asub kaugkütte piirkonnas. Hoonete soojavarustus on planeeritud kaugkütte baasil ning tuleb projekteerida vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt 07.12.2020.a väljastatud tehnilistele tingimustele 228/20. Liitumine on planeeritud Kalda tee 29 olemasolevalt soojatorustikult (80*2/280) ühenduskohaga Kalda tee 41//43 kinnistult.

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

2.8.8. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt AS Telia telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 34637528, 16.12.2020. a. Tehniliste tingimuste põhjal on Telia AS sidevõrgu lõpp-punktiks Kalda tee ääres asuv sidekaev nr 683. Planeeringuala hoonete sidevõrguga ühendamiseks on planeeritud rajada Kalda tee ääres asuvatest vabalt valitavatest sidekanali kaevudest side kanalisatsioon planeeringuala hooneteni. Sobiva kaevu asukoht valitakse projekteerimisel. Kanalisatsiooni on planeeritud optiline kaabel, mis tuleb ehitada PON tehnoloogial.

2.8.9. Taastuenergia tootmine ja kasutamine

Lubatud on taastuenergia tootmine, edastamine ja kasutamine.

2.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

Planeeringualal asuvad EELIS-e andmetel väikese alana III kaitsekategooria taimede kasvukoht. Hoonete ja rajatiste projekteerimise eelselt tuleb teostada III kaitsekategooria

taimede inventuur ning vajadusel teostada ümberistutamine naaberkrundile Ihaste põik 40 maaalale.

Planeeringuala piirneb Ihaste põik 40 kinnistule projekteeritava püsielupaigaga. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Ropka-Ihaste looduskaitseala, asub planeeringualast ligi 400 meetri kaugusel. Püsielupaiga niiskusrežiim ei muudeta.

Sademevett ei juhita naaberkinnistutele. Parklatest kokku kogutav sademevesi puhastatakse enne sademeveekanaliseerimise suunamist õli- ja liivapüüdurites. Tekkiv reovesi kogutakse kokku ning suunatakse ühiskanalisatsiooni.

Lähtuvalt eeltoodust ei ole planeeringuga kavandatud muudatusi, mis võiksid mõjutada naaberkinnistule projekteeritava püsielupaiga seisundit (sh niiskusrežiimi).

Hoonetes ei ole lubatud tegevus, mis põhjustaks ülenormatiivset müra, vibratsiooni või muid aistinguid (lõhn).

Jäätmete kogumine tuleb lahendada kõvakattega alal eelistatult avalikust ruumist mittevaadeldavates kohtades, varjestatult ja kinnistes kogumismahutites.

Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

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

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja piiratud kasutusega teede ning sissepääsude selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja süttimatuid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- tagada maa-ala korrashoid, mis näitab, et alal on järelevalve, mis vähendab kuritegude tõenäosust ning süttimise ohtu.

2.11. Servituudid ja naabusõiguste seadmise vajadus

Planeeringuala liikluse ühendamiseks naaberkrundil Kalda tee 41//43 parklatega seatakse juurdepääsusid võimaldav servituut. Servituudiala ulatus ja tingimused lepatakse kokku kinnistute vahel ja kantakse kinnistusraamatusse siis, kui selleks tekib vajadus. Perspektiivne servituudiala Kalda tee 41//43 krundi ulatuses on kajastatud skeemil 1 ja Kalda tee 39 krundi osas joonisel 2.

Tehnovõrkude rajamiseks seatakse koostatavate ehitusprojektide alusel isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks. Tulenevalt asjaolust, et tehnovõrkude lahendused täpsustuvad projekteerimise faasis, ei ole planeeringu loetavuse huvides Kalda tee 39 krundini kavandatud tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse või servituudialasid planeeringu joonistele kantud. Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse alaks on vähemalt vastavava tehnovõrgu kaitsevöönd.

2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

2.13. Planeeringu rakendamise võimalused

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

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

Krundi igakordse omaniku kohustus on sademevee eesvooluks oleva kraavi seisukorra ja voolurežiimi uuringu teostamine ning kraavi puhastamine ja süvendamine. Kraavi edaspidine hooldus on nende kinnistuomanike ühine kohustus, kelle sademeveed antud kraavi juhatakse. Nendeks kinnistuteks on- Kalda tee 27, 29, 41/43, 49 kinnistud.

Kalda tee T25 koridoris on kaevetööd kuni 2026.a-ni keelatud. Kui see siiski osutub vajalikuks, siis tuleb kogu ala uuesti asfalteerida.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Kalda tee 39 krundi igakordse hoonestaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Koos hoonete ja rajatistega tuleb rajada ka haljastus.

Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

kooskõlastaja	kuupäev
AS Tartu Veevärk	25.03.2021
AS Tartu Keskkatlamaja	11.03.2021
OÜ Elektrilevi	11.03.2021
AS Telia	18.03.2021
Päästeamet	