

## Sisukord

1.	<i>Sissejuhatus</i> .....	2
2.	<i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i> .....	2
3.	<i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i> .....	2
3.1.	<b>Alusplaan</b> .....	2
3.2.	<b>Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed</b> ..	2
3.3.	<b>Olemasolev olukord</b> .....	3
3.4.	<b>Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus</b> .....	3
3.5.	<b>Kujad</b> .....	4
3.6.	<b>Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele</b> .....	4
3.7.	<b>Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus</b> .....	5
3.8.	<b>Haljastus ja heakord</b> .....	6
3.9.	<b>Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks</b> .....	6
3.10.	<b>Kuritegevuse riske vähendavad meetmed</b> .....	7
3.11.	<b>Planeeringu rakendumine</b> .....	7
4.	<i>Koostöö planeeringu koostamisel</i> .....	8
5.	<i>Kooskõlastused</i> .....	9
6.	<i>Kaardid</i> .....	10
6.1.	<b>Situatsiooniskeem</b> .....	11
6.2.	<b>Olemasolev olukord</b> .....	12
6.3.	<b>Põhijoonis</b> .....	13
6.4.	<b>Maakasutus ja kitsendused</b> .....	14
6.5.	<b>Tehnovõrkude joonis</b> .....	15
7.	<i>Lisad</i> .....	16

## 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Kinnisvaravalduse AS. Detailplaneeringu alaks on Tartu linnas Kalda tee 29 krunt. Planeeringuala suuruseks on ca 1,1 ha.

Planeeringu eesmärkideks on:

- hoonestusalale ehitusõiguse määramine, tehnovõrkudega ühendamise määramine, liikluskorralduse ja krundisisese parkimise määramine.

## 2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu linnavalitsuse 26. oktoobri 2004. a korraldus nr 1819 Tartu linnas Kalda tee 29 krundi planeerimise lähtetingimuste heakskiitmisest. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu linna üldplaneering (vastu võetud Tartu linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125);
- Tartu linna ehitusmäärus ja selle alusel kinnitatud õigusaktid.

## 3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 3.1. Alusplaan

Eskiislahenduse alusplaanina on kasutatud AS K&H arhiivmaterjale. Peale tagasiside saamist ning vajadusel planeeringuala piiri täpsustamist mõõdistatakse uus alusplaan.

### 3.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Annelinnas, praeguse Anne välituru alal. Krundil paiknevad kauplemisletid, turu Kalda tee poolse väliskülje moodustavad samuti kauplemislettide välisseinad. Krundist loodesse jääb tasuline autoparkla (piirneb traataiaga) ja kagusse Anne keskus. Krundist Emajõe poolsele küljele jääb võsastunud ala, kus ehitisi pole, kuid kuhu on planeeritud Anne keskuse juurdeehitus (vt linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste kaarti). Krundi vastas, teisel pool Kalda teed, paiknevad valdavalt 5-kordsed elamud ning Maxima kauplus. Välisviimistluses domineerivad krohvi-, kivi- ja betoonmaterjalid.

Kalda tee on piirkonnas olulise tähtsusega jaotustänav, mida mööda pääseb nii Uus-Ihaste elamurajooni kui ka Kesklinna, tulevikus ka Ropka ning Ringtee sillale. Kalda teega risti paikneb Kaunase puiestee, millele on kavandatud pikendus läbi Kalda tee 29 naaberkrundi (olemasolev tasuline autode parkla).

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

Juurdepääs krundile on Kalda teelt. Seoses perspektiivse teega on planeeritud juurdepääs krundile ka Kaunase puiestee pikenduselt.

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

### 3.3. Olemasolev olukord

Planeeringuala hõlmab Kalda tee 29 krundi ning olemasolevalt asub seal väliturg. Krundil asuvad kauplemisletid ja putkad, maapind on asfalteeritud. Kauba kohaletoometamiseks on juurdepääs Kalda teelt krundi põhjapoolsest nurgast. Jalakäijatele on juurdepääs ka krundi Anne keskuse poolsest küljelt. Seal paikneb ka liinibussi peatus. Jalakäijate ülekäigurajad Kalda teel on reguleeritud fooridega.

Olemasolev maakasutus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Olemasoleva kinnistu pindala, sihtotstarve ja hoonete arv

Kinnistu nimetus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Hoonete arv
Kalda tee 29	11049	100% Ärimaa maa	1*

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

### 3.4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeringualale jääb üks krunt – Kalda tee 29. Pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud tabelis 2, krundipiirid on esitatud põhijoonisel.

Krundi ehitusõigusega (tabel 4) on määratud: 1) krundi pindala; 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoonete ±0.00 6) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Tabel 2

Planeeritavate kruntide pindalad, kruntide ehitusõigused ja lubatud katuskalle

Krundi nimetus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	Hoone ± 0.00 (absoluut-kõrgus)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (suhteline kõrgus/ abs. kõrgus)
Kalda tee 29	11049	Ä	1	3650	35.50 - 36.50	10.0/46.50

Ä – Ärimaa

### **3.5. Kujad**

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded."

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

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.

### **3.6. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele**

Detailplaneeringuga on ette nähtud krundile üks äriotstarbeline hoone mahuga 3650 m<sup>2</sup>. Eskiislahendust illustreerival kaardil on esitatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusala, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele (vt tabel 2).

Hoonestusalasse võib ehitada rajatisi ja istutada puid. Rajatisi võib ehitada ning puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Lähtetingimustes on määratud Kalda tee 29 krundile kohustuslik ehitusjoon Anne keskuse poolsest krundipiirist 10 meetrit ja Kaunase puiestee kavandatava pikenduse poolsest küljest 17 meetrit. Eskiislahendusega on mõlema ehitusjoone asukohta muudetud/täpsustatud. Lähtudes ala kujundamispõhimõtetest, on Kaunase puiestee küljele planeeritud parkla mõlemale poolele jäetud ruum ka jalakäijatele liikumiseks, mis tingib ca 20 meetrise vahemaa. Anne keskuse poolsel küljel on aluseks võetud jalakäijate kiir ja seda paralleelselt nihutatud selliselt, et kavandatav kauplus jääb korruselamutega ühele ehitusjoonele. Lähteülesandes nõutud ehitusjoone täpsustamise ca 1,5 m võrra tingis soov ühitada uue hoone küljemaht olemasolevate elamute ehitusjoonega, et jalakäijate kiirel liiklejad tajuks hoonefronti katkematu ja sujuvana (vt linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste kaarti).

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tohib kasutada 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. Katusekattematerjalina võib kasutada plekkmaterjali, rullmaterjali.

Planeeritud hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik. Kalda tee poolne välisfassaad peab olema arhitektuurselt liigendatud ning kooskõlas ala kujundusega. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku.

Planeeringualale ehitatavate hoonete võimalikud loendid ehitise kasutamise otstarbe järgi vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu":

- toitlustushooned (12130);
- kaubandus- ja teenindushooned (12300);
- jaekaubandushooned (12310);
- teenindushooned (12330).

### **3.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus**

Sõiduautodele on juurdepääs krundile Kalda tee ja perspektiivselt Kaunase puiestee ristmikult. Jalakäijate juurdepääsud on Kalda teelt (Anne keskuse poolset küljelt) ja Anne keskuse juurest. Uued juurdepääsud on planeeritud Kaunase puiestee pikenduselt, olemasolev juurdepääs Kalda teelt on viidud krundi Anne keskuse poolsele küljele. Ka on planeeringuga ette nähtud luua läbipääs Anne keskuse krundile läbi parkimisplatsi.

Planeeritud sõidutee pinnakatteks on asfalt ja jalakäijate- ja kergliiklusteede katteks betoonkivi. Krundi kagupoolselt küljelt kulgev jalakäijate kiir ja selle äärde kujundatud sopistused istumiskohtadega on betoonkivist kattega.

Parklate rajamisel on planeeringus esitatud põhimõtteline parkimiskorraldus. Mootorsõidukite parkimiskohti on planeeritud kokku 125 (109+16), ühe parkimiskoha mõõtmeteks 2,5 x 5 meetrit, äärtes 2,75 x 5. Jalgratta parkimiskohti on 48, parkimiskoha mõõtmeteks 0,6 x 1,5 m. Parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid (mootorsõidukitel - 1 parkimiskoht/50 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta, jalgratastel 1 parkimiskoht/80 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta). Teid ja parklaid võib ehitada planeeringualale

eskiislahendust illustreerival kaardil näidatud krundisisesele kõvakattega alale ja ka hoonestusalasse.

Liikluskorraldust muudetakse seoses liikluskoormuse kasvuga piirkonnas. Uue täiendava ristmiku loomine Kalda teele halvendaks oluliselt antud piirkonna liikluskorraldust ja –läbilaskvust. Kalda tee Maxima kaupluse esise foorrismikuga ei ole võimalik liiklustehniliselt lahendada Kalda tee 29 krundile sisse- ja väljapääsu (Uus-Ihaste linnaosa poolt tulevad sõidukid ei saa sooritada vasakpöört parklasse). Silmas pidades piirkonna perspektiivset liikluskorraldust on juurdepääs planeeringualale ette nähtud Kaunase puiestee pikenduselt (vt eskiislahendust illustreerivat kaarti).

### **3.8. Haljastus ja heakord**

Olemasolev haljastus krundil puudub.

Käesolev planeering näeb ette nii uue kõrg- kui ka madalhaljastuse rajamist. Suurem haljasala jääb hoonestusalast Anne keskuse poolsele küljele ja on pandud kulgema paralleelselt jalakäijate kiirega. Lisaks on planeeritud puid ja põõsaid. Parkimisplatse liigendavatele jalakäijate saartele on istutatud puud, mida ümbritsevad kaitserestid (1,5 x 1,5 m) ja tüvekaitseid (kõrgus 0,8 m). Puude paremaks kasvamiseks tuleb rajada kasvualus, mille sügavuseks on 1 meeter.

Planeeringuala sisesed haljastuslahendused tuleb lahendada projekteerimise käigus, kui on teada täpne hoonete paiknemine ning jalgteede lahendus.

### **3.9. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringualalt kokkukogutud sademevesi juhitakse planeeritud sademeveekanaliseerimise abil kavandatud õlipüüdurisse ning sealt olemasolevasse kraavi. Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele.

Kalda tee 29 krundile tuleb paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks ja peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Konteineri koht ja avalikult kasutatava pakendite kogumispunkti asukoht tuleb määrata hoone ehitusprojekti. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

### **3.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed**

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

- ✓ teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- ✓ konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- ✓ tänavate valgustus;
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;

üldkasutatavate alade korrashoid.

### **3.11. Planeeringu rakendumine**

Krundisiseste sõiduteede, kergliiklusteede, haljasalade (koos planeeritud kõrghaljastusega) ning tehnovõrkude väljaehitamise kohustus on planeeringuala arendajal.

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



## **4. Koostöö planeeringu koostamisel**





## **5. Kooskõlastused**



## **6. Kaardid**

<b><i>Situatsiooniskeem</i></b>	<b><i>lk 14</i></b>
<b><i>Olemasolev olukord</i></b>	<b><i>lk 15</i></b>
<b><i>Maakasutus ja kitsendused</i></b>	<b><i>lk 16</i></b>
<b><i>Põhijoonis</i></b>	<b><i>lk 17</i></b>
<b><i>Tehnovõrkude joonis</i></b>	<b><i>lk 18</i></b>