



aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

Töö nr 02/09

KALDA TEE 13 KRUNDI DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

*Objekti asukoht: **Tartu linn, Annelinna linnaosa***

*Detailplaneeringust huvitatud isik: **aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara,
Indrek Rentel***

*Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu,
Astrid Arula,
aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara***

SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.	4
2. Olemasolev olukord.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	6
5. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
8. Ehitustevahelised kujad	9
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	9
9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus	10
9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine	10
9.3. Elektrivarustus.....	10
9.4. Välisvalgustus.....	11
9.5. Sidevarustus.....	11
9.6. Soojavarustus	12
9.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel	12
10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	13
11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.	14
12. Servituutide vajaduse määramine.	14
13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	15
14. Planeeringu elluviimise võimalused.....	15
II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED	16
III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID.....	24
1. Situaatsiooniskeem 1:4000.....	25
2. Olemasolev olukord 1:500	26
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:3000	27
4. Planeeringu põhijoonis 1:500.....	28

5.	<i>Planeeritud maakasutus ja kitsendused 1:500</i>	29
6.	<i>Tehnovõrkude planeering 1:500</i>	30
7.	<i>Illustreeriv joonis (Kalda tee 13 ja 15 koos) 1:1000</i>	31
8.	<i>Illustreeriv 3D joonis</i>	32

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.

Kalda tee 13 detailplaneering algatati 03. märts 2009.a. Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr 236 „Kalda tee 13 krundi detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on krundile kolmekordse ärihoone püstitamiseks ehitusõiguse määramine ja muude Planeerimisseadusest tulenevate detailplaneeringu ülesannete täitmine.

Kalda tee 13 omanikuks on AS Vallikraavi Kinnisvara.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- AS EOMAP poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr 27T027, välja antud 10.04.2007.a;
- Tartu Linnavolikogu 6. oktoober 2005.a. määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu Linnavolikogu 7. veebruar 2002 otsus nr 501 „Kalda tee ja Emajõe vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine”;
- AB Tahukas OÜ töö nr 0308/2008 „Maxima kaubanduskeskuse hoone Kalda tee 15”.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoober 2006.a määruse nr 27 lisale 5 „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded”.

2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Tartus Annelinna linnaosas. Kalda tee 13 krunt on hoonestamata, kaetud põõsastike ja puudega. Planeeringuala on tasane, maapinna abs. kõrgused jäävad vahemikku 35.16 kuni 36.41, kõrgem osa asub kinnistu kagu osas.

Kalda tee 13 krundi suuruseks on 6977 m², kat. nr. 79516:038:0018 ning maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Planeeritavale maa-alale jääb osaliselt Kalda tee tänavamaa

aadressiga Pikk tn 65, kat. nr. 79516:038:0033, maakasutuse sihtotstarve üldmaa 75%, veekogude maa 20%, transpordimaa 5% . Planeeritava ala suurus on u 9000 m².

Krundi lõuna osas asub III kat. kaitsealuse taimeliigi kasvukoht, samas selles kinnistu osas reaalselt vastav taimestik puudub. Kinnistu põhjaosas asuvad elektri maakaabeliinid kaitsevööndiga 1+1m mõlemale poole liini ja Kalda tee kinnistul on seatud isiklik kasutusõigus OÜ Jaotusvõrk kasuks 10kV kaabelliini tarbeks. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Annelinnas. Tartu linna üldplaneering näeb antud piirkonna juhtfunktsioonina ette teenindustevõtete maad.

Kalda tee 13 krundist idasse jääb Kalda tee 15, kuhu on koostatud Maxima kaubanduskeskuse projekt (Arhitektuuribüroo Tahukas, töö nr 0308), krundist läände ja lõunasse on reserveeritud maad perspektiivse tänava jaoks. Teisel pool Kalda teed (põhja suunas) asuvad Annelinna korterelamud, valdavalt 5-korruselised hooned. Välisviimistluses domineerivad krohvi-, kivi- ja betoonmaterjalid. Planeeringualast lõuna suunas suuremahuline ehitustegevus hetkel puudub, kruntide ilmestavad tihedad põõsastikud ja puud, kruntide juhtfunktsioon Tartu linna üldplaneeringu järgi on segahoonestusala (elamu- ja ärimaa). Piki Kalda teed ida suunas liikudes jääb Kalda tee lõunapoolsesse külge Annelinna keskus, peale mida pääseb Uus-Ihaste elamurajooni.

Kalda tee 13 krundist läände jäävad uued Luha tn 2, 4, 6 kaheksakorruselised korterelamud, nende ees Kalda tee ääres asub Tartu linnale kuuluv parkla (sihtotstarve ärimaa). Liikudes mööda Kalda teed edasi kesklinna poole, asub u 300 m kaugusel Ehituse ABC ja 500 m kaugusel Jehoova tunnistajate kirik, Sõpruse silla ja Kalda tee nurgas asub Eedeni kaubanduskeskus.

Piirkonda teenindavad u 500 m kaugusel loode suunda jäävat kaks koolimaja Kommertsgümnaasium ja Descartes'i Lütseum, mille ümber asuvad ka puhke- ja virgestusalad. U 600 m kaugusel edelas asub Anne kanal, samasse suunda jääb ka A Le Coqi

spordihall. Kalda tee põhjaküljel asuvad linna rohevõrgustikku kuuluvad haljasalad, mis on kohati kuni 35 m laiused. Piirkonna lasteaed on u 600 m kaugusel planeeringualast loodes.

Kalda tee on olulise tähtsusega jaotustänav, millel on kaks sõidurada mõlemas sõidusuunas. Kuna krunt on hoonestamata, siis juurdepääs hetkel puudub. Kinnistul kehtib 2002.a. kehtestatud „Kalda tee ja Emajõe vahelise ala detailplaneering”, mis näeb ette juurdepääsu (kaks sissesõitu Kalda teelt parempöördega) Kalda teelt ja väljasõitu läbi Kalda tee 15 kinnistu Kalda teele. Käesolev detailplaneering näeb ette foormistmiku rajamise Kalda tee 13 kinnistule juurde- ja väljapääsude võimaldamiseks, kuna Kalda tee 15 kinnistu omanik ei ole nõus oma kinnistule juurdepääsuservituudi seadmisega kalda tee 13 kasuks.

Jalakäijate peamised liikumissuunad on Kalda tee ääres, kust edasi liigutakse Annelinna elamukvartalisse või Kalda tee lõuna küljel asuvatesse kauplustesse.

Planeeringualale on hea juurdepääs ühistranspordiga, mille peatused asuvad Kalda teel Eedeni keskuse läheduses ja endise Anne turu ees.

Detailplaneering on kooskõlas linna üldplaneeringuga.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamine muudab kehtetuks Tartu Linnavolikogu 7. veebruar 2002 otsus nr 501 „Kalda tee ja Emajõe vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine” Kalda tee 13 krundi osas.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on ära toodud joonisel nr 3.

4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Detailplaneering ei näe ette planeeringuala kruntideks jaotamist. Kalda tee 13 krundi suurus jääb olemasolevaks.

Hoone suurima lubatud ehitusaluse pindala määramisel on lähtutud Kalda tee äärsest hoonefrondist, kus:

- Kalda tee 15 täisehitusprotsent on 37,2%
- Kalda tee 3 – 33%, (Ehituse ABC)
- Kalda tee 1C – 50% (Eedeni Keskus)

- Kalda tee 43 Annelinna Keskus (Tartu Linnavalitsuse 29.07.2008 korraldusega nr. 871 kehtestatud „Kalda tee 39 ja 43 detailplaneering” järgne) 30%.

Kalda tee 13 krundi hoonete suurimaks ehitusaluseks pindalaks on määratud 2790 m², mis teeb krundi täisehituseks 40% .

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Krundi ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis. Lisaks on koostatud illustreeriv joonis nr 7, kus on näidatud Kalda tee 13 ja 15 kruntide planeerimislahendused koos.

5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega ning kajastub planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Kohustuslik ehitusjoon on määratud AB Tahukas OÜ töö nr 0308/2008 „Maxima kaubanduskeskuse hoone Kalda tee 15” ja Tartu Linnavolikogu 7. veebruar 2002 otsus nr 501 „Kalda tee ja Emajõe vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine” järgi ning see on 22 m Kalda tee äärsest krundipiirist.

Planeeringu põhijoonisel on esitatud hoone võimalik asukoht planeeritud hoonestusalana st planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele.

Planeeringualale ehitatava hoone lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu:

- büroo- ja administratiivhooned (12200);
- jaekaubandushooned (12310) v.a. 12316 bensiinjaamahoone ja 12319 muu kaubandushoone või kauplus;
- teenindushooned (12330) v.a. 12333 keemiline puhastus, pesumaja ja 12339 muu teenindushoone.

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse korraldusele 03.03.2009 nr 236 on planeeringualale tellitud liikluskorralduse analüüs - Tartu linn, Kalda tee 13 krundi detailplaneeringu eskiisi liikluskorralduslike mõjude hindamine, koostaja OÜ Liiklusbüroo, töö nr 908/01-S, mis on lisatud planeeringu lisade kausta. Vastavalt sellele pakutakse välja kolme lahendusvarianti Kalda tee 13 sisse- ja väljasõitude planeerimiseks. Seoses sellega, et Maxima Eesti OÜ keeldus juurdepääsuservituudi seadmisest Kalda tee 15 kinnistule Kalda tee 13 kinnistu kasuks, on juurdepääs planeeringualale lahendatud vastavalt mainitud liiklusmõjude hinnangus välja pakutud lahendusvariandile nr 1, milles on lahendatud juurdepääsud ainult parempöõretega. Parempöõre Kalda tee 13 krundile on kavandatud omaette sõidurajast enne ülekäigurada. Planeeritud juurdepääsutee on kavandatud 5 m laiune. Parempöõre planeeritavalt kinnistult Kalda teele on ette nähtud peale ülekäigurada. Kalda tee 13 krundi ees asuv jalakäijate ülekäigurada on ette nähtud reguleerida fooriga vastavalt Kalda tee 15 projektile. Planeeringu põhijoonisele on kantud ka perspektiivsed võimalikud juurdepääsud ja sõidusuunad Kalda tee 15 krundi poolt ja Kalda tee 13 krundist lääne poolt, kuhu Tartu linna üldplaneeringuga on kavandatud perspektiivne tänav.

Parkimiskohti on kavandatud 94, neist 2 puuetega inimestele. Parkimiskohtade arvu leidmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad”. Parkimiskohtade arvutus on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Parkimiskohtade arvutus (vahevööndi norm).

Aadress	Planeeritud brutopind	Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/suletud brutopind)	Planeeritud/normatiivne parkimiskohtade arv
Kalda tee 13	Kauplus, uus 2790 m ²	1/80	38/35
	Asutused, uus, suure küllastajate arvuga (sh bürood) 4187 m ²	1/80	56/52
Kokku	6977 m ²		94/87

Juhul kui hoone ehitusalune pindala väheneb, võib ülejäävale alale samas mahus rajada lisaks parkimiskohti.

Teid ja parklaid võib ehitada planeeringualale krundi siseselt ka hoonestusalasse. Parklate rajamisel on planeeringus esitatud põhimõtteline parkimiskorraldus. Parkla projekteerimisel tuleb rakendada liikluse rahustamise põhimõtteid. Jalakäiguteede ristumine parkla või

sõiduteega peab olema jalgteest ja sõiduteest erinevas tasapinnas ning erinevat tooni teekattega.

Parkimisalad on muust keskkonnast eraldatud 3-5 m laiuste põõsaste ja puude riviga.

Liikluslahendus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4), täiendavalt on koostatud illustreeriv joonis nr 5, kus on kajastatud Kalda tee 13 ja 15 kinnistute planeerimislahendused koos.

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kalda tee 13 krundil võib likvideerida olemasoleva haljastuse, mis on vajalik hoonete, teede ja tehnovõrguliinide ehitustööde teostamiseks. Kõrghaljastust on kavandatud 700 m² ulatuses, moodustades 10% krundi pindalast. Parkimisplatsid on liigendatud haljassaarte ja neile rajatava haljastusega. Uusistutuse asukohad on näidatud planeeringu põhijoonisel. Planeeringuala sisesed haljastuslahendused tuleb lahendada projekteerimise käigus, kui on teada täpne hoone paiknemine ning jalgteede lahendus. Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Kavandatud kõrghaljastus on planeeritavast hoonest normidest lähtuvalt min. 5 m kaugusel.

8. Ehitustevahelised kujud

Ehitiste vahelised kujud 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 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.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 6.

9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevärk 10.03.2010 tehnilistele tingimustele nr INF/184 on planeeritava krundi Kalda tee 13 veevarustuse tagamiseks ette nähtud veeühendus Kalda teega paralleelsest veetorustikust DN200 (planeeringuala suhtes teisel pool tänavat). Võimalik veetoru ühendamise asukoht täpsustub projekteerimise käigus.

Planeeringujärgsete torustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt, millele tuleb eelnevalt taotleda liitumistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud olemasolevast tuletõrjehüdrandist, mis asub Kalda tee ääres planeeringuala vastas asuva bensiinjaama juures. Planeeritud hoonestusala kaugus nimetatud hüdrandist on ca 50 m.

9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritavale krundile Kalda tee 13 on vastavalt AS Tartu Veevärk 10.03.2010 tehnilistele tingimustele nr INF/184 kavandatud lahkvoolne kanalisatsioon. Planeeritava ärihoone reovesi on ette nähtud juhtida Kalda tee olmekanaliseerimistorustikku DN 500 (planeeringuala suhtes teisel pool tänavat). Tänavatorustikust on Kalda tee 13 krundile planeeritud ühendustorustik.

Kinnistu sademevesi on ette nähtud juhtida Kalda teel asuvasse sajuveekollektorisse DN1000 asukohaga planeeringuala teepoolses servas, kust on planeeritud ühendustorustik Kalda tee 13 krundile. Parklast ja kinnistusesest sõiduteelt kogutud sademevee puhastamiseks on krundile sissesõidu juurde planeeritud õli-liivapüüdur, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Kalda tee sajuveekollektorile DN1000 on määratud kaitsevöönd 5 meetri ulatuses kummalegi poole torustiku telge. Kollektori kaitsevööndisse kõrghaljastuse rajamine on keelatud.

Planeeringujärgsete kanalisatsioonitorustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt, millele eelnevalt taotleda liitumistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

9.3. Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk 08.03.2010 tehnilistele tingimustele nr 174598 on planeeritava ärihoone elektrivarustuse toiteks ette nähtud 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilbiga Kalda tee 13 krundi kirdenurka haljasalale Kalda tee 15 krundi piiri äärde. Transiitkapi toide on ette nähtud Kalda tee 15 krundil asuva komplektalajaama „Kaldatee“ 0,4

kV jaotusseadme erinevatest sektsioonidest nelja kaabelliiniga. Elektritoide liitumispunktist objekti peakilpi (peajaotlasse) on ette nähtud maakaabliga.

Planeeritavale krundile on kavandatud elektrivõimsus 400 A.

Parklate ja teede alla jäävad kaablid tuleb paigaldada A-klassi kaitsetorudesse 1,0 meetri sügavusel.

9.4. Välisvalgustus

Kalda teel on olemas tänavavalgustus. Planeeritud foorrismikust ja tänavalaiendusest tingitult on vaja osad valgustid ümber tõsta. Tänavavalgustite täpne paiknemine on ette nähtud paika panna projekteerimise käigus vastavalt planeeritud ristmiku projektlahendusele ning linna tänavavalgustuse valdaja tehnilistele tingimustele.

Krundisisene välisvalgustus tuleb rajada kogu krundi sõidetavas ja käidavas osas. Projekteeritava välisvalgustuse toide on ette nähtud Kalda tee 13 krundilt. Detailplaneeringuga ei ole määratud valgustite tüüpi ja asukohti ning kaablite asukohti – kõik nimetatu tuleb määrata projekteerimise käigus lähtuvalt hoone arhitektuurist. Välisvalgustus projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt Eesti Valgustustehnikaseltsi Eeskirjale VI:1994 “Välis- ja õuealade valgustus”. Hoonet ümbritsev parkla kuulub K4 valgustusklassi, mille valgustustihedus peab olema min 5lx. Kaableid ning valgusteid võib projekteerida kogu krundi ulatuses va teiste tehnovõrkude kaitsevöönditesse ning kõrghaljastust ja teedel liikumist segavalt.

9.5. Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtte AS 16.03.2010 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 15106492 on planeeringuala sidevarustuse võimaldamiseks ette nähtud projekteerida ja ehitada alates Elionile kuuluvast Kalda tee kaablikanalisisatsioonist 100 mm läbimõõduga sileda seinaliste PVC torudega kaablikanalisisatsioon planeeritavasse hoonesse. Hoonesse on ette nähtud vajaliku mahuga andmesidekapp. Hoone sisevõrgus kasutada CAT5/ CAT6 vaskkaableid. Optiline 6 kiuline kaabel on kavandatud Kalda tee 24B juures asuvas kaablikaevus nr 679 olevast optilise kaabli jätkust planeeritavasse hoonesse. Alternatiivina on näidatud võimalik ühenduskaabel kaevus nr 680 (Kalda tee 24 juures) olevast jätkust planeeritavasse hoonesse. Vajadusel projekteerida ka VMOHBU tüüpi vaskkaabel kaablikapist KSXK11 (Kalda tee 24 juures). Kaablite mahud, kiudude jaotus ja kaablite täpne

paiknemine täpsustuvad sideprojektiga. Liinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir.

9.6. Soojavarustus

Planeeringualal on soojavarustuseks ette nähtud kaugküte. Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt 10. märtsil 2010.a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 15/10 on olemasolev Kalda teel asuv DN200 soojustorustik planeeritud piki Kalda teed edasi planeeringu lõpuni (tänavatorustiku pikkus ca 80 meetrit). Soojatorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Hoone ühendus on planeeritud sobivalt soojatoru lõigult.

Kaugküttetorustiku ja hoone kaugküttepaigaldise ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS Tartu Keskkatlamajalt projekteerimise tehnilised tingimused.

9.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringu joonisel (vt joonis 6). Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused tabelis 2 on antud planeeringuala ulatuses.

Tabel 2 Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites
Veetoru	51,6
Reoveekanaliseerimise toru	51,6
Sademeveekanaliseerimise toru	99
Sidekaabel	48
Madalpingekaabel	23 + 518*
Soojatrass	31,5 + 85 tänaval

* - toitekaabel transiitkapi/liitumiskilbini

10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

Kalda tee 13 krundile tuleb kavandada normidekohased prügimahutid, kus peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualalt ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele.

Parkla sadevee puhastamiseks nähakse ette õli-liivapüüdurid.

Planeeringuala lõunaküljel ulatub alale keskkonnaregistrisse kantud III kaitsekategooria taimede värv-paskheina, siberi võhumõõga, balti sõrmkäpa, emaputke (lisaks loodusdirektiivi II lisa liik), soo-neiuvaiba, ahtalehise ängelheina, laialehise neiuvaiba ja kahkjaspunase sõrmkäpa kaitsevöönd. Lähtuvalt looduskaitseaduse § 55 lõikes 8 sätestatule on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Antud planeeringulahendus vastab liigikaitse põhimõtetele, kuna planeeringualale jääva kaitsealuste taimeliikide kaitsevööndi osas säilib looduslik olukord (vt kirjavahetust Keskkonnaametiga lisade kaustas). Projekteerimise staadiumis on ette nähtud võtta Keskkonnaameti seisukoht kaitsealuste taimeliikide kaitsevööndis asuvate taimede reaalsest olemasolust Kalda tee 13 kinnistul. Juhul kui Keskkonnaameti spetsialistid ei tuvasta kaitsealuseid taimeliike planeeritaval kinnistul, siis tuleb projektiga ette näha antud planeeringuga puutumatusena jäetud ala Kalda tee 13 kinnistu piires haljastamine muruga. Juhul, kui kaitsealused taimeliigid antud alal tuvastatakse ning taimede kasvuala jäetakse looduslikku seisule, tuleb ehitusprojekti näha ette meetmed, mis väldivad ala kahjustamist ehitustööde ajal (piirde rajamine, materjalide ladustamise keeld, alal tehnikaga liikumise keeld jne).

11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Hoone välisviimistlusmaterjalidena tohib kasutada puitlaudist, telliskivi, krohvitud pinda, klaasi, metalli, plekki, plastmassi jt kvaliteetseid esinduslikke materjale ja/või eelnimetatud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, kestavad ja atraktiivsed. Katusekattematerjalina võib kasutada rullmaterjale. Planeeritud hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku. Hoone katusekalle vaba.

Kui planeeritav hoone on suurema ehitusaluse pindalaga kui 1200 m², tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt kolme maineka osavõtjaga arhitektuurikonkurss. Arhitektuurivõistluse tingimused, osalejad ja komisjoni liikmed tuleb kooskõlastada arhitektuuriteenistusega.

Planeeritud hoone on ette nähtud 3korruselise, kus esimese ja teise korruse suurus on kuni 2790 m², kolmanda korruse maht on kavandatud umbes poole väiksem võrreldes esimeste korrusega. Kavandatava hoone maksimaalne suletud brutopind on kuni 6975 m². Konkreetne lahendus pannakse paika hoone arhitektuurse projektiga.

Hoone lubatud suhteline kõrgus on 15 m, maksimaalne lubatud absoluutkõrgus 51.60 m. Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud planeeringu põhijoonisel.

12. Servituutide vajaduse määramine.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks vastavalt tabelile 3.

Tabel 3 Servituudid ja kitsendused

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
Avalik transpordimaa (Kalda tee), Kalda tee 13	AS Tartu Veevärk	Sajuveekollektori isiklik kasutusõigus kaitsevööndi ulatuses
Kalda tee 13, Kalda tee 15	Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk	Kaabelliinide isiklik kasutusõigus

Servituutide paiknemine on näidatud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste joonisel (vt joonis 5).

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud 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.

14. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu realiseerimiseks on vaja välja ehitada Kalda tee 15 projektis ette nähtud foorreguleeritud ülekäigurada ning planeeritud sõidutee laiendus Kalda teel. Planeeringu realiseerimiseks vajalike Kalda tee ümberehitustööde teostaja leitakse huvitatud osapoolte omavahelisel kokkuleppel. Vastav kokkulepe tuleb sõlmida enne hoonele ehitusloa väljastamist. Kavandatud ümberehitustööd Kalda teel peavad olema väljaehitatud enne planeeritud hoonele kasutusloa väljastamist. Planeeritud soojatorustik tuleb välja ehitada enne tee laienduse ehitust. Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD

KOOSKÕLASTUSED

Jrk	Kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kooskõlastaja, kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Keskkonnaamet	Rainis Uiga, juhataja, 11.05.2010, nr JT 6-5/21127-2	Keskkonnaamet on läbi vaadanud esitatud detailplaneeringu (töö 02/09 ning kooskõlastame selle järgmiste märkuste ja eritingimustega: vt Keskkonnaameti kiri 11.05.2010, nr JT 6-5/21127-2	Planeeringu kaust, III Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused. Kooskõlastuskiri 1	1.Tingimus on lisatud seletuskirja punkti 10 alla 2.Krundi pindala on planeeringu tekstis ja joonistel viidud vastavusse maakatastri andmetega.
2	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	Enn Kitsnik, juhtivspetsialist Tartu piirkond, 19.05.2010 nr 3348/2010	Kooskõlastatud 3348/2010/ OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond/ 19.05.2010/ allkiri/ Tingimusel: Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt/ Enn Kitsnik/ juhtivspetsialist/ Tartu piirkond	Planeeringu kaust, III Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.	
3	Elion Ettevõtted AS	Valdur Lints, sideliiniinsener, 19.05.2010	Üle vaadatud/ 19.05.2010/ Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt/ Valdur Lints/ Elion Ettevõtted AS/ sideliiniinsener/ allkiri	Planeeringu kaust, III Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.	
4	Lõuna-Eesti Päästkeskus	Peeter Kaitsa, juhtivinspektor, Nr 7-15/4-27 19.05.2010	Kooskõlastatud/ Nr 7-15/4-27 19.05.2010/ Lõuna-Eesti Päästkeskus/ Inseneritehniline büroo/ juhtivinspektor Peeter Kaitsa/ allkiri	Planeeringu kaust, III Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.	
5	AS Tartu Keskkatlamaja	Ülar Roose, Arendus- ja haldusinsener, 20.mai 2010	Üle vaadatud/ 20.mai 2010/ allkiri/ Ülar Roose/ AS Tartu Keskkatlamaja/ arendus- ja haldusinsener	Planeeringu kaust, III Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte	

				ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.	
6	Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond	Tiit Sild, linnaarhitekt, 20.mai 2010	Kooskõlastatud/ allkiri/ Tartu Linnavalitsus/ arhitektuuri ja ehituse osakond/ linnaarhitekt/ 20.mai.2010/ Märkused: 1.Võimalik hoonestusala peab olema vähemalt 20% suurem kui täisehitusprotsent 2. Varikatused võivad ulatuda üle hoonestusala	Planeeringu kaust, III Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.	
7	Maxima Eesti OÜ	Renatas Vaitkevicius, juhatuse liige, 26.05.2010	Käesolevaga aadressil Kalda tee 15, Tartu asuva kinnistu omanik MAXIMA Eesti OÜ kooskõlastab Kalda tee 13 krundi detailplaneeringu projekti järgmises mahus: vt Maxima Eesti OÜ kiri 26.05.2010	Planeeringu kaust, III Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused. Kooskõlastuskiri 2	
8	AS Tartu Veevärk	Peeter Pindma, arendusjuht, 28.05.2010 nr 244	AS-i Tartu Veevärk poolt/ üle vaadatud/ 28.05.2010 a. nr 244/ allkiri	Planeeringu kaust, III Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.	
9	Tartu Linnavalitsus LPMKO	Mati Raamat, inseneriteenistuse juhataja-linnainsener, 18.08.2010	Üle vaadatud/ Tartu Linnavalitsus/ Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond/ 18.08.2010/ Allkiri/ Mati Raamat/ Inseneriteenistuse juhataja-linnainsener	Planeeringu kaust, III Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.	