

## Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide detailplaneering

Tartu linn  
Esimene köide - planeering  
**ESKIIS**

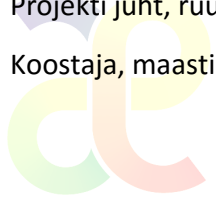


Töö nr: 34DP12

Huvinatud isik: Tartu Tarbijate Kooperatiiv TÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson



## PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

|    |   |    |
|----|---|----|
| A  | Üldosa .....  | 5  |
| 1  | Sissejuhatus .....  | 5  |
| 2  | Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....                                      | 5  |
| 3  | Olemasoleva olukorra iseloomustus .....   | 5  |
| 4  | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....                             | 5  |
| B  | Planeerimise lahendus.....  | 7  |
| 1  | Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine .....  | 7  |
| 2  | Krundi ehitusõigus .....  | 7  |
| 3  | Arhitektuurinõuded ehitistele .....   | 7  |
| 4  | Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....                            | 8  |
| 5  | Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....  | 10 |
| 6  | Ehitistevahelised kujad .....   | 11 |
| 7  | Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....                       | 11 |
| 8  | Servituutide seadmise vajadus .....   | 11 |
| 9  | Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....                                 | 12 |
| 10 | Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....                 | 12 |
| 11 | Planeeringu rakendamise võimalused.....   | 12 |
| C  | Joonised .....  | 15 |
| 1  | Situatsiooni skeem M 1:10 000 .....   | 16 |
| 2  | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000..... | 17 |
| 3  | Olemasolev olukord M 1:500 .....  | 18 |
| 4  | Planeeringu põhijoonis M 1:500 .....  | 19 |





## A Üldosa

---

### 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krunte Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 ning nende lähialas asuvaid tänavakruntide osi. Planeeringuala suurus on ca 3,7 ha. Planeeringu eesmärgid on kaaluda võimalusi kruntide liitmiseks ja ehitusõiguse määramiseks kaubanduskeskuse laiendamiseks (sh võimalikud kino ja tervisekeskus), korterelamu- ja/või büroohoone ehitamiseks ning parkimis- ja liikluskorralduse lahendamiseks.

### 2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 13. septembri 2012.a otsus nr 397 „Kalda tee 1c ja Ihaste tee 3 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ Metricus (litsents nr 758 MA) poolt 2012.a septembris mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: 12G6125).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu lisades.

### 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

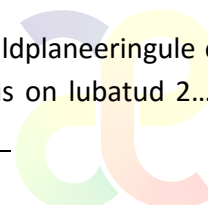
Kalda tee 1c krundi maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Ihaste tee 3 krundi maakasutuse sihtotstarve on 60% ärimaa, 40% elamumaa. Kalda tee 1c krundil asub kahekorruseline kaubanduskeskus „Eeden“ ning seda teenindav parkimisehitist. Ihaste tee 3 krunt on hoonestamata. Kruntide suurused on esitatud joonisel 3.

Juurdepääsud planeeringualale on Sõpruse puisteelt, Kalda teelt ning Sõpruse-Ihaste tee ühendusteelt, teed on asfaltkattega. Kalda tee 1C parkimine on lahendatud krundi Sõpruse pst poolses osas asuva kahekorruselise parkimisehitisega ning osaliselt krundil ja osaliselt üldkasutataval tänavamaal asuvate maapealsete parkimiskohtadega krundi Kalda tee poolses osas.

Planeeringuala reljeef langeb Anne kanali (edela pool) suunas, kõrguste vahed jäävad ca 1 m piiridesse. Kruntide haljastus on vähene. Kalda tee 1C on lehtpuude rida (osaliselt väljaspool krundipiiri) krundi Anne kanali poolses servas. Ihaste tee 3 krundi keskosas asub lehtpuude grupp ning Anne kanali poolses servas väljaspool krundipiiri lehtpuude rida.

### 4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Annelinna linnaosas. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Kalda tee 1C krundi maakasutuse juhtotstarve teenindusettevõtete maa, kus on lubatud 2...3-



korruseliste hoonete ehitamine ning Ihaste tee 3 krundi maakasutuse juhtotstarve segahoonestusala, kus on lubatud kuni 7-korruseliste elamute ning ärihoonete ehitamine. Planeeringuga kavandatud on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeritav ala asub kahe magistraaltänavana, Sõpruse pst ja Kalda tee, ristmiku ligiduses. Planeeritava ala kirdeküljel, Kalda teel, asub bussipeatus, millest viivad liinibussid erinevatesse linnaosadesse. Ala edelaservas asub suure kasutatavusega kergliiklustee, millel liigutakse suunal kesklinn-kanal-Annelinn.

Planeeritava ala lähinaabruses asub 2 tanklat, tööstuskaupade kauplus, kogudusehoone ja spordihoone. Kalda tee vastaspoolel asub Annelinna 5...9-korruseliste elamute piirkond. Planeeritavast alast edela ja lääne pool asub Anne kanal koos suplusrannaga. Paralleelselt Anne kanaliga kulgeb tiheda kasutusega jalg- ja jalgrattatee.

Planeeritaval alal ja selle lähinaabruses asuvad vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, kaugkütte-, telekommunikatsiooni- ja elektriliinid ning tänavavalgustusmastid.

Kontaktvööndi hoonestuse välisviimistluses on kasutatud peamiselt kivi- ja plekkmaterjale. Ühtsed ehitusjooned tänavapoolses osas puuduvad, Anne kanali poolses küljes on Eedeni keskus ja A. Le Coqi spordihoone samal joonel. Kontaktvööndis puuduvad väljakujunenud ehitusjooned, kvartali dominandiks ongi Eedeni keskus.

## **B Planeerimise lahendus**

### **1 Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga kavandatakse korrigeerida vastavalt reaalsele maakasutusele Kalda tee 1C ja lhaste tee 3 kruntide ning avaliku tänavamaa kruntide piire. Lubatud on ka planeeritud POS 1 ja POS 2 kruntide liitmine üheks krundiks, mille puhul liidetakse ka kruntide ehitusõigused. Planeeritud krundipiirid ning pindalad on esitatud joonisel 4.

### **2 Krundi ehitusõigus**

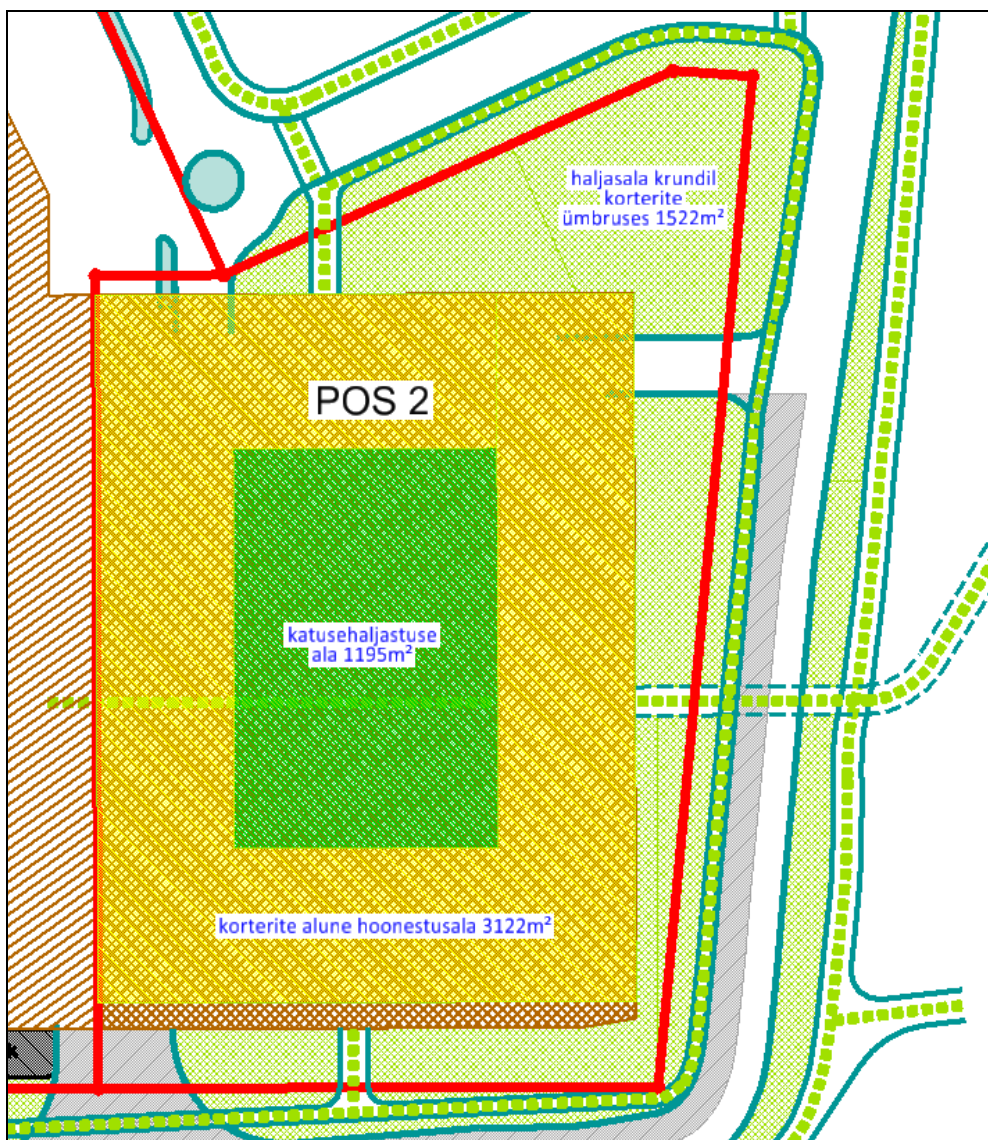
Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Moodustatavale krundile POS 1 on planeeritud olemasoleva kaubanduskeskuse juurdeehituse ehitamine. Krundile POS 2 on planeeritud parkimisehitise, võimaliku büroopinna ja/või korterelamu ehitamine. Ehitusõigusega määratud mahus on lubatud ka olemasoleva hoone rekonstrueerimine. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. POS 2 krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalusid võib projekteerimisel vastavalt reaalsele ehitatava hoone kasutusotstarbele täpsustada.

### **3 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Krundi POS 1 kaubandushoone põhimaht kavandada Sõpruse pst poole. Lähtuvalt kehtivast üldplaneeringust ning detailplaneeringu lähteseisukohtadest on kavandatava hoone projekteerimisel vaja korraldada parima lahenduse saamiseks vähemalt kolme osalejaga arhitektuurivõistlus. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse olemasolevale hoonele juurdeehitus. Autoriõiguse seaduse järgi on autoril muuhulgas õigus lubada lisada enda teosele teise autori teoseid, teha ise või lubada teha teisel isikul teoses muudatusi ning vaidlustada ilma tema nõusolekuta tehtud muudatusi. Seega on esmane projekteerimisõigus olemasoleva hoone projekteerinud arhitekt Vadim Tsentropov-il, juhul kui ta soovib ise lahendada uue lisanduva hooneosa, ei ole täiendava arhitektuurikonkursi tegemine vajalik. Juhul, kui esmane autor ei soovi täiendava hooneosa projekti koostada, tuleb korraldada arhitektuurikonkurss, mille lahenduse osas peab olema saavutatud endise ja uute autorite vahel kokkulepe täiendava osa lisamise osas.

Krundile POS 2 on vastavuses üldplaneeringuga planeeritud kuni 7-korruselise hoone, millel on lubatud: parkimine kuni nelja korruse mahus; büroopinnad või korterelamu (kuni 100 korterit) kuni kolme korruse mahus. Parkimise osa on kavandatud POS 1 ja POS 2 teenindamiseks. Kortereelamu mahu ehitusalune pind võib olla kuni 3122 m<sup>2</sup>. POS 2 hoone mahus tuleb rajada, nt katuseterrassina, pealt avatud ning haljastusega puhkeala, mis on mõeldud korterelamute juurde kuuluvaks välipuhkealaks. Võimalik korterite ning katuseterrassi maht on näidatud skeemil 1. Joonisel 4 on tähistatud võimalikud jalakäijate juurdepääsusuunad hoonetesse

tingmärgiga „planeeritud jalakäijate ja jalgratturite peamised liikumissuunad“. Hoonete sissepääsude asukohad tuleb täpsustada projekteerimisel.



**Skeem 1.** Võimalik korterite ja katuseterrassi maht ning haljasala POS 2 krundil.

#### 4 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringu koostamise käigus on OÜ Liikluslahendus poolt koostatud *Kalda tee 1C ja Ihaste tee 3 kinnistute detailplaneeringu liiklusanalüüs* (töö nr: 0912/17) (vt planeeringu lisad), mille tulemustega on planeeringulahenduses arvestatud.

Juurdepääsud planeeritud krundile on Kalda teelt, Sõpruse puiesteelt ning Sõpruse puiestee - Ihaste tee ühendusteelt. Kalda tee ja Sõpruse pst juurdepääsud säilivad ligikaudu olemasolevates kohtades, likvideerida on kavandatud Sõpruse pst-lt juurdepääs praeguse parkimisehitisse ja selle kaudu ka pääs hoonesse. Praegusele Ihaste tee 3 krundile on kavandatud parkimisehitise ehitamine, mille sisse- ja väljapääsud on kavandatud Sõpruse-Ihaste tee ühendusteelt ning parkimishoonest kirde poole planeeritud ringteelt. Sõpruse-Ihaste tee ühendustee on



kavandatud alates Ihaste teest kuni Sõpruse-Ihaste tee ühendustee äärde kavandatud laadimisalani kahe-suunalise liiklusega. Sõpruse-Ihaste tee ühendusteelt on kavandatud kaubaveokite juurdepääsud. Kaubaveokite juurdepääs säilib ka hoone idaküljelt. Sõpruse-Ihaste tee ühendustee tuleb ehitada kolmerajaliseks – kaks rada Ihaste tee suunal ja üks rada parkimishoone suunal; täiendavad sõidurajad tagavad sujuvama lahenduse nii parklahoonesse sissesõidul kui ka Ihaste tee ristmikul. Sõpruse-Ihaste tee ühendustee ristumisel Ihaste teega (väljaspool planeeringuala) tuleb teha eraldi parempöörde ja vasakpöörde rada.

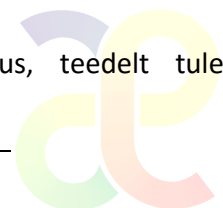
Jalakäijate ja jalgratturite peamised liikumissuunad on näidatud joonistel 2 ja 4. Üks Sõpruse pst-Kalda tee ristmikult tulev parklasse suunduv jalgtee on planeeritud sulgeda. Jalg- ja jalgrattateed on planeeritud 3-4 m laiused, v.a Sõpruse-Ihaste tee ühendustee planeeringuala poolses küljes 2,5 m. Jalakäijate juhtimisel läbi parkla või krundile juurdepääsu asukohas tuleb projekteerimisjärgus kasutusele võtta liiklust rahustavad abinõud – sõiduteeosa tõstetakse jalgteega ristumisel kõrgemale, kasutatakse eri liiki ja tooni katendeid jms. POS 1 lääneossa on kavandatud jalakäijate ala, kuhu arhitektuurivõistluse ning edasise projekteerimise käigus tuleb kavandada terviklikult lahendatud väliala, kuhu on muuhulgas võimalik ette näha haljastust, laste mänguplatse, jalgrattaparklaid, istumiskohti, välikohvikuid jne.

Planeeritud kruntide parkimislahendus on näidatud joonisel 4. POS 1 krundi Kalda tee poolses osas on olemasolev parkla kavandatud ümber kujundada 48-kohaliseks parklaks. POS 1 Sõpruse pst poolses osas on võimalus 12-kohalise parkla rajamiseks – parkla on mõeldud kavandatava eelkõige tervisekeskuse (perearstikeskuse) klientide tarbeks. POS 2 krundile on kavandatud parkimisehitise ehitamine, mis on mõlema planeeritud krundi parkimisvajaduse tarbeks. Parkimiskohtade arv planeeringualal tuleb tagada vastavalt kehtivale normatiivile: 1 parkimiskoht 80 m<sup>2</sup> suletud äriotstarbelise brutopinna kohta; 1 parkimiskoht 150 m<sup>2</sup> kino suletud brutopinna kohta; 1 parkimiskoht 150 m<sup>2</sup> tervisekeskuse suletud brutopinna kohta; 1 parkimiskoht korteri kohta. Puuetega inimeste parkimiskohad tuleb projekteerida hoone sissepääsude juurde arvestusega 1 puuetega inimese parkimiskoht 50 parkimiskoha kohta. Iga väliparklas oleva 10 parkimiskoha kohta peab olema väliparklas või sellega piirneval krundiosal vähemalt üks puu. Parkimiskohti võib rajada ka planeeritud hoonestusalale.

Projekteerimisel tuleb POS 1 ja POS 2 krundil ette näha normidekohased parkimiskohad jalgratastele, soovitatavalt katuse all. Vastavalt parkimismotiivile tagada 1 jalgratta parkimiskoht 200 m<sup>2</sup> suletud supermarketi või asutuse brutopinna kohta; 1 jalgratta parkimiskoht 100 m<sup>2</sup> suletud korterelamu brutopinna kohta; 1 jalgratta parkimiskoht kino 20 istekoha kohta. Rattahoidlate asukoht lahendada selliselt, et need oleksid võimalikult sissepääsu ligidal, vajadusel vähendades autode parkimiskohtade arvu. Rattahoidlad tuleb lahendada konstruktsioonis, mis võimaldab jalgratta lukustamist ka raamist, mitte ainult esi- või tagarattast. Rattahoidlateni peab ulatuma ka valvekaamerate vaateväli.

Kalda tee ääres on praeguse parkimisala arvelt kavandatud laiendada jalakäijate ja jalgratturite ning haljastuse ala, ette on nähtud ruum bussipeatuse rajamiseks.

Kavandavate teede täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus, teedelt tulev sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele.



## 5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

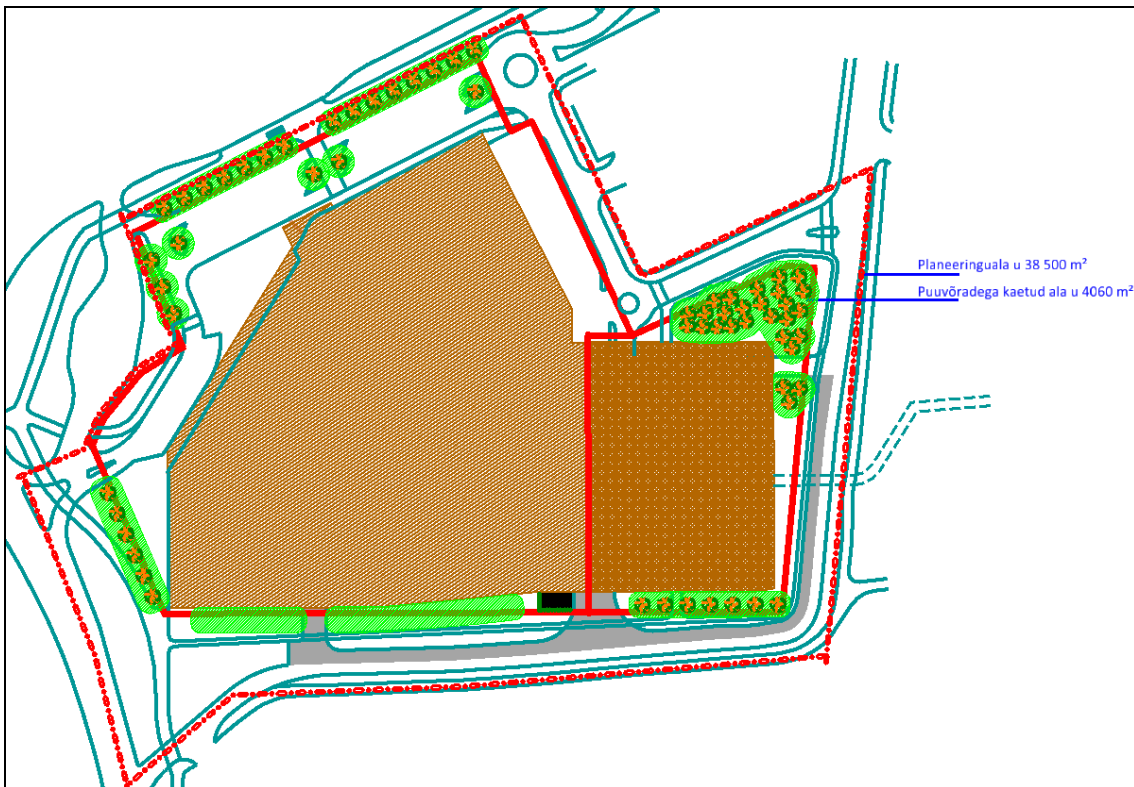
Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav, planeeritav ning eemaldatav kõrghaljastus. Olemasolev väärtuslikum kõrghaljastus on planeeringuala edelaservas asuv pensilvaania saarte rida. Täiendavalt on planeeritud uus puuderida sõiduteest eemal POS 2 krundil.

Olemasoleva hoone lääneküljel asub pärnade rida, mis on kehvast seisukorras – osa puid on murdunud latvadega ning osa välja langenud. Säilivatel puudel tuleb teha oksalõikus ning vigased puud tuleb asendada.

Jalakäijate alale tuleb arhitektuurivõistluse ning edasise projekteerimise käigus kavandada terviklikult lahendatud väliala, kuhu muuhulgas tuleb ette näha ka haljastuse rajamine. Iga väliparkla 10 parkimiskoha kohta peab olema väliparklas või sellega piirneval krundiosal vähemalt üks puu. Planeeringu põhijoonisel näidatud planeeritud kõrghaljastuse asukohti on lubatud projekteerimisel vastavalt koostatavale kujunduslahendusele muuta, sh arvestades, et planeeringuala piires tuleb tagada kõrghaljastust vähemalt 10% ulatuses (täiskasvanud puude võra projektsioon maapinnal peab olema 10% pindalast). Planeeritud võimalik puuvõrade projektsioon maapinnal on näidatud skeemil 2. Haljastuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb tagada puudele vajalik kasvuruum, piisav kasvupinnas ning toitained. Kõrghaljastuse projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Lume ladustamine on võimalik kavandatud parklates ning parklate ja teede äärsetel haljasaladel. Kui lume ladustamine hakkab takistama parkimist, tuleb lumi ära vedada.

Krundi piires on joonisel 4 kajastatud POS 1 planeeritud haljasala pindala 775 m<sup>2</sup>, s.o u 4% krundi pindalast. Sellele lisandub planeeritud jalakäijate ala u 1730 m<sup>2</sup>, kuhu tuleb samuti rajada haljastust. Jalakäijate ala ning haljasala kokku moodustavad u 12% krundi POS 1 pindalast. POS 2 planeeritud krundisisene haljasala pind on 1522 m<sup>2</sup>, mis moodustab krundi pinnast u 25%. Sellele lisandub katusehaljastusega ala u 1195 m<sup>2</sup>, mis koos haljasalaga moodustavad u 44% krundi pindalast (vt skeem 1), kokku on POS 2 haljastuse alune pindala 2717 m<sup>2</sup>. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on korterelamute puhul vajalik tagada hoone aluse ruutmeetri kohta 2,5 m<sup>2</sup> haljasala. Planeeritud korterite alune hoonestus on 3122 m<sup>2</sup>, mille puhul on vajalik 7805 m<sup>2</sup> haljasala. Vajalik haljasala on tagatud osaliselt krundi siseselt ning osaliselt planeeringualaga lõuna poolt piirneval ulatuslikul avalikul haljasalal.





*Skeem 2. Planeeritud puuvõrade projektsioon maapinnal (u 10% planeeringualast).*

## 6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.

## 7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tuleb sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Planeeritavale krundile on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue; prügikonteinerite täpseid asukohti pole planeeringuga määratud. Planeeringualale ulatub anne kanali 50 m laiune piiranguvöönd, kus on keelatud *Looduskaitseseaduses* §37(3) nimetatud tegevused.

## 8 Servituutide seadmise vajadus

POS 2 parkimishoonele, juurdepääsuteedele ja kaubalaadimisaladele tuleb seada POS 1 kasuks servituudid.

## 9 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumised, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## 10 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

## 11 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, juurdepääsuteede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks – väljaehitamise kohustus on planeeritud maa-ala vastava krundi igakordsel omanikul. Enne hoonetele ehitusloa väljastamist (iga hoone osas eraldi) peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega tagatakse planeeringualal oleva avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademevee kanalisatsiooni väljaehitamine hiljemalt hoonete valmimise ajaks.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krunti teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on kruntide Pos 1 ja Pos 2 igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.





**C Joonised**

---

|          |  |                   |
|----------|--|-------------------|
| <b>1</b> | <b>Situatsiooni skeem</b>  | <b>M 1:10 000</b> |
| <b>2</b> | <b>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b> | <b>M 1:2000</b>   |
| <b>3</b> | <b>Olemasolev olukord</b>  | <b>M 1:500</b>    |
| <b>4</b> | <b>Planeeringu põhijoonis</b>  | <b>M 1:500</b>    |





## **D Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel**

---

### **1 Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte**





