

**Kalda tee 29 krundi ja lähiala
detailplaneering**

Seletuskiri ja ionised

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN,
KALDA TEE 29
(KÜ TUNNUS 79516:038:0023) JA
KALDA TEE 27 (KÜ TUNNUS 79516:038:0043),
OSALISELT KALDA TEE 32B // KALDA TEE
T29 MAAÜKSUS (KÜ TUNNUS 79516:038:0047)*

Huvitatud isik: *LIDL EESTI OÜ*

Töö täitja: *Kobras AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht: *TEELE NIGOLA*

Vastutav täitja: *KADRI KATTAI*

Kontrollija: *REET LEHTLA*

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Kalda tee 29 (79516:038:0023), Kalda tee 27 (79516:038:0043), osaliselt Kalda tee 32b // Kalda tee T29 maaüksus (kü tunnus 79516:038:0047).
TÖÖ EESMÄRK:	Kaubandus- ja teenindushoone ehitusõiguse määramine Kalda tee 29 ja Kalda tee 27 krundile ning nendega seotud juurdepääsude ja tehovõrkude põhimõtteline lahendamine. Juurdepääsude lahendamise eesmärgil on planeeringualasse kaasatud osaliselt ka Kalda tee 32b // Kalda tee T29 maaüksus. Planeeringuala pindala on ca 2,5 hektarit.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Lidl Eesti OÜ Registrikood 14131773 A. H. Tammsaare tee 47 Tallinn, Harjumaa 11316
Kontaktisik:	Vladlena Migovk
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Tartu Linnavalitsus Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond Raekoja plats 3, 51003 Tartu
Kontaktisik:	Liis Randmets - planeerija Tel 736 1253 Liis.Randmets@raad.tartu.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostaja:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija Priit Paalo – maastikuarhitekt-planeerija
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Sulev Sannik - liiklusekspert

Kontrollijad:

Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija

Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsents:
KMH0046 Urmas Uri
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri, Teele Nigola
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. MTR-i majandustegevustead:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001.
6. Maaparandusosal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtjatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (s.h muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 095665 – Urmas Uri;
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 106122 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 120446 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000481 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004017 – Kert Kartau;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E004029 – Kert Kartau;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083232 – Ivo Maasik;
 - Geodeet V (EKR tase: 7), kutsetunnistus nr 083233 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA	
KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	7
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID.....	7
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA.....	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	8
2.1. ÜLDINE INFO	8
2.2. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	11
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	12
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	12
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	12
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	13
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	13
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	14
3.5.1. LISANDUV LIIKLUSKOORMUS	14
3.5.2. KALDA TEE JA KAUNASE PST RISTMIKU LAHENDUS	14
3.5.3. JUURDEPÄÄSUD JA PARKIMISLAHENDUS.....	15
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	16
3.7. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS	17
3.8. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	17
3.8.1. VEEVARUSTUS	18
3.8.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	18
3.8.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	20
3.8.4. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK.....	20
3.8.5. SOOJUSVARUSTUS	21
3.9. VERTIKAALPLANEERIMINE	21
3.10. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	22
3.11. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED.....	23
3.12. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	23
3.13. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	25
3.14. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	25
3.15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	25
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	27
5. JOONISED (ESITATUD DIGITAALSELT ERALDI FAILIDENA)	
5.1. ASENDISKEEM.....	
5.2. FUNKTSIONAALSETE JA LINNAEHITUSLIKE SEOSTE JOONIS	
5.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA JOONIS	
5.4. PÕHIJONIS.....	

5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS

5.6. KRUNDIJAOTUS JA MAAKASUTUS

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 10.04.2018 korraldus nr 351 „Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisa.

Planeeringu eesmärgiks on kaubandus- ja teenindushoone ehitusõiguse määramine Kalda tee 29 ja Kalda tee 27 krundile ning nendega seotud juurdepääsude ja tehnovõrkude põhimõtteline lahendamine. Juurdepääsude lahendamise eesmärgil on planeeringualasse kaasatud osaliselt ka Kalda tee 32b // Kalda tee T29 maaüksus.

Planeeringuga lahendatakse Kalda tee 29 ehitiste teenindamiseks vajalike teede, parklate, tehnovõrkude ja rajatiste asukoht ning vajadusel määratakse kitsendused maa avalikku kasutusse võtmiseks ja/või servituutide seadmiseks ning Kalda tee 27 maaüksuse juurdepääs ja hoonestusõiguse üldnõuded.

Kalda tee 29 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 29.12.2015. a korraldusega nr 1384 kehtestatud „Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneering“. Vastavalt planeerimiseseaduse § 140 lõikele 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 14.09.2018 otsusega nr 494 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2030+“;
- Arhitex OÜ. 2018. „Annelinna keskuse laiendus. Põhiprojekt“, Töö nr 2101;
- Rok-projekt OÜ poolt 2017. Kalda tee 29 projektjoonis;
- Viva Insenerid OÜ. 2018. „Annelinna keskuse laiendus Kalda tee 41 // 43, Tartu“;
- AS Stik-Elekter. 2018. „Kalda tee 43 kinnistu liitumine ja väliselektrivõrgu ümberehitus Tartu linnas. Elektri välisvõrgu projekt“, Töö nr LP4912;
- Skepast ja Puhkim OÜ. 2018. „Kalda tee 29 ja Kalda tee 27 juurdepääsutänaava projekt“;
- Liikluslahendus OÜ. 2018. „Kalda tee 29 detailplaneering. Liikluskorralduse ettepanek“. Töö nr 071835;
- AS K&H. 2008. „Kalda tee 39 ja 43 kruntide ning lähiala detailplaneering“. Töö nr 1690DP07;
- Kauss Arhitektuur OÜ. 2019. Kalda tee 29 arhitektuurivõistluse võidutöö.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS poolt koostatud digitaalne mõõdistus „Kalda tee 29 geodeetiline mõõdistus“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 2017 - 249), mõõdistatud novembris 2017. Geoaluse

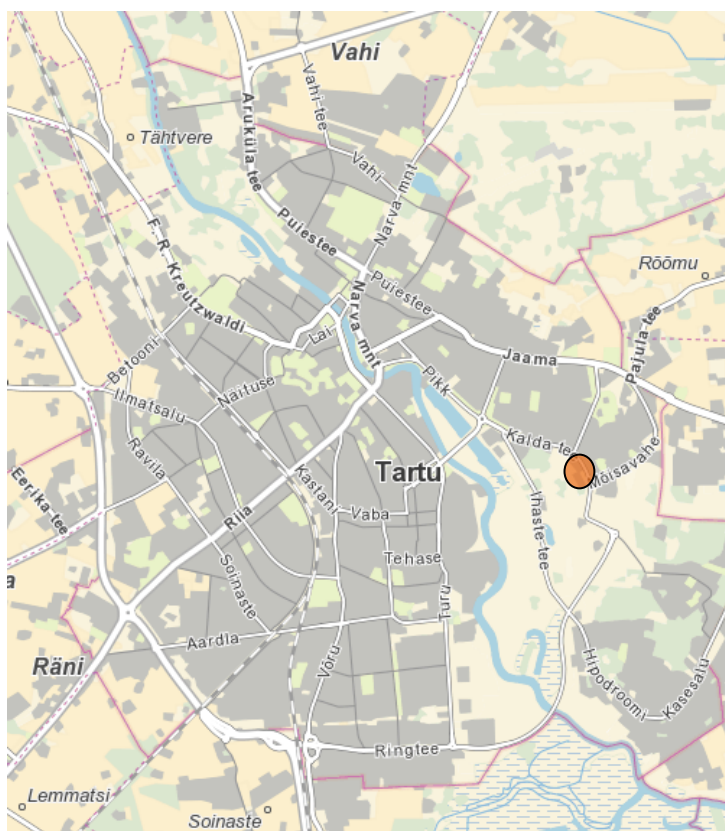
koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis. Täiendav info pärineb Maa-ameti kodulehelt, arvestatavatest varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldine info

Planeeringuala paikneb Tartu linna idaosas, Annelinna linnaosas ning hõlmab Kalda tee 29 maaüksust (katastritunnus 79516:038:0023), Kalda tee 27 maaüksust (katastritunnus 79516:038:0043) ja osaliselt Kalda tee 32b // Kalda tee T29 maaüksust (katastritunnus 79516:038:0047). Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1.

Planeeringuala pindala on ca 2,5 hektarit.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Tartu linnas. Asukoht on tähistatud oranži ringiga.

Tartu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala Kesk-Annelinna asumis, kus on eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega. Üldplaneeringuga soositakse krundile piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist ning tähelepanu tuleb pöörata jalakäijate põhisuundade kavandamisele, nende mugavusele ja turvalisusele.

Tartu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt on planeeringuala juhtotstarbeks Kalda tee 29 maaüksusel kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala, kus on kuni 25% ulatuses ilma detailplaneeringuta lubatud toetavaks otstarbeks büroohoone maa-ala, Kalda tee 27 maaüksusel äri- ja teenindusettevõtte maa-ala,

kus juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa.

Kalda tee 29 ja Kalda tee 27 kruntide sihtotstarve on planeeringu koostamise ajal 100% ärimaa – planeeringuga kavandatakse Kalda tee 27 krundi sihtotstarvet muuta vaid osas, mis kavandatakse tänavamaaks.

Kalda tee 32b // Kalda tee T29 maaüksuse sihtotstarve on 100% transpordimaa.

Planeeringulahendus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala lääne- ja lõunapoolseteks piirinaabriteks on:

- Kalda tee 17 (100% tootmismaa, katastritunnus 79516:038:0022);
- Kalda tee 15 (100% ärimaa, katastritunnus 79301:001:0231);
- Kalda tee 39 (100% ärimaa, katastritunnus 79301:001:0260);
- Kalda tee 41 // 43 (100% ärimaa, katastritunnus 79301:001:0259).

Idapoolsed piirinaabrid on:

- Kalda tee 32b // Kalda tee T29 (100% transpordimaa, katastritunnus 79516:038:0047);
- Kalda tee 35 (100% ärimaa, katastritunnus 79516:038:0002).

Põhjapoolsed piirinaabrid on:

- Kalda tee 32b // Kalda tee T29 (100% transpordimaa, katastritunnus 79516:038:0047);
- Kalda tee T13 (100% transpordimaa, katastritunnus 79301:001:0232).

Planeeringuala kagunurgas paikneb:

- Kalda tee 33 (100% tootmismaa, katastritunnus 79516:038:0006).

Tartu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt on Kalda tee põhimagistraaltänav, mis on mõeldud liikluseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks. Kinnistutele ligipääs on sellelt tänavalt suurel määral piiratud, mistõttu tuleb kaaluda põhimagistraaltänavatele suubuva krundi väljasõidu vajalikkust ja alternatiivseid võimalusi.

Planeeringuala hõlmab Kalda tee ja Kaunase pst ristmikku, kus 2018. aprillis tehtud loenduse andmetel liikkles hommikuse tipptunni ajal (kell 7.30-8.30) 1351 sõidukit, õhtuse tipptunni ajal (kell 16.30-17.30) 1876 sõidukit. Suures osas on tegemist sõiduautode, väikeautode ja pakiautode liiklemisega (hommikul oli nende osatähtsus 96%, õhtul 97%).

Planeeringualal on praegu kaks sõiduautode juurdepääsu – üks Kalda tee 27 ja teine Kalda tee 29 maaüksuse jaoks.

Reljeef on planeeringualal valdavalt suhteliselt tasane, ent Kalda tee tänava ääres ilmneb oluline kõrguste vahe (foto 1, vasakul), kuna tänav paikneb planeeringualast kõrgemal. Planeeringuala ulatuses ilmneb kõrguste erinevus ca 3,3 meetri ulatuses (maksimaalne kõrguspunkt planeeringualal on 38,42, madalaim kõrguspunkt 36,51).

Planeeringualal paiknevad amortiseerunud tänavavalgustid ja neid ühendavad elektriõhuliinid. Kalda tee tänava all paiknevad elektrikaablid ja sademeveetorustik.

Haljastuse osas paikneb planeeringualal üks elujuline puu, mitmed põõsagrupid ja võsa, eriti planeeringuala lõunapoolses osas.

Olemasolevatest hoonetest paikneb planeeringualal vaid valvurihoone Kalda tee 27 krundil, ülejäänud planeeringualal leidub rajatisi (treppe, betoonposte, reklaamtahvleid, kõrgema äärisega eraldatud piirkondi, Kalda tee 27 krundil võrkaed).

Planeeringualal ei paikne looduskaitsealuseid liike, kaitsealuseid üksikobjekte ega kultuurimälestisi.

Teisel pool Kalda tee tänavat paikneb kohaliku geodeetilise põhivõrgu punkt nr 10044, mille kaitsevööndi raadius on 3 meetrit punkti keskmest.



Foto 1. Vasakul: Kalda tee 29 krundil paikneva asfaltplatsi ääres on trepid, et võimaldada Kalda tee tänava poolt alale pääseda.

Paremal: Kalda tee 29 krundil paiknev välisel vaatlusel elujuline hõberemmelgas, mis tuleb võimalusel säilitada. Fotod: Kadri Kattai, 2017.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

2.2. Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala läheduses paikneb kahekorruseline ärihoone – Annelinna Keskus, teisel pool Kalda tee tänavat viiekorruselised korterelamud. Planeeringualast lõuna suunas kavandatakse kaubanduskeskust, mille kõrgus on ca 9 meetrit ja hoonealune pindala ca 2800 m². Hoone läheduses on maapinna absoluutkõrguseks kavandatud ca 35 meetrit (kõrgus hoone projektist B77 kõrgussüsteemi järgi).

Väljakujunenud ehitusjoont piirkonnas ei ole – planeeringualast Kalda teed pidi linnasüdame poole liikudes paiknevad suuremahulised kaubandushooned 20-30 meetri kaugusel tänavast, planeeringuala lõunapoolseks naabriks olev Annelinna Keskus jääb tänavast 60 meetri kaugusele.

Planeeringualast ida suunas, teisele poole Kalda tee tänavat, jääb kergliiklustee (nn Annelinna jalakäijate kiir), mis jätkub Kalda tee 29 krundil.

2008. aastal koostatud “Kalda tee 39 ja 43 kruntide ning lähiala detailplaneering” toob välja asjaolu, et osapoolte kokkuleppel on perspektiivselt võimalus naabruses paikneval Kalda tee 41 // 43 krundil Kalda tee 29 krundiga koostöös ette näha ühine juurdepääs Kaunase puistee pikendusele.

Jalgsi- ja rattasõidu kaugusel (500 meetri raadiuses) paikneb ca 5000 elanikku, kes eeldatavalt kergliiklusteid kasutades piirkonnas liiklevad.

Maa-ameti geoportaalil ja Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel paikneb planeeringuala läheduses, Kalda tee 15, 11 ja Ihaste põik 40 krundil, mitmete kaitsealuste liikide elupaik. Samuti kavandatakse planeeringuala kõrvale kaitseala. Projekteeritud kaitseala paiknemine planeeringuala läheduses on toodud joonisel 2. Keskkonnaamet on inventeerinud ala taimestikku 31.05.2018 ning leidnud, et I ja II kaitsekategooria isendeid alal ei kasva, mistõttu korrigeeritakse eeldatavalt projekteeritud kaitseala piire. Kuna Keskkonnaamet hindas ala kaitsealuste niidutaimede osas perspektiivituks, ei algatata seal ehitustegevuse eel III kaitsekategooria liigi ümberasustamist ning seal kasvavate isendite hävimine ei ohusta liigi seisundit piirkonnas.

Planeeringuala kaguosas paikneb Anneturu 314:(Ülejõe) alajaam, planeeringuala loodeosa lähedusse jääb Kaldatee 453:(Ülejõe) alajaam.

Lähimad kasutusel olevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning sidekaabel paiknevad teisel pool Kalda tee tänavat.

Planeeringu käigus selgus, et algselt üle Kalda tee 15 maaüksuse kavandatud kaugkütte transiitorustiku realiseerimine ei ole võimalik, mistõttu on lähimaks kaugküttetorustikuga ühendumise kohaks olemasolev küttetorustik Kaunase pst 47 maaüksuse läheduses.

Planeeringualast edelasse jääb Emajõkke suubuv kraav, kuhu on võimalik juhtida sademevett.

Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringuga kavandatakse Kalda tee 27 ja Kalda tee 29 krundile kaubandus- ja teenindushoonete ehitusõigus. Seejuures on arvestatud, et kavandatud hooned ei varjaks liigselt planeeringualast lõuna poole, Kalda tee 41 // 43 maaüksusele kavandatud hoone fassaadi vaadeldavust. Kalda tee 29 kaubandushoone paigutamisel on arvestatud, et juurdepääs kaubandushoonesse jalakäijate kiirelt oleks mugav.

Liiklejate turvalisuse ja mugavuse eesmärgil on sõidukiga juurdepääs planeeringualale kavandatud seniste eraldiseisvate juurdepääsude asemel ühe, Kalda tee tänavalt lähtuva fooridega reguleeritud juurdepääsutäna kaudu, mis hakkab toimima Kaunase pst täna pikendusena.

Juurdepääsutäna rajamine on ka põhjuseks, miks planeeringualasse on kaasatud Kalda tee 27 maaüksus. Kuna viimase puhul puudub selge tulevikuvision, lahendatakse käesoleva planeeringu raames Kalda tee 27 maaüksuse üldised ehitusõiguse printsiibid ning kajastatakse krundi tehnovõrkudega ühendumise võimalused. Täna rajamise tõttu tuleb Kalda tee 27 ja Kalda tee 29 kruntide piire korrigeerida.

Haljastuslahenduse puhul on ette nähtud parklaalade liigendamine haljastusega ning puu- ja põõsagruppide rajamine planeeringuala haljasaladele, et soodustada linna elustiku liigirikkust ja muuta huvitavamaks kergliiklejate teekonda planeeringualal ja selle ümbruses.

Lõplik välisruumi lahendus tuleb anda täiendavate maastikuarhitektuursete projektidega.

3.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga moodustatakse üks uus krunt Kaunase pst pikendusele. Selle moodustamine toimub läbi Kalda tee 27 ja 29 maaüksuste. Teisi uusi krunte ei moodustata. Kalda tee 32b // Kalda tee T29 piiri korrigeeritakse vähesel määral, et võimaldada planeeritud kergliiklustee paiknemist tänavamaal ja korrastada Kalda tee 27 maaüksuse äärset piiri.

Planeeritud krundipiirid on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4), kruntide ehitusõigus joonisel olevas krundi ehitusõiguse tabelis. Kruntide moodustumine läbi ajutiste kruntide tekke ja maakasutuse bilanss on toodud joonisel 6.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on Kalda tee 29 krundil hoonete kasutamise lubatud otstarbed toitlustushooned (12130), kaubandus- ja teenindushooned (12300), büroohooned (12200), krundil POS 1 majutus- ja toitlustushooned (12100), büroohooned (12200), kaubandus- ja teenindushooned (12300).

Hoone kohustuslik ehitusjoon on kavandatud Kalda tee 29 krundi hoonestusalal Kalda tee täna ja jalakäijate kiire poolsele küljele, et tagada hoone paiknemine kergliiklejate liikumisteede läheduses.

Samas on jäetud kergliiklustee äärde täiendavat vaba ruumi, et mahutada sinna vaba aja veetmise rajatise ja haljastust. Krundile POS 1 pole kohustuslikku ehitusjoont määratud, kuna Kalda tee ääres puudub selgelt väljakujunenud ehitusjoon ning mitmed naabruses paiknevad maaüksused on veel hoonestamata. Kohustuslikust ehitusjoonest tänava poole on lubatud rajada varjualune. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone põhimaht.

Kalda tee 29 krundi kaguossa planeeritud haljasalale tuleb rajada mänguväljak. Kalda tee 29 krundi läbiva jalakäijate kiire äärde tuleb rajada haljastus koos pinkide ja vaba aja veetmise rajatistega.

Lisaks on lubatud paigutada nähtavatesse kohtadesse krundi sissepääsu tähiseid ja ärihoonete reklaamtahvleid. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on toodud soovituslik reklaamtahvli asukoht Kalda tee 29 krundil.

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala määramisel on arvestatud, et need paikneksid naaberkrundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel, tagamaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" hoonete vahel vähemalt 8 meetri laiuse tuleohutuskuju.

Kalda tee 29 krundi puhul on hoonestusala määramisel lisaks arvestatud, et see võimaldaks jalakäijate loogilise liikumiskoridori jätkamist üle Kalda tee 29 krundi.

Hoonete kavandamine väljaspoole hoonestusala ei ole lubatud.

Krundil POS 1 on antud hoone paigutuse suhtes rohkem vabadust, kuna linnaehituslikust aspektist pole vajadust seal hoonete orientatsiooni ja asukohta täpsemalt määrata.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritud hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik, Kalda tee ja jalakäijate kiire poolsele hoone osale tuleb kaaluda suhtleva tänavaruumi rakendamist.

Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et peamised sissepääsud Kalda tee 29 hoonesse lähtuksid Kalda tee tänava või jalakäijate kiire poolsest küljest. Hoone põhikorruse tasapind tuleb projekteerida nii, et juurdepääs hoonesse oleks tagatud ka lapsevankri ja ratastooliga külastajatele.

Kalda tee 29 krundi hoonele lahenduse leidmiseks on planeeringu koostamise ajal läbi viidud arhitektuurikonkurss (Kalda tee 29 arhitektuurivõistluse võidutöö, Kauss Arhitektuur OÜ), millest tuleb ehitusõiguse realiseerimisel lähtuda. Kui soovitakse saada juba läbi viidud arhitektuurivõistluse võidutööst erinev arhitektuuriline lahendus, tuleb korraldada uus vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurikonkurss. Arhitektuurivõistluse korraldamise nõue kehtib ka krundil POS 1, välja arvatud juhul kui kavandatakse tanklat ja seda teenindavaid hooneid ja rajatiseid.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on imiteerivad materjalid, plastmass ja profiilplekk. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
Hoonete kohustuslik ehitusjoon ja orientatsioon	Kalda tee 29 krundi põhihoone kohustuslik ehitusjoon on määratud Kalda tee tänava äärde ja läbi krundi planeeritud jalakäijate kiire äärde. Krundi POS 1 hoonetele kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, hoone fassaad peab paiknema Kalda tee tänava või Kaunase pst tänava pikenduse suunas.
Hoone 0.00 kõrgus	Kalda tee 29 krundi hoonel vahemikus 36,9-38,4 täpsustatakse projektiga. Krundi POS 1 hoonel määratakse projektiga.
Hoonete katusekalle	0° - 15°.
Piirded	Lubatud on piirata vaid krundi majandussuunitlusega osad (nt ladustamisplatsid, laadimisalad). Piirete tüüp täpsustatakse projektiga.

3.5. Tänavaa- ja liiklus- ja parkimiskorraldus

3.5.1. Lisanduv liikluskoormus

Vastavalt Liikluslahendus OÜ 2018. aastal koostatud tööle lisandub seoses kavandatud teenindushoonetega piirkonda tipptunnil ca 400 autot tunnis (Kalda tee 29 krundilt 200 autot, krundilt POS 1 100 autot ja Kalda tee 41 // 43 krundilt 100 autot tunnis).

3.5.2. Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku lahendus

Kalda tee ja Kaunase pst ristmik on vastavalt Skepast ja Puhkim OÜ projektile planeeritud neljajaruliseks, et tagada turvalisem juurdepääs Kalda tee 29 kinnistule. Kasutades TTÜ foorristmiku läbilaskvuse arvutuse algoritmi jõuti lahenduseni, mis tagab parima läbilaskvuse. Selleks on vajalik enamikele suundadele kavandada eraldi pöörderajad. Kaunase pst pealt ja Kalda tee 29 kinnistult võimaldavad eraldi rajad sõita igas suunas. Kalda teel suunaga kesklinna poole on kavandatud lisaks praegusele kahele rajale eraldi vasakpöörde rada Kalda tee 29 krundi juurdepääsu jaoks. Parempööre Kaunase pst tänavale tuuakse tänaväärse haljasala arvelt veidi lähemale Kalda tee 30 maaüksusele. Kalda tee suunaga Mõisavahe poole on ainus suund, kus midagi ei muutu - üks rada jääb vasakpöördeks, teine võimaldab suunduda otse ja paremale.

Kasutades 2018. aasta aprillis tehtud liiklusloenduse andmeid, lisades sinna kaupluse rajamisega seotud liikluse ning arvestades selle mõningast kasvu, kujuneb ristmiku kui terviku teenindustasemeks Liikluslahendus OÜ töö andmetel D.

Jalakäijate olukord püsib sarnane olemasolevaga. Ülekäigurajad on kavandatud üle kolme ristmiku haru, kõik need on foorreguleeritavad (v.a eraldatud parempöördeid ületavad rajad).

Ristmiku laiendamiseks on vajalik muuta maakasutust Kaunase pst pöörderaadiustel (olemasolev maakasutus muutub ristmiku laienduse tõttu). Lisaks tuleb teemaa-alaks muuta ka Kalda tee 27 maaüksuse idanurk (selleks on planeeritud krunt POS 2a) ja Kalda tee 29 maaüksuse põhjanurk (planeeritud krunt POS 3).

Ristmiku laienduse alla jääb geodeetilise põhivõrgu punkt nr 10044, mis tuleb ümber tõsta.

3.5.3. Juurdepääsud ja parkimislahendus

Autoga külastajate jaoks on planeeritud krundile POS 2 Kaunase pst tänava pikendusena avaliku tänavamaa jätk, mis tagab juurdepääsu nii krundile POS 1 kui ka Kalda tee 29 krundile. Lahenduse koostamisel on arvestatud naabruses paikneva Kalda tee 41 // 43 maaüksusele juurdepääsu võimaldamisega.

Vastavalt Liikluslahendus OÜ 2018. aastal koostatud tööle on valitud juurdepääsuteede asukohad uult teelt krundile POS 1 ja Kalda tee 29 nii, et parklast väljasõitjal oleks võimalik valida kõikide sõidusuundade vahel. Uue teelõigu mõlemale poole on näidatud perspektiivsed 3 meetri laiused kergliiklusteed. Juurdepääsude asukohad täpsustatakse projektiga.

Teenindava transpordi juurdepääs hoonestusalale on kavandatud Kalda tee 29 krundil hoonestusala edelaosast. Kaubatarne toimub väljaspool poe lahtiolekuaegasid, mistõttu parkivate autode ja manööverdava kaubaauto vahel konflikte ei teki.

Planeeringuala kaguosas Kalda tee 33 maaüksusel paiknevat alajaama teenindava transpordi juurdepääs on kavandatud läbi Kalda tee 29 krundi kaguosas paikneva haljasala (näiteks tugevdatud murukattega teena).

Hoonestusaladele on kavandatud Kalda tee tänava ja kavandatud Kaunase pst pikenduse ääres paiknevate ning nendest lähtuvate kergliiklusteede kaudu kergliiklejate mugav juurdepääs. Lisaks on kavandatud läbi Kalda tee 29 krundi teisel pool Kalda tee tänavat paikneva jalakäijate kiire jätkumine, et luua kergliiklejatele parem ühendus Kalda tee 41 // 43 krundiga. Tulenevalt kehtivast üldplaneeringust peab kavandatud hoonete projekti koosseisus olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise. Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoone projekteerimise faasis, kus on selge hoone täpne kasutamise otstarve ja/või otstarvete osakaal.

Parkimiskohti peab vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" olema supermarketi või kaupluse rajamisel korruselamute piirkonnas vähemalt 1/50 suletud brutopinna m² kohta. Planeeringu põhijoonisel on parkimislahendust kujutades arvestatud Kalda tee 29 krundil ühekordse hoonemahuga, seega maksimaalse ehitusaluse pindala kasutamisel tuleb kavandada vähemalt 65 parkimiskohta, lisaks on soovitatav luua mõned parkimiskohad kohalikele elanikele. Parkimiskohtade vajadust on analüüsitud varasemate sama suunitlusega kaubandusasutuste põhjal ning analoogia põhjal on

parkimisvajadus standardist ca 2 korda suurem parkimiskohtade arv (113 kohta). Vajadusel rajatakse parkimiskohti rohkem. 12 parkimiskohta on kavandatud kasutamiseks kohalikele elanikele. Juhul, kui soovitakse hoone brutopindala mitme korruse rajamisega suurendada, tuleb tagada vajalik parkimiskohtade arv lähtuvalt parkimismormatiivist, kavandades parkimise vajadusel hoone mahus.

Krundil POS 1 selgub parkimiskohtade vajadus edasise projekteerimise käigus, kui selguvad vajalike hoonete kasutusotstarbed ja mahud. Maksimaalse hoonestusmahu kasutamisel supermarketi või kauplusena on tarvis krundile POS 1 kavandada vähemalt 101 parkimiskohta, vajadusel tuleb lahendada parkimine hoone mahus. Lisaks on soovitatav luua mõned parkimiskohad kohalikele elanikele.

Jalgrataste parkimiskohti tuleb kavandada vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" 1/150 suletud brutopinna m² kohta. Planeeringu põhijoonisel parkimislahendust kujutades on arvestatud Kalda tee 29 krundil ühekordse hoonemahuga, seega maksimaalse ehitusaluse pindala kasutamisel on tarvis Kalda tee 29 krundil ette näha parkimiskohad vähemalt 22 jalgrattale. Juhul, kui soovitakse hoone brutopindala mitme korruse rajamisega suurendada, tuleb tagada vajalik parkimiskohtade arv lähtuvalt parkimismormatiivist.

Krundile POS 1 tuleb kogu lubatud hoonestusmahu kasutamisel ette näha parkimiskohad vähemalt 33 jalgrattale. Kalda tee 29 krundi jalgrataste parkimiskohtad on ette nähtud paigutada Kalda tee 29 krundile planeeritud hoone sissepääsu lähedusse (soovitatavalt poe sissepääsust mõlemale poole) ning Kalda tee 29 krundi läbiva kergliiklustee lähedusse. Kergliiklusteede läheduses tuleb kergliiklejate liikumisruumi säilitamiseks kavandada jalgrataste parkimiskohad 45-kraadise nurgaga või hoone seinaga paralleelselt. Rattaparklate asukohad täpsustatakse projektis.

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeringuga vähemalt 10% Kalda tee 29 ja POS 1 krundi pindalast ette nähtud katta kõrghaljastusega.

Haljastuslahendus esitatakse koos hoone projektiga ja lahendatakse vastavalt läbiviidud arhitektuurivõistluse võidutööle, sealhulgas on kõrghaljastusega alad kavandatud:

- 1) puhvrina krundi POS 2 ja Kalda tee 29 parkla vahele ning liigendama Kalda tee 29 krundile kavandatud parklat;
- 2) Kalda tee 29 krundi läbiva jalakäijate kiire kaguosasse ning Kalda tee 29 krundile kavandatud hoone ja jalakäijate kiire vahele;
- 3) Kalda tee tänava ja Kalda tee 29 krundil paikneva parkla vahele.

Planeeringuga nähakse ette liigendada krundi POS 1 parkla sarnaselt Kalda tee 29 parkla lahendusega – kõrghaljastus jagab parkla väiksemateks osadeks.

Haljastuslahendus tuleb realiseerida koos hoonega, hiljemalt hoone valmimise ajaks.

3.7. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus

Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et need paikneksid naaberkrundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel, tagamaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" hoonete vahel vähemalt 8 meetri laiuse tuleohutuskuja.

Kruntidel, kus planeeringuga on ühele hoonestusalale lubatud mitme hoone püstitamine, tuleb projekteerimise faasis juhul, kui krundi siseselt on ehitistevahelise kuja laius alla 8 meetri, tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Üheks hooneks võib lugeda tuletõkkeseksiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kui need vastavad eelpoolmainitud määruse § 19 lõikele 3.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse olemasolevate hüdrantide baasil. Lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad planeeritud Kalda tee 29 hoonestusalast ca 57 m kaugusele kagu suunda, Kalda tee 41 // 43 maaüksusele, ning planeeritud krundi POS 1 hoonestusalast ca 68 m kaugusele, teisele poole Kalda tee tänavat (Kalda tee 28a // Kaunase puiestee T5 maaüksusele).

Tuletõrje veevarustuse parandamiseks kavandatakse planeeringuga lisaks hüdrant planeeringualast ida suunas teisele poole Kalda tee tänavat, Kalda tee 32b // Kalda tee T29 maaüksusele. Tuletõrjeauto manööverdamise võimaldamiseks on hüdrant kavandatud Kalda tee ääres paikneva parkla juurdepääsutee lähedusse.

Olemasolevad hüdrandid on toodud funktsionaalsete seoste skeemil (joonis 2), planeeritud hüdrant tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Krundil POS 1, 2 ja Kalda tee 29 juba olemasolevad tehnovõrgud on kavandatud likvideerida.

Kalda tee 29 krundi puhul on vee- ja reoveekanaliseerimise- ja soojustorustiku ning sidekaabli lahendus näidatud hoonestusala läänenurgani, kuhu eeldatavalt tekib hoone tehnosõlm.

Kalda tee 32b // Kalda tee T29 krundi alale jäävate ja ristmiku ümberkujundamisega seotud tehnovõrkude ümbertõstmise lahendab hoonestaja koos võrguettevõttega ja need tööd peavad olema teostatud enne tänavamaade üleandmist.

Krundil POS 1 puhul on antud põhimõtteline tehnovõrkude lahendus hoonestusalani või krundi piirile kavandatud liitumiskilbini – sealt edasi tuleb lahendust täpsustada edasiste projektidega, kui selgub hoonete täpsem asukoht. Samuti tuleb krundil POS 1 lahendada projektiga välisvalgustite asukohad.

Planeeritud tehnovõrkude asukohad on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5) ning nende ligikaudsed pikkused tabelis 2. Pikkuste arvutamisel ei ole arvestatud Kalda tee 41 // 43 krundil jätkuvate

tehnovõrkude pikkusega ja alajaama ümbertöstmise projektis rajatavate tehnovõrkude pikkusega, kuna need lahendatakse eraldiseisvate projektidega.

Tabel 2. Tehnovõrkude vajaduse koondtabel

Tehnovõrgu trass	Ligikaudne pikkus planeeringuala ulatuses (m)	Ligikaudne pikkus planeeringualast väljaspool (m)
Veetorustiku trass	193	77
Reoveekanaliseerimise torustiku trass		
<i>Isevoolse lahenduse korral</i>	70	233
<i>Survelise lahenduse korral</i>	183	32
Sademeveekanaliseerimise torustiku trass	643	89
Küttetorustiku trass (planeeritud hoonete soojusvarustuse tagamiseks)	448	204
Telekommunikatsioonivõrgu trass	208	53
Madalpinge maakaabli trass (Kalda tee 29 hoone elektrivarustuse tagamiseks)	20	1
Välisvalgustuse maakaabli trass	538	4
Tehnorajatis	Planeeritud rajatiste arv (tk)	
Valgusti	Kalda tee 29 parklas 30 + tänavate ääres 13 = 43	
Tuletõrjehüdrant	1	
Liiva- ja õlipüüdur	2	
Reoveepumpla	2 (juhul, kui mõlema krundi reoveekanaliseerimise lahendatakse survelise kanaliseerimisega)	

3.8.1. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 08.01.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/10 ja 19.03.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/148.

Kalda tee 29 veevarustus on ette nähtud Kalda tee ääres asuvast De 225 veetorustikust, mis asub kinnistu suhtes teisel pool Kalda teed.

Krundi POS 1 veevarustus on planeeritud teisel pool Kalda tee tänavat paiknevast De 225 veetorustikust.

Liitumispunktid on kavandatud avalikule teemaale krundi piirile võimalikult lähedale.

Tuletõrje veevarustuse lahendus on toodud ptk 3.7.

3.8.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Kalda tee 29 krundi reovesi on suunatud üle Kalda tee tänavat paiknevasse reoveekanaliseerimistorustikku. Tagamaks reovee äravoolu, on krundile planeeritud pumpla, kuhu

suundub Kalda tee 29 hoone reovesi. Liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on isevoolisel torustikul asuv ühenduskaev krundi piiri läheduses.

Kuna Kalda tee tänava pind paikneb planeeringuala lõunaosast kõrgemal, ei ole võimalik Kalda tee 29 krundi reovee äravoolu isevoolsest lahendada. Vastav alternatiiv tuleks kõne alla vaid juhul, kui torustik saab alguse hoonestusala põhja- või idaosast. Sellisel juhul on võimalik planeerida isevooline torustik Kalda tee äärde alates Mõisavahe tn ja Kalda tee ristmikul asuvast olemasolevast isevoolsest torustikust kuni Kalda tee 29 kinnistuni. Liitumispunkt on sellisel juhul kavandatud krundi piirile, kust planeeritakse edasi ühendustorustik hooneni. Isevoolse kanalisatsiooni puhul tuleb arvestada võimaliku paisutustasemega torustikus ning sellest madalamal asuvate reoveeneelude vahetu ühendamine isevoolse kanalisatsioonisüsteemiga on keelatud. Vajadusel tuleb torustiku toimimiseks sellisel juhul maapinda tõsta ning kasutada uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Krundi POS 1 reovesi on planeeritud juhtida krundi suhtes teisel pool Kalda tee tänavat paiknevasse kanalisatsioonitorustikku De 315. Ühenduskohana on ette nähtud avalikul teemaal asuv olemasolev kaev Kaunase pst ääres paikneva hüdrandi läheduses. Krundi POS 1 liitumispunkt on planeeritud avalikul teemaal paikneva isevoolse torustiku ühenduskaevu, survetorustik jääb kinnistutorustiku osaks.

Juhul, kui krundi POS 1 maapind tõstetakse Kalda tee tänavaga samasse tasapinda, on võimalik kanalisatsioonitorustik rajada isevoolsest.

Planeeringualal kogutav sademevesi tuleb suunata Emajõe suubuvasse kraavistikku planeeringualast lõunas. Planeeritud parklate sademevesi tuleb enne puhastada, kasutades selleks I klassi õlipüüdurit. Kraavi põhi ja nõlvad tuleb ühendustoru suudmes kindlustada ning eesvooluks olev kraav puhastada ja vajalikul määral süvendada. Vajadusel tuleb kraavistik kuni väljavooluni korrastada (tööde mahu määramiseks tuleb teostada eelnevalt kraavi seisukorra ja voolurežiimi uuring). Üleujutuse vältimiseks eesvoolualal tuleb valingvihma aegset kinnistult äravoolavat vooluhulka ühtlustada väikese äravooluteguriga pinnakatete, kokkuvooluaega pikendava vertikaali ja puhvermahu abil. Vooluhulga piiramise vajadus täpsustatakse eesvooluks oleva kraavi uuringute põhjal.

Krundi POS 1, krundi POS 2 ja Kalda tee 29 krundi sademeveetorustikud on kavandatud läbi Kalda tee 41 // 43 krundi ning sademevee juhtimise tarbeks on tehtud Kalda tee 29 krundi ja krundi POS 1 kasuks servituudiettepanekud. Krundi POS 1 sademevee juhtimiseks on välja pakutud alternatiivid. Sademevee juhtimiseks vajaliku torustiku ja/või kraavi rajamise täpne asukoht tuleb täpsustada projekteerimisel.

Emajõe 1% veetase on Maa-ameti kaardirakenduse üleujutuskaardi andmetel 33,49 meetrit. Selleks, et oleks tagatud paisutuskõrgus, tuleb sademeveetorustiku alumine ots (väljavool kraavi) kavandada mainitud kõrgusest kõrgemale (mitte madalamale kui 33,49 meetrit).

Sademevee lahendamiseks läbi Kalda tee 41 // 43 kinnistu peab olema sõlmitud servituudi seadmiseks vastav kokkulepe.

3.8.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ 18.12.2017 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 306100 ja 08.03.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 308796. Elektrivarustus on kavandatud Kalda tee 29 krundile kõrvalolevalt Kalda tee 33 maaüksusel asuvast Anneturu 314:(Ülejõe) alajaamast, olemasolevast liitumispunktist. Olemasolev liitumispunkt asub Anneturu 314 alajaama kõrval eraldi alusel olevas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel. Liitumiskilbist hooneni on elektritoide ette nähtud maakaabliga. Eelpoolmainitud alajaam on Stik-Elekter poolt 2018. aastal koostatud projektiga planeeritud ümber tõsta, uus alajaama ja kaablite asukoht on toodud tehnoorkude joonisel (joonis 5).

Krundile POS 1 on elektriühendus planeeritud krundist loode suunas paiknevast Kaldatee 453:(Ülejõe) alajaamast, millest lähtub kaabel krundi piirile kavandatud 0,4 kV liitumiskilbi jaoks.

Kalda tee 29 krundi osas on ette nähtud ka välisvalgustite võimalikud asukohad. Olemasolevad amortiseerunud valgustid on kavandatud likvideerida. Kalda tee 29 krundi parklasse planeeritud välisvalgustite toide lähtub olemasolevast Kalda tee 29 liitumiskilbist Kalda tee 33 krundil paikneva alajaama juures.

Kalda tee 29 krundi läbiva jalakäijate kiire äärde ja krundile POS 2 planeeritud tänava äärde on ette nähtud valgustid, mis ühendatakse linna tänavavalgustuse võrgustikuga Kalda tee tänaval paiknevate valgustuskaablite kaudu.

Krundil POS 1 välisvalgustus lahendatakse edasiste projektidega, kui on selgunud hoonete ja parklate asukohad. Välisvalgustuse toide lähtub krundil POS 1 krundist loode suunas paiknevast Kaldatee 453:(Ülejõe) alajaamast.

Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ega tekita piirkonda häirivat valgusreostust.

Parkimiskohtade läheduses paiknevaid valgusteid tuleb kaitsta metallist piirete või ohutussaarega.

3.8.4. Telekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni lahendus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS 18.12.2017 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 29494199 ja 02.03.2018 tehnilistele tingimustele nr 29806285. Planeeringuga nähakse ette telekommunikatsiooni ühendus Kalda tee 29 krundile kavandatud hoonesse 100 mm sidetoruga olemasolevast sidekaevust nr 1034, mis paikneb planeeringualast kirde suunas, teisel pool Kalda tee tänavat. Krundi POS 1 hoonete sideühendus on ette nähtud 100 mm sidetoruga olemasolevast sidekaevust nr 1033, mis paikneb samuti teisel pool Kalda tee tänavat.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb mõlema krundi ühendamiseks sidevõrguga alates sidekaevust nr 683 paigaldada hoonesse 12-kiuline singlemode optiline kaabel. Kaabel tuleb otsastada jätkus ning hoonesse tuleb paigaldada 1/8 splitter ja tuua sisevõrgu optika otsad splitteri juurde kokku.

3.8.5. Soojusvarustus

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kaugküttepiirkonnas.

Soojusvarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 06.03.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 67/18.

Kalda tee 29 krundi ühendus soojusvarustusega lähtub Kalda tee 30b kinnistu olemasolevalt soojustorustikult, mis paikneb korterelamu Kalda tee 47 taga (planeeringualast ca 200 meetri kaugusel) ning mille läbimõõt on DN 250. Liitumispunkt on kavandatud Kalda tee 29 hoonestusala lähedusse.

Kalda tee 29 soojustorustik on planeeritud läbi krundi edela suunas kuni Kalda tee 41 // 43 maaüksuseni ning sealt edasi loode suunas kuni krundini POS 1, et võimaldada soojavarustusega ühendumist ka Kalda tee 41 // 43 krundile ja krundile POS 1. Mõlema maaüksuse jaoks on liitumispunktid kavandatud krundi piirile.

Krundi POS 1 jaoks läbi Kalda tee 29 kavandatud kaugküttetorustiku ehitusõiguse peab küttetorustiku valdaja realiseerima oma kuludega ning samaaegselt Kalda tee 29 krundi küttetorustiku ehitamisega.

Soojustorustik tuleb planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult on ette nähtud sulgarmatuur.

3.9. Vertikaalplaneerimine

Seoses krundi POS 1, 2 ja Kalda tee 29 maapinna kõrguse erinevusega Kalda tee tänava tasapinnast, on kavandatud hoonestatavate kruntide maapinda vertikaalplaneerimise läbi tõsta. Seejuures on arvestatud planeeringuala naabruses paikneva Kalda tee 41 // 43 krundile kavandatava vertikaalplaneerimise lahendusega (NB! Joonistel on naaberala vertikaalplaneeringu kõrgused B77 kõrgussüsteemis). Krundi POS 1 raames on maapinna tõstmine vajalik väikesel määral, Kalda tee 29 krundi raames on vajadus mõnevõrra suurem. Eelkõige toimub maapinna tõstmine tänavaäärsel alal languga edela suunas.

Kalda tee 29 parkla alal on maapinna lang planeeritud vahemikus 1-2,1%. Loodavas uues tänavaruumis krundil POS 2 on lubatud pikilang vahemikus 1-5% ning jalakäijate kiirel samuti vahemikus 1-5%. Krundil POS 1 lahendatakse kõvakattega alade langud projekteerimise etapis, kui selgub täpsem ruumikasutus.

Planeeringuala vertikaalplaneermisel tuleb arvesse võtta järgmisi tegureid:

- 1) sademevee juhtimise vajadus naaberkinnistul paiknevasse sademevee kraavi planeeringuala edelaservast, arvestades torustiku paigaldamisega vähemalt 1,2 m sügavusele maapinnast;
- 2) krundi Kalda tee 41 // 43 projekteeritud maapinna kõrgus planeeringualaga külgneval kõvakattega platsil (vahemik 34,8 – 35 m). NB! Kõrgused on naaberala projektis B77 kõrgussüsteemis;
- 3) vajadus kujundada püsiv, optimaalse languga nõlv (suhe 1:3 või tarvitada nõlva tugevdavaid meetmeid) haljasalale, mis paikneb Kalda tee 29 krundi edelaservas;

4) vajadus kujundada püsiv, optimaalse languga nõlv (suhe 1:3 või tarvitada nõlva tugevdaaid meetmeid) haljasribale, mis paikneb Kalda tee 29 krundi kirdeservas, vastu Kalda tee 29 kõnniteed;

5) vajadus kujundada ühtlase languga kergliiklustee jalakäijate kiire jätkuna – tee kõrgus Kalda tee ääres ca 38,0 m ning Kalda tee 41 // 43 kinnistu piiril 35,2 m;

6) vajadus kujundada Kaunase tänava pikendusele optimaalne nõlvus vahemikus 1-5%.

Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on toodud eelpool nimetatud põhimõtteid arvesse võttes võimalikud kõrgusarvude vahemikud. Eeldusel, et eelnevalt loetletud tegureid on arvesse võetud, on põhjendatud vajaduse korral lubatud projekteerimise käigus antud vahemikest väljuda. Joonisel on esitatud ka planeeritud maapinna langude põhimõtted.

Planeeringuala äärde kavandatud haljasribadel on kavandatud haljasala languks maksimaalselt suhe 1:3 (30%), suurema langu puhul tuleb nõlvad tugevdada. Planeeritud laadimisala äärde on kavandatud soovitusliku asukohaga tugimüür, mille vajadus otsustatakse projekteerimise käigus.

Vertikaalplaneeringu sidumine ümbritsevate aladega tuleb teha hoone projekteerimise etapis, kui pannakse paika hoone 0.00 täpne kõrgus.

3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leitud planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmemaja paiknemine lahendatakse hoonestusala piires projektiga. Oluline on, et jäätmemaja oleks naabruses paiknevate hoonete suhtes varjestatud. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu.

Avalik pakendikogumispunkt lahendatakse hoonesisiselt.

Ventilatsiooniseadmeid ei ole lubatud paigaldada olemasolevate korterelamute poolsesse külge (Kalda tee tänava suunas) ning ventilatsioonivad tuleb suunata olemasolevatest korterelamutest eemale. Kavandatud jalakäijate kiire poolses küljes tuleb tagada ventilatsiooniseadmete esteetilisus või peidetus.

Lund planeeringualal ei ladustata, vaid see veetakse alalt minema.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub praegu aktiivse tänava tsoonis, kus esineb tänavast tingitud müra. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole. Vastavalt Liikluslahendus OÜ poolt aastal 2018 teostatud uuringule (töö nr 071835) on olemasolev liiklussagedus õhtusel tiptunnil Kalda tee ja Kaunase tänava ristmikul ca 1900 a/h. Kalda tee 29 krundile planeeritud parklasse on ette nähtud ca 120 parkimiskohta. Arvestades keskmiseks parkimiskestvuseks 30 minutit ja parkla täituvuseks 80%, on tekkiv tiptunni liiklus ca 200 a/h. Krundi POS 1 täpne otstarve ei ole teada, kuid hinnanguliselt mahub sinna ca poole

väiksem kaubandusasutus, mis võib tekitada liiklust ca 100 a/h. Kokkuvõtvalt võib käesoleva planeeringuga lisanduda tiptunnil liikluskoormust ligikaudu 300 a/h, mis on ligikaudselt 15% tänasega võrreldes ja seda ei saa oluliseks kasvuks pidada. Samas paraneb liikluskorralduse muutusega tänava ohutus ja liikluse sujuvus.

3.11. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeritud ristmiku laienduse alla jääb kohaliku geodeetilise põhivõrgu punkt nr 10044, mille kaitsevöönd on 3 meetrit selle keskmest. Geodeetilise punkti kaitsevööndis on geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi. Kui geodeetiline märk ei võimalda kinnisasja planeeringu- või sihtotstarbekohast kasutamist, võib kinnisasja omanik esitada märgi omanikule taotluse selle kõrvaldamiseks või teisaldamiseks. Geodeetiline märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul.

3.12. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala servituutide ettepanekud on toodud tabelis 3 ning graafiliselt kujutatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Tabel 3. Servituutide seadmise ettepanek

Teeniv kinnisasi	Servituut / isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi / isik	Servituudi / isikliku kasutusõiguse sisu
Kalda tee 29	Isiklik kasutusõigus	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Luba tehnovõrgu rajamiseks, hooldamiseks ja teenindamiseks, s.h krundi POS 1 jaoks kaugküttetorustiku rajamiseks läbi Kalda tee 29 krundi.
	Isiklik kasutusõigus	Veetorustiku valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Sidekaabli valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Elektrikaablite valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Tänavavalgustuskaabli ja tänavavalgustite valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Kaugküttetorustiku valdaja	
	Juurdepääsu-servituut	Kalda tee 33	Juurdepääsu lubamine olemasoleva alajaama teenindamiseks ja hooldamiseks.
	Isiklik kasutusõigus	Tartu linn	Planeeringualal paikneva krundi läbiva kergliiklustee avaliku kasutamise luba.
	Kaugküttetorustiku servituut	Kalda tee 41 // 43	Luba rajada kaugküttetorustik läbi Kalda tee 29 krundi.
	Madalpingekaabli servituut	Kalda tee 41 // 43	Luba rajada madalpingekaabel läbi Kalda tee 29 krundi.
Kõrgepingekaabli servituut	Kalda tee 41 // 43	Luba tõsta ümber Kalda tee 29 krundi läbiv kõrgepingekaabel.	
Kalda tee 41 // 43	Sademevee juhtimise servituut	Kalda tee 29	Luba rajada sademeveetorustik läbi Kalda tee 41 // 43 krundi.
		Krunt POS 1	Luba rajada läbi Kalda tee 41 // 43 krundi sademeveetorustik ja kasutada Kalda tee 41 // 43 krundil paiknevat kraavi sademevee eesvooluna.
Krunt POS 1	Isiklik kasutusõigus	Kanalisatsioonitorustiku valdaja	Luba tehnovõrgu rajamiseks, hooldamiseks ja teenindamiseks.
	Isiklik kasutusõigus	Veetorustiku valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Sidekaabli valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Elektrikaabli ja tänavavalgustite valdaja	
	Isiklik kasutusõigus	Kaugküttetorustiku valdaja	

3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kalda tee 29 krundile ja krundile POS 2 kavandatud tänava äärde on planeeritud välisvalgustus, mis tagab alal hea nähtavuse. Kuna ümber planeeringuala pole piirdeid kavandatud, on soovitatav kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme.

Planeeritud hoonete sissepääsud on soovitatav turvalisuse tagamiseks kavandada tiheda liiklusega Kalda tee tänava poolsest küljest.

3.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3.15. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi Rajatised), väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Planeeritud Rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmine ning Kalda tee 27 kinnisasjast tänavamaa krundi moodustamise tulemusel kinnisasja väärtuse vähenemise hüvitamise Tartu linnale tagab Kalda tee 29 krundi igakordne omanik (edaspidi Arendaja).

Kokkulepe planeeringukohaste Rajatiste väljaehitamiseks ja Kalda tee 27 kinnisasja väärtuse vähenemise hüvitamiseks Tartu linnale on sõlmitud.

Kalda tee 29 parklas on avalikuks kasutamiseks määratud 12 parkimiskohta, mille asukohad on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Mujal parklas on parkimiskohtade kasutus lubatud ainult hoone töötajatele ja külastajatele. Avalikult kasutatavate parkimiskohtade kasutamiseks on sõlmitud Tartu linna ja Arendaja vahel leping enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringu elluviimise tingimused:

1. Hüvitatud on Kalda tee 27 kinnisasja väärtuse vähenemine kokkulepitud ulatuses.
2. Moodustatakse planeeringukohased krundid ja antakse Tartu linnale tasuta üle teekruntide moodustamiseks vajalikud ärälõiked (Pos 2a ja Pos 3) kinnisasjast Kalda tee 29.
3. Arendaja koostab ehitusprojekti planeeringukohaseks Rajatiste väljaehitamiseks (Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku ümberehitamiseks ning krundi Pos 2 väljaehitamiseks).
4. Arendaja ehitab välja planeeringukohaselt projekteeritud Rajatised.
5. Planeeritud hoonete ehitusloa andmise eelduseks on eeltoodud punktis 1-4 nimetatud tingimuste täitmine. Juhul kui punktis 1-4 nimetatud tingimused ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest.

Ehitusloa võib anda enne eeltoodud punktis 4 nimetatud tingimuse täitmist, kui täidetud on samal ajal järgmised tingimused:

- 1) täidetud on punktis 1-3 esitatud tingimused;
- 2) arendaja on sõlminud enne mistahes esimesele hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse punktis 4 esitatud tingimuse täitmine arendaja poolt hiljemalt planeeritud mistahes esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 4.

Tabel 4. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / kinnistu nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
30.01.2018	Kalda tee 41 // 43 omanik	Luba rajada Kalda tee 29 maaüksuse sademeveetorustik üle Kalda tee 41//43 krundi.	Toomas Määrits
20.09.2018	Päästeameti Lõuna Päästkeskus Inseneritehniline büroo	Kooskõlastus nr K-PV/12.	Pjotr Vorobjov, Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor
24.09.2018	AS Tartu Keskkatlamaja	Üle vaadatud.	Ülar Roose
01.10.2018	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 30949565.	Aleks Kask, Telia Eesti AS volitatud esindaja
03.10.2018	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 3092470702.	Tatjana Borševitskaja
04.10.2018	AS Tartu Veevärk	Üle vaadatud. Nr 815.	Peeter Pindma, arendusjuht