

**KALDATEE 35 KRUNDI JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: **TARTU MAAKOND, TARTU LINN,
KALDA TEE 35
(KÜ TUNNUS 79516:038:0002)**

Huvitatud isik: **OÜ ROSENKRANZ**

Töö täitja: **KOBRAS OÜ**

Juhataja: URMAS URI

Maastikuarhitekt-planeerija: TEELE NIGOLA

Maastikuarhitekt-planeerija: SILVIA TÜRKSON

Kontrollis: KADRI KATTAI



Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Kalda tee 35 krundi ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Tartu linn, Kalda tee 35 (79516:038:0002)
TÖÖ EESMÄRK:	Kalda tee 35 krundile kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ehitustingimuste määramine, juurdepääsutee, tehnovõrkude ning rajatiste, võimalike servituutide vajaduse, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Planeeritava ala pindala on ca 0,2 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	OÜ Rosenkranz
KONTAKTISIK:	Alge Rosenfeldt
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostaja:	Silvia Türkson – planeerija assistent Tel 730 0310 silvia@kobras.ee
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Noela Kulm - keskkonnaekspert Erki Kõnd - projektijuht, projekteerija Uko Künnap – arhitekt (volitatud arhitekt, tase 7) Vahur Laas - veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener
Kontrollijad:	Ene kõnd - tehniline kontrollija Kadri Kattai – maastikuarhitekt-planeerija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri;
KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri;
Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379.
Hüdrogeoloogilised uuringud.
Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparanduslala Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 1536/18, Tanel Mäger – Nr 1535/18.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 116662 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – 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 167600 – 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;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markseider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	5
1.1. OLEMASOLEV ALUSPLAAN JA MUU INFO ALA KOHTA.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
2.1. ÜLDINFO	6
2.2. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	7
3. PLANEERIMISETTEPANEK	9
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON.....	9
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS.....	9
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	9
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE	9
3.5. JUURDEPÄÄS KRUNDILE, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	10
3.6. HALJASTUSE, HEAKORRA JA VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED	11
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	12
3.7.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON.....	12
3.7.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	13
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	13
3.7.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVÕRK.....	14
3.7.5. SOOJAVARUSTUS.....	14
3.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	14
3.9. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	16
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	17
3.11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	17
3.12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	17
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÕÕ KOKKUVÕTE	19
5. JOONISED- DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA	
5.1. ASENDISKEEM	
5.2. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	
5.3. OLEMASOLEV OLUKORD	
5.4. PÕHIJONIS	
5.5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS	

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 06.11.2018 otsus nr 1238 „Kalda tee 35 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine “ ning selle lisa.

Planeeringuga lahendatakse Kalda tee 35 ehitiste teenindamiseks vajalike teede, parklate, tehnovõrkude ja rajatiste asukohad ning vajadusel määratakse kitsendusi maa avalikku kasutusse võtmiseks ja/või servituutide seadmiseks.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud dokumendid:

- Tartu Linnavalitsuse 06.11.2018 otsus nr 1238 „Kalda tee 35 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine “;
- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering“;

1.1. Olemasolev alusplaani ja muu info ala kohta

Joonise alusplaanina on kasutatud AS Kobras poolt 31.07.2019 koostatud digitaalset alusplaani "Kalda tee 35 geodeetiline mõõdistus" (töö nr 2019-142), mida on täpsustatud katastriüksuse 79516:038:0002 aadressi osas. Geoaluse kõrgused on EH2000 süsteemis. Kalda tee 35 mõõdistus on kajastatud geoarhiivi andmete põhjal, kõrgused on konverteeritud EH2000 süsteemi. Alusplaani krundipiire on täpsustatud vastavalt Maa-ameti andmetele aprillis 2019. Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehe andmetele.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo

Planeeringuala paikneb Tartu linnas Annelinna linnaosas ning hõlmab Kalda tee 35 maaüksust (katastritunnus 79516:038:0002) ja osaliselt Kalda tee 41 // 43 maaüksust (katastritunnus 79301:001:0259). Planeeringuala pindala on 2 027 m², tegemist on 100% ärimaaga. Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht. Asukoht on tähistatud oranži ringiga (Maa-ameti geoportaal).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Kesk-Annelinna asumis, kus on eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega. Maa-alad on reserveeritud nii ülelinnalise kui ka piirkondliku tähtsusega kaubanduskeskustele, kaubandus- ja teenindusettevõtetele jt ärihoonetele.

Planeeringuala juhtotstarbeks Kalda tee 35 maaüksusel vastavalt kehtivale üldplaneeringule on ärihoone maa-ala, mis on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, keslinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala.

Planeeringulahendus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

põhjas:

- Kalda tee 29 (katastriüksuse tunnus 79516:038:0023, ärimaa 100%);

läänes:

- Kalda tee 41 // 43 (katastriüksuse tunnus 79301:001:0259, ärimaa 100%);
- Kalda tee 29 (katastriüksuse tunnus 79516:038:0023, ärimaa 100%);

lõunas:

- Kalda tee 41 // 43 (katastriüksuse tunnus 79301:001:0259, ärimaa 100%);

kagus:

- Kalda tee 43c (katastriüksuse tunnus 79516:038:0030, transpordimaa 100%);

idas:

- Kalda tee 32b // Kalda tee T29 (katastriüksuse tunnus 79516:038:0047, transpordimaa 100%).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Kalda tee jaotusmagistraaltänav. Jaotusmagistraal on linnaosasest liiklust võimaldav magistraaltänav, mis ühendab kohalikke jaotustänavaid ja juurdepääse põhimagistraalidega. Kalda tee on üldplaneeringus kavandatud jalgrattateede põhivõrgustikuna. Rattateede põhivõrk ühendab äärelinna linnakeskusega ja suuremaid naaberasumite keskusi omavahel (mõeldud pikemate ja kiiremate ühenduste jaoks) või teenindab kõrvuti asetsevate linnaosade vahelist liiklust. Planeeringualale on juurdepääs Kalda tee tänavalt läbi Kalda tee 41 // 43 krundi.

Planeeringuala reljeef langeb sujuvalt idast läände. Planeeringuala ulatuses ilmneb kõrguste erinevus ca 2,8 m ulatuses. Maksimaalne kõrguspunkt planeeringualal on 37,88 (Kalda tee poolsel küljel) ja madalaim kõrguspunkt 35,06.

Planeeringualal paiknevad amortiseerunud tänavavalgustid ja neid ühendavad elektriõhuliinid, samuti veetrass ning elektri madal- ja keskpinge kaablid. Kalda tee tänav all paiknevad elektrikaablid ja sademeveetorustik. Alal paiknev veetrass ja kaks elektrikaablit on tööst väljas.

Planeeringualal kõrghaljastus puudub. Planeeringualal ei ole ühtegi hoonet. Ala läbib sissetallatud pinnastee.

Planeeringualal ei paikne looduskaitsealuseid liike, kaitsealuseid üksikobjekte ega kultuurimälestisi.

2.2. Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringualast edela suunas paikneb kahekorruseline ärihoone – Annelinna Keskus, teisel pool Kalda tee tänavat paiknevad viiekorruselised korterelamud. Planeeringualast lääne suunas on kahekordne ärihoone. Kalda 29 krundile kavandatud hoonete detailplaneeringu kohaselt on lubatud ehitada kuni 2 korrust, maksimaalne absoluutkõrgus 48,40 m ning Kalda tee 27 krundil 49,90 m.

Kalda tee 35 krundile kavandatava hoone sobivus piirkonda

Analüüs on koostatud vastavalt Ehitisregistri andmetele. Tabelis 1 on kajastatud lähipiirkonnas asuvate ärihoonetega kruntide suurus, krundil paiknevate hoonete ehitisealune pind ning täisehituse protsent. Tabeli viimasel real on detailplaneeringuga määratud ehitusõigus, et analüüsida detailplaneeringu lahenduse sobivust piirkonda.

Väljakujunenud ehitusjoont sisuliselt piirkonnas ei ole – planeeringualast Kalda teed pidi linnasüdame poole liikudes paiknevad suuremahulised kaubandushooned ca 20-30 meetri kaugusel tänavast, planeeringuala edelapoolseks naabriks olev Annelinna Keskus jääb tänavast ca 60 meetri kaugusele. Kalda 29 krundil oleva ärihoone kaugus tänavast on ca 8 meetrit ning see on ainus pidepunkt võimaliku ehitusjoone

määramisel. Planeeringualast kirde suunas, teisele poole Kalda teed, jääb kergliiklustee (nn Annelinna jalakäijate kiir), mis jätkub Kalda tee 29 krundil, planeeringualast põhjasuunas.

Lähim alajaam paikneb läänes Anneturu 314: (Ülejõe).

Lähimad kasutusel olevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning sidekaabel paiknevad Kalda tee 41 // 43 krundil.

Tabel 1. Lähipiirkonnas asuvate kruntide suurus, ehitisealune pind ning hoone kõrgus (abs).

Krundi aadress	Krundi suurus	Ehitisealune pindala	Täisehituse protsent	Hoone kõrgus (abs)
Kalda tee 29	10 875 m ²	3 264 m ²	30%	48.40
Kalda tee 32	6 441 m ²	3 552 m ²	55%	56.70
Kalda tee 41 // 43	28 026 m ²	9 780 m ²	35%	46.00
Kalda tee 27	5 500 m ²	1 679 m ²	30%	49.90
Kalda tee 35	1 581 m²	600	38%	50.00

Lähiehitisealuseks pindalaks 600 m², mis teeb täisehituse protsendiks 38%. Ümbritsevate kruntide pindalad on mitmekordselt suuremad võrreldes Kalda 35 krundi suurusega, mistõttu vähesel määral suurem täisehitusprotsent on asjakohane ning võimaldab tänavaruumis kavandada teiste hoonetega paremini sobituvat mahtu.

Lähiehitisealuse paigutuse absoluutkõrgused jäävad vahemikku 46.00-56.70 m. Planeeringuga on kavandatud maksimaalselt kõrgune hoone. Kalda teest teisel pool asuvad viiekordsed kortermajad kõrgusega 17 m, mistõttu planeeritav hoone ei tekita kavandatud parameetritega erilist kontrasti ning sobitub oma mõõtude poolest ümbruskonnaga.

Planeeritud hoone kõrgus on üldplaneeringu põhimõtetele kooskõlas, sest Kalda tee tänavaruumi kujuneb kolme korrusega hoonemaht selliselt, nagu see on üldplaneeringuga määratud. Planeeringuala on tugeva langusega jõe suunas ning Kalda teest eemale. Selleks, et reljeefi omadusi planeeringualal optimaalselt ära kasutada, on hoone alla planeeritud korrus, mis toimib osaliselt parkimiskorrusena ning osaliselt keldrikorrusena. Oluliste jalakäigu teede suunas (Kalda tee ja jalakäijate kiir) avaneb hoone 3-korruselisena. Parkimiskorrus ei tohi hoone arhitektuuris jääda domineerima.

Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeeringuga on kavandatud Annelinnas jõudsalt arenevasse ärihoonete piirkonda uus hoonemaht, mille eesmärgiks on funktsioonilt ja proportsioonilt olemasolevaga hästi haakuda. Kalda teel puudub praegu linnatänavale omane klassikaline tänavaruum, kus hoonete fassaadid avanevad otse jalgteele, sest senine hoonestus on eraldatud ulatuslike parkimisaladega. Seega on inimhõõtmelise tänavaruumi loomise vajadus üks lähtekohtadest uue hoonestuse planeerimisel. Tänavapoolne hoonestusjoon on planeeringulahenduses ühendatud Kalda 29 krundi hoonestusega ning need hoonemahud ääristavad ka jalakäijate kiirt. Kontaktvööndis asuv jalakäijate kiir on oluline tuiksoon, millega suhestumine on oluline, seetõttu on jalgtee suunas kavandatud avalikuks kasutuseks haljasala. Ala on reljeefne ning see annab võimaluse erinevate tasapindade loomiseks hoone ees ja taga.

Planeeringulahendus on graafiliselt kujutatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

3.2. Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus

Krundipiiride muutmist käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata. Ehitusõiguse tabel on esitatud põhijoonisel. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud asjaoluga, et Kalda 35 krundi pindala on võrreldes lähedal asuvate kruntidega oluliselt väiksem, mistõttu hoone ehitisealuse pinna osakaal krundist võib olla mõnevõrra suurem kui naaberkinnisutel, et hoonete mahu erinevus ei kujuneks liiga ulatuslikuks.

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed on (vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“): 12130 Toitlustushooned; 12200 Büroohooned; 12300 Kaubandus- ja teenindushooned; 12310 Kaubandushooned; 12330 Teenindushoone.

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on määratud võimalikult paindlikult. Loodesuunas piiritleb hoonestusala jalakäijate kiirega külgnev seitsme meetri laiune kõrghaljastuse puhver koos avaliku alaga (mänguelemendid vms), kus kulgeb ka kohustuslik ehitusjoon. Kalda tee äärde on Kalda 29 hoonest lähtuvalt kujundatud kohustuslik ehitusjoon, mis piiritleb hoonestusala. Teistes suundades joondub hoonestusala krundipiirist lähtudes.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel 4 olevas tabelis.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringualale kavandatud ehitiste arhitektuurinõuded on toodud tabelis 2. Arhitektuurinõuete määramisel on arvesse võetud ümbruskonna hoonestuslaadi.

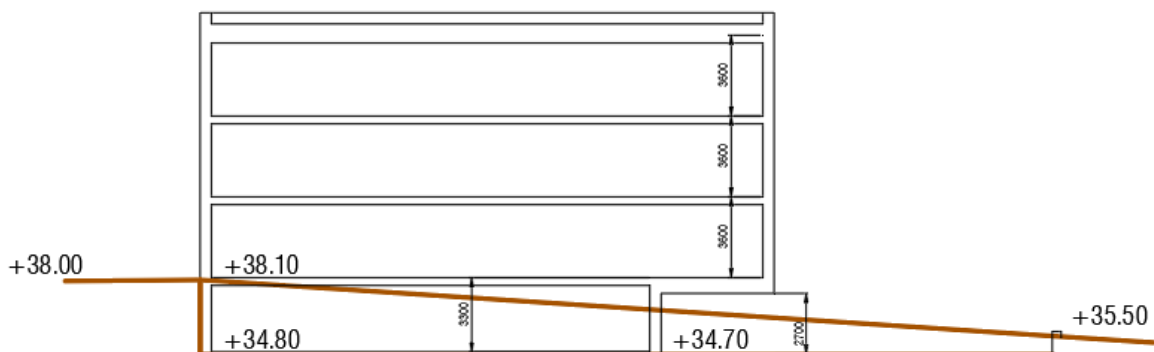
Planeeritud hoone peab moodustama vormi- ja värvilahendustes maitseka arhitektuurse terviku. Värvilahenduse määramisel tuleb vältida häirivalt erksaid toone. Hoonestuse arhitektuur peab jälgima piirkonna hoonestuslaadi ning sobima ümbritsevasse keskkonda.

Lähipiirkonnas ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont. Tagamaks hoone funktsioonist lähtuvalt Kalda tee 35 hoone paremat sidusust tänavaruumiga, on kohustuslik ehitusjoon kavandatud Kalda tee poolsesse külge Kalda 29 hoonest lähtuvalt. Lisaks on kohustuslik ehitusjoon määratud ka jalakäijate kiire poolsesse külge.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Välisviimistluse materjalid	Lubatud on: puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on imiteerivad materjalid, plast ja profiilplekk. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
Hoone orientatsioon	Kalda tee 35 krundi hoone kohustuslik ehitusjoon on kavandatud Kalda tee ja jalakäijate kiire poolsesse külge. Kohustuslik ehitusjoon on märgitud põhijoonisel (joonis 4).
Katusekalle ja tüüp	0° - 15°.
Hoone 0.00 kõrgus (abs)	0.00 = sõltub maapinna reljeefist ning jääb vahemikku 37,00-38,10. Sõltuvalt reljeefist võib hoone 0.00 hoone ulatuses olla astmeline, seda täpsustatakse arhitektuurse projekteerimise käigus (skeem 2).
Hoone suurim lubatud kõrgus (abs)	Hoonesuurim lubatud kõrgus on 50,00.
Hoone madalaim lubatud sügavus (abs)	34,70 m.
Piirded	Lubatud on piirata krundi majandussuunitlusega osasid (nt ladustamisplats, laadimisala). Ohutuse tagamiseks tuleb tugimüüri vajadusega kohtades rajada ohutuspiirded. Ohutuspiirde kõrgus on lubatud kuni 1 m. Kalda tee poolsele osale võib kavandada ainult ohutuspiirdeid. Jalakäijate kiire, Kalda tee ning juurdepääsutee suunas tuleb kavandada piire kombineerida hekiga. Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt maastikuarhitektuursele lahendusele ning need peavad olema planeeritud hoonega ühtses arhitektuurses võtmes ning ažuursed.



Skeem 2. Näide hoone 0.00 kõrguse kujunemisest reljeefsel pinnal.

3.5. Juurdepääs krundile, liiklus- ja parkimiskorraldus

Mootorsõidukite juurdepääs on kavandatud Kalda tee 41 // 43 maaüksuselt, kus Kalda tee 35 krundi sisse- ja väljasõidul on lubatud nii parem- kui vasakpööre. Jalakäijate juurdepääs hoonele on planeeritud Kalda teelt ja jalakäijate kiirelt, kus see võimaldab kergliiklejale kõige mugavama lähenemise.

Kõnnitee ja sõiduautode juurdepääsu ristumiskohas tuleb projekteerimisfaasis ette näha vajalikud jalakäijate ohutust tagavad füüsilised meetmed, muu hulgas tuleb projekteerida tõstetud tasapinnas teeületus ning minimeerida juurdepääsu pöörderaadiused.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt ning osaliselt on parkimine võimalik lahendada hoone mahus, kasutades ära hoone taha planeeritud parkimisplatsi tasapinna ja Kalda tee reljeefi kõrguste erinevust. Hoone esimese korruse mahus on parkimise kavandamine võimalik eeldusel, et jalakäijate kiire ja tänava poole jäävad kasutatavad kaubanduspinnad.

Jalgrattaparkimine on lahendatud krundisiseselt. Vastavalt Eesti Standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 tabelile 9.3 tuleb alale rajada vastavalt sihtotstarvete osakaalule standardikohane parkimine. Jalgrattaparkla täpne asukoht ja lahendus määratakse arhitektuurivõistluse käigus. Lubatud on jalgratta parkimine lahendada ka hoone mahus. Soovitav on rajada kaetud jalgrattaparkla.

Planeeritud lahenduses on arvestatud Eesti Standardi (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) kohaseid mootorsõidukite parkimismorme. Hoone kasutusotstarvete osakaalu saab kavandada sellises mahus, et tagatud on nõuetekohane haljastus ja normikohane parkimine. Autode parkimiskohtade arv täpsustub projekteerimisfaasis, lähtudes Tartu ligipäätavuse uuringust asub Kalda tee 35 krunt teenustasemel baastase, seetõttu on krundi parkimismorm 84%. Uuringus on välja toodud, et Kalda tee 35 krundist on 5 toidukohta ja 10 teenust lähemal kui 800 m ning 7 toidupoodi on lähemal kui 1200 m. Välja on toodud ka see, et 31% töökohtadest on kättesaadav kuni 2 km jalutades või alla 30 minuti ühistranspordiga liigeldes.

Krundil asuvasse parklasse on planeeritud 19 parkimiskohta, millest 1 parkimiskoht tuleb määrata invakohaks. Mootorsõidukite parklas tuleb kavandada vähemalt üks laadimispunkt elektriautodele ning projekteerimisel ette näha selleks vajalik taristu.

Tabel 3. Parkimisarvutus

Korruselamute ala – restoran (1/120)	1000 m ² /120= 8 kohta
Korruselamute ala – kauplused (1/50)	450 m ² /50= 9 kohta
Korruselamute ala – büroo (1/60)	350 m ² /60= 6 kohta
Tartu linna juhendmaterjali parkimismorm 84%	19 kohta

Tabel 4. Jalgrataste parkimisarvutus

Keskuse klass (mujal) – restoran (1/50)	1000 m ² /50= 20 kohta
Keskuse klass (mujal) – supermarket, kauplused (1/150)	450 m ² /150= 3 kohta (vähim 6 kohta)
Keskuse klass (mujal) – asutused (1/100)	350 m ² /100= 4 kohta (vähim 6 kohta)

3.6. Haljastuse, heakorra ja vertikaalplaneerimise põhimõtted

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeringuga vähemalt 10% Kalda tee 35 krundi pindalast ette nähtud katta kõrghaljastusega. Pindala arvestamisel lähtutakse täiskasvanud puu võraprojektsioonist vastavalt liigile ja sordile.

Haljastuslahendus esitatakse koos hoone projektiga. Haljastuslahendus tuleb realiseerida koos hoonega, hiljemalt hoone valmimise ajaks. Puude asendamine põõsastega ei ole lubatud. Soovitav on puude alla kujundada varjutaluvatest liikidest põõsarinne.

Haljastuslahenduse projekteerimisel tuleb arvestada Eesti Standardi (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) tabelis 8.18 (tänavahaljastusele vajalik kasvuruum) olevaid nõudeid. Näiteks keskmisekasvuliste lehtpuude vahekaugus peab olema 5-7 m ning istutusala vähim laius 3 m. Vastavalt Eesti Standardile (EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses“) ei ole soovitatav istutada keskmise ja suurekasvulisi puid ehitisele lähemale, kui 5 meetrit, välja arvatud juhul, kui on kasutatud spetsiaalseid inseneritehnilisi võtteid.

Reljeef on planeeringualal tugeva languga Emajõe suunas ning samuti piki Kalda teed. Kõige kõrgem reljeefi punkt on planeeritud krundi põhjanurka hoone sissepääsu lähedal. Maapinna kõrgused tuleb ümbritsevaga sujuvalt kokku viia või kasutada nõlva kindlustamiseks tugimüüri koos ohutuspiirdega.

Krundile on planeeringu lahenduses antud võimalus rajada seesugune hoone, mille Kalda tee tänava fassaad ning esimene korrus asub tänavaga samas tasapinnas ning hoone tagakülg avaneb parklasse, kust saab juurdepääsu keldrikorrus. Skeemil 2 on seesuguse hoone võimalik lõige. Jalakäijate kiire poolt tuleb hoonesse sisemine lahendada liikujatele mugavalt ning vajadusel rajada trepid.

Tugimüürid ning ohutuspiirded tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normidele projekteerimise faasis. Projekteerides tuleb leida lahendus, mis tagab jalakäijate ohutuse.

Mootorsõidukite parkla sissepääsu projekteerimisel juurdepääsu teele anda normidele vastav lang. Põhijoonisel on esitatud orienteeruvad maapinna kõrgused parklas ning tänavatel, mida projekteerimisel täpsustatakse.

3.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrkude täpsem paiknemine on toodud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis 5). Kalda tee 35 krundil paiknevad olemasolevad tehnovõrgud on kavandatud likvideerida.

3.7.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Sademevee- ja reoveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt Tartu Veevärk AS poolt 15.11.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/814.

Isevoolse kanalisatsiooni rajamiseks tuleb planeerida isevoolne torustik Kalda tee äärde alates Mõisavahe tn ja Kalda tee ristmikul asuvast olemasolevast isevoolsest torustikust kuni Kalda tee 35 kinnistuni. Tänavatorustikust tuleb planeerida kinnistule ühendustorustik. Isevoolse kanalisatsiooni rajamisel tuleb torustikus arvestada võimaliku paisutustasemega. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate reoveeneelude vahetu ühendamine isevoolse kanalisatsioonisüsteemiga on keelatud. Vajadusel tuleb kasutada uputustökkeseadmeid ning pumpamist.

Sademevesi tuleb juhtida Mõisavahe tn ja Kalda tee ristmikul asuvasse sademeveekollektorisse DN 700. Selleks tuleb rajada Kalda tee äärde sademeveetorustik eesvoolust kuni kinnistuni. Torustikus tuleb arvestada maksimaalse võimaliku paisutustasemega. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude vahetu ühendamine iseoolse torustikuga ei ole lubatud. Kanaliseeritava sademevee vooluhulka tuleb kinnistu torustikus piirata, nõuded täpsustatakse projekteerimistingimustega.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

Reoveekanaliseerimise ja sademevee lahendus esitatakse hoone projekteerimise käigus ehitusprojektis, millega täpsustatakse reoveekanaliseerimise ehitiste täpsed asukohad ning sademevee puhvermahuti suurus.

3.7.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt Tartu Veevärk AS poolt 15.11.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/814.

Kalda tee 35 veevarustus on ette nähtud Kalda teelt Kalda tee 41//43 kinnistule sisenevast DE 160 PE veetorustikust. Ühendussõlm tuleb planeerida kooskõlastatult kinnistu omanikuga Kalda tee 41//43 kinnistule. Ühendustoru planeerimisel naaberkinnistule tuleb näidata servituut.

Kalda tee 35 maaüksusel asuv endise avaturu De 25 veetoru tuleb katkestada Kalda tee 41//43 kinnistul asuvas De 160 veetoru hargnemissõlmes.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse Kalda tee 41//43 maaüksusel paikneva olemasoleva hüdrandi baasil. Hüdrant jääb planeeritud Kalda tee 35 hoonestusalast ca 30 m kaugusele edela suunda.

Olemasolevad hüdrandid on toodud funktsionaalsete seoste skeemil (joonis 2).

3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 26.09.2019 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 334288.

Elektrivarustus on kavandatud Kalda tee 35 krundile Kalda tee 33 maaüksusel asuvast Anneturu 314:(Ülejõe) alajaamast maakaabelliinidega. Liitumiskilp tuleb rajada planeeringuala läänepoolsesse nurka. Liitumiskilbist hooneni on elektritoide ette nähtud maakaabliga.

Lisaks on võimalik hoone katusele rajada päikesepaneelid (tingimused täpsemalt ptk 3.6.5).

Välisvalgustuse lahendus esitatakse hoone projektiga.

Planeeringu põhijoonisel on toodud perspektiivne maakaabli trajektoor planeeringualal ja selle vahetus läheduses. Maakaabli asukoht ja liini pikkus täpsustatakse edasise projektiga.

3.7.4. Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonilahendus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS 30.09.2019 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 32719035. Planeeringuga nähakse ette telekommunikatsiooni ühendus Kalda tee 35 krundile kavandatud hoonesse 50 mm sidetoga olemasolevast sidekaevust nr 1398, mis paikneb planeeringualast ida suunas, teisel pool Kalda tee tänavat.

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb paigaldada alates sidekaevust 1400 hoonesse 12 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Mõlemas otsas tuleb otsastada 4 kiudu. Hoone sisevõrk tuleb ehitada PON tehnoloogial.

Planeeringu põhijoonisel on toodud perspektiivne sidekaabli trajektoor planeeringualal ja selle vahetus läheduses. Sidekaabli asukoht ja liini pikkus täpsustatakse edasise projektiga.

3.7.5. Soojavarustus

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kaugküttepiirkonnas.

Alale kavandatavale hoonele on võimalik soojusvarustuseks kasutada nii kaugkütet kui ka päikeseenergiat.

Kaugkütte baasil soojavarustus on kavandatud vastavalt AS Fortum Tartu poolt 30.09.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 174/19.

Kalda tee 35 krundi ühendus soojusvarustusega lähtub Kalda tee 29 maaüksusel olevast soojatorustikust. Soojatorustik tuleb planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult tuleb planeerida sulgarmatuur.

Päikesepaneelide rajamine on planeeringuga lubatud hoone katusel, kusjuures hoone arhitektuur peab võimaldama päikese otsekasutust ja vältima ebatõhusaid lahendusi. Seejuures tuleb tagada:

- paneelide ohutus - projekteeritud on nõuetekohased kinnitused, tagatud on lumekoormus ja tuulekindlus (selleks tehtud vastavad kandvusarvutused) jms;
- päikesepaneelid ei tohi tekitada kõrval olevatele hoonetele valgusreostust ega varju;
- päikesepaneelid ei tohi kitsendada naaberkinnistu kasutamist ega kahjusta kultuuri- ja looduskeskkonda;
- päikesepaneelid ei tohi häirida liiklust ega tänaval liiklejaid.

3.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

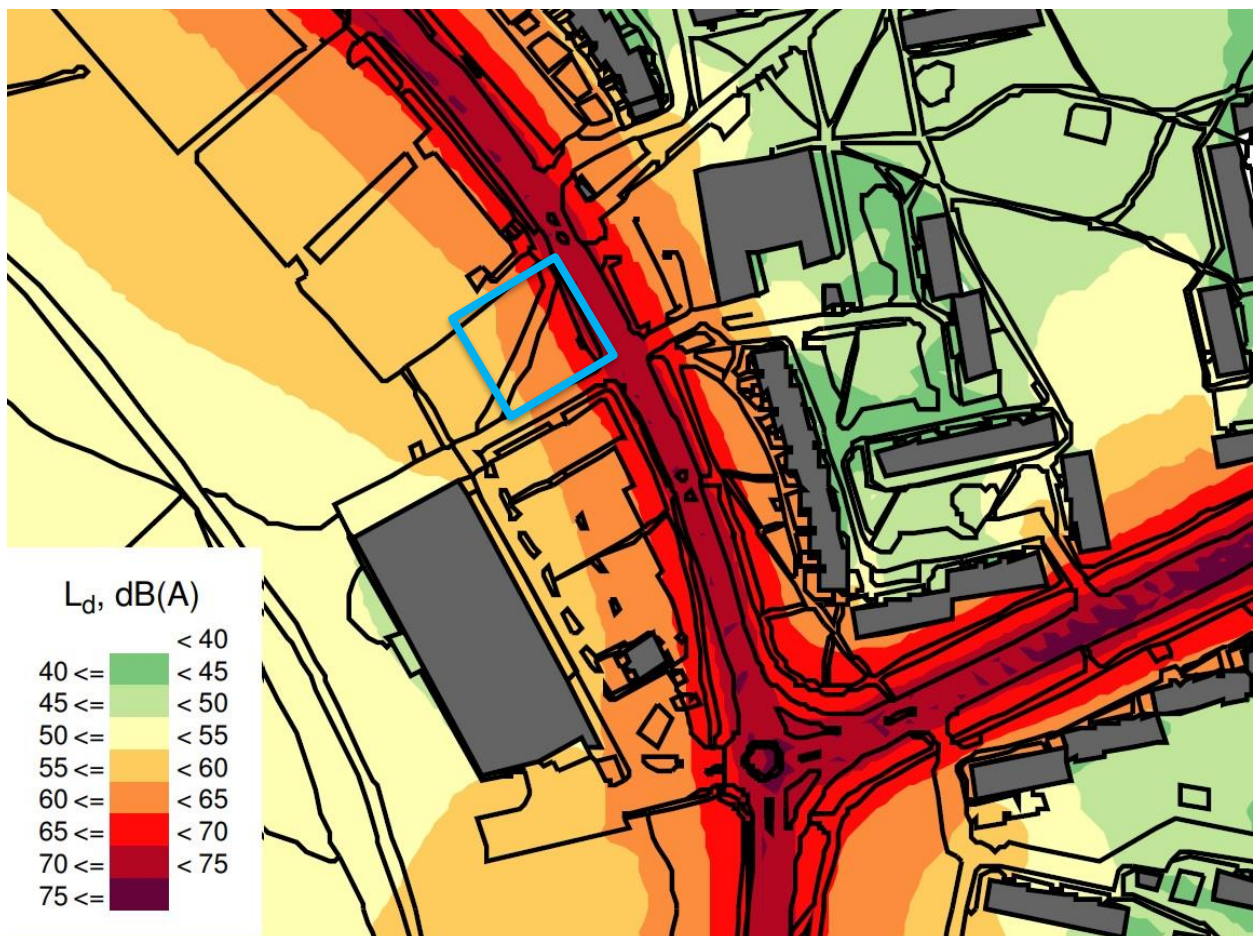
Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel seisuga 15.10.2019 ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmekäitluse ala paiknemine lahendatakse krundi piires. Oluline on, et jäätmekäitluse ala oleks naabruses paiknevate hoonete suhtes varjestatud. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

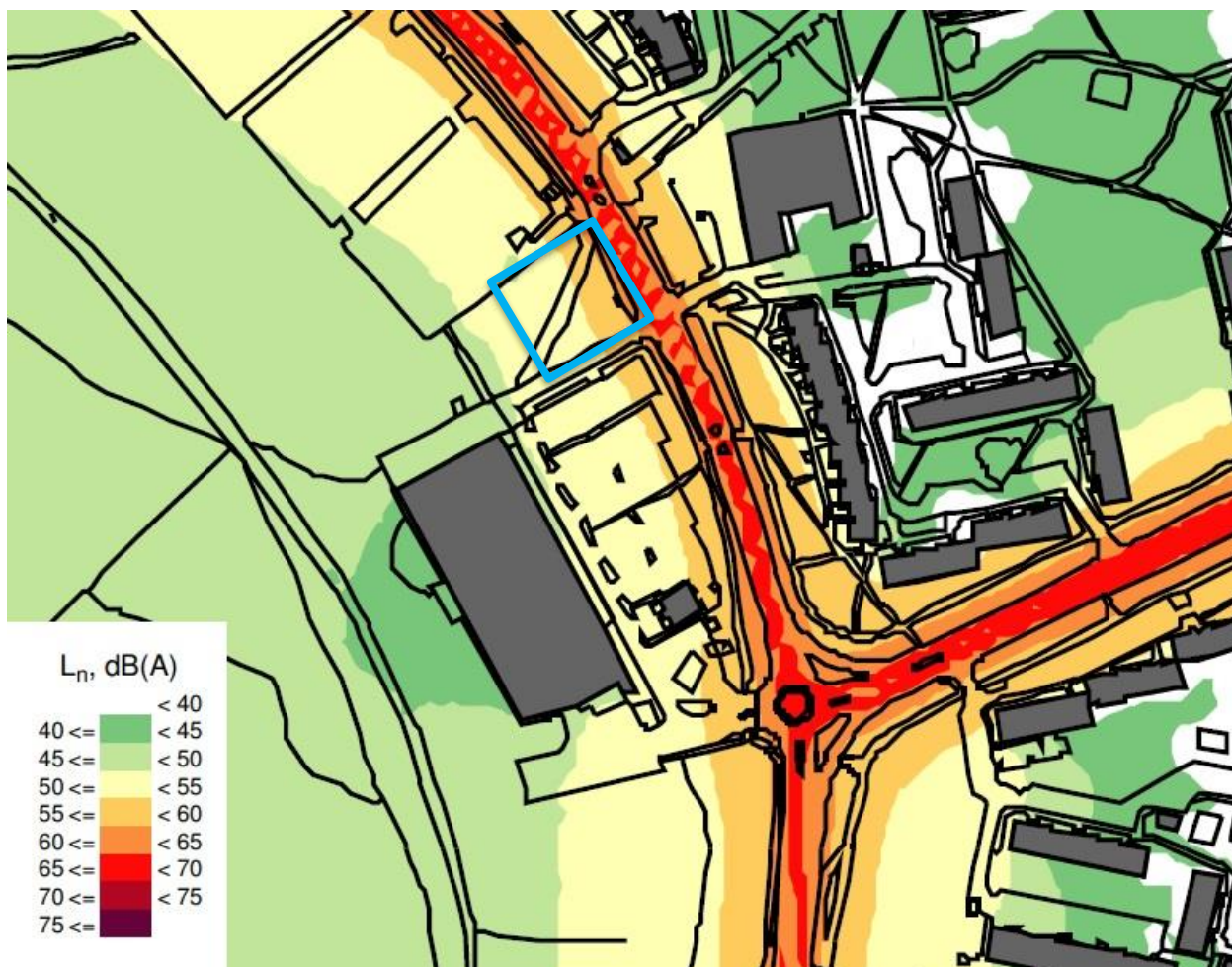
Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu. Jäätmemajandus võib olla lahendatud ka hoone mahus.

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

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskoormusest tingitud mürataseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub aktiivse tänava tsoonis, kus esineb tänavast tingitud müra. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole.



Skeem 3. Siseriiklik kõigi müraallikate koondkaart päeval (allikas: Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine, 2017). Sinisega on märgitud planeeringuala piir.



Skeem 4. Siseriiklik kõigi müraallikate koondkaart öösel (allikas: Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine, 2017). Sinisega on märgitud planeeringuala piir.

OÜ Hendrikson & Ko poolt koostatud dokumendis "Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine" on välja toodud päeval ja öösel esinenud kõikide müraallikate koondkaart (skeem 3 ja skeem 4). Nende kaartide põhjal on näha nii päeval kui öösel tugevama müra esinemist.

Eestis on keskkonnamüra normväärtused kehtestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Lubatud normtasemed antud piirkonnas on 65 dB päeval ja 55 dB öösel, kusjuures hoonete teepoolsel fassaadil on lubatud 5 dB võrra kõrgem müratase ehk 70 dB päeval ja 60 dB öösel.

Planeeringualal jääb müratase maksimaalsete normide piiresse, aga soovitav on planeeritud hoone puhul rakendada eelkõige ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoone siseruumides.

3.9. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala tehno võrkude servituutide ettepanekud on graafiliselt kujutatud tehno võrkude joonisel (joonis 5) ning juurdepääsu ja haljastuse servituut on graafiliselt kujutatud põhijoonisel (joonis 4).

Planeeringualale seavad kitsendusi tehnovõrgud ja –rajatised. Alal kulgevad elektrikaablid (kaitsevöönd 1m mõlemal pool liini telge). Tehnovõrkude kaitsevööndis lubatud tegevusi reguleerib ehitusseadustik.

Planeeritud sidekaablile on määratud Telia Eesti OÜ kasuks servituut kaitsevööndi ulatuses (1 m mõlemale poole kaabli teljest). Planeeritud ühisveevärgi ja kanalisatsioonirajatistele on määratud servituudi seadmine AS Tartu Veevõrk kasuks kaitsevööndite ulatuses (2 m mõlemal pool liinitelge või rajatise äärest). Planeeritud kaugküttetorustikule on määratud servituudi seadmine AS Tartu Katlamaja kasuks kaitsevööndite ulatuses (2 m mõlemal pool liinitelge või rajatise äärest). Lisaks planeeritud ja olemasolevale elektrikaablile on määratud servituudi seadmine Elektrilevi OÜ kasuks kaitsevööndite ulatuses (1 m mõlemal pool liinitelge või rajatise äärest).

Juurdepääsu ja haljastuse servituudi ettepanek on tehtud katastriüksusele Kalda tee 41 // 43 ja Kalda tee 43c, et võimaldada planeeringualale juurdepääs Kalda teelt ning rajada ohutuspiire koos haljastusega.

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala ümber pole piirdeid kavandatud, mistõttu on soovitatav kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme.

Planeeritud hoone jalakäijate sissepääsud on kavandatud turvalisuse tagamiseks tiheda liiklusega Kalda tee tänavapoolsest küljest.

3.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

3.12. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) või vastavate kulude kandmiseks. Planeeringu elluviimine eeldab detailplaneeringukohaste tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanalisatsiooni väljaehitamist ja vastavate kulude kandmist. Planeeritud rajatiste projekteerimise ja väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ning sellega seotud kulude kandmise tagab krundi igakordne omanik. Pärast tehnorajatiste rajamist tuleb taastada töödele eelnev olukord tänava maal. Leping planeeringukohaste rajatiste (sademeveekanalisatsioon) väljaehitamiseks ja kulude kandmiseks on sõlmitud enne planeeringu kehtestamist.

Planeeritud sademeveekanalisatsioon tuleb ehitada planeeringualast kuni Mõisavahe tn ja Kalda tee ristmikul asuvasse sademeveekollektorisse.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Detailplaneeringu elluviimise eelduseks on servituut Tartus Kalda tee 41 // 43 asuva sõidutee (planeeringu põhijoonisel märgitud kui "planeeritud juurdepääsu ja haljastuse servituudi ettepanek") kasutamiseks

juurdepääsuks Tartus Kalda tee 35 asuvale kinnisasjale ning Kalda tee 41 // 43 krundile planeeritud haljastuse rajamiseks.

Planeeringualal mistahes planeeringukohasele esimesele hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on rajatiste väljaehitamine. Enne rajatiste väljaehitamist on Tartu linnal õigus keelduda mistahes hoone ehitusloa väljastamisest planeeringualal. Ehitusloa võib anda enne rajatiste väljaehitamist, kui ehitusluba taotleva krundi igakordne omanik on sõlminud enne planeeringukohastele hoonetele ehitusloa väljastamist lepingu, millega tagatakse hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks rajatiste väljaehitamine. Planeeringualal mistahes hoone loetakse valminuks, kui hoonele on väljastatud kasutusluba.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on antud tabelis 5.

Tabel 5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
05.11.2021	Kaarsilla Kinnisvara OÜ	Juurdepääsu servituut Kinnisvara OÜ ja Tartus Kalda tee 35 asuva kinnisasja omaniku vahel peab oleme seatud ning selle eest tasu makstud enne detailplaneeringu kehtestamist	Made Vares, juhatuse liige
25.01.2022	Päästeameti Lõuna Päästkeskus Inseneritehniline büroo		Margo Lempu, Lõuna Päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik
23.12.2021	Telia Eesti AS	Projekti kooskõlastus nr 35933404	Aleks Kask, Telia Eesti AS volitatud esindaja
21.12.2021	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastuse nr 2444861220	Enn Truuts, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
14.01.2022	AS Tartu Veevärk	Üle vaadatud nr 26	Peeter Pindma, arendusjuht
27.12.2021	Gren Tartu AS		Ülar Roose
01.10.2021	Lidl Eesti OÜ		Tarvo Kubja, kinnisvarajuht

5. Joonised- digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena