

Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering



Töö nr: 1834DP3

Huvitatud isik: Kaarsilla Kinnisvara OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2. Planeerimise lahendus	8
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	9
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
2.6. Tehnovõrgud.....	11
2.6.1. Üldosa.....	11
2.6.2. Veevarustus	11
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž	11
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	12
2.6.5. Soojavarustus ja kaugjahutus	12
2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus.....	13
2.7. Kujad	13
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	13
2.9. Keskkonnatingimused	14
2.10. Servituutide seadmise vajadus	17
2.11. Planeeringu elluviimine	17
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	19

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud





1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Väike-Turu tn 7 krundi suurusega 5663 m², planeeringualasse on kaasatud ka krundiga piirnev Väite-Turu tänava transpordimaa ala. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 17.04.2018 korraldus nr 391 „Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Metricus OÜ poolt 2018. a detsembris mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 18G8171. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis. Planeeringualaga piirneva Sadama tn 1 krundi äärekiivid ja tänavavalgustus on esitatud vastavalt Maainsener OÜ teostusmõõdistusele, töö nr GEO5278.

Planeeringu koostamise käigus on toimunud kutsutud osalejatega arhitektuurivõistlus, mille võidutööks valiti Salto AB OÜ koostatud lahendus. Planeeringu lahenduses on lähtutud arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtetest.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritud Väike-Turu tn 7 krunt asub Tartu linnas Kesklinna linnaosas, krundi katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa. Ehitisregistri andmetel asuvad krundil ajutine rannaspordiväljak, ajutised tribüünid ja soojak ehitisealuse pinnaga kokku 1770,4 m². Geodeetilise alusplaani järgselt asub krundi kagunurgas lisaks elektrialajaam ehitisealuse pinnaga 32 m². Sõidukite juurdepääs Väike-Turu tn 7 krundile on ida suunast Väike-Turu tänavalt, läbi krundi viiva tee kaudu on juurdepääs ka naaberkruntidele Sadama tn 1, Väike-Turu tn 3 ja Väike-Turu tn 5.

Väike-Turu tn 7 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 20. novembri 2003. a otsusega nr 230 kehtestatud Sadama, Turu, Väike-Turu tänavate ja Emajõe vahelise ala detailplaneering, millega määrati krundile (pos 6 suurusega 5663 m²) ehitusõigus ühe ärihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga 5290 m² ja kõrgusega 6-12 m. Krundile planeeriti teeservituut, juurdepääs krundile oli võimalik läbi Zeppelini keskusepoolse parkla ja Tigutorni poolsest küljest, muus osas on Väike-Turu tänavale kehtestatud krundilt väljasõidukeeluala. Planeering on väljaspool Väike-Turu 7 krundi ellu viidud, Väike-Turu 7 krundil on realiseeritud teeservituudi osa: kinnistute Sadama tn 1, Väike-Turu tn 3, Väike-Turu tn 5 ja Väike-Turu tn 7 vahel on seatud reaalservituut, mis võimaldab läbi kinnistute minevat Sadama ja Väike-Turu tänavat ühendavat teed kõigil võrdsetel alustel takistamatult kasutada igal ajal jalgsi käimiseks ja liiklusvahendiga sõitmiseks.

Planeeringuala reljeef langeb ida suunas Emajõe poole, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 1,2 m.

Planeeringualale ulatuvad Emajõe kalda piiranguvöönd (100 m) ja Emajõe kalda ehituskeeluvöönd (50 m).

Planeeritud krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.



1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Väike-Turu tn 7 krunt Sadama asumis, mis kannab endas keskusele omaseid funktsioone: vabaaja- ja spordihooned, bürood ning kaubanduskeskus. Uushoonestuseks ette nähtud alad Väike-Turu tänava äärses frondina ja mõne hoone laiendusena peavad tagama vaatekoridore Emajõe. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu. Hoonete lubatud korruselisus on 4-6. Kõrgemad hooned on lubatud kuni 10% ulatuses hoone(stuse) ehitisealusest pinnast ega tohi ületada enam kui kaks korrust üldplaneeringuga lubatud hoonestuse üldisest kõrguspiirangust. Planeeritud Väike-Turu tn 7 krundi kasutamise juhtfunktsioon on äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, st kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav ala olema suurem kui kõvakattega ala, kavandada tuleb ala mänguväljaku rajamiseks. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

Planeeringualal kehtiva detailplaneeringuga (Sadama, Turu, Väike-Turu tänavate ja Emajõe vahelise ala detailplaneering) on lubatud Väike-Turu tn 7 krundile ehitada 6...12 m kõrgune hoone ehitisealuse pinnaga kuni 5290 m², mis teeb võimalikuks krundi täisehituseks 93%. Planeeringu koostamise aluseks oleva arhitektuurivõistluse võidutöös koostati liigendatud hoonemahtudega atraktiivne arhitektuurne lahendus, mis vastab üldplaneeringuga määratud hoonestustingimustele ning sobitub olemasolevate ja planeeritud (vt eelmises lõigus esitatud kõrguse põhimõtteid kogu Turu- Väike-Turu ja Sadama tn vahelisele kvartalile) ümbritsevate hoonete kõrgustega. Planeeritud ehitisealne pind 3900 m² ja krundi täisehitus (69%) on väiksemad kui kehtivas detailplaneeringus lubatu, jättes rohkem ruumi haljastusele ja jalakäijatele. Planeeritud lahendus tagab ümbritsevate olemasolevate hoonete nõuetekohase insulatsioon. Planeeritud lahendus koos oma arhitektuurse kontseptsiooniga suurendab piirkonna väärtust luues liigendatud kvaliteetse kesklinliku ruumi võimaldades alale tekitada nii erinevaid teenuseid kui elukohtasid, mis omakorda tähendab ala kasutamist eri aegadel ja eri ühiskonnagruppide poolt. Planeeringualale hoonestamine on osa Turusilla ja Sõpruse silla vahelisest linnakeskuse välja ehitamise kavast ning lisanduvate töökohtade, teenuste ja elanikega suureneb kogu piirkonna väärtus. Tigutorni korteritest avaneva vaate kvaliteedi tagamiseks on juhitud tähelepanu arhitektuursete tingimuste peatükis.

Planeeringuala piirkonna hoonestus ning hoonete funktsioonid on mitmekesised. Naabruses asuvad teaduskeskus Ahhaa, Aura veekeskus, äri- ja kortermaja Tigutorn (23 korruseline Tartu kõrgeim eluhoone), kaubanduskeskus (Zeppelin) ja spordikool. Planeeringuala idaküljele jääb Emajõe kaldäärne haljasala, kuhu üldplaneering näeb ette ka sadamaala ning jalgratta- ja jalgteed. Hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt betoon- ja klaaspindu ning plekki. Hooned asuvad Väike-Turu tänava ääres peamiselt tänavaäärsel krundipiiril. Suur osa Sadama asumi territooriumist on kõvakatendite ja parkimise all.

Planeeringuala lääneküljel asub jalakäijate ala, mis ulatub põhja suunas Sadama tänava äärses teaduskeskuse Ahhaa esise väljakuni, sealt edasi viib jalakäijate eelistusega tänav kuni Soola tänavani bussijaama juures. Piki jõe kallast on kavandatud jalgratta- ja jalgteed, lisaks on jalakäijate juurdepääs mööda Turu ja Väike-Turu tänavat. Lähimad linnaliinibusside peatused asuvad Turu tänava ning Väike-Turu tänava ääres planeeringualast ligikaudu 100 m ja 220 m kaugusel, maaliinide bussijaam

asub u 275 m kaugusel – ala on jalgsi ja ühistranspordiga liikujale väga hästi kätte saadav. Ühendust Emajõe teise kaldaga tagab läheduses olev Turusild.

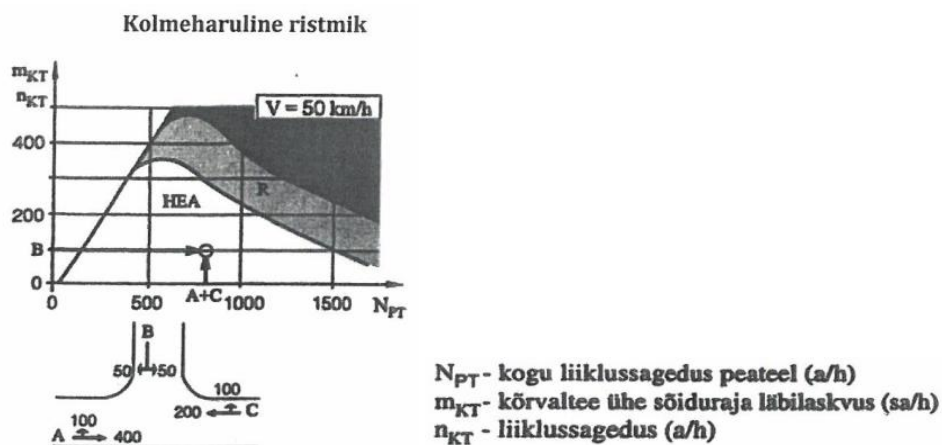
Mootorsõidukite juurdepääs kogu piirkonnale toimub Aida ja Sadama, väljapääs Soola ja Aida ning Turu tänava ristmike kaudu. Väike-Turu tn 7 krundile on juurdepääs Väike-Turu tänavalt ja lisaks servituudiga läbi Väike-Turu tn 3, Väike-Turu tn 5 ja Sadama tn 1 kinnistute Sadama tänavalt. OÜ Liiklusbüroo 2007. a tööga „Tartu linn, Turu ja Väike-Turu tänavate ning Emajõe vahelise ala tänavate ja parklate rekonstrueerimine” on kavandatud Väike-Turu tänava laiendamine, seejuures kolmas sõidurada pöörete jaoks kruntidele – see tagab, et võimalikud pöörde ootajad ei takista otseliiklejate voogu.



Skeem 1. Liiklussagedused inseneribüroo Stratum 2017. a liikluskoormuse uuringu kohaselt, vasakul õhtune tiptund, paremal hommikune tiptund.

Inseneribüroo Stratum 2017. aastal tehtud liikluskoormuse uuringu kohaselt on Väike-Turu tänaval planeeringualaga piirnevas osas sõidukeid õhtusel tiptunnil 509 ja hommikusel tiptunnil 516. Uuringu kohaselt on Sadama tänaval õhtusel tiptunnil 197 autot ja hommikusel tiptunnil 191 autot.

Detailplaneeringu realiseerumisel lisandub eeldatavalt tiptunni ajal maksimaalselt 220 autot, mis jaguneb väljasõidul Väike-Turu ja Soola tn ristmike vahel.



Skeem 2. Kolmeharulise ristmiku manöövrivite ligikaudne läbilaskvus kiirusel 50 km/h, väljavõtte linnatänavate standardi EVS 843:2016 joonisest 7.11.

Linnatänavate standardi EVS 843:2016 joonise 7.11 kohaselt on kolmeharulise ristmiku ligikaudne heal tasemel läbilaskvus kiirusel 50 km/h:

- kui peateel liigub 600 autot tunnis, siis kõrvalteel ligikaudu 350 autot tunnis;
- kui peateel liigub 750 autot tunnis, siis kõrvalteel ligikaudu 300 autot tunnis.

Erinevat eespool esitatud kolmeharulise lihtristmiku lahendusest on planeeringuga kavandatud Väike-Turu tn-le eraldi vasakpöörderada, mis vähendab nii õhtuse kui hommikuse tipptunni puhul Väike-Turu tn liikluse pidurdamist. Lisaks Väike-Turu tn-le on juurdepääs ka Sadama tn-le. Töökohtade loomisel planeeringualale on töötajate tööle tulemise eelduslik suurem koormus just hommikusel tipptunnil ning hommikuse tipptunni liikluse võimalikku takistamist leevendabki lisapöörderada. Hommikune võimalike elanike väljasõit alal Zeppelini suunal on probleemivabam, kuna see suund on väiksema koormusega. Kui õhtune tipptund eeldab elanike kojusaabumist ja klientide saabumist kaubandusse, siis õhtusel ajal on vähem koormatud just Turu tn-lt Zeppelini tagant tulev liiklussuund. Eelneva alusel saab teha üldistatud järelduse, et planeeritud lahendus on sobilik piirkonna liiklussageduste koosseisu.

Varasemal tänava projekteerimisel OÜ Liiklusbüroo poolt on arvestatud varem planeeritud ehitusõiguste ja parklamahtudega – Väike-Turu tn 7 krundile on varem planeeritud vähemalt 140 kohta keldrikorrusel või parkimismajas. Varasem (kehtiva planeeringu kohane) otstarve on olnud teenuste ja kaupade müügiga seonduv, mis tekitab liikluse ja parkimise teenuste ja poodide lahtioleku ajaks. Koostatav detailplaneering lubab teha maksimaalselt 220 parkimiskohta (miinimumkohtade arvu ei ole määratud, võrdluseks – Tartu kaubamajas on 236 kohta) ning võimaldab kuni 40% ulatuses ka elamise otstarbe. Planeeritud otstarbe muutus võimaldab jagada liiklejate liikumist pikemale ajale ööpäevast e hajutada seda. Parkimiskohtade kuni 80-kohaline suurenemine toob kaasa võimaluse, et tipptunni ajal on minutis kuni üks auto varem modelleeritule lisaks Turu tn-ga ristuva ristmiku liiklussuuna kohta, mis ei ole oluline muutus.

Varasem projektlahendus 2007. aastast ja 2017. a liiklusloendus ning sellele lisanduv planeeritud maht tagavad planeeritud lahendusega liikluse toimivuse heal tasemel. Mootorsõidukite liiklus suureneb Aida-Turu, Sadama-Turu ja Soola-Turu ristmikel. Väike-Turu tänava liiklusvoog ühtlustub, kuna nii Tigutorni-Ahhaa kui ka Zeppelini tänava parklatesse vasakpöörde tegemiseks ehitatakse lisarada. Kui planeeritud keskus hakkab toimima ühte linnatervikuna koostöös Kaubamaja, Kvartali, Tasku, Ahhaa-keskuse ja kavandatavate täiendavate piirkonna hoonetega, siis tihendab see piirkonda, tugevdab kogu piirkonna toimimist rohkemate teenuste näol ning vähendab vajadust linnaserva teenuste järgi. Ühtlasi on suurem tõenäosus, et paraneb ühistransport ja rattateede võrgustik ning mõlema kasutajate arv, mis omakorda hakkab piirama autoliiklust.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga säilivad olemasolevad krundipiirid. Projekteerimisel on lubatud Väike-Turu tn 7 krundi ilma uut detailplaneeringut koostamata jagada kuni neljaks krundiks lähtuvalt projekteeritava hoone ehitamisetappidest, kui igal krundil on tagatud üldplaneeringu kohane parkimisvajadus ja haljastus.



2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, teenindavate sõidukite juurdepääsude, ja haljasala ehitamine. Maapealsed parkimiskohad ei ole lubatud. Lisaks maapealsele hoonestusele on planeeritud maa-alune hoonestusala parkimiskorru(s)t(e), panipaikade, tehnoruumide jms rajamiseks, maa alla võib ehitada kuni kaks korrust. Võimalikud päikesepaneelid võivad ulatuda üle suurima lubatud hoone kõrguse, kuid ei tohi põhjustada ülenormatiivset insolatsiooni piiramist naaberhoonetes.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP1, juhinduda tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Hoone(te) ehitamisel tuleb arvestada Emajõe ülejutustasemega. Hoone(te) ± 0.00 kõrgus peab olema minimaalselt 34.30 (1% veetaseme tõenäosus + 0,8 m). Maksimaalseks hoone(te) ± 0.00 kõrguseks on planeeritud 35.00.

Planeeritud hoonestuse arhitektuurne lahendus koostatakse arhitektuurivõistluse võidutöö autorite poolt lähtudes võidutöö põhimõtetest. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kogu planeeringuala arhitektuurne lahendus tuleb koostada terviklikult. Kavandatav hoonestus peab olema liigendatud, suur maht peab olema jagatud väiksemateks ja looma vaheldusrikka tänavaruumi ning maksimaalse jõevaatega perimeetri. Hooneplakkide liigendusest peavad tekkima tagasiastet tänavajoones, mis moodustavad jõevaate või lõunavalgusega tulevaid aedasid või terrassipindu kohvikutele ja toimivad avaliku tänavaruumi laiendustena. Väike-Turu tn 5 (tigutorn) pool tuleb hoone(osad) liigendada ja kujundada selliselt, et tigutornist vaadates avaldub kvaliteetne arhitektuur, mitte ilmetu tumm sein. Olulisematesse lähenemissuundadesse peavad moodustuma alumiste ja ülemiste korruste nihestatusest varjualustega platsid, mis toimivad kogunemiskohtadena või peasissepääsudena.

Planeeritud hoonestust on vajadusel võimalik rajada etappide kaupa. Võimalikud ehitusetapid ja nende ehitamise järjekord määratakse projekteerimisel.

Korterite ehitamise korral tuleb korterite arvu määramisel lähtuda põhimõttest, et korteri kohta peab olema vähemalt 70 m² krundi pinda. Elamufunktsiooni kavandamisel on hoone(te) mahus vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Jalg- ja kergliikluse ühendused planeeritud krundile on võimalikud ida suunast Väike-Turu tänavalt ning lõuna- ja lääne suunast Kaluri tänav T5 krundil asuvatelt teedelt. Sõltuvalt krundisisest asendiplaanilisest lahendusest ning vajadusel kokkuleppel naabermaaüksuste omanikega (juhul kui juurdepääs jääb naabermaaüksusele) võib projekteerimisel ette näha kergliikluse juurdepääse ka krundi põhjaküljest. Väike-Turu tänava äärne jalgteed on planeeritud avalikku kasutusse. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on jalgteed planeeritud ka tänava idaküljele. Üle Väike-Turu tänava on planeeritud jalgteed ühendus perspektiivse Emajõe äärse jalgratta- ja jalgteega.

Mootorsõidukite juurdepääs krundile on planeeritud ida suunast Väike-Turu tänavalt läbi olemasoleva ristmiku, millele on vajalik ehitada täiendav vasakpöörde rada. Sama tee kaudu on planeeritud nii juurdepääs maa-alusesse parklasse kui ka teenindava transpordi juurdepääs (kauba

laadimine jms). Projekteerimisel tuleb tagada kauba laadimise ala paigutus selliselt, et see ei takista liiklust planeeritud teeservituudi alal.

Väike-Turu tänav on planeeritud vastavalt OÜ Liiklusbüroo 2007. a tööle „Tartu linn, Turu ja Väike-Turu tänavate ning Emajõe vahelise ala tänavate ja parklate rekonstrueerimine" kolme sõidurajaga ning bussipeatusega tänav idaküljel. Lisaks projektis esitatud ülekäigurajale Kaluri tänav T5 jalgratta- ja jalgteepikendusel on planeeritud ülekäigurada Väike-Turu tn 5 krundi e Tigutorni kohale. Tänavate mõõtmed on esitatud põhijoonisel. Jalgratta- ja/või jalgteedel peab olema tagatud standardi kohane külgohutusala. Kolmas sõidurada on kavandatud pöörete jaoks parklatesse ja kruntidele – see tagab, et võimalikud pöörde ootajad ei takista otseliiklejate voogu.

Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattatee tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele sõnumi teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

Planeeritud krundi mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ning üldplaneeringule. Planeeringuala asub üldplaneeringu järgselt kesklinna parkimisvööndis, kus parkimisnormatiive tuleb rakendada suurima lubatud väärtusena. Mootorsõidukite parkimine on kavandatud hoone mahus maa-alus(t)el korrus(t)el, põhijoonisel (joonis 4) on näidatud võimalik parkimiskohtade (kokku 220 kohta kahe korruse peale, ühel 110) paiknemine. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud on säilitada krundi põhjaservas asuvad kolm kaske, ülejäänud planeeringualal olemasolevaid väärtuslikke puid ei ole. Kui olemasolevaid puid ei ole võimalik säilitada, tuleb need asendada uute puudega.

Planeeritud hoonestuse ehitusprojekti koosseisus tuleb koostada volitatud maastikuarhitekti poolt välialade haljastus- ja kujundusprojekt. Arvestada tuleb, et 10% krundist (täiskasvanud puude võra projektsioon maapinnal) peab olema kõrghaljastatud, vajadusel tuleb haljastust rajada ka hoonestusala piires. Joonisel esitatud haljastuslahendus on illustratiivne, see tuleb täpsustada projekteerimisel. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav ala olema suurem kui hooneväline kõvakattega ala, kavandada tuleb ala mänguväljaku rajamiseks. Vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle on soovitatav mänguväljak rajada hoone(te) katuseterrassile, sellele tuleb tagada kõigi korteriomanike juurdepääs. Samuti on katuseterrassidele soovitatav rajada haljastust.

Olemejäätmekogumiskohad on planeeritud kokku koguda krundile kavandatud jäätmekogumispunkti, mille asukoht määratakse projekteerimisel, konteinerid kavandada maa-alustena või hoonesisestena.



2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena. Olemasolev alajaam on kavandatud tõsta planeeritud hoonestuse mahtu. Planeeringuala arendaja tagab kõigi seni Väike-Turu tn 7 krundi läbivate tehnovõrkude edasise toimimise, ümberehitamise vajaduse korral ehitab koostöös võrgu valdajaga omal kulul tehnovõrgud ümber teise asukohta.

Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud hoone(te) veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele INF/558 Väike-Turu tänaval asuvast De 225 veetorustikust. Turu 10 krundil asuv veetoru on planeeritud ringistamise eesmärgil ühendada Väike-Turu tänava veetoriga.

Tuletõrjervee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Väike-Turu tänaval ja Turu tn 10 krundil asub planeeringuala läheduses kaks tuletõrjehüdranti, vajadusel võib projekteerimisel ette näha täiendava tuletõrjehüdrandi.

2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

Reoveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele INF/558. Planeeringuala läbib Turu tn 10 reoveekanaliseerimistorustik. Planeeritud hoonestusala vabastamiseks tuleb Turu tn 10 kinnistu reoveekanaliseerimine ümber ühendada Kaluri tänaval asuva De 250 reoveetorustikuga. Planeeritud on ümber ühendatavate torustike asukohad. Planeeritud ümber ühendatavate kaevude väljavoolud on võimalik rajada samale kõrgusele olemasolevate väljavoolude kõrgustega, v.a ühe kaevu puhul (näidatud joonisel 5) tuleb väljavoolu kõrgust tõsta. Turu tn 10 kanalisatsiooni ümberehitus tuleb täpsustada projekteerimisel, tööde teostamine Turu tn 10 kinnistul tuleb kooskõlastada kinnistu valdajaga. Kanalisatsioonisüsteemi ümberprojekteerimisel/-rajamisel tuleb tagada toimivad lahendused (sh Turu tn 10 krundi teenindamiseks vajalik äravool) kogu aeg.

Planeeritud Väike-Turu tn 7 krundi reovee võimalikeks eesvooludeks on Kaluri tänava reoveetorustik De 250 ning Väike-Turu tn DN 300 reoveetorustik. Ühenduskohaks valida tänavatorustikul asuv olemasolev kaev, joonisel 5 on näidatud kaks võimalikku ühenduse asukohta, mida võib projekteerimisel vajadusel muuta.

Allpool võimalikku paisutustaset asuvate reoveeneelude (maa-alused korrused) kanaliseerimiseks näha projekteerimisel krundile ette reoveepumpla.

Väike-Turu tänaval asuv olemasolev vana reoveetorustik tuleb planeeringualal kinnistuga külgnevas tänavalõigus rekonstrueerida. Torustik on ette nähtud rekonstrueerida joonisel 5 esitatud ulatuses. Kõik restkaevuühendused reoveetorustikku tuleb likvideerida.

Sademevesi juhtida planeeritud krundilt kas otse Emajõe või Väike-Turu tänavale planeeritud sademeveekanaliseerimise. Sademeveekanaliseerimise juhtimise korral tuleb projekteerimisel koostöös võrgu valdajaga kokku leppida krundilt ära juhtiva vee maksimumkogus, vajadusel tuleb krundile projekteerida tipu vooluhulga akumuliseerimiseks mahuti. Drenaaži- ning paisutustasemest

madalamal asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks näha krundile projekteerimisel ette pumpla.

Väike-Turu tänava sademevee eesvooluks on planeeritud Turu tn 14 kohal asuv sademeveekollektori De 1125 väljalask jõkke. Väike-Turu tn 7 krundiga külgnevale tänavale on planeeritud sademeveetorustik alates De 1125 kollektorist. Kõik tänaval asuvad restkaevud ja Kaluri tänava sademeveetorustik tuleb tänavale planeeritud sademeveetorustikuga ühendada.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb projekteerida I-klassi õlipüüdur.

Sademeveekanalisatsiooni projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 328373. Planeeringualasse jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad olemasolevad 0,4 ja 10 kV maakaabelliinid, 0,4 kV liitumiskilp ning 10/0,4 kV Veespordi 69:(Veeriku) komplektalajaam. Liinide, alajaama ning kilbi ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Elektrilevi OÜ-le kuuluva alajaama, liitumiskilbi ning liini trasside muutmine või nende asendamine planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks on võimalik, see toimub huvitatud isiku tellimisel ja kulul.

Planeeritud hoonestuse alale ette jääva Veespordi 69:(Veeriku) alajaama asemele on planeeritud hoonesisene alajaam hoone esimesele maapealsele korrusele, mille projekteerimisel tuleb arvestada olemasoleva Veespordi 69 ning planeeringuala lisanduva võimsusega. Elektrivõrgu ümberpaigutamine lahendada eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Hoonesisese alajaama ukсед peavad jääma tänavale. Alajaamaruumi kaudu ei tohi läbi viia mittemingisuguseid torusid, kanaleid või kaableid, mis otseselt ei liitu alajaamaruumi kasutuse/käiduga. Väike-Turu 7 liitumispunkt näha ette uude planeeritud hoonesisesse alajaama. Olemasolev liitumiskilp (elektriauto laadimispunkti liitumine) paigaldada ümber kas planeeritud alajaama või hoone mahtu.

Planeeringuala ümbritsevatel tänavatel on olemasolevad tänavavalgustusmastid. Väike-Turu tänaval tõsta võimalusel olemasolevad mastid jalgteel alalt välja planeeritud krundile planeeritud puude vahele. Uute valgustite asukohad määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone projektist.

2.6.5. Soojavarustus ja kaugjahutus

Planeeritud hoone(te) soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 127/19 kaugküttena. Ühenduskoht soojusvõrguga on võimalik Väike-Turu tänava soojustorustikult (DN125/250) või Kaluri tänava soojustorustikult (DN 200/355), projekteerimisel tuleb valida sobivam asukoht. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõudetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Krundile tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.

Planeeritud krundi läbivad Väike-Turu 5 krundi varustavad kaugküttetorud, mis säilivad olemasolevas asukohas.

Planeeritud hoone(te) katusele ja seintele on lubatud päikesepaneelide paigaldamine. Päikesepaneelid võivad ulatuda üle suurima lubatud hoone kõrguse, kuid ei tohi põhjustada ülenormatiivset insolatsiooni piiramist naaberhoonetes.

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 11/19 on planeeritud hoone(te)l kaugjahutusvõrguga liitumise võimalus. Võimalik ühenduskoht olemasoleva jahutusvõrguga on Turu tänava alal asuvatelt jahutustorustiku maakraanidelt DN100/250 (asukoht on näidatud joonisel 2). Välja ehitatud liitumispunkt, mis on kavandatud ka Ahhaa keskuse võimalikuks teenindamiseks, on väljaspool planeeringuala; ehitamine on võimalik soojatorustiku kaitsevööndisse. Kuna jahutustorustikuga liitumine ei ole kohustuslik ning selle projekteerimine ei ole detailplaneeringukohustuslik tegevus, siis võimalik jahutustorustiku asukoht planeeritud hoone(te)st kuni liitumispunktini, võimalikud servituudialad ning tehnilised üksikasjad tuleb määrata projekteerimisel. Juhul, kui kaugjahutustorustik projekteeritakse, tuleb see projekteerida rõhuklass PN10 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Krundile tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.

2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoone(te) telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 32289550. Planeeritud krundil asub sidekaev nt 4554, millest alates on planeeritud 100 mm sidetoru planeeritud hoonesse. Alates sidekaevust 100 paigaldada 12-kiuline SM metalliga optiline kaabel hoonesse. Paigaldada hoonesse 1/32 *splitterid* vastavalt soovitud toodete arvule. Hoone sisevõrk ehitada PON tehnoloogial. Äripindade sisevõrgud ehitada CAT5e/CAT6 kaabliga.

Planeeritud krundi läbib Sadama tn 1 krundi varustav sidekaabel, mille toimimine tuleb säilitada. Võimalusel säilitada olemasolev kaabel. Kui olemasoleva kaabli säilitamine ei ole võimalik, tuleb sidekaabel ümber tõsta, planeeritud on võimalik ümber tõstetava kaabli asukoht.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav sein osa vastama tulemüüri nõuetele.

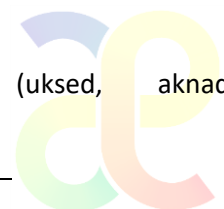
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- elamu- ja ärifunktsiooni kokkusobitamine tagamaks sotsiaalne kontroll 24/7;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- 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 teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Keskkonnatingimused

Planeeringualale ulatuvad Looduskaitseaduse § 37 ja § 38 kohased Emajõe kalda piiranguvöönd (100 m) ja Emajõe kalda ehituskeeluvöönd (50 m). Hoonestusala planeerimisel on arvestatud Väike-Turu tänaval varem väljakujunenud ehitusjoonega, kus vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 1¹ kohaselt ehituskeeld ei laiene varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Ehituskeeluvööndisse jäävad planeeritud avalikult kasutatav jalgtee, sõidutee ja tehovõrgud, millele kehtib looduskaitseaduse § 38 lg 5 kohane erand. Kuna hoonestusala ja Emajõe vahelisele alale jääb Väike-Turu tänav, siis ei kahjustata planeerituga looduskaitseaduse § 34 kohaseid kalda kaitse eesmärgi.

Projekteerimisel tuleb planeeritud krundi ümbritsevatelt tänavatelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks hoone(te)s.

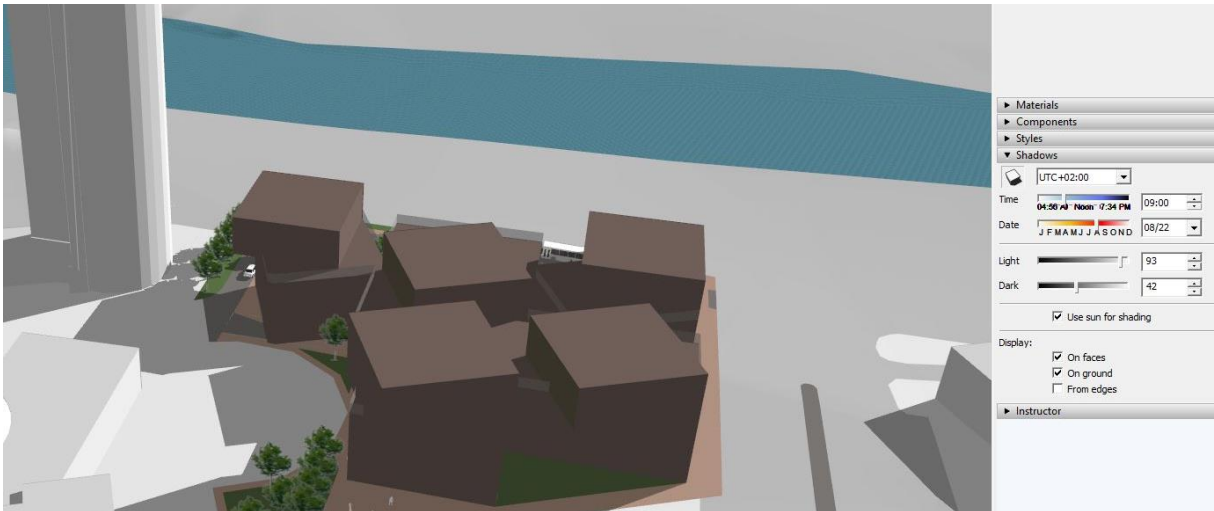
Projekteerimisel tuleb tagada nii planeeringuala kui naabruses olevate hoonete elu- ja bürooruumide insolatsiooninõuded, arvestades Eesti standardis EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peatükis 4.3.3 „Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon“ välja tooduga. Hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas nii planeeritud kui ka naaberhoonetes ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Näitlikud planeeritud hoonest tulenevad varjud naaberhoonetele 22. aprillil/22. augustil on esitatud skeemidel 3...7. Skeemidelt on näha, et planeeritud hoone mõjutab vähesel määral Väike-Turu 5 hoone esimese korruse insolatsiooni ajavahemikul kell 9...13 – ülenormatiivset insolatsiooni piiramist naaberhoonetele planeeritud hoone(d) kaasa ei too. Uus planeeritud hoone tuleb projekteerida selliselt, et see ei tekitaks Väike-Turu 5 hoone korterites 22. aprillil/22. augustil täiendavat varju.

Järgnevatel skeemidel esitatud näidetel on aluseks võetud Tartu linna hoonete 3D mudel, millele on lisatud planeeritud maht, kus kõrgemad hooneosad on vastavalt põhijoonisel esitatud näitliku suurima ehitisealuse pinna leppemärgile ja suurimale lubatud absoluutkõrgusele (alumine suurem pind absoluutkõrgusel 48.0 m, Aura keskuse ja Ahhaa keskuse poolne *torn* 60.0 ja ülejäänud neli *torni* 56.0 m) – tigutornil tõuseb vari 22. aprillil/ 22. augustil maksimummomendil nelja meetri kõrgusele olemasolevast maapinnast, mis tähendab, et see ei varja korterite valgust – korterite aknad algavad ligikaudu 7 m kõrguselt maapinnast.

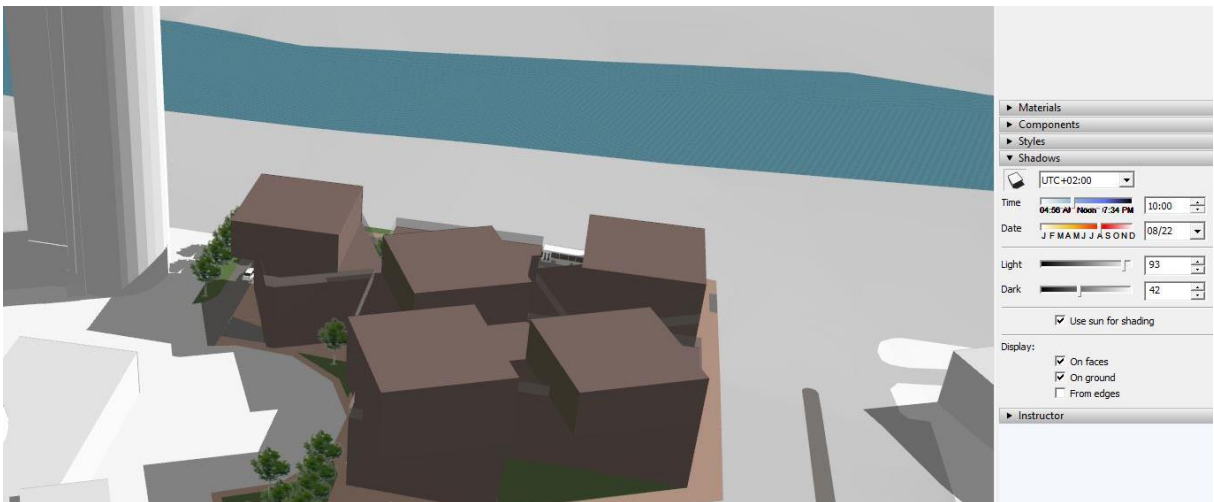


Vaade Tigutorni varjatavale osale, ukse kõrgus 2 meetrit.





Skeem 3. Planeeritud hoonest tulenevad varjud 22. aprillil/22. augustil kell 9:00.



Skeem 4. Planeeritud hoonest tulenevad varjud 22. aprillil/22. augustil kell 10:00.



Skeem 5. Planeeritud hoonest tulenevad varjud 22. aprillil/22. augustil kell 11:00.





Skeem 6. Planeeritud hoonest tulenevad varjud 22. aprillil/22. augustil kell 13:00.



Skeem 7. Modelleeritud kõrgeim varjumoment – maapinnast neli meetrit 22. aprillil/22. augustil kell 11:15

Eelnevast saab järeldada, et detailplaneeringu realiseerumisel tagatakse nõuetekohane insolatsioon. 22. augusti ja 22. aprilli vahelisel ajal ulatuvad planeeritud hoonestusest tulenevad varjud alumistele korrustele tõenäoliselt pikemalt, kuid selline olukord on linnatingimustes loomulik – enamik linna elamuid on olukorras, kus periooditi varjab mõni teine hoone otsest päikesevalgust. Kavandatavast hoonestusest tulenevat mõningast valgustingimuste muutumist võib pidada lubatavaks mõjutuseks.

Planeeritud hoonestusalale projekteerimisel tuleb arvestada asjaoluga, et Turu tn 10 krundile on üldplaneeringu kohaselt lubatud ehitada 6-korruseline hoonestus, mis eelduslikult varjab alumistel korrustel insolatsiooni. Eluruumide kavandamisel tuleb tagada vajalik insolatsioon, mistõttu tuleb krundil eelistada korterite planeerimist parimate insolatsioonitingimustega piirkonda.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimisse, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Võimalike vibratsioonirikaste tööde eel tuleb sõlmida eraldi kokkulepe vibratsiooni taseme jälgimiseks ja vibratsioonikahjudele reageerimiseks AHHA keskuse hoones.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud krundile on seatud teeservituut Sadama tn 1, Väike-Turu tn 3 ning Väike-Turu tn 5 kruntide kasuks, mis võimaldab Sadama tn 1, Väike-Turu tn 3 ja Väike-Turu tn 5 kruntide omanikele tee kasutamist igal ajal jalgsi, jalgrattaga ning mootorsõidukiga liikumiseks. Servituudiala kohal on lubatud konsoolsed ja maa-alused hooneosad, mis ei takista servituudialal jalgsi ja kuni neli meetrit kõrgete (sõidukite suurim lubatud kõrgus majandus- ja kommunikatsiooniministri 13.06.2011. a määruse nr 42 lisa 1 alusel) mootorsõidukitega liikumist. Servituudiala paiknemine on esitatud joonisel 4.

Planeeringualal olemasolevatele ja planeeritud telekommunikatsiooni ja elektri liinidele ning planeeritud alajaamale on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks. Tänavavalgustustmastide paigaldamise korral planeeritud krundile määrata vastavad servituudid tänavavalgustuse võrgu valdaja kasuks. Servituudialade paiknemine on esitatud joonisel 5.

Arvestades Turu tn 10 krundil üldplaneeringukohase ehitusõiguse realiseerimise võimalusega on planeeritud Väike-Turu tn 7 krundile varjuservituut Turu tn 10 kinnistu kasuks. Väike-Turu tn 7 hoone projekteerimisel tuleb arvestada, et joonisel 2 esitatud asukohta (lähtuda üldplaneeringust tuleneva digitaalse andmekihi hoonestusalast) võib tulla kuni 24 m kõrgune hoone ning selle hoone Väike-Turu tn 7 igakordne omanik peab projekteerimisel arvestama kirjeldatud hoonest tulenevaid varjusid insolatsiooni tagamisel.

2.11. Planeeringu elluviimine

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele vajadusel kaasates ka kolmandad isikud (nt Turu tn 10).

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad ehitised 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.

Planeeringuga ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) (edaspidi rajatiste) väljaehitamiseks. Rajatiste väljaehitamise kohustus on Väike-Turu tn 7 krundi igakordsel omanikul. Projekteerimisel on vajalik planeeritud tänavamaa laiendus viia kokku olemasoleva tänavamaaga väljaspool planeeringuala, vastavalt projekteerimise nõuetele, täpne ulatus ja lahendus määratakse projekteerimisel.

Hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on, et planeering on realiseeritud järgmiste punktide osas:

1. detailplaneeringuga määratud Väike-Turu tn 7 krundi varjuservituut Turu tn 10 kinnistu kasuks on kantud kinnistusraamatusse;
2. planeering on realiseeritud planeeringukohaste rajatiste väljaehitamise osas.

Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Hoonete ehitusloa võib anda enne punktis 2 nimetatud kohustuste täitmist, kui on täidetud korraga järgmised eeldused:

- planeering on realiseeritud käesoleva punkti 1 osas;
- kinnistu igakordne omanik on sõlminud linna nõudmisel Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud esimese hoone valmimise ajaks piisavad tagatised ja garanteeritakse rajatiste välja ehitamine hiljemalt planeeritud mistahes esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba;
- olemas on tänavamaa ümberehitamiseks ehitusprojekt ja ehitusluba.

Planeeringuala kinnisasja omaniku kohustus on omandiõiguse teostamisel hoiduda detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldatud hoone(te) ehitus- ja kasutusloa taotlemisest kuni detailplaneeringus ettenähtud tingimused rajatiste ehitamisel on täidetud.

Leping ehituskohustuse täitmiseks on Tartu linna ja kinnistu omanike vahel sõlmitud enne planeeringu kehtestamist.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elektrilevi OÜ, Yulia Dun 03.09.2019: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Telia Eesti AS, Aleks Kask 05.09.2019: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Veevärk, arendusjuht Peeter Pindma 19.09.2019: tempel joonisel 5 Tehnovõrgud (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 19.12.2019: digitaalselt allkirjastatud planeeringu fail, sh templid seletuskirjas lk 10 ning joonisel 2 ja 5 (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja, juhataja Leho Lindmaa 03.04.2020: e-kiri nõusolekuga planeeritud kaugjahutuse lahenduse osas (vt planeeringu lisad).

