

## Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering

ESKIIS



Töö nr: 1834DP3

Huvitatud isik: Kaarsilla Kinnisvara OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, 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 .....	5
2. Planeerimise lahendus .....	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	6
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	6
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	6
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
2.6. Tehnovõrgud.....	8
2.6.1. Üldosa .....	8
2.6.2. Veevarustus .....	8
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž .....	8
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	8
2.6.5. Soojavarustus .....	8
2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus .....	8
2.7. Kujad .....	8
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	8
2.9. Keskkonnatingimused .....	9
2.10. Servituutide seadmise vajadus .....	9
2.11. Planeeringu elluviimine .....	9
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	11

### JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Planeeringu põhijoonis - eskiis





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Väike-Turu tn 7 krundi suurusega 5663 m<sup>2</sup>, 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 alusplaani mõõtkavas 1:500, töö nr 18G8171. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

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 m<sup>2</sup>. Geodeetilise alusplaani järgselt asub krundi kagunurgas lisaks elektrialajaam ehitisealuse pinnaga 32 m<sup>2</sup>. Sõidukite juurdepääs Väike-Turu tn 7 krundile on ida suunast Väike-Turu tänavalt, läbi krundi viiva tee kaudu on juurdepääs ka naaberkrundile Sadama tn 1.

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 suurusga 5663 m<sup>2</sup>) ehitusõigus ühe ärihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga 5290 m<sup>2</sup> ja kõrgusega 6-12 m. Krundile planeeriti teeservituut. Planeering on väljaspool Väike-Turu 7 krundi elluviidud, Väike-Turu 7 krundil on realiseeritud teeservituudi osa.

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 äärse frondina ja mõne hoone laiendusena peavad tagama vaatekoridore Emajõe. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu. Hoonete lubatud

korruselisus on 4-6. Kõrgemad hooneosad 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 või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide, tankla sh sõiduki laadimisseadmete, turu, näitusehalli 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.

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 asumis 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. 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.

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.

### 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)te, panipaikade, tehnoruumide jms rajamiseks, maa alla võib ehitada kuni kaks korrust.

### 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 üleujutustasemega. Hoone(te)  $\pm 0.00$  kõrgus peab olema minimaalselt 34.30 (1% veetaseme tõenäosus + 0,8 m). Maksimaalseks hoone(te)  $\pm 0.00$  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. Hoone(te) avalike tänavate poolsed fassaadid peavad olema liigendatud lähtudes võidutöö põhimõttest.

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 m<sup>2</sup> krundi pinda. Elamufunktsiooni kavandamisel on hoone(te) mahus vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude 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.

Väike-Turu tänav on planeeritud vastavalt kehtivale detailplaneeringule kolme sõidurajaga ning bussipeatusega tänava idaküljel. Tänavate mõõtmed on esitatud põhijoonisel. Jalgratta- ja/või jalgteedel peab olema tagatud standardi kohane külgohutusala.

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.

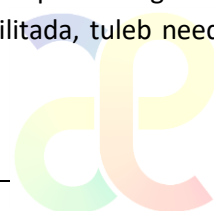
Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

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 parkimismääratuleb rakendada suurima lubatud väärtusena. Mootorsõidukite parkimine on kavandatud hoone mahus maa-alus(t)el korrus(t)el, põhijoonisel (joonis 4) on näidatud võimalik parkimiskohtade (220 kohta) paiknemine. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel.

Läbi planeeritud krundi põhjaosa olevat juurdepääsu naaberkruntidele Sadama tn 1 ja Väike-Turu 5 on planeeritud korrigeerida muutes selle asukohta.

## 2.5. Haljastuse ja heakorralduse 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 peab olema kõrghaljastatud. [Sisemärkus: põhijoonisel esitatud planeeritud haljasala leppemärgiga osa on krundi piires 13%] 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 korteriomaniike juurdepääs. Samuti on katuseterrassidele soovitatav rajada haljastust.

Olemejäätmekogumispunkti on planeeritud kokku koguda krundile kavandatud jäätmekogumispunktis, 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.

*Täpsustatakse edasisel planeerimisel.*

### 2.6.2. Veevarustus

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega.

*Täpsustatakse edasisel planeerimisel.*

### 2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

### 2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

### 2.6.5. Soojavarustus

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

### 2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

## 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 valgustus;



- elamu- ja äriefunktsiooni 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). Planeeritud maapealne hoonestusala on planeeritud väljapoole ehituskeeluvööndit. Planeeritud maa-alune hoonestusala jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse, samuti jääb ehituskeeluvööndisse planeeritud avalikult kasutatav jalgtee. Kuna maa-aluse hoonestusala ja jalgtee ning 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 normtasemetega tagamiseks hoone(te)s. Eluruumide insolatsiooninõuded tagada projekteerimisel.

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

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

## 2.10. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud krundile on seatud teeservituut Sadama tn 1 ning Väike-Turu tn 5 kruntide kasuks, mis võimaldab Sadama tn 1 ja Väike-Turu tn 5 kruntide omanikele tee kasutamist igal ajal jalgsi, jalgrattaga ning mootorsõidukiga liikumiseks. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette vajadus nimetatud servituudiala asukoha osaliseks muutmiseks, uue servituudiala paiknemine on esitatud joonisel 4.

## 2.11. Planeeringu elluviimine

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

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





### **3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte**

*Lahendatakse edasisel planeerimisel.*