



Version 03.02.2021 /// TÖÖ NR 18003163

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering. Eelnõu

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 18003163

Tartu 2021

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Giga Investeeringud OÜ

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	5
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
2.2. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	7
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	10
3.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
3.3. Kruntide hoonestusala	11
3.4. Kruntide ehitusõigus	12
3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	13
3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	15
3.7. Haljastus ja heakord	16
3.8. Keskkonnatingimuste seadmine	17
3.9. Servituudi seadmise vajadus.....	21
3.10. Planeeringu elluviimine	21
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED	23

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Joonis 1. Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Põhijoonis. Eelnõu

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks.

Planeeringu lähtedokumentiks on Tartu Linnavolikogu 21.03.2019 otsus nr 144 *Turu tn 18 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*.

Planeeringu koostamisel on arvestatud *Tartu linna üldplaneeringut 2030+*, 2018 läbi viidud planeeringuvõistluse võidutööd *Lõpused* (Arhitekt Must OÜ) ja algatamise otsusega antud lähteseisukohti.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geopunkt OÜ (MTR reg nr EEG000199, Hannes Kuht, kutsetunnistus 121736, tase 6) poolt märtsis 2019 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 23G19). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500. Katastriandmeid on uuendatud ja kajastatud seisuga 26.01.2021.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kooskõlastused ja teised dokumendid asuvad lisade kaustas.

2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub Tartu linnas kesklinna vahetus läheduses Karlova linnaosas Turu tn, Väike-Turu tn ja Emajõe vahelisel alal. Planeeringuala suurus on ca 2,5 ha. Alale jäävad katastriüksused on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

<i>Address</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Turu tn 18	79501:002:0458	20 218 m ²	Tootmismaa 100%
Turu tn 20	79501:002:0075	4 406 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Turu tn 20a	79501:002:0074	590 m ²	Üldkasutatav maa 100%

Planeeringuala lähialana on käsitletud ka piirnevaid tänavaid Turu tn ja Väike-Turu tn planeeritud lahendusega sidususe loomiseks.

Turu tn 18 krunt on osaliselt hoonestatud (hoonestus rajatud 1970ndatel) ja alal on varasemalt toodetud soojusenergiat Tartu linna hoonete soojaga varustamiseks. Kuni 1976. aastani saadi valdav osa toodetud soojusenergiast vedelkütuse põletamisel. Tänapäevaks on endised masuudimahutid alalt likvideeritud.

Käesoleval ajal on kasutuses Turu tn äärde jääv administratiivhoonestus ja krundi kagunurgas olev välja renditav angaar, milles töötab rehvivahetustöökoda. Turu tn äärde jääb ka vana katlamaja. Territoorium on korrastatud endine tööstusmaastik, kus valdavalt haljastus puudub. Administratiivhoone hoovis kasvavad viis torkavat kuuske ehk hõbekuuske (*Picea pungens*), administratiivhoone sissesõiduteed ääristavad okaspuude vormid, administratiivhoone ja kaarhalli vahel kasvab üksik mänd ja Turu tn poolsel kinnistu piiril kasvab viirpuuhekk, mille sees üksikud lehtpuud (nt kastanid, vaher).

Turu tn 18 krundi põhjaosas Turu tn 20 krundi piiril asub estakaad koos varjualusega ja krundi keskel endise katlamaja tööks vajalik olnud korsten.

Turu tn 20 ja Turu tn 20a krundid on hoonestamata Emajõe äärsed maa-alad (kruntidele jääb jõe nõlv), kus kasvavad puud, põõsad ja rohttaimed. Vabakujuline ja looduslik kõrghaljastus on mitmekülgne: liikidest on esindatud nt viirpuu (erinevad vormid), toomingas, vaher, kask, saar, pappel, pihlakas ja Emajõe äärsele alale iseloomulik remmelgas.

Turu tn 18 krundiga piirnev Turu tn on kahesuunalise liiklusega, kuhu on rajatud neljakuni viierealine asfaltkattega sõidutee. Mõlemal pool sõiduteed on olemas asfaltkattega kõnniteed.

Planeeringualaga loodest piirneva Väike-Turu tn koosseisu jääb kahesuunalise liiklusega kahe- kuni kolmerealine asfaltkattega sõidutee ja ühepoolne asfaltkattega kõnnitee (Zeppelini keskuse poolel).

Maapind planeeringuala ulatuses on tasane, keskmine kõrgus on ca 34 m/abs.

Planeeringualal asuvad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Emajõe kalda veekaitse- (10 m), ehituskeelu- (20-50 m) ja piiranguvöönd (100 m);
- Emajõe arheoloogiline miljöopiirkond;
- Tehnovõrkudest tulenevad kitsendused kaitsevööndite ulatuses.

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2. PLANEERINGUALA MÕJUALA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala mõjuala kesklinna suunal tuleb vaadelda aladena, mis jäävad ühele ja teisele poole Turu tn-t. Turu tn jaotab linnaosa ja asumid nii arhitektuurselt kui funktsionaalselt kaheks.

Liikudes planeeringualast loode poole, jäävad Turu tn ja Emajõe vahelisele alale külmajaam, kaubanduskeskus Zeppelin, Aura ja Ahhaa keskused ning spordihoone. Teisel pool Turu tn-t paiknevad peamiselt korterelamud, mis iseloomustavad oma ajastu arhitektuuri (Turu tn äärne 4-5-korruselise hoonestus, n-ö hruštšovkad; nende taha jäävad Kesklinna ja Karlova puitelamud, sh Aleksandri tänava miljööväärtuslik hoonestusala).

Teisel pool Turu tn-t läänesuunas on kehtestatud Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering (miljööväärtuslik ala), mille eesmärgiks oli kaaluda võimalusi krundi jagamiseks, uute hoonete püstitamiseks ning planeeringuala

kasutamise otstarvete täpsustamiseks (elamumaa, ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa). Turu tn 21 kinnistule on kavandatud ärimaja (KTA - Kadarik Tüür Arhitektid).

Planeeringuala kaguosa piirneb Emajõe ääres kulgeva haljasalaga. Kagualast üle Turu tn asub Info Auto ning Hansa Tall ja Hansa Hotell.

Emajõe ääres asub Paadisadam Jõe, kus on paatide hoiukohad ja kus saab ka silduda.

Planeeringuala asub linnaehituslikult väga heas ja ühtlasi ka atraktiivses asukohas, kuna see paikneb vahetult kesklinna lähedal Emajõe paremkaldal ja linna ühe põhilise tuiksoone - Turu tn - ääres. Asukoht võimaldab mitmekülgsete funktsioonide kavandamise, kuna hea juurdepääs nii tänavalt kui Emajõe äärselt kallasrajalt ning paadisadamast suunab alale laia kasutajaskonna.

Piirkond on väga hästi vaadeldav Emajõe ja Annelinna suunalt (Pikk tn-lt ja Sõpruse sillalt), mistõttu on oluline kvartali silueti kujundamine.

Märkimisväärne on sidusus Emajõega, kuna planeeringualaga piirneb paadisadam ja laevaliiklus on iga aastaga hoogustuv, samuti võimaldab jõeäärse promenaadi väljaehitamine luua otseühenduse kesklinnaga (jalg- ja jalgrattateede rajamine).

Planeeringuala asukoht ning selle mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on nähtavad joonisel nr 1.

2.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

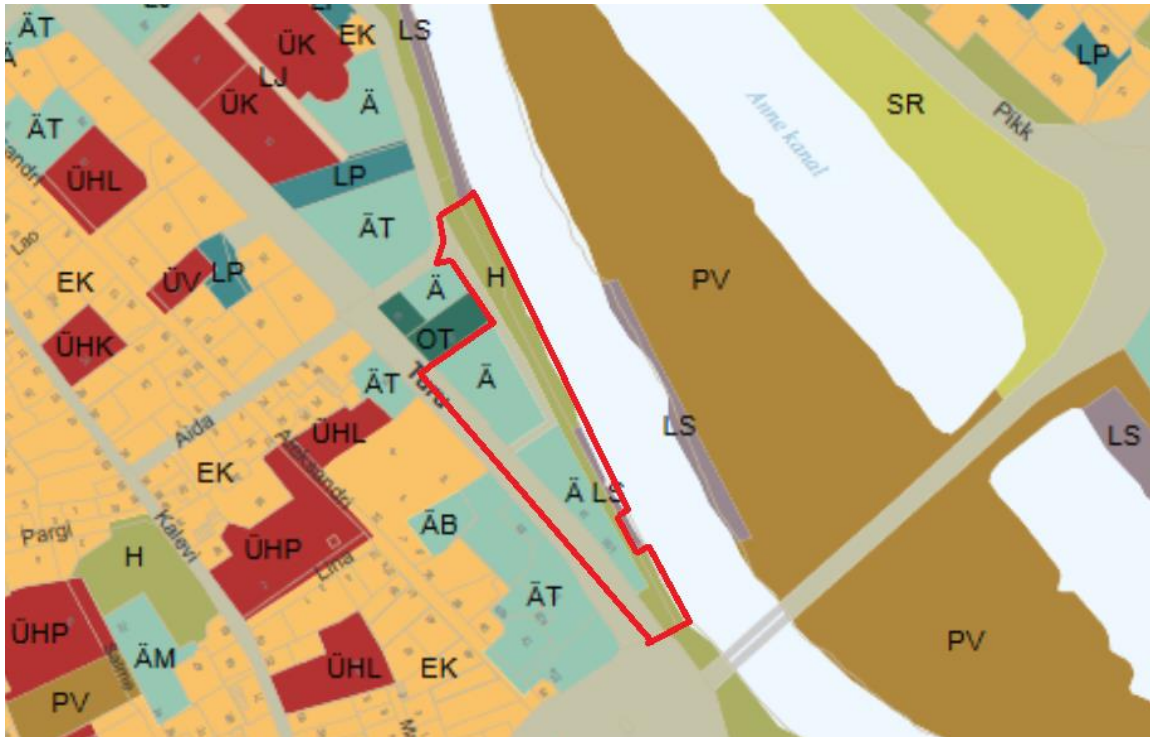
Planeeringuala asjakohaseks strateegiliseks dokumendiks on *Tartu linna üldplaneering 2030+ (2017)*.

Üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 1) asub planeeritav ala valdavalt äri- ja teenindusettevõtte juhtotstarbega maa-alal (Turu tn 18 krunt) ning Emajõe ääres rohe- ja sadama maa-alal Sadama asumis kvartalis S5 (vt skeem 2).

Kvartalis S5 on eesmärk kujundada asum atraktiivseks ja mitmekesise avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on ette nähtud kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Parkimine tuleb üldplaneeringu kohaselt koondada hoonete mahtu. Turu tänava äärde tuleb reserveerida maa-ala kergliiklusteele. Tagada tuleb vaatekoridorid Emajõe hoonestusalade vahel ja hoonestuse liigendatus nii mahult kui ka fassaadilt. Võidu sillast Sõpruse sillani on ette nähtud esindusliku Emajõe kaldapromenaadi rajamine koos kaldakindlustusega.

Avaliku ruumi tagamiseks on üldplaneeringuga Sadama asumis määratud tingimus, et vähemalt 20% sealse asumi kruntide pindalast peab olema avalikus kasutuses.

Sadama asumis tuleb alade arendamisel arvestada Emajõe üleujutusrisiki. Kaldaäärsete ehitiste vundamendi miinimumkõrguse määramisel, samuti tehnorajatiste kavandamisel ja võimalikku reostusohu põhjustavate arenduste elluviimisel (nt paatide tanklad jne) tuleb lähtuda maksimumveetasemest 34,20 m/abs (EH2000).



Skem 1. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu 2030+ joonisest 2 Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. Ä tähistab äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, H roheala, LS sadama maa-ala.



Skem 2. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu 2030+ joonisest 3 Maa- ja veealade üldised ehitustingimused. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. Planeeringuala jääb kvartalisse S5.

Üldplaneering näeb üldiste tingimustena ette, et äri- ja teenindusettevõtte maa-alal võivad juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Nii küllastajate kui töötajate seisukohalt on krundisisesetele haljasaladele soovitatav rajada puhkeala. Krundi piiretega üldjuhul ei piirata. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus tuleb määrata ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms arvestades.

Kesklinnas ei ole üldpõhimõttena madalamate kui kolmekorruseliste ja kõrgemate kui kuuekorruseliste hoonete ehitamine lubatud. Kõrgemad hooneosad on lubatud kuni 10% ulatuses hoone(stuse) ehitisealusest pinnast ega tohi ületada enam kui kaks korrust üldplaneeringuga lubatud hoonestuse üldisest kõrguspiirangust.

Keslinna hoonetes peab esimesel korrusel olema tagatud aktiivne front tänava aktiivsusklassijärgi. Turu tn on määratud I aktiivsusklassi. I klassi tänaval peab olema tunduvalt rohkem panustatud istumisvõimalustesse, taskuparkide või muude puhkekohtade lahendustesse.

Üldplaneering sätestab, et arendustegevusest olenevalt on tulevikus perspektiivne rajada foorristmik ka Turu tn – Lina tn ja Väike-Turu tn – Sadama tn ristmikule. Juurdepääsud planeeringualale tuleb kavandada Lina tn ristmiku ja Väike-Turu tn baasil.

Üldplaneeringus ette nähtu kohaselt toimus 2018. a planeeringuvõistlus eesmärgiga leida parim võimalik linnaehituslik lahendus ja atraktiivne ning meeldiv linnaruum, mis oleks aluseks detailplaneeringu lahenduse koostamisel ja ehitusõiguse määramisel. Võidutööks valiti Arhitekt Must OÜ poolt koostatud lahendus nimega *Lõpused*, mille alusel on koostatud detailplaneeringu planeerimisettepanek (vt ptk 3). Planeeringulahenduse koostamisel on üldplaneeringust erinevalt ette nähtud planeeritud krundil nr 1 korterelamumaa osakaal (rohkem kui 40%). Koostamisel oleva *Tartu linna üldplaneeringu 2040+* eskiislahenduse avalikustamisel tehtud ettepanekuga, et Lina tänava rismikust linna poole jääva Turu tn 18 hoonete mahus arvestada 1. korrusel äripindadega ning alates 2. korrusest eluruumide pindadega, on linnavalitsus nõustunud. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maakasutuse juhtfunktsiooni osas kooskõlas *Tartu linna üldplaneeringu 2030+* põhimõtetega ja kuna maakasutuse osakaalu muutuse põhimõttega on Tartu linn nõustunud, ei käsitleta nimetatud teemat üldplaneeringu muutmissettepanekuna.

Detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga määratud Emajõe kalda ehituskeeluvööndit vähendades seda planeeritud krundi nr 2 kaguosas olemasoleva kaarhalli piirkonnas 12-14 m kaugusele veekogu veepiirist. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine on *looduskaitseaduse* § 40 lg 4 p 2 alusel käsitletav üldplaneeringu muudatusettepanekuna (vt ptk 3.1).

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

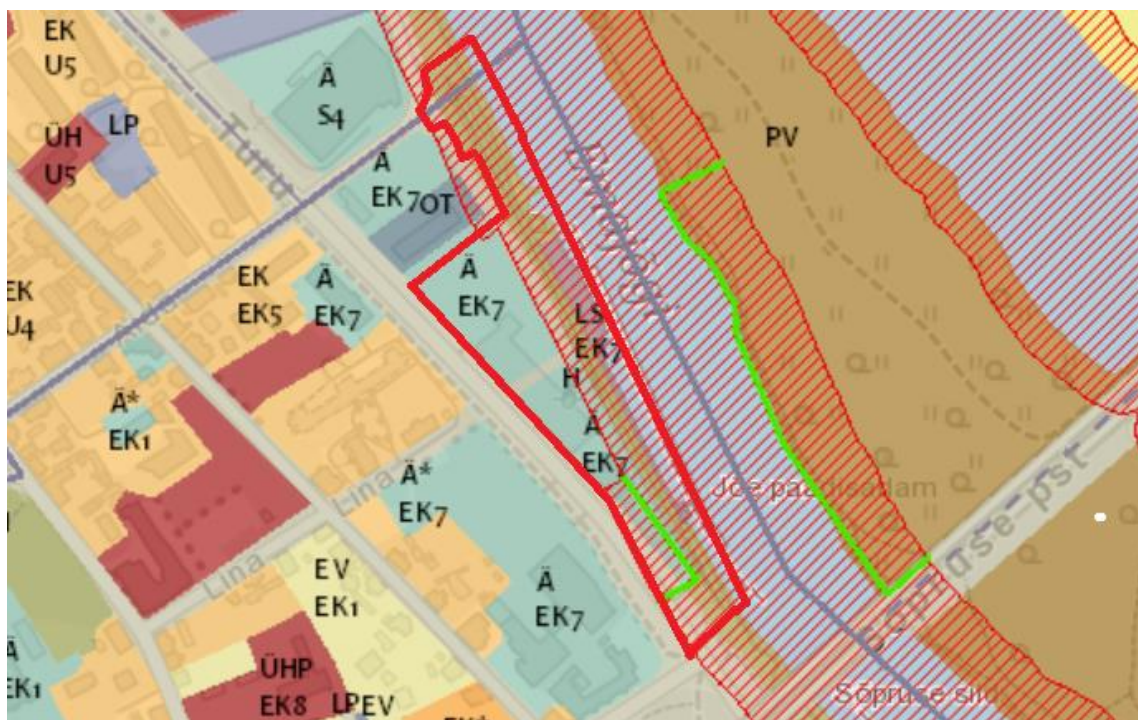
3.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringuala asub Emajõe ääres, mille ehituskeeluvöönd on 20-50 m (*looduskaitseseaduse* kohane ehituskeeluvööndi piir on 50 m, Tartu kesklinna üldplaneeringuga on ehituskeeluvööndi piiri osaliselt vähendatud¹).

Üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on asjaolu, et planeeritud krundile nr 2 soovitakse olemasoleva kaarhalli asukohas ehitada vastavalt planeeringuvõistluse võidutöö *Lõpused* kontseptsiooni kohaselt hoone.

Ehituskeeluvööndi vähendamise seotud asjaolud ja mõjud on kajastatud peatükis 3.8.

Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut skeemil 3 näidatu kohaselt, mis on kooskõlas koostamisel oleva *Tartu linna üldplaneeringu 2040+* lahendusega.



Skeem 3. Väljavõte koostamisel olevast *Tartu linna üldplaneeringu 2040+* kaardist, kus planeeringuala on tähistatud punase joonega. Punane viirutus tähistab kehtivat ehituskeeluvööndi, rohelise joonega on markeeritud vähendamise ettepanek.

¹ Keskkonnaameti 14.06.2016 kiri nr 7-13/16/3859-3 *Nõusolek Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks Tartu kesklinna üldplaneeringu alusel*

3.2. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega on Turu tn 18 kinnistust ette nähtud moodustada viis krunti: krunt nr 1 mitmekülgse ja erinevate funktsioonidega (kaubandus, toitlustus, teenindus, kontorid, korterid) äri- ja eluhoonete ehitamiseks; krunt nr 2 ärifunktsiooniga hoonete (büroo, teenindus, majutus, spaa) ehitamiseks; krunt nr 3 tänavamaa laiendamiseks (Turu tn krundipiiride ühtlustamiseks); krunt nr 4 tänava rajamiseks; krunt nr 5 osana promenaadist, millele jäävad jalg- ja jalgrattatee koos rekonstrueeritava estakaadiga.

Kinnistud Turu tn 20 ja Turu tn 20a säilivad olemasolevates piirides.

Krunt nr 1 ja krunt nr 2 on lubatud kavandatavate hoonete vahel jagada väiksemateks kruntideks detailplaneeringut koostamata arvestusega, et oleks tagatud juurdepääsud, parkimine jm vajalik.

Moodustatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud joonisel nr 3. Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

3.3. KRUNTIDE HOONESTUSALA

Hoonestatavad on planeeritud krundid nr 1 ja nr 2 ning maa-alusena (parkla) ka krunt nr 4. Planeeritud krundil nr 5 ja olemasoleval kinnistul Turu tn 20 on ette nähtud (puhke)rajatised (olemasolev estakaad, planeeritud platvormid).

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse; joonistel on eraldi leppemärk maapealse ja –aluse kohta) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades Tartu kesklinna üldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvööndi ulatust² ja planeeringuvõistluse võidutöö *Lõpused* kontseptsioonist ning olemasolevat korstent. Kuigi kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole, tuleb hooned paigutada hoonestusalale selliselt, et tekiks hoonestusjoon nii Turu tn kui planeeritud tänava äärde, sh vaatekoridorid Turu tn-lt Emajõe. Planeeritud maa-aluse hoonestusala ulatuses on lubatud maa-alune hoonestamine (parkimiskorrus).

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonete paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada vaadete tagamisega Turu tn-lt Emajõe suunas, planeeringus esitatud normikohase parkimislahenduse ning (kõrg)haljastusega. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala kruntidel on määratud valdavalt kogu krundi ulatuses: Turu tn ja planeeritud tänava poolsetel külgedel määratud kuni kruntide piirini; Emajõe poolset küljel kuni Tartu kesklinna üldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvööndi piirini ja planeeringulahendusega ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku piirini.

Hoonestusala sidumine krundipiiride (kus asjakohane) ja veekogu veepiiriga on näidatud joonisel nr 3.

² Keskkonnaameti 14.06.2016 kiri nr 7-13/16/3859-3 *Nõusolek Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks Tartu kesklinna üldplaneeringu alusel*

3.4. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Planeeritud on järgmised ehitise kasutamise otstarbed³:

Krunt nr 1:

- 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu;
- 11320 Ühiselamud;
- 12130 Toitlustushooned;
- 12200 Büroohooned;
- 12310 Kaubandushooned;
- 12330 Teenindushooned;
- 12430 Garaažid;
- 12610 Meelelahutushooned;
- 12620 Muuseumi- ja raamatukoguhooned.

Krunt nr 2:

- 12110 Majutushooned;
- 12130 Toitlustushooned;
- 12200 Büroohooned;
- 12310 Kaubandushooned;
- 12330 Teenindushooned;
- 12430 Garaažid;
- 12610 Meelelahutushooned;
- 12620 Muuseumi- ja raamatukoguhooned;
- 12645 Spaa;
- 12650 Spordihooned (12653 siseujula);
- 24200 Muud rajatised.

Krunt nr 3:

- 21100 Teed;
- 21120 Tänavad.

Krunt nr 4:

- 21100 Teed;
- 21120 Tänavad;
- 12430 Garaažid;

Krunt nr 5:

- 21100 Teed;
- 21120 Tänavad;
- 21410 Sillad ja estakaadid;
- 24100 Spordi- ja puhkerajatised;
- 24200 Muud rajatised.

³ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

Turu tn 20:

- 21100 Teed;
- 21410 Sillad ja estakaadid;
- 24100 Spordi- ja puhkerajatised;
- 24200 Muud rajatised.

Kohalikul omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad planeeritud sihtotstarvetega (v.a tankla, mille rajamine pole lubatud).

Projekteerimisel arvestada, et krundile nr 1 planeeritud hoonestuse vähemalt Turu tn poolsel küljel tuleb esimesel korrusel kavandada kaubandus- ja teenindusfunktsioon. Soovi korral võib äri- ja või avalikku funktsiooni kavandada ka jõe poolsel küljel ning kõrgematel korrustel.

Krundile nr 2 jääva olemasoleva korstna võib lammutada või säilitada ja võtta kasutusele uuel otstarbel (nt vaateplatvormina). Juurdeehituse võimaldamiseks on planeeritud konsoolne hoonestusala läbimõõduga 20 m.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides. Üle hoonestusala lubatud rajada Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6 nimetatud hoone osad.

3.5. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks on liikluslahenduse korralduse väljatöötamiseks kaasatud Liikluslahendus OÜ.

Planeeringulahenduse kohaselt toimuvad peamised (suuremat liiklussagedust tagavad) juurdepääsud kahe ristmiku kaudu:

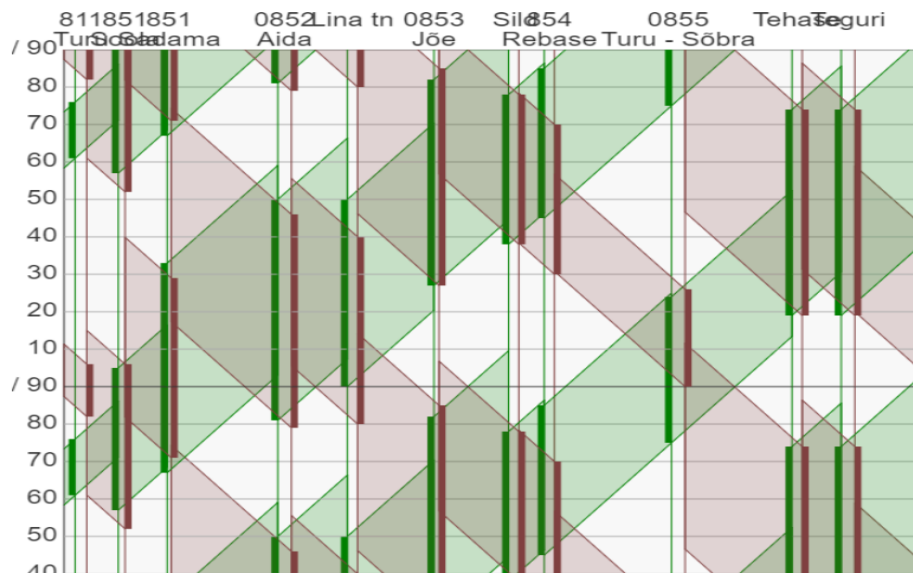
- Turu tn-lt, kus Turu tn - Lina tn ristmikule on ette nähtud valgusfooridega ristmik (vasakpöördeks eraldi sõidurajad);
- Väike-Turu tn-lt, kus Turu tn 14 juurde on ette nähtud lihtristmik (Väike-Turu tn-le on ette nähtud vasakpöörderada).

Lisaks näeb planeering ette kahe eraldi mahasõidu Turu tn-lt planeeritud krundiga nr 2 piirnevalt lõigult:

- Maa-aluse parkla juurdepääs vasakpöördega eraldi sõidurajalt, väljasõit ainult parempöördega;
- Võimalikule büroohoonele juurdepääs ainult parempöördega ja väljasõit samuti ainult parempöördega.

Turu tn -Lina tn ristmikul saab määravaks jalakäijate Turu tn ületuseks vajalik aeg ca 18 sek, millega samal ajal saab lubada ka väljasõite planeeringualalt ja Lina tn-lt ca 14 sek. Arvestades tipptunni fooritsüklite arvu (40), sõidukite intervalli 2 sek, kujuneb võimalikuks sageduseks $14/2 \cdot 40 = 280$ a/h. Turu tn vasakpöördel kujuneb ka minimaalse lubava tule korral võimalikuks liikluseks $8/2 \cdot 40 = 160$ a/h.

Turu tn – Lina tn ristmiku rajamine ei halvenda märkimisväärselt fooride koordinatsiooni piki Turu tn-t (vt skeem 4).



Skeem 4. Väljavõte Turu tänava koordineerimisgraafikust

Turu tn äärde, krundiga nr 1 piirneva ala ulatuses on ettepanek bussitasku rajamiseks.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette uue tänava rajamise (krundile nr 4, nime-ettepanekuga Katla tänav), mis ühendab Lina tn ja Väike-Turu tn. Sõidutee osa koos Emajõe äärse promenaadiga on ette nähtud moodustama ühtse tänavaruumi, kus sõidukite liiklus on rahustatud (tekstuurne kate) ja jalakäija on tõstetud esile.

Emajõe kaldal on ette nähtud promenaadi rajamine (krunt nr 5) koos kõrvuti kulgevate jalg- ja jalgrattateega. Kergliiklusteed läbivad olemasolevat raudtee estakaadi ja need on ühendatud planeeritud platvormidega Emajõe ääres. Turu tn äärde on samuti ette nähtud jalgteed.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Jalakäijate liikumine kogu kvartalis (avalik tänavaruum, hoonetevaheline ruum) tuleb siduda omavahel ja ka jõeäärse alaga. Vajadusel näha ette hajumisalad hoonestuse ja avaliku tänavaruumi vahel (piisav vajalik ruum hoone ja nt sõidutee vahel). Jalakäijate ja sõidukite liikumisalad tuleb visuaalselt eristada, kuid kujunduslikult siduda (vt ka ptk 3.7). Maksimaliselt vältida kergliikluse ristumist autotranspordiga ja kohtades, kus see ei ole võimalik, näha ette tõstetud ristmik (ületuskoht).

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühendusteed piirkonnas on tänu kesklinna vahetule lähedusele (mõnesaja meetri kaugusel) väga head. Bussiterminal (Kvartali keskus, Kaubamaja) on mõneminutilise jalgsikäigu kaugusel. Sõidukiga liiklemiseks on võimalus kergesti liikuda igasse linna suunda (Turu tn, Turu tn -Riia tn ristmik). Emajõe äärse kaldapromenaadi arendamisega on planeeringuala otseselt ühendatud kesklinnaga. Arvestades planeeringuala soodsat asukohta ja võimalust pakkuda head alternatiivi autotranspordile mugava jalgsi- ja rattasõidu näol, näeb planeeringuala parkimismatiiviks elamukrundile ette 0,5 korteri kohta. Äripindade projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 843:2016 *Linnatänavad*, kus sõiduauto parkimismatiivi võtta suurima lubatud väärtusena.

Parkimine on valdavalt ette nähtud maa-alusena (ühtsena kruntide nr 1, 2 ja 4 alusena). Juurdepääsud maa-alusesse parklasse on krundi nr 1 põhjaküljelt ja krundi nr 2 keskelt.

Äride paremaks teenindamiseks on kvartali keskse rahustatud liiklusega tee äärde ette nähtud parkimis-/peatumistaskud, mis võimaldavad kiire ja lühiajalise teeninduse kasutamist.

Jalgrattaparklate kavandamisel (kohtade arv) ja parkimiskohtade laiuse-manööverdusala projekteerimisel tuleb arvestada standardit 843:2016 *Linnatänavad*.

Krundisesteste teede ja platside/väljakute projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 3.7.) ja planeeringus määratud normikohane parkimiskohtade arv.

Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad näha võimalusel/vajadusel ette varjualusega. Standardi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus (panipaigas) ja väljaspool hoonet asuvatega.

Projekteerimise käigus, kui on teada kavandatav tegevus (ehitise otstarbed ja nende osakaalud), määratakse täpne parkimiskohtade ning korterite arv, sh ärifunktsiooni puhul reaalselt vajadust silmas pidades. Kortereid/äripindu saab kavandada sellises mahus, et tagatud oleks planeeringus määratud normikohane parkimine.

Turu tn - Lina tn ristmiku lahendus ja planeeritud tänava ning teede elemendid ja juurdepääsude asukohad kruntidele täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kõik planeeringualale jäävad teed ja parklad on kavandatud olenemata nende omandisuhtest avaliku kasutusega.

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3.

3.6. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Hoonestuse kavandamisel tuleb aluseks võtta planeeringuvõistluse võidutöö *Lõpused* kontseptsioon.

Hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Hooned peavad igast küljest olema esindusliku välimusega. Hoonegrupid peavad olema arhitektuursed terviklahendused.

Planeeringualal tuleb hoonete ja kaldaäärsete ehitiste vundamentide alust maapinda tõsta vähemalt kõrguseni 34,20 m/abs (EH2000) ja hoonete +/- 0.00 kõrguseks kavandada vähemalt projekteeritav maapinna kõrgus.

Ehitusõiguses toodud hoonestuse kõrguse ja sügavuse määramisel on arvestatud, et hoonestuse +/- on ca 34,20-34,50 m/abs. Hoonete põhimahu maksimaalne kõrgus on 54,50 m/abs ehk ca 20 m⁴. 10% ulatuses ehitise ehitisealusest pinnast on lubatud ehitada kõrgemad hooneosad, kõrguseni kuni 61,00 m/abs (mitte rohkem kui kahe korruse ulatuses⁵). Hoonestuse +/- kõrgust on lubatud projekteerimisel täpsustada arvestades, et selle tulemusel ei tohi ületada ehitusõiguses määratud hoonestuse kõrgust ja sügavust.

⁴ Esimene korrus kaubanduspind (4 m), teine kuni kuues korrus büroo- ja/või elamupind (á 3,2 m).

⁵ Ca 6,5 m.

Olemasolevale korstnale on lubatud konsoolne juurdeehitis, nt vaateplatvormi vmt ehitamine. Kõrgus maapinnalt tuleb määrata projekteerimisel ehitustehnilise ekspertiisi alusel.

Maa-aluse hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada, et Emajõe äärsel alal võib tegemist olla kõrge veetasemega piirkonnaga. Projekteerimisel arvestada nimetatud asjaoluga ja näha ette meetmed nimetatud tingimustes ehitamiseks ning kasutamiseks.

Hooned planeeringuala hoonestusalal peavad asetuma selliselt, et tagatud oleksid vaated Turu tn-lt Emajõe suunal.

Hoonestus peab olema liigendatud nii vertikaalselt, horisontaalselt kui välisviimistlusega. Lubatud on ka konsoolsed lahendused (hoonestusala piires).

Projekteerimisel tuleb eluruumidele näha ette mugavas kohas panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks.

Projekteerimisel on lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse mahtu.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama, et võimalik tekkinud vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooneid. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

Planeeringuala kruntide nr 1-4 terviklik haljastus- ja kujunduslahendus anda koos esimese krundi hoonestuse ehitusprojektiga. Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

3.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringualal kasvab rikkalikult erinevaid puuliike peamiselt Emajõe ääres ja vaated jõele ei ole avatud. Joonisel nr 3 ei kajastata likvideeritavaid puid/põõsaid/hekke eraldi, st projekti alusel on lubatud hoonestuse ja teede/platside rajamiseks ning puhkeala kujundamiseks, sh vaadete avamiseks ette jäävate puittaimede likvideerimine. Emajõe ääres tuleb maksimaalselt säilitada looduslik ilme ja olemasolev kõrghaljastus (ühildada promenaadi kontseptsiooniga). Vaadete avamiseks puude likvideerimisel võimalusel säilitada just Emajõe äärsele alale iseloomulikud remmelgad.

Emajõe poolisel küljel tuleb hoonestuse/sõidutee ja kergliiklustee vahele ette näha rütmilise ülesehitusega allee (allee katkestada fookuspunktides, milleks on hoonestusega seotud väljakud).

Turu tn äärde on planeeritud puude allee, mis tagab kergliikluse ja hoonestuse eraldatuse kõrge intensiivsusega tänavast.

Krundil nr 1 on hoonete vahele kavandatud lineaarsed aiad. Aiad on ette nähtud tõstetuna, et tagada privaatsus ja samas luua piisav muldkeha haljastamiseks maa-aluse parkimise kohal. Aedadesse on võimalik rajada mänguväljakud.

Krundil nr 2 on jõeäärse hoonestuse jõe poolne külg (joonisel nr 3 tähistatud hoone nr 9) ette nähtud haljastatada 45° muldvallina sulandades hoone paremini jõeäärsesse asukohta.

Kogu kvartalis tuleb kasutada erinevaid katendeid (nt puit, muru, sõelmed, tartaankate, sillutiskivid, graniitplaadid, asfalt jne), mis ilmestaks ja samas annaks visuaalselt märku erineva funktsiooniga aladest (nt sõidutee, parkimistasku, väljak, kohvikuala, platvorm, mänguväljak, piknikuala jne).

Haljastus tuleb kavandada mitmerindeliselena, kõrghaljastuses eelistada kodumaised ja/või jõeäärsele alale iseloomulikke liike. Vähemalt 10% kruntide nr 1 ja 2 pinnast peab olema kõrghaljastus. Kõrghaljastuse ala arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Haljastuse kavandamisel arvestada maa-aluse parklaga ja sellest tulenevalt sobivate lahendustega (kõrghaljastus ei ole võimalik, põõsaste jaoks mullakiht vähemalt 40-50 cm, kasutada rohkem konteinerhaljastust).

Piirete rajamist kogu territooriumile ei ole lubatud. Vajadusel ja turvakaalutlustel on lubatud piirata nt mänguväljak või kohviku ala heki või arhitektuuriga sobiva läbi nähtava madala (kuni 0,8 m) piirdega.

Emajõe kaldarajatiste projekteerimisel tuleb võtta tarvitusele meetmed, mis vähendavad juhusliku vette kukkumise riski (sh füüsilised kaldapiirded) ja parandavad avalikku korda selliselt, et väheneks uppumise risk (valgustus, valvekaamerad jms).

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Süvamahutid on soovitatav ankurdada. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja (sh hoone mahus) või varjualuse all. Jäätmemaja puhul arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele. Konteinerid/süvamahutid peavad jääma vähevaadeldavale territooriumi osale.

3.8. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringu algatamise otsuse⁶ osana on antud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Eelhindangu tulemusel jõuti järeldusele, et keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule ei ole vaja algatada, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju, küll võib positiivse mõjuna välja tuua territooriumi (endise tööstusmaastiku) korrastamise ja avamise avalikuks kasutamiseks (eelkõige Emajõe kalda senisest oluliselt aktiivsema kasutamise puhke-eesmärgil seoses promenaadi rajamisega).

⁶ Tartu Linnavolikogu 21.03.2019 otsus nr 144 *Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise*

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on peamiselt ehitustegevuse ajal ja nende ulatus piirneb valdavalt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitusmüra vähendavad meetmed.

Planeeritud hoonestus on ette nähtud rajada selliselt, millega on tagatud piisav päikesevalgus planeeritud hoonetes. Olemasolevaid hooneid, mida uushoonestus võiks varjutada, puuduvad.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks on kavandatud suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada ka jäätmemajja/varjualuse alla või rajada süvamahutid.

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Pinnasesse on lubatud immutada katustelt pärinev puhas vesi, kuid potentsiaalselt reostunud sademevesi tuleb enne immutamist puhastada ja see peab vastama kehtestatud nõuetele.

1996. aastal Turu tn 18 kinnistul AS Maves poolt läbi viidud pinnase reostusuuringute tulemusena selgus, et praeguse kaugjahutusjaama (Turu tn 16a) alal (endiste masuudihoidlate ala) on pinnase ülemine kiht tugevalt reostunud. Samas ei ületanud reostuskomponendid teistes pinnaseproovides (masuudimahutite ala vahetus läheduses) töö koostamise ajal kehtinud määrusega⁷ kehtestatud piirnorme. 2012. aastal OÜ Tartu Keskkonnauuringud spetsialistide poolt kinnistu territooriumilt võetud pinnaseproovide tulemuste⁸ alusel võib eeldada, et kinnistu alal esineb pigem lokaalseid pinnasereostuse koldeid (masuudimahutite ala ja masuudi mahalaadimiseks kasutatud raudteeestakaadi ala).

Kuna planeeringuala näol on tegemist endise tööstusmaastikuga, kus käideldi naftasaaduseid, tuleb välja selgitada võimalik pinnase reostus kogu territooriumil. Ehitusprotsessi käigus on oluline rangelt jälgida, et ehituspraht ja kaevandatav pinnas ei satuks Emajõkke. Alal võimalikud avastatavad pinnase jääkreostuse kolded tuleb likvideerida, reostunud pinnas alalt eemaldada ja nõuetekohaselt käidelda.

Kuna planeeritud on jalg- ja jalgrattatee ning platvormide rajamine Emajõe kaldal, võib seetõttu ette näha kaevamist ja ehitustegevust Emajõe kalda veekaitsevööndis ning Emajões. Nimetatud tegevusteks tuleb taotleda Keskkonnaametist ajutine veeluba⁹.

Tegevus Emajõe kalda piirangu- ja ehituskeeluvööndis.

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine¹⁰. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest¹¹.

Planeeringuala jääb Emajõe kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndisse.

Ehituskeeluvööndisse on planeeritud:

- Kruntidele nr 1 ja 2 jääv hoonestus;
- Planeeritud tänav (krundil nr 4), juurdepääsutee ja parkla (krundil nr 2), võimalikud väljakud (krundil nr 2), jalg- ja jalgrattatee (krundil nr 5);
- Tehnovõrgud- ja rajatised (eeldatavad asukohad selguvad edasise planeerimise käigus);
- Puhkealad ja rajatised nagu nt olemasolev rekonstrueeritav estakaad, platvormid (jäävad osaliselt ka veekaitsevööndisse));
- Vajadusel kalda kindlustamine.

Krundi nr 1 hoonestusala ja krundi nr 2 tinglike hoonete nr 7 ja 8 hoonestusala järgib Tartu kesklinna üldplaneeringuga vähendatud ehituskeeluvööndi piiri¹². Krundi nr 2 tinglik hoonestus nr 9 on planeeritud ehituskeeluvööndisse.

⁷ Keskkonnaministri 02.04.2004 määrus nr 12 *Pinnases ja põhjavees ohtlike ainete sisalduse piirnormid* (käesoleval ajal kehtetu)

⁸ Krundi Turu 18 reostusuuring. Hendrikson & Ko, 2012

⁹ Planeeringu koostamise ajal kehtiva *veeseaduse* § 187 alusel

¹⁰ Looduskaitseaduse § 34

¹¹ Looduskaitseaduse § 40 lg 1

¹² Keskkonnaameti 14.06.2016 kiri nr 7-13/16/3859-3 *Nõusolek Emajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks Tartu kesklinna üldplaneeringu alusel*

Ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendus.

Krundile nr 2 tingliku hoone nr 9 rajamine (üldplaneeringu kohasena) ei ole looduskaitseseaduse kohaselt ilma ehituskeeluvööndit vähendamata võimalik. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ca 12-14 m Emajõe kalda veekogu veepiirist arvates, et võimaldada üldplaneeringu ja planeeringuvõistluse võidutöö *Lõpused* kontseptsiooni kohase hoonestuse ning vajaliku tee ning parkimisala rajamist. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku piir on nähtav joonisel nr 3.

Detailplaneeringuga kavandatakse hoonestus valdavalt olemasoleva kaarhalli asemel (osaliselt liigub hoonestus jõe poole). Tegemist on krundi kõige kitsama alaga Emajõe ja Turu tn vahelisel osal, mis jääb täielikult ehituskeeluvööndisse, kuhu ei ole võimalik hoonestada ehituskeeluvööndit vähendamata.

Võrreldes ülejäänud kvartalile planeeritud mahulise ülesehitusega, on tegemist väikese mõõtkavalise hoonestusega, mille puhul on aga planeeringuvõistluse võidutöö *Lõpused* kontseptsiooni kohaselt tegemist olulise jõeäärse ruumi ääristajaga, mis aitab luua sujuva ülemineku kesklinnaliselt tiheduselt hõredamale. Hoonestuse jõe poolne külg ette nähtud haljastada 45° muldvallina sulandades hoone paremini jõeäärsesse asukohta (vt ptk 3.7.).

Tartu endise keskkatlamaja alal on jõe kaldaid omaaegse ehitustegevuse käigus tugevalt ümber kujundatud ja täidetud. Jõe kallas ei ole antud kohas küll betoneeritud, kuid ehituskeeluvööndisse kavandatavast hoonest jõe poole jääb olemasolevalt jõesadama hoone ja paadisillad.

Keskkonnaregistri andmetel ei asu piirkonnas looduskaitseseaduse § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte, alal ei paikne loodusdirektiivi elupaigatüüpe või muid looduskaitselist tähelepanu vääri vaid kooslusi. Antud piirkonnas kaldaga seotud looduslikud kooslused puuduvad, mida ehituskeeluvööndi vähendamine võiks kahjustada.

Detailplaneering näeb ette Emajõe kaldale jalg- ja jalgrattatee rajamise ning vaadete avamise. Samas esitab planeering nõude, et Emajõe ääres tuleb maksimaalselt säilitada looduslik ilme ja olemasolev kõrghaljastus (ühildada promenaadi kontseptsiooniga). Vaadete avamiseks puude likvideerimisel tuleb võimalusel säilitada just Emajõe äärsele alale iseloomulikud remmelgad (vt ptk 3.7.). Eeltoodule tuginedes võib eeldada, et hoonestuse rajamisega säilib siiski ka Emajõe kalda haljasala (tervikuna kogu planeeringuala ulatuses) ja jääb toimima kui osa jõeäärsest terviklikust rohevõrgustikust.

Endise tööstusmaastiku alana on territoorium olnud suletud. Ehituskeeluvööndisse kavandatav hoone asub valdavalt olemasoleva kaarhalli alal. Läbipääs ja liikumine kallasrajal ei ole hetkel avatud, kaarhallis töötab rehvivahetustöökoda. Rehve ladustatakse ka jõe äärsel alal, mis ei ole visuaalselt nauditav vaatepilt. Planeeringulahendus planeeringuvõistluse võidutöö *Lõpused* alusel avab vaba liikumise jõe ääres koos esindusliku hoone rajamisega. Koos hoonestusega rajatakse ka parklad ja korrastatakse territoorium, mis loob paremad võimalused jõeäärse ala nautimiseks ja jõesadamale juurdepääsuks. Kaldalõigu avamine avalikkusele ei too kaasa kalda tallamiskoormuse liigset suurenemist, kuna kaldavööndisse kavandatakse kergliiklusteed, samuti pole antud lõigust teada eriliselt tallamisele tundlikke kooslusi või elupaiku.

Kõnesoleval alal on ehituskeeluvööndis olemasolevateks ehitisteks (olnud) erinevad rajatised (kaarhall, varasemalt raudtee) ja kuna krunt on antud kohas kitsas, ei ole olemasolevat selget ehitusjoont ehituskeeluvööndis välja kujunenud. Olemasoleva kaarhalli rekonstrueerimine ei ole võimalik, kuid uue hoone asukoha valikul on siiski maksimaalselt arvestatud kaarhalli senise asukohaga. Uue hoone rajamine veidi jõe poole tuleneb vajadusest tagada juurdepääs maa-alusesse parklasse (kogu territooriumile on kavandatud kaks maa-alusesse parklasse juurdepääsu, vt ptk 3.5.). Uus arhitektuuriline lahendus võimaldab kavandatavat hoonestust enam siduda jõe kallastega ning jõe kaldale kavandatud kergliiklusteega.

Kogu planeeringuala ulatuses ei ole olemasolevalt jõe kallas avatud ja probleemne on kallasraja läbitavus. Detailplaneeringu lahendus näeb ette jalg- ja jalgrattatee ning platvormide rajamise jõe ääres. Seega parandab planeeringulahendus kaldal vaba liikumise võimalusi ning parandab juurdepääsu jõe.

Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.

Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

Looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 2 kohaselt ei laiene ehituskeeld kalda kindlustusrajatisele.

Looduskaitseaduse § 37 lg 3 kohaselt on piiranguvööndis mh keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid. Sõidukitega liiklemiseks piiranguvööndis on kavandatud selleks ette nähtud avalikuks kasutamiseks mõeldud alad (teed ja parkimine, vt ptk 3.5). Väljaspool teid pole mootorsõidukiga liiklemist ette nähtud.

3.9. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Parkimine on planeeritud valdavalt maa-alusena planeeritud kruntidele nr 1 ja 2 terviklikult (ühtsena). Maa-alusele parklale, sh juurdepääsuks läbi krundi nr 2 on vajalik seada servituut kruntidele nr 1 ja 2 üksteise kasuks.

Maa-alune parkla jääb ka krundi nr 4 alale. Krundile nr 4 on vajalik seada servituut allaehitamiseks kruntide nr 1 ja 2 kasuks.

Võimalik servituutide seadmise vajadus täpsustub edasise planeerimise käigus.

3.10. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja projektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeringu koostamisest huvitatud isiku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema

koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide alusel katastriüksuste moodustamine. Katastriüksused peavad olema moodustatud enne mistahes ehitusloa taotlemist.
2. Servituutide, isiklike kasutusõiguste vms seadmine.
3. Planeeritud kruntide nr 1-4 lahenduse elluviimiseks vajalike tehnovõrkude, rajatiste ja teede ning hoonete projekteerimine, sj koos haljastus- ja kujunduslahendusega.
4. Ehituslubade väljastamine.
5. Vajadusel täiendavate katastriüksuste moodustamine kruntidele nr 1 ja 2 ehitatud/ehitavatele hoonetele.

Planeeringulahenduse realiseerimisest huvitatud isiku kohustus on projekteerida ja välja ehitada kruntidele nr 1-4 jääv planeeringulahendus, sh vajalikus ulatuses ümberehitus Turu tn ja Väike-Turu tn osas.

Krundile nr 5 ja kinnistutele Turu tn 20 ja Turu tn 20a jääv kaldapromenaad projekteeritakse ja ehitatakse terviklikult välja Tartu linna poolt (vastavalt Tartu notar Anne Kulli notaribüroos 19.06.2015 sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu nr 679/2015 kohaselt).

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

-
-
-
-
-
-
-