



REGISTRIKOOD 10171636
RIIA 35, TARTU 50410
TEL 730 0310
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2020-160

Asukoht (L-Est'97) X 6473450
Y 660175

**LINA TN 11, TURU TN 23, TURU TN 25
KRUNTIDE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN, TURU TN 23
(KÜ TUNNUS 79508:048:0005), 25
(KÜ TUNNUS 79508:048:0011) JA
LINA TN 11 (KÜ TUNNUS
(79301:001:0306)*

Huvitatud isik: *LIDL EESTI OÜ, AURORETTE OÜ*

Töö täitja: *KOBRRAS OÜ*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht: *TEELE NIGOLA
volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

Maastikuarhitekt: *PRIIT PAALO
volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

Kontrollija: *KADRI KATTAI*

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Tartu Linn, Turu tn 23 (kü tunnus 79508:048:0005), 25 (kü tunnus 79508:048:0011) ja Lina tn 11 (kü tunnus 79301:001:0306).
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu eesmärgiks on kruntide liitmine ning alale kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone ehitamine. Planeeringuala suurus on ca 1,2 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Lidl Eesti OÜ, Aurorette OÜ
Kontaktisik:	Kristjan Reiska kristjan.reiska@lidl.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Tartu Linnavalitsus Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond Raekoja plats 3, 51003 Tartu
Kontaktisik:	Ingrid Voolaid - planeerija 736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostaja:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija Silvia Türkson – planeerija assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - hüdrogeoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Sulev Sannik – liikluslahenduse ekspert, OÜ Liikluslahendus
Kontrollijad:	Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusosal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöo MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistöo tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelvalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markšeider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA	
KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	7
2.1. ÜLDINE INFO	7
2.2. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	9
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	11
3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	11
3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	11
3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	12
3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	12
3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	15
3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS	15
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	16
3.7.1. VEEVARUSTUS	16
3.7.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	16
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	17
3.7.4. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK.....	17
3.7.5. SOOJUSVARUSTUS	17
3.8. VERTIKAALPLANEERIMINE	17
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	18
3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	18
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	18
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	18
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	18
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	20
5. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA.....	21
5.1. ASENDISKEEM.....	
5.2. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	
5.3. HOONESTUSE ANALÜÜS.....	
5.4. OLEMASOLEVA OLUKORD.....	
5.5. PÕHIJONIS.....	
5.6. TEHNOVÕRGUD	

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 16.02.2021 korraldus nr 191 „Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisa.

Planeeringu eesmärgiks on Turu tn 23, 25 ja Lina tn 11 krundi liitmine ning alale kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ehitamine.

Planeeringuga lahendatakse Turu tn 23, 25 ja Lina tn 11 ehitiste teenindamiseks vajalike teede, parklate, tehnovõrkude ja rajatiste asukoht ning vajadusel määratakse kitsendused maa avalikku kasutusse võtmiseks ja/või servituutide tarbeks.

Turu tn 23 ja 25 kinnistute omanik on Lidl Eesti OÜ. Lina tänav T9 ja Lina tn 11 maaüksuste omanik on AURORETTE OÜ.

1.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavalitsuse 16.02.2021 korraldus nr 191 „Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisa.
- Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering aastani 2030+“;
- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“;
- Tartu Linnavolikogu 18.02.2016 otsusega nr 308 kehtestatud „Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering“;
- Koostamisel olev „Turu tn 18 ja lähiala detailplaneering“;
- Liikluslahendus OÜ 2021 a. töö nr 204009 „Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntide detailplaneering. Liiklusanalüüs“;
- Kobras AS 2021 a. töö nr 2020-160_1 „Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntide ja lähiala dendroloogiline inventuur“;
- Inseneribüroo Stratum töö nr 2022-T068 „Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntide ja lähiala planeeringu liiklusmõju“;
- Roadplan OÜ 2022 a. töö nr 21074 „Lina tn, Aleksandri tn ja Turu tn äärne jalgteed, teed ja tehnovõrgud“.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on SIRKEL & MALL GEODEESIA OÜ poolt oktoobris 2019 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan „Turu tn. 23, Turu tn. 25, Lina tn 11“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 1736-19). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Alusplaani on täiendatud Kobras AS poolt juulis 2021 mõõdistatud digitaalse geodeetilise alusplaaniga “Lina tn ja Turu tn geodeetiline mõõdistus” mõõtkavas 1:500 (töö nr 2021-160). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldine info

Planeeringuala paikneb Tartu linna keskosas, Karlova linnaosa piiril ning hõlmab Turu tn 23, 25 ja Lina tn 11 krunti ning osaliselt ümbritsevaid Turu ja Lina tänavat.

Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala pindala on ca 1,2 ha.



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

Aluskaart: Maa-amet.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Ees-Karlova arhitektuurilises jaotuses EK6, kus on eesmärgiks maa-alad reserveerida eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Turu tn 23, Turu tn 25 kui ka Lina tn 11 ärihoone maa-alal. Ärihoone maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaahoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala.

Planeeringulahendus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringualasse on täielikult hõlmatud (vastavalt Maa-ameti andmetele) krundid:

- Turu tn 23 (100% tootmismaa, katastritunnus 79508:048:0005);
- Turu tn 25 (100% tootmismaa, katastritunnus 79508:048:0011);
- Lina tn 11 (60% ärimaa, 40% elumumaa, katastritunnus 79301:001:0306).

Planeeringualasse on osaliselt hõlmatud (vastavalt Maa-ameti andmetele) krundid:

- Turu tänav T21 (100% transpordimaa, katastritunnus 79508:045:0013);
- Lina tänav T9 (100% transpordimaa, katastritunnus 79301:001:0308);
- Aleksandri tn T33 (100% transpordimaa, katastritunnus 79508:044:0022).

Hetkel on kehtiva detailplaneeringuga küll Lina tänav planeeritud aga tänase seisuga pole planeeringulahendust realiseeritud. Ala terviklahenduse eesmärkidest lähtuvalt antakse planeeringuga lahendus Lina tänavale ning selle ristumiseks Turu tänavaga.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Turu tänav jaotusmagistraaltänav, mis on mõeldud liikluseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks. Lina tänav on kõrvaltänav, mille funktsiooniks on tagada ühendus magistraaltänavatelt valdustele.

Planeeringualale on kaks sõiduautode juurdepääsu – üks Turu tänavalt ja teine Lina tänavalt.

Reljeef on planeeringualal üldiselt tasane. Kõrguste erinevused jäävad ca 1,5 m piiresse. Turu tn 23 krundil asub ca 1,5 m ümbritsevast madalam ala, mille servi ääristavad raudbetoon paneelid. Madalamal alal esineb kohati liigniiskust.

Ala on peamiselt kaetud rohualaga, mis vaheldub ebamääraste kiviklibu- ja kruusapindadega. Osaliselt on säilinud juurdepääsudena kasutusel olnud asfaltkatted.

Planeeringualal paiknevad vee-, sademevee- ja reovee torustikud, sidekaabel ja elektri madalpinge- ning keskpinge kaablid. Lisaks jääb Lina tänav äärde ka elektri madalpinge õhuliin ning piki tänavat kulgeb soojatorustik.

Haljastuse osas paikneb planeeringualal mitmeid puude- ja põõsagruppe. Väärtuslikuma haljastusena saab välja tuua Turu tänava äärse allee.

Tänase seisuga alal olemasolevaid hooneid ei paikne. Varasemalt asusid Turu tn 25 krundil kaks puurkaevu, mis on tänaseks tamponeeritud.

Planeeringualal ei paikne looduskaitsealuseid liike, kaitsealuseid üksikobjekte ega kultuurimälestisi.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 4).

2.2. Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringu ala ümbritsev keskkond on mitmepalgeline. Turu tn 23 ja 25 paikneb kahe erineva ilme ja karakteriga ala vahel - üleminekutsoonis Karlova hubastest hoovidest ja puitelamutest Turu tänava tiheda liiklusega jaotusmagistraaltänavasse. Planeeritava hoone paigutuse tõttu jääb see kindlasti suhestuma ennekõike Turu tänavaga, mille hoonestus on sarnane nii ajaperioodi, funktsiooni kui ka kasutatavate ehitusmaterjalide ja -mahtude poolest. Seega tuleb hoonestustingimuste määramisel ennekõike lähtuda sellest, milliseks on kujunenud Turu tänav, kuid arvestada ka Karlova kui kontaktvööndiga.

Oluline on vaadelda seda, kuidas mõjuvad tänavaruumis Turu tänava praegused ja tulevased hooned. Tänavaruumis liikuja jaoks on üldjuhul nähtav ja tajutav vaid hoone tänavapoolne külg (fassaad), mistõttu on see analüüsiskeemil üks olulisim kaalutlemise alus. Tänaval liikleja ei tunnetata üldjuhul hoone ruumilist mahtu. Analüüsiskeemil (joonis 3) on kajastatud olemasolevate hoonete pindala väärtused ning nende protsentuaalne suhe katastriüksuse pindalasse. Analüüsiskeem käsitleb ka tuleviku arenguid ning toob välja nii lähiümbruse kehtestatud detailplaneeringute mahud kui ka Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse tulevikuvisiooni Emajõe äärses piirkonnas (planeeringualast teisel pool Turu tänavat).

Käsitletava alaga sarnaste tingimustega Ees-Karlova piirkonnas asuvad mitmed kaubandushooned, mis ka mahu ja kasutuse poolest on analoogsed. Kõige suurema pindalaga hooned paiknevad planeeringualast teisel pool Sõpruse silda: Turu tn 24 (5 426 m²), Rebase tn 10 (3 928 m²). Kuid ka planeeringualale lähemal on võrreldavaid arhitekturseid mahte: Turu tn 27 (1 785 m²) ning samuti Turu tn 21, mis on piirkonda kuuluv ärihoone. Kuigi pindala poolest ei ole see hoone väga suur (883 m²) on fassaadi pikkuseks ligikaudu 54 m, mis tõstab selle tänavaruumis mõjusalt esile. Suurte hoone mahtude puhul on Turu tänaval tavapärane hoone külje pikkus vahemiku 50-100 m. Mitmed kõrvuti paiknevad hooned on otstes kokkupuutes (näiteks ärihooned Rebase tn 12, 12a ning kortermajad Turu tn 15 ja 17 jt) ja seetõttu on tajutavad need kui üks terviklik hoone. Kirjeldatud suuremate mahtudega hooned paiknevad jaotusmagistraaltänavaga (Turu tn) ääres, moodustades barjääri väiksema mahulistele hoonetele Ees-Karlova piirkonna sisemuses.

Eelnevat arvestades mõjub linnaruumis sobivana planeeringualale kavandatav hoone, pikima külje pikkusega 66 m, mis on sarnane naabruses paiknevatega (näitena Turu 27 ja 21 küljepikkused vastavalt: 54 m ja 63 m).

Turu tänava suuremate kaubandushoonete pindalad jäävad ligikaudu vahemikku 1 000 - 4 000 m². Turu tn 23/25 kinnistutega samal pool Turu tänavat on naaberhoonetel mahud alla 2 000 m², kuid üle tänava teisel pool on hoone pindalaks ligikaudu 2 800 m². Seega planeeringu lahenduses pakutud maksimaalne pindala 2600 m² sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna teiste mahtudega igati võrdväärselt ning on ruumiliselt Turu tänava arhitektuursele keskkonnale omane. Ka kavandatud täisehitusprotsent ca 37% (pärast uute kruntide moodustamist), on analoogne teiste ümbritsevate kinnistutega (vastavad protsendid on kajastatud analüüsijoonisel).

Detailplaneeringus on määratud hoone kõrguseks 12 m, mis on vastavuses üldplaneeringuga ette nähtud korruselisuse tingimustega – 2-4 korrust. 12 m kõrguse hoone puhul on tegemist tüüpilise vähemalt 3-korruselise hoonega.

Arvestades Turu tänava suurt liikluskoormust ja sellest tekkivat mürahäiringut on suur hoone maht heaks barjääriks kaitsmaks Aleksandri tänava elamupiirkonda.

Detailplaneeringuga kavandatava ruumilise arengu eesmärgiks on luua piirkonda väärtustav ning kaasaegne ja atraktiivne linnaruum, mis koos Turu tänava vastasküljel koostatava Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringuga annaks tänavaloigule tervikuna uudse ja värske ilme. Mõlemad arendused täiendavad üksteist, toovad piirkonda uusi funktsioone ning pakuvad uusi tõmbepunkte kergliiklejatele. Need muutused aitavad kujundada Turu tänavat senisest läbisõidu trassist elavaks linnatänavaks.

Käesolevas planeeringus kavandatakse kauplusehoone ette, nii Turu kui ka Lina tänava poole avalikud istumisalad ning hoone sissepääsu juures paiknevad nn „talukauba“ letid, mis loovad hajumisala kaubanduskeskuse ning tänavaruumi vahel. Samuti aitab see siduda kauplusehoonet ümbritseva keskkonnaga ning tekitada parema dialoogi kasutajate ja planeeritava hoone vahel, mis omakorda loob võimalused jalakäijatele sõbraliku tänavaruumi tekkeks. Alade täpne lahendus tuleb anda edasisel projekteerimisel maastikuarhitekti poolt, järgides kvaliteetse linnaruumi ja universaalsidaini põhimõtteid. Soovituslik on edasisel projekteerimisel ette näha istumisalade juurde põõsagrupid, konteinerhaljastust vms, et luua ala kasutajale hea mikrokliimaga, mitmeastmelise haljastusega, meeldiv ja kutsuv keskkond.

Planeeringuala on hästi ühendatud Tartu linna ühistranspordivõrguga. Lähimad bussipeatused asuvad Turu (peatas „Aida“ ca 50 m kaugusel) ja Jõe (peatas „Jõe“ ca 150 m kaugusel) tänaval. Lina tänava välja ehitamisel saab tagada head ühendused kergliiklejate jaoks.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad mitmed olemasolevad tuletõrje kustutusvee hüdrandid.

Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed ning hoonestuse analüüs on toodud joonistel 2 ja 3.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga moodustatakse kaks krunti. Planeeringuga kavandatud krundile Pos 1 määratakse ehitusõigus. Turu tn 23 katastriüksusest moodustatakse kaks ajutist krunti, millest väiksem ajutine krunt (13 m²) liidetakse Lina tänav T9 katastriüksusega (Pos 2). Suurem ajutine krunt (4 418 m²) liidetakse Lina tn 11 ja Turu tn 25 katastriüksustega (Pos 1).

Hoone sissepääs tuleb projekteerida selliselt, et juurdepääs hoonesse on tagatud lapsevankri ja ratastooliga külastajale.

Planeeritud hoonele tuleb nii Lina kui ka Turu tänava poole avanevale esimesele korrusele kavandada avalikkusele suunatud kaubandus-teeninduspind. Pinna maht ja paiknemine lahendatakse arhitektuurivõistluse raames. Lina ja Turu tänava äärde jäävatele hoone külgedele tuleb kavandada sissepääsud kaubanduskeskusesse. Lina tänava äärde on ette nähtud jalakäijate ala - selle ulatuses saab kavandada nt väliletid nn „talukauba“ müümiseks. Samuti on jalakäijate ala kavandatud Turu ja Lina tänava ristmiku piirkonda – selle ulatuses saab kavandada nt ka istumiskohad. Kaubandushoone Lina ja Turu tänavate äärne jalakäijate ala peab moodustama ühise tervikliku välisruumi lahenduse koos istumiskohtade, haljastuse ja kaubandustegevusega. Kavandatavate kaubandus-teeninduspindade lõplik ulatus ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeringuga esitatud lahendus on illustreeriv ja täpne lahendus täpsustub kogu ala arhitektuurivõistluse tulemusena.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on järgmised:

- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned

Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis (joonis 5).

3.2. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on planeeringus kujutatud veidi ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimalda paindlikult valida hoone lõplikku asukohta. Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et need paikneksid naaberkrundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel asukohas, kus see on oluline tagamaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" hoonete vahel vähemalt 8 meetri laiuse tuleohutuskuja. Lina tänava ääres kulgeb hoonestusala piir muuhulgas piki kohustuslikku ehitusjoont.

Krundi Pos 1 ulatuses on lubatud lisaks põhihoonele ehitada kuni kaks 20 m² pindalaga hoonet. Nimetatud väikeehitised peavad jääma suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse, kuid võivad paikneda väljaspool planeeritud hoonestusala tingimusel, et neid ei ehitataks naaberkrundi piirile lähemale kui 4 m ning ehitamise tulemusena krundi haljasala ei väheneks ja kõrghaljastuse kasvutingimused ei halveneks.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel.

3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Parima arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb ehitusõiguse realiseerimise eelselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav arhitektuurivõistlus. Planeeritud hooned peavad olema igast küljest väärikad ja esinduslikud. Nii Turu kui ka Lina tänavalt peab olema võimalus hoonele sissepääsu rajamiseks. Turu tänavalt eelistatult kujundada vähemalt kaks sissepääsu hoonesse. Muu hulgas tuleb võistlusega lahendada nii hoone mahtu jäävate kui ka väliparklas asuvate parkimiskohtade varjamine tänava suunas, samuti hoonemahu liigendamine, et tagada piirkonda väärtustav arhitektuurne lahendus. Turu ja Lina tänava suunas tuleb rõhutada aktiivse tänavafrondi loomist arhitektuuri võtetega – atraktiivsust tõstev ja möödujates huvi tekitav läbipaistev fassaad Lina tänava suunas ning osaliselt Turu tänava suunas, istumiskohad hoone ees ja kutsuvalt kujundatud väliruum. Fassaadi läbipaistvuse kujundamisel tuleb samas arvesse võtta kaupluse ruumide funktsionaalsust, mistõttu klaasfassaadi ulatus on piiratud. Sissepääsud tuleb esile tõsta liigendusega või teiste arhitektuursete võtetega, et külastajad selgelt tajusid liikumissuundade loogikat tänavaruumis.

Täpsed fassaadilahendused (sh hoonemahu liigendamine) lahendatakse arhitektuurivõistluse käigus.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on imiteerivad materjalid ning plastmass. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
Hoonete ehitusjoon	Kohustuslik ehitusjoon on määratud hoonestusala Lina tn poolses küljes. Turu tänava poolses küljes peab hoone külg olema paralleelne tänavajoonega.
Hoone ±0.00 kõrgus (abs)	±35.00. Vajadusel täpsustatakse hoone ±0.00 kõrgust projekteerimisel.
Hoonete katusekalle	Hoone katusekalle määratakse ehitusprojektiga.
Piirded	Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus ning need peavad olema planeeritud hoonetega ühtses arhitektuursetes võtmes.

3.4. Tänavaa-maad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahenduse väljatöötamisel on kaasatud liiklusekspert OÜ-st Liikluslahendus. Lina tänava lahendus on esitatud vastavalt Roadplan OÜ tööle nr 21074.

Planeeritud liikluslahendus on esitatud põhijoonisel. Mootorsõidukite juurdepääsud on kavandatud Turu ja Lina tänavalt. Turu tänaval on lubatud nii sisenemine kui ka väljumine ainult parempöördega. Lina tänava juurdepääsu osas on nii sisenemine kui ka väljumine lubatud parem- ja vasakpöördega. Jalakäijate juurdepääs hoonesse on planeeritud nii Turu kui ka Lina tänavalt, kusjuures selleks, et luua tänavaruumi atraktiivsus ja jalgsi liikumisel mugavus, on planeeritud sissepääse hoonesse mitmeid. Kaubanduspinnale on kavandatud juurdepääs nii Lina kui ka Turu tänava poolt. Rendipind saab juurdepääsu kas hoone Turu tänava poolsest küljelt või hoone seest.

Turu tänava jaoks on antud lahendus uuele Turu-Lina tänava foorristmikule, mis on seotud Turu tänava olemasoleva olukorraga. Lisaks rajatakse juurdepääs planeeringualale ja olemasoleva kõnnitee alla tugevdatud kasvualus.

Lina tänava tarvis on planeeritud uus lahendus nii sõidu-, kergliiklus-, kui ka kõnnitee osas (Roadplan OÜ töö nr 21074). Tänavafunktsioneerimiseks vajaliku tänavavalgustuse ja sademeveekanaliseerimise põhimõtteline lahendus on esitatud tehnoorkude joonisel. Tänavafunktsioneerimise lahendus antakse edasise projektiteerimise käigus. Planeeritud Lina tänav on seotud olemasoleva Aleksandri tänavaga, mis on planeeritud lahendada tõstetud ristmikuna.

Piirkonna liiklusohutuse tagamiseks tuleb rakendada liiklust rahustavaid meetmeid. Näiteks piirkiiruse vähendamine, künnise rajamine vms.

Vastavalt Inseneribüroo Stratum poolt koostatud eksperthinnangule (töö nr 2022-T068 "Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntide ja lähiala planeeringu liikluskõrvaldus") ei ole ette näha planeeritud kaubandusliku poolt lisanduva liikluskõrvalduse prognoosi analüüsile olulisi liikluskõrvalduse probleeme. Lina tänava läbimurde rajamisel muutub küll olukord tänasel Lina tänaval, mis mõjutab ka Aleksandri tänava liiklust. Arvestades aga planeeritud kaubandusliku arenduse mõju on liikluskõrvalduse kasv Aleksandri tn-l suhteliselt tagasihoidlik.

Parkimise planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 ning Inseneribüroo Stratum poolt koostatud eksperthinnangust. Standardis sisaldub parkimisnormatiiv ja põhimõtted sobiva parkimiskohtade leidmiseks tehtavate uuringute kohta. Liiklusanalüüsi kohaselt on planeeringuga kavandatavas mahus sarnaste kaubanduslike parkimiskohtade vajadus vähemalt 110 parkimiskohta, et vältida ummikute teket ning tagada sujuv liiklusvoog õhtusel tipptunnil. Analüüsis toodud 110 kohta on samas suurusjärgus standardi kohase normatiiviga. Planeeringu koostamisel on lähtutud (autode) parkimiskohtade arvutamisel standardist (EVS 843:2016 Linnatänavad) toodud korruselamute ala parkimisnormatiivist, mille kohaselt suurim lubatud parkimiskohtade arv on 104. Antud parkimisnormatiiv kehtis planeeringu algatamisel planeeritavate kinnistute osas ja oli aluseks kaubandushoone asukoha valikul.

Arvestades planeeritava ala head juurdepääsetavust eelkõige Turu tänava kui jaotusmagistraali kaudu, mis ühendab ka kolme silda, saab planeeritava kaubandushoonega teenindada suurt osa Tartu kesklinna ja Karlova piirkonnast, aga samuti Supilinna, Tähtvere ja Ropka linnaosasid. Piirkonna ühendus on samuti väga hea jalgsi ja jalgrattaga liiklejatele ning ühistranspordile.

Kaubandushoone vajalik sihtgrupi suurus on ca 30 000 elanikku. Kinnistuomaniku ärimudeli ja kaubanduses väljakujunenud trendide ja ostuharjumuste kohaselt käiakse kavandatud hoones peamiselt autoga, kuna ostetakse korrigeeritud suuremas koguses kaupa. Planeeringualal ei ole seni olnud avalikkusele suunatud maakasutust. Eelpool kirjeldatud kaubandushoone annab võimaluse Turu tänava äärde arendada kõrge aktiivsusega ettevõtluskeskkonna, seega muutus on piirkonnale oluline. Kergliiklejate ja jalgrattaga klientide optimaalne ja mugav teenindusraadius on kuni 1 km, antud hetkel elab selles perimeetris ca 1 600 elanikku. Nende jaoks on kavandatud mugav ligipääs ning vajalik hulk jalgratta parkimiskohti. Jalgrattaparkla soovituslikud asukohad on märgitud põhijoonisel, Lina tänava ääres.

Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 2. Parkimisarvutuse puhul on kasutatud planeeritud hoone võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda.

Tabel 2. Parkimisarvutus

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivikohane / planeeritud
POS 1 (autod)	Korruselamute ala (kauplused) 1/50	$2 \cdot 2600 / 50 = 104$	104 / 65 väljas + 39 sees
POS 1 (jalgrattad)	Keskuse klass, mujal (kauplused) 1/150	$2 \cdot 2600 / 150 = 35$	35 / 36

Eelnevale tuginedes on planeeringus jäetud võimalus rajada normatiivi kohane parkimiskohtade arv.

Arvestades planeeritud hoonemahtu, otstarvet ja analüüsist tulenevat parkimisvajadust on planeeritud parkimislahendus nii avaparklana (65 parkimiskohta) kui hoonesiseste parkimiskohtadega (39 parkimiskohta), et kasutada visuaalset väiksemat parklaruumi. Siseparkla on lahendatud hoone esimesel korrusel, et tagada suurem kasutusmugavus ja läbilaskevõime, mis tagab sujuva liiklusvoo. Lähipiirkonna avaliku parkimisevajaduse leevendamiseks on võimalik ristikasutusse anda suurusjärgus 10 planeeritud parkimiskohta avaparklas. Nii avaparklad kui ka hoone mahtu kavandavad parkimiskohad ei tohi olla tänavalt nähtavad. Hoone mahtu jäävate parkimiskohtade varjamine tuleb lahendada arhitektuurivõistluse koosseisus. Vajadusel tuleb avaparkla vaadete varjestamiseks kasutada täiendavat haljastust ning selle kohta antakse lahendus samuti arhitektuurivõistluse käigus.

Põhijoonisel (joonis 4) esitatud parkimiskohtade lahendus on planeeringus kajastatud illustratiivsena ning täpne lahendus antakse arhitektuurivõistluse käigus.

Mootorsõidukite parklas tuleb kavandada vähemalt üks laadimispunkt elektriautodele ning projekteerimisel ette näha selleks vajalik taristu.

Avaparkla liiklus on lahendatud kahe-suunalisena. Planeeritud hoone lõunanurka on kavandatud teenindava transpordi juurdepääs.

Kui ala kasutus ning autode arvukus tänase prognoosi ja infoga võrreldes oluliselt muutub, on planeeringuga lubatud standardis ette nähtud parkla kohtadega võrreldes väiksema kohtade arvuga parkla rajamine, kuid selle kohta tuleb projekteerimisel esitada vastav analüüs ning põhjendus.

Edasisel projekteerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused planeeringualal.

3.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 16.02.2021 korraldusega nr 191 väljastatud lähteseisukohtadele tuleb planeeringuga kavandada alale vähemalt 10% kõrghaljastust krundi pindalast (s.o vähemalt 731 m²). Põhijoonisel näidatud haljasala pindala on ca 1 350 m², seega on võimalik nõutav protsent täita kui haljasalana tähistatud viirutusest ligikaudu pool moodustab kõrghaljastusega kaetud ala (arvestada tuleb keskmise täiskasvanud puu liigile ja sordile/vormile vastavat võraprojektsiooni). Põhijoonisel kujutatud planeeritud soovitusliku asukohaga puud koos olemasoleva säiliva kõrghaljastusega ületavad nõutavat kõrghaljastuse mahtu.

Säilitada tuleb maksimaalselt Turu tänava äärne puuderivi, erandina on lubatud likvideerida kavandatavatele sõidukite ja jalakäijate juurdepääsule ette jäävad puud. Turu tn äärse puuderivi kasvutingimuste parandamiseks tuleb põhijoonisel näidatud ulatuses rajada kõnnitee alla tugevdatud struktuuriga kasvualus vastavalt EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses“.

Planeeringualal on teostatud juunis 2021 dendroloogiline inventuur (Kobras AS töö nr 2021-160_1). Vastavalt dendroloogilisele inventuurile on põhijoonisele kantud säilivate puude võraprojektsioonid ning haljastusväärtused.

Planeeringu põhijoonisele on märgitud olulisemate olemasolevate ning säilivate puude juurestiku kaitseala vastavalt EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Nendele aladele ehitustööde projekteerimisel tuleb rakendada juurestiku kaitse meetmeid. Puittaimede istutamine ja ehitusaegne kaitse tuleb projekteerida vastavalt EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses“.

Elamukruntide poolsetele piiridele on säiliva haljastuse ning uusistutustega planeeritud kõrghaljastuse puhverala, et tagada elamukruntide privaatsus. Mitmeastmeline haljastus on kavandatud ka planeeritud parkla Lina tänava poolsesse külge. Olemasoleva haljastuse säilitamine ei ole Lina tänava ääres mõistlik, sest seal puudub terviklik ja hea seisundiga puuderida ning eelistatud on haljastuse asendamine.

3.6. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 a määrusele nr 10 “Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Lähtuda tuleb EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Tagada tuleb erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskuja 8 m või kompenseerida tuleohutuskuja puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse piirkonnas olemasolevate hüdrantide baasil. Lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad Maa-ameti vesivarustuse kaardirakenduse kohaselt planeeritud hoonestusalast ligikaudu 30 m kaugusele Turu ja Lina tänava ristmiku piirkonda (hüdrant 481) ning ca 90 m kaugusele Lina ja Aleksandri tänava ristmiku lähistele (hüdrant 1152). Olemasolevad hüdrandid on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2).

Tagatud peab olema arvutuslik minimaalne tuletõrjeevee vooluhulk 20 l/s vähemalt 3 h jooksul.

3.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Kõik Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 paiknevad olemasolevad tehnovõrgud on planeeritud likvideerida.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 6).

3.7.1. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 24.08.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/591.

Liitumine veevõrguga on planeeritud Turu tn De 315 veetorustikust.

3.7.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritud lahendus on seotud OÜ Altren Projekt poolt koostatava Turu tn sademeveekanaliseerimise projekti projektiga.

Reoveekanaliseerimine on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 24.08.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/591.

Planeeringuala reovesi on planeeritud juhtida Turu tänavale kavandatud reoveetorustikku.

Kõik planeeringualal asuvad vanad torustikud ja kaevud tuleb likvideerida.

Sademeveekanaliseerimine on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 24.08.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/591.

Planeeringuala sademevesi on planeeritud juhtida Turu tänavale kavandatud sademeveetorustikku.

Hoonete katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning arvestada krundile sademevee hulga reguleerimist (mahuti, torud vmt) võimaldava lahenduse paigutamise vajadusega.

Sademeveekanaliseerimise rajamisel tuleb arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus. Sademe- ja dreenaarivee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

Enne sademevee suunamist tsentraalsesse sademeveekanaliseerimise peab olema teostatud sademevee kohtpuhastamine planeeringualal liiva- ja õlipüüduriga.

Planeeringus on antud sademeveekanaliseerimise trassi põhimõtteline paiknemine Lina tänaval.

3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 355464.

Elektriühendus on tagatud Lina tn 4a kinnistul paikneva alajaama "Lina 109" baasil. Alajaamast kuni planeeringualani on kavandatud madalpinge maakaabel. POS 1 krundi piirile on paigutatud elektri liitumiskilp.

Planeeritud Lina tänavale on antud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus.

Lõplik välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel. Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ega tekita piirkonda häirivat valgusreostust.

3.7.4. Telekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni ühendus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 34016187.

Alates sidekaevust 1484 tuleb paigaldada 24 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel olemasoleva sidetoru kaudu kaevu 2011. Sidekaevust 2011 tuleb hoonesse tuua 100 mm sidetoru koos kaabliga. Ühenduse rajamisel tuleb kasutada meetodit, mis kahjustab kõige vähem külgnevate puude juuri. Täiendavalt tuleb hoonesse paigaldada splitter ning sisevõrk ehitada PON tehnoloogial.

3.7.5. Soojusvarustus

Planeeringuala asub Tartu linna kaugküttepiirkonnas.

Soojusvarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 23.07.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 133/20.

Krundi POS 1 soojavarustuse ühendus on planeeritud Lina tänaval kulgeva soojatorustiku (DN500/710) sobivalt lõigult. Soojatorustik tuleb lahendada rõhuklass PN16 eelisooleeritud torustikuna ning tagada tuleb EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

3.8. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee juhtimine hoonetest eemale ja suunata sademeveekanaliseerimise trassi. Vältida tuleb sademevee suunamist naaberkiinnistutele. Planeeringualale jääv olemasolev madalam ala on planeeritud täita pinnasega. Planeeringualale jääva maapinna vertikaalplaneeringuline lõpplahendus tuleb anda edasise projekteerimise käigus.

3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

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

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Vajadusel lahendatakse eraldi jäätmemaja paiknemine projektiga. Oluline on, et jäätmekonteinerid oleks naabruses paiknevate hoonete suhtes varjestatud. Kõik ohtlikud jäätmekonteinerid tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Avalik pakendite kogumispunkt tuleb lahendada hoonesisiselt.

Lund planeeringualal ei ladustata, vaid see tuleb vedada alalt minema.

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

Planeeritud hoone tehnoseadmete puhul tuleb tagada vastavus kehtivatele müranormidele. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid nagu müratõkkeseinad vms.

3.10. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeringualal tehnovõrkude servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi, aknaid ja väravaid.

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi Pos 1 igakordne omanik.

3.13. Planeeringu elluviimise võimalused

Parima linnaehitusliku lahenduse leidmiseks, kaasaegse keskkonna ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb ehitusõiguse realiseerimise eelselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav arhitektuurivõistlus.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on krundi Pos 1 kinnistu igakordse omaniku poolt korraldatud (koostöös teiste piirkonna maaomanike ja arendajatega) Lina tänava väljaehitamine, alates Aleksandri tänavast kuni Lina-Turu tänavate ristmikuni (kaasa arvatud) ning Turu tänavale kavandatud juurdepääsu

realiseerimine ja tugevdatud struktuuriga kasvualuse rajamine kõnnitee alla koos vajalike kaasnevate teehitustöödega.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on krundi Pos 1 kinnistu igakordse omaniku kohustus. Planeeringukohaste rajatiste välja ehitamise kokkulepe on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Avalikult kasutatav Lina tänav tuleb anda peale väljaehitamist tasuta üle linnale.

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

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi Pos 1 kinnistu igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
03.01.2022	Päästeameti Lõuna Päästekeskus Inseneritehniline büroo	Kooskõlastatud nr K-ML/2 Allkirjastatud digitaalselt	Margo Lempu, Lõuna päästekeskuse ohtutusjärelvalve büroo nõunik
25.03.2021	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 6951089775 * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tehnilised tingimused 355464 Allkirjastatud digitaalselt	Yulia Kolnes, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
26.04.2021	AS Tartu Keskkatlamaja	Üle vaadatud nr 0421-8AC0-C82B Allkirjastatud digitaalselt ning digitemplid materjalidel	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener
30.03.2021	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 34991767 Allkirjastatud digitaalselt	Aleks Kask, Telia Eesti AS volitatud esindaja
28.04.2021	AS Tartu Veevõrk	Üle vaadatud nr. 343 Allkirjastatud digitaalselt	Peeter Pindma, arendusjuh

5. Joonised – digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena