



Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering. Eskiislahendus

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 18003163

Tartu 2019-2022

Jaana Veskimeister, projektijuht-planeerija, ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Ann Ideon, juhtiv planeerimisspetsialist

Veiko Kärbla, keskkonnakorralduse spetsialist

Kaile Eschbaum, keskkonnakorralduse spetsialist

Giga Investeeringud OÜ

Planeeringu koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	5
2. PLANEERINGU- JA MÕJUALA ÜLEVAADE NING ANALÜÜS.....	5
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
2.2. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	7
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	8
2.4. Planeeringu- ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid	9
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
3.2. Kruntide hoonestusala.....	10
3.3. Kruntide ehitusõigus	10
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	12
3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	15
3.6. Haljastus ja heakord	17
3.7. Keskkonnatingimuste seadmine	19
3.8. Servituudi seadmise vajadus	23
3.9. Planeeringu elluviimine	23
3.9.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ...	23
3.9.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped	25
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	27

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Joonis 1. Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Põhijoonis. Eskiislahendus

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

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

Planeeringu lähtedokumendiks 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 üldplaneeringuga 2040+*, 2018 läbi viidud planeeringuvõistluse võidutööga *Lõpused* (Arhitekt Must OÜ), algatamise otsusega antud lähteseisukohti ja Artes Terrae OÜ koostatud Tartu Linnavalitsuse poolt kavandatavate kergliiklusteede eskiisprojektiga (töö nr 52KP14).

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geopunkt OÜ (MTR reg nr EEG000199, Hannes Kuht, kutsetunnistus 121736, tase 6) poolt märtsis 2019 (töö nr 23G19) ja Geoweb OÜ poolt septembris 2020 (töö nr GA20027) koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilisi alusplaane. Alusplaanide koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkavad M 1:500. Katastriandmeid on kajastatud seisuga 26.01.2021.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

2. PLANEERINGU- JA MÕJUALA ÜLEVAADE NING ANALÜÜS

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala asub Tartu linnas kesklinna vahetus läheduses Karlova linnaosas Turu tänava, Väike-Turu tänava ja Emajõe vahelisel alal. Planeeringuala suurus on ca 2,6 ha. Alale jäävad katastriüksused on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
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%

Lisaks tabelis 1 toodud katastriüksustele jääb planeeringualasse ka osaliselt Väike-Turu tänav.

Turu tn 18 katastriüksusel on varasemalt toodetud soojusenergiat Tartu linna hoonete soojaga varustamiseks. Kuni 1976. aastani saadi valdav osa toodetud soojusenergiast vedelkütuse põletamisel. Alal on asunud ka tänaseks likvideeritud masuudimahutid. Endiste masuudihoidlate alal on reostusoh.

Turu tänava äärde jääb endine administratiivhoone ja krundi kagunurka angaar, milles töötas rehvivahetustöökoda. Turu tänava äärde jääb ka vana katlamaja.

Planeeringuala territoorium on korrastatud endine tööstusmaastik, kus valdavalt haljastus puudub. Administratiivhoone hoovis kasvavad viis torkavat kuuske ehk hõbekuuske, administratiivhoone sissesõiduteed ääristavad okaspuude vormid, administratiivhoone ja kaarhalli vahel kasvab üksik mänd ja Turu tänava poolsel kinnistu piiril kasvab viirpuuhekk, mille sees üksikud lehtpuud (nt kastanid, vaher).

Endist maakasutust meenutab Turu tn 18 katastriüksuse põhjaosas Turu tn 20 maaüksuse piiril asuv estakaad koos varjualusega ja katastriüksuse keskel endise katlamaja tööks vajalik olnud korsten.

Turu tn 20 ja Turu tn 20a maaüksused on hoonestamata Emajõe äärsed maa-alad (maaüksustele 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 katastriüksusega piirnev Turu tänav on kahesuunalise liiklusega, kuhu on rajatud nelja- kuni viierealine asfaltkattega sõidutee. Mõlemal pool sõiduteed on olemas asfaltkattega kõnniteed.

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

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

Tuginedes Emajõe hüdroloogilisele pikaajalisele andmete vaatlusreale tõuseb planeeringualal Emajõe maksimaalne veetase absoluutkõrguseni 33,5 m 1% tõenäosusega (kord saja aasta jooksul) ning kõrguseni 33,1 m 5% tõenäosusega (kord 20 aasta jooksul). 1% tõenäosus + 0,5 m on absoluutkõrgusel 34,0 m ja 1% tõenäosus + 0,8 m on absoluutkõrgusel 34,3 m. Tõenäosuste info põhineb 2018. aastal koostatud tööle *Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel* (Alkranel OÜ).

Planeeringualal asuvad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Emajõe kalda veekaitse- (10 m), ehituskeelu- (14 m - 22 m¹) ja piiranguvöönd (100 m) tavalisest veepiirist;
- Emajõe arheoloogiline miljöopiirkond;
- Tehnovõrkudest tulenevad kitsendused kaitsevööndite ulatuses;
- Tartu kohaliku geodeetilise võrgu geodeetilised märgid: VR (seinareeper GPA ID 228899), VR (seinareeper GPA ID 228898), 9125 (seinareeper GPA ID 228890), nr-ta (pinnasereeper GPA ID 228894), SM576 (polügonomeetria seinamärk GPA ID 105021) ja SM610 (polügonomeetria seinamärk GPA ID 20217). Ehitiste seinas asuvate märkide kaitsevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m märgi tsentrist vertikaalsuunas; pinnasereeperi kaitsevöönd on 3,0 m märgi keskmest.

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 tänavat. Turu tänav jaotab linnaosa ja asumid nii arhitektuurselt kui funktsionaalselt kaheks.

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

Teisel pool Turu tänavat 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). Osaliselt toimub nimetatud detailplaneeringu muutmine läbi uue koostatava *Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu*, mille koostamise eesmärgiks on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ehitamine.

Turu tn 21 katastriüksusele on kavandatud ärimaja (KTA - Kadarik Tüür Arhitektid).

Planeeringuala kaguosa piirneb Emajõe ääres kulgeva haljasalaga. Kagualast üle Turu tänava 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 tänava - ääres. Asukoht võimaldab mitmekülgsete funktsioonide kavandamise, kuna hea juurdepääs nii tänavalt kui Emajõe äärselt kallasrajalt ning paadisadamast suunab alale laia kasutajaskonna.

¹ Turu tn 18 krundil on ehituskeeluvööndit vähendatud Tartu linna üldplaneeringuga 2040+ Keskkonnaameti 07.10.2021 kirjaga nr 6-5/21/2035-14 *Tartu linna üldplaneeringu 2040+ alusel kalda ehituskeeluvööndi vähendamine*

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

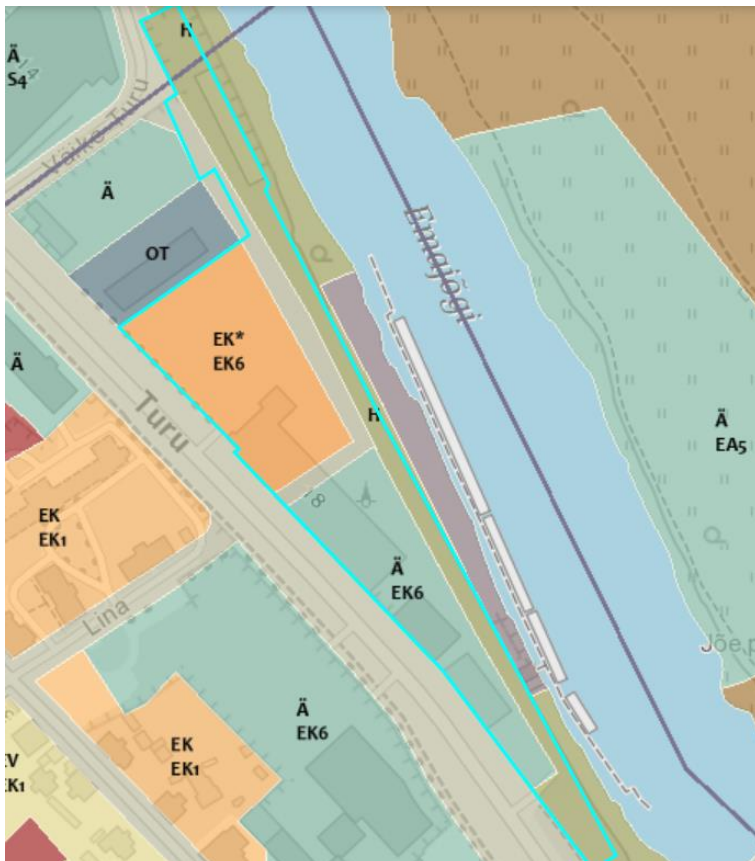
Märkimisväärne on sidusus Emajõega, kuna planeeringualaga piirneb paadisadam ja laevaliiklus on iga aastaga hoogustuv, samuti võimaldab jõeäärse promenaadi väljaehitamine luua kergliiklusele meeldiva linnaruumina otseühenduse kesklinnaga (jalg- ja jalgrattateede rajamine).

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 2040+ (2021)*.

Üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 1) jaotub planeeringuala suures plaanis kaheks: Turu-Lina tänavate ristmikust kesklinna poolsele alale on ette nähtud osalise äriotstarbega korterelamud ja ristmikust Sõpruse silla poolsele osale ärihoonestus. Emajõe äärde on kavandatud roheala koos sadama maa-alaga.



Skeem 1. Väljavõte *Tartu linna üldplaneeringu 2040+* kaardirakenduse joonisest. Turu tn 18 krunt on tähistatud helesinise joonega. EK* märgib osalise äriotstarbega korterelamud maa-ala, Ä ärihoone maa-ala, H roheala, OT tehnoehitise maa-ala. Lillaka tooniga Emajõe ääres on tähistatud sadama maa-ala.

Osalise äriotstarbega korterelamu maa-alal on hoone esimesel korrusel kohustuslik kavandada piirkonda teenindava kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis- või lasteasutuse ruumid, järgmised korrused on mõeldud eluruumideks, lubatud ei ole majutusasutused ja bürood.

Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste püstitamine.

Üldplaneering näeb üldiste tingimustena ette, et kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 10%. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused).

Korruselisus on planeeringualal ette nähtud vastavalt linna üldkeskuse põhimõtetele, mille kohaselt ei ole üldpõhimõttena madalamate kui kolmekorruseliste ja kõrgemate kui kuuekorruseliste hoonete ehitamine lubatud, kuid täpne lahendus saadakse läbi planeeringuvõistluse, mille kaudu on võimalik ette näha ka kõrgemaid hooneosaid. Kõrgemad hooneosad on lubatud kuni 10% ulatuses hoone(stuse) ehitisealusest pinnast ega tohi ületada enam kui kaks korrust üldplaneeringuga lubatud hoonestuse üldisest kõrguspiirangust.

Linna üldkeskuse hoonetes peab esimesel korrusel olema tagatud aktiivne front tänava aktiivsusklassi järgi. Uute hoonete ehitamisel ja olemasolevate hoonete laiendamisel tuleb tänavaäärsele krundil hoone põhimaht paigutada tänava äärde. Hoone vundament, pandused ja räästad võivad ulatuda tänava maa-alale. Hoonestus peab arvestama kõikide kasutajagruppidega. Uushooned peavad universaalsisaini printsiipidele.

Tartu linna üldplaneeringuga 2040+ on planeeringualal Emajõe kalda ehituskeeluvööndit vähendatud 14-22 m peale, sh on eraldi vähendatud ehituskeeluvöönd rajatistele. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärgiks rajatistele on avalikkusele suunatud otstarbega spordi- ja puhkerajatise, sh mänguväljaku, monumendi, skulptuuri, mälestusmärgi, purskkaevu, rattahoidla, infotahvli, lipumasti, varikatuse, terrassi jms rajatise ning tehnovõrgu ja -rajatise ehitamine.

2.4. PLANEERINGU- JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Arvestades peatükkides 2.1, 2.2 ja 2.3 toodud planeeringuala ning selle mõjuala iseloomustust, on planeeringu ruumilise arengu peamiseks eesmärgiks anda alale sobiv lahendus arvestades planeeringuvõistluse võidutöö *Lõpused* ja *Tartu linna üldplaneeringu 2040+* põhimõtteid.

Planeeringulahenduse kaudu antakse võimalus korrastada endine võrdlemisi kinnine tööstusmaastik ja avada see avalikuks kasutamiseks; võimaldada uute atraktiivsete eluruumide ja äripindade teket. Olulise muudatusena võrreldes senise olukorraga on lahenduse eesmärgiks Emajõe äärse ala aktiivseks kasutamiseks avamine ja jõepromenaadi loomine.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega on Turu tn 18 katastriüksusest ette nähtud moodustada viis krunti: krunt nr 1 mitmekülgse ja erinevate funktsioonidega (kaubandus, toitlustus, teenindus, kontorid, korterid) äri- ja eluhoonete ehitamiseks; krunt nr 2 äriefunktsiooniga 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.

Krundid nr 6 (Turu tn 20) ja 7 (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 nõuetekohane haljastus, juurdepääsud, parkimine jm vajalik.

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

3.2. KRUNTIDE HOONESTUSALA

Hoonestatavad on planeeritud krundid nr 1 ja nr 2 ning maa-alusena (parkla) ka krunt nr 4. Planeeritud krundil nr 5 ning krundil nr 6 (olemasolev katastriüksus 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 planeeringuvõistluse võidutöö *Lõpused* kontseptsiooni ja üldplaneeringut. Kohustuslik ehitusjoon on määratud krundil nr 1 selle Turu tn poolsele küljele 7 m kaugusele tänavapoolsest piirist.

Hooned tuleb paigutada hoonestusalale selliselt, et tekiks hoonestusjoon nii Turu tänava kui planeeritud tänava (krunt nr 4) äärde, sh vaatekoridorid Turu tänavalt Emajõe. Planeeritud maa-aluse hoonestusala ulatuses on lubatud maa-alune hoonestamine (parkimis- ja võimalik keldrikorrus).

Maapealne 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 tänavalt Emajõe suunas, planeeringus esitatud normikohase parkimislahenduse ning (kõrg)haljastusega.

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

3.3. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Planeeritud on järgmised ehitise kasutamise otstarbed²:

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.

Krunt nr 6 (Turu tn 20):

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

² Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

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

Projekteerimisel arvestada, et krundile nr 1 planeeritud hoonestuse esimesel korrusel on kohustuslik kavandada piirkonda teenindava kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis- ja/või lasteasutuse ruumid, sh on keelatud bürood; teine kuni kuues korrus on mõeldud büroo- ja eluruumideks. Soovi korral võib äri- ja/või avalikku funktsiooni kavandada ka 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 läbimõelduga 20 m.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

3.4. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

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

Detailplaneeringu lahendus näeb ette uue tänava rajamise (krundile nr 4, nime-ettepanekuga Katla tänav), mis ühendab Lina tänava ja Väike-Turu tänava. Sõidutee osa koos Emajõe äärsel promenaadiga on ette nähtud moodustama ühtse tänavaruumi, kus sõidukite liiklus on rahustatud (nt tekstuurne kate) ja jalakäija on tõstetud esile, eelkõige Katla tänava ristumisel (vt illustratsioonid 1-4).

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 tänava äärde on samuti ette nähtud jalgteed. Turu tänava ja Emajõe äärsel promenaadi ühenduseks on jalgteed kavandatud ka krundil nr 1 hoonete vahel (vt illustratsioonid 1-4).



Illustratsioonid 1-4 (väljavõtted võidutöö Lõpused autorite lõputöö edasiarendusest).

Planeeringu liikluskorralduse kujundamisel on arvestatud hea tava, liiklusohutuse nõuetega ja kehtestatud normide nõuetega. Kõigile liiklejagruppidele on võimalust mööda tagatud võimalikult ohutu ja mugav juurdepääs.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühendusteel piirkonnas on tänu kesklinna vahetule lähedusele (mõnesaja meetri kaugusel) väga head. Sõidukiga liiklemiseks on võimalus kergesti liikuda igasse linna suunda (Turu tänav, Turu tn – Riia tn ristmik). Emajõe äärsel kaldapromenaadi arendamisega on planeeringuala otseselt ühendatud kesklinnaga. Bussiterminal (Kvartali keskus, Kaubamaja) on mõneminutilise jalgsikäigu kaugusel. Arvestades planeeritud lahendusega lisanduvaid koormusi, on ühistranspordi kasutamise soodustamiseks perspektiivselt vajalik ette näha täiendava ühistranspordipeatuse loomine planeeringualaga piirnevale alale Turu tänava äärde (arvestada Turu tänava rekonstrueerimise käigus).

Planeeringuala juurdepääsud

Juurdepääsude planeerimisel on arvestatud, et need oleksid võimalikult ohutud, kuid samas kasutajale mugavad. Sellest lähtudes on planeeringualale kavandatud järgmised juurdepääsud:

- Turu tänavalt (Turu tn – Lina tn valgusfooridega ristmik);
- Väike–Turu tänavalt;
- Võimalikule büroohoonele (krundil nr 2) on täiendavalt ette nähtud juurdepääs Turu tänavalt (ettepanek Turu tänava rekonstrueerimisel kavandada ainult parempöördega ja väljasõit samuti ainult parempöördega).

Ühissõidukiliiklus

Arvestatud on olemasoleva bussipeatuse säilitamise vajadusega Turu tn 21 juures. Planeeringuga tehakse ettepanek Turu tänava äärde, Lina ristmiku juurde perspektiivselt rajada bussitasku kahele bussile (arvestada Turu tänava rekonstrueerimisel).

Kergliiklus

Turu tn – Lina tn ristmikule on perspektiivselt ette nähtud fooridega kergliiklejate ületusrajad mõlemale Lina tänava poolele, mis tagaksid võimalikult mugava ühenduse käesoleva planeeringu elluviimisel rajatava äri- ja elurajooniga ning Emajõeäärsel kergliiklusteega. Teeprojekti koostamise käigus, kui on täpsustunud rajatavate elamute ja äripindade maht ja tekkiva liikluse suurus, võib kaaluda kesklinnapoolse Turu tänava üleikäiguraja ärajätmist (arvestada perspektiivse Turu tn rekonstrueerimise käigus).

Emajõeäärsel jalg- ja jalgrattatee lahendus on antud vastavalt planeeringuvõistluse võidutööle *Lõpused*, mida on täpsustatud Artes Terrae OÜ koostatud Tartu Linnavalitsuse poolt kavandatavate kergliiklusteede eskiisprojekti (töö nr 52KP14) lahendust silmas pidades (lahendus krundi nr 5 kaguosas, mis tagab dekoratiivse kerapaju säilimise).

Kergliiklusteed ja kergliiklejate alad on näidatud planeerigu joonisel nr 3.

Üldised nõuded teede ja juurdepääsude kavandamisel

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Jalakäijate liikumine kogu kvartalis (avalik tänavaruum, hoonetevaheline ruum) tuleb lahendada planeeringuvõistluse võidutöö *Lõpused* põhimõtteid arvestades. Jalakäijate liikumine tuleb siduda omavahel ja ka jõeäärsel 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 3.6). Maksimaalselt tuleb vältida kergliikluse ristumist autotranspordiga ja kohtades, kus see ei ole võimalik, näha ette tõstetud ristmik (ületuskoht).

Krundile nr 5 jäävale jalg- ja jalgrattateel pole üldiselt ette nähtud liigelda autotranspordiga, v.a operatiivsõidukitel. Projekteerimisel tuleb anda teekonstruktsiooni lahendus nimetatud sõidukite koormusele vastavalt. Nimetatud nõue võimaldab ka vajadusel (eeldatavalt paar korda aastas) tagada juurdepääsu mööda kergliiklusteid paadisadamale (Turu tn 18a).

Arvestades planeeringuala soodsat asukohta ja võimalust pakkuda head alternatiivi autotranspordile mugava jalgsi- ja rattasõidu ning ühistranspordi näol, näeb planeeringuala parkimismatemaatika elamukrundile ette 0,5 korteri kohta. Äripindade projekteerimisel tuleb aluseks võtta EVS 843:2016 *Linnatänavad*, kus sõiduauto parkimismatemaatika võtta suurima lubatud väärtusena.

Parkimine on valdavalt ette nähtud maa-alusena (ühtsena kruntide nr 1, 2 ja 4 alusena, indikatiivne arv 279). 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. Krundile nr 2 jääva salongihoone (tinglik hoone nr 8) kõrvale on planeeritud väikesemahuline parkla (indikatiivne arv 8), kuna hoone eeldatav funktsioon (restoran vm lühiajaline kaubandus-teenindussalong) vajab toimimiseks lähiparklat. Paadisadama teenindamiseks on planeeritud väike parkla krundil nr 5, mis tuleb siduda kergliiklusteega (tagamaks ühenduse Turu tn 18a pääsemiseks).

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

Tinglik parkimisarvutus on toodud tabelis 2. Täpne parkimiskohtade arv selgub projekteerimisel, kui on selgunud korterite arv, ehitiste kasutamise otstarbed ja nende osakaalud ning reaalne vajadus. Kortereid/äripindu saab kavandada mahus, kus tagatud on nõuetekohane haljastus ja parkimine.

Tabel 2. Standardi kohane parkimisarvutus (sõidukid)

Krundi nr	Korterite arv/suletud brutopind	Parkimiskohtade arv	Parkimiskohtade arv kokku
1	Korterite arv 264	$(264 \times 0,5) = 132$	162
	2 960 m ² (kaubandus-teenindus)	$(2\,960 / 100^3) = 30$	
2	7 680 m ² (hotell-külaliskorterid)	$(7\,680 / 180^4) = 43$	124
	6 570 m ² (bürood)	$(6\,570 / 90^5) = 73$	
	800 m ² (salongihoone)	$(800 / 100^6) = 8$	

Tabel 3. Standardi kohane parkimisarvutus (jalgrattad)

Krundi nr	Korterite arv/suletud brutopind	Parkimiskohtade arv	Parkimiskohtade arv kokku
1	264 korterit	$1/1 = 264$	279
	2 960 m ² (kaubandus-teenindus)	$(2\,960 / 200^7) = 15$	
2	200 voodikohta	$(200 / 50^8) = 4$	52
	6 570 m ² (bürood)	$(6\,570 / 150^9) = 44$	
	800 m ² (salongihoone)	$(800 / 200^{10}) = 4$	

³ Arvestatud standardi *Linnatänavad* alusel keskuse klass II-IV „kauplused“ 1/100

⁴ Arvestatud standardi *Linnatänavad* alusel keskuse klass II-IV „hotell“ 1/180

⁵ Arvestatud standardi *Linnatänavad* alusel keskuse klass II-IV „asutused“ 1/90

⁶ Arvestatud standardi *Linnatänavad* alusel keskuse klass II-IV „kauplused“ 1/100

⁷ Arvestatud standardi *Linnatänavad* alusel keskuse klass II-IV „kauplused“ 1/200

⁸ Arvestatud standardi *Linnatänavad* alusel keskuse klass II-IV „hotell“ 1/50 voodikoht

⁹ Arvestatud standardi *Linnatänavad* alusel keskuse klass II-IV „asutused“ 1/150

¹⁰ Arvestatud standardi *Linnatänavad* alusel keskuse klass II-IV „kauplused“ 1/200

Krundisestest teede ja platside/väljakute projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 3.6.) ja planeeringus määratud normikohane parkimiskohtade arv.

Projekteerimisel tuleb arvestada ka nõuetekohase elektriautode laadimistaristu kavandamisega.

Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad näha võimalusel/vajadusel ette varjualusega. Standardi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus (panipaigas) ja väljaspool hoonet asuvatega. Valikust olenevalt peavad rattakohad olema mugavalt kasutatavad ja neile peab ligi pääsema väljastpoolt maja ning ilma treppe kasutamata. Äripindade rattakohad tuleb kavandada hoone sissepääsude lähedale soovitatavalt vihma eest kaitstuna. Joonisel tuleb näidata võimalikud rataste parkimise alad (ruumivajadus).

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

Liikluskorralduse, juurdepääsuteede, maapealse parkimise ja jalakäijate liikumissuundade põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Planeeritud tänava ja teede elemendid, juurdepääsude ja parkimise asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimise käigus lahendatakse ka teede tehnilised ja kujunduslikud tingimused (katend, kõrgus (kas nt tõstetud), äärekivide vajadus jmt).

3.5. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Hoonestuse kavandamisel tuleb aluseks võtta planeeringuvõistluse võidutöö *Lõpused* kontseptsioon ja seal toodud põhimõtted:

- Linna maksimaalne avamine jõeni nii visuaalselt kui funktsionaalselt;
- Ikooniline ja vaadeldav hoonestus;
- Ala jaotumine kolmeks eri iseloomuga tsooniks;
- Planeeritud krundile nr 1 (võidutöö nimikvartal Lõpused) jäävad Turu tn ja jõega risti paiknevad hooned (kas kuus omavahel seotud hoonet või kolm hoonemahtu ning kolm hoonetevahelist Turu tn ja jõeäärt ühendavat poolavalikku ruumi);
- Sarnaste hoonemahtude kordusrütmi loomine (kvartali silueti meeldejäätavus);
- Katla tn äärse hoonestuse langemine jõe suunas;
- Hoonete vahel lineaarselt paiknevad privaatsed aiad (tõstetud) ning poolprivaatsed majaesised ruumid, luues jõeäärse avaliku ruumi ja haljastuse jätkuvuse Turu tn-ni. Aedade kõrval läbivad kvartalit väikesed jalakäijate tänavad, mis toimivad elu- ja büroohonete esise hajumisruumi ja sissepääsudena, kuid ka vajalike lisaühendustena Turu tn ja jõe vahel. Jalakäijate tänavad laienevad jõe ääres väikesteks platsideks, mis toovad kvartalisese elu jõe äärde ning loovad kaldapromenaadile vahelduva rütmi ja programmi;
- Planeeritud krundil nr 2 linnalise aktsendi jaoks sobiv ala (tingliku hoone nr 7b asukohas), koht kvartali linnaliseks lõpetuseks ning maamärk hooneks;
- Planeeritud krundil nr 2 kaarhalli asemel jõepoolseim (salongi)hoone (tinglik hoone nr 8) on väikesemõõtmeline oluline jõeäärse ruumi ääristaja, mis aitab luua sujuva ülemineku kesklinnaliselt tiheduselt hõredamale.

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 34,30 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 34,50 m/abs. Hoonestuse +/- kõrgust on lubatud projekteerimisel täpsustada (tõsta) arvestades, et selle tulemusel ei tohi ületada ehitusõiguses määratud hoonestuse kõrgust ja sügavust.

Krundi nr 1 hoonestuse 4.-6. korruse maht peab langema astmeliselt jõe suunas:

4. korruse pind moodustub kuni 96% kogu krundi ehitusalusest pinnast;

5. korruse pind moodustab kuni 92% kogu krundi ehitusalusest pinnast;

6. korruse pind moodustab kuni 88% kogu krundi ehitusalusest pinnast.

Koruste pindala vähenemine tuleneb jõeäärsete ülemiste koruste astmelisest tagasiastest. Hoone jõepoolne astmeline tagasiaste aitab jõeäärsel maastikul saavutada inimhõõtmelisema linnaruumi.

Krundile nr 2 jäävale olemasolevale korstnale (rajatis) on lubatud konsoolne juurdeehitis, nt vaateplatvormi vmt ehitamine. Võimaliku konsoolse osa 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 tänavalt 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.

Hoonete siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel järgida kehtivat standardit, mille kohaselt (planeeringu koostamise ajal kehtiv):

- Kavandades elurume (elu- ja magamisruumid korteris) hoonete Turu tänava poolsele küljele on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 45...50 dB. Teeäärsete hoonete otsakülgedel eluruumide rajamisel on samuti soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) minimaalsest väärtusest ca 45 dB;
- Hoovipoolsetel külgedel eluruumide rajamisel on soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) minimaalsest väärtusest ca 40 dB;
- Büroorumide ja nendega võrdsustatud tööruumide (administratiivruumid) rajamisel on soovitatav välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) väärtus 35...40 dB; Sama nõuet on äripindade puhul soovitatav rakendada ka hoone vaiksematel külgedel;
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Hoonete kõrgema mürafooniga külgedel (eelkõige Turu tänava poolsed küljed) on võimalusel soovitatav maksimaalselt ette näha müra suhtes vähem tundlikke äripindasid (kaubandus, toitlustus, teenindus, kontorid, spaa, samuti majutus jne). Planeeringuala põhjakülje naabruses asub tootmismaa (kaugjahutusjaam) ning võimalike häiringute (nt erinevatest tehnoseadmetest tingitud) minimeerimiseks on soovitatav ka ala põhjaküljele ette näha müra suhtes vähem tundlike pindasid.

Püsivalt eluruumidena kasutatavate (ehk mitte majutusteenust pakkuvate) elamispiindade rajamisel on teepoolsed küljed võimalusel soovitatav maksimaalselt jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid võimalusel paigutada hoonete hoovipoolsele küljele. Samas on rangete heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel (suletud akende korral), mistõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas liiga rangeid piiranguid seada.

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 tekkiv vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooneid. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

Planeeringuala kruntide nr 1, 2 ja 4 terviklik haljastus- ja kujunduslahendus anda koos krundile esimese hoone ehitusprojektiga. Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

3.6. 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.

Krundid nr 1 ja 2 peavad olema minimaalselt 10% kõrghaljastatud. Krundil nr 1, kuhu kavandatakse ka elamufunktsiooni, peab haljastatav ala olema suurem kõrvakattega alast.

Haljastus kogu planeeringualal tuleb kavandada mitmerindelisena, kõrghaljastuses eelistada kodumaiseid ja/või jõeäärsele alale iseloomulikke liike.

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

Krundi nr 1 Turu tänava poolsele küljele on planeeritud puude allee, mis tagab hoonestuse eraldatuse kõrge intensiivsusega tänavast. Turu tänava äärde kavandatav haljastus tuleb võimalusel rajada mitmerindelisena (puude alla näha ette madalhaljastus

(põõsad)). Vältida tuleb haljastuse konflikti sattumist nähtavusega väljasõitudel ja ristmikel ning tehnovõrkudega, vajadusel tuleb tehnovõrgud ümber tõsta.

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 1 on mänguväljaku(te) rajamine kohustuslik, kuna kavandatakse elamufunktsiooni.

Krundi nr 2 jõeäärse hoonestuse jõe poolne külg (joonisel nr 3 tähistatud tinglik hoone nr 8) ja hoone katus on soovitatav haljastada, et hoone sulanduks paremini jõeäärsesse asukohta (nt vertikaalne haljastus, murukatus).

Krundile nr 5 jääv dekoratiivne rabe remmelgas „Bullata“ (kerapaju) tuleb säilitada.

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).

Planeeringuvõistluse võidutöö *Lõpused* kontseptsioon näeb ette ühise suure parkla rajamise kruntide nr 1, 2 ja 4 hoonestusala ulatuses. Hoonetevahelise meeldiva keskkonna loomiseks tuleb haljastus nimetatud kruntidel valdavalt näha ette madalamate puude, madalhaljastuse, püsikute ja konteinerhaljastusega, st haljastuse kavandamisel tuleb arvestada maa-aluse parklaga ja sellest tulenevalt sobivate lahendustega. Osaliselt tuleb kõrghaljastuse rajamiseks kavandada tõstetud pinnasega alad. Tõstetud kõrghaljastatavad alad on võimalik rajada astmeliselt nähes n-ö astmetel ette vabaaja veetmiseks istepingid vmt.

Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

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 4 m kaugusele. Konteinerid/süvamahutid peavad jääma vähevaadeldavale territooriumi osale.

3.7. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringu algatamise otsuse¹¹ osana on antud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang. Eelhinnangu 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, kuid projekteerimise hetkel lähtuda kehtivatest ehitus- ja keskkonnanõuetest ning õigusaktidest. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on peamiselt ehitustegevuse ajal ja nende ulatus piirneb valdavalt planeeringu-ning selle mõjualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu 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 ehitismüra vähendavad meetmed (nt mürrikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal; masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohi paikneda majapidamiste lähedal; kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras).

Insolatsioon

Projekteerimisel tuleb tagada nõuetekohased insolatsioonitingimused. Võidutöö *Lõpused* hoonestuslahenduse kohaselt on võimalik projektlahendus, millega on tagatud piisav päikesevalgus planeeritud hoonetes. Olemasolevaid hooneid, mida uushoonestus võiks varjutada, puuduvad (lähim hoone Turu tn 16a on tootmishoone (külmajaam)).

Jäätmed

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.

Radoon

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, mistõttu tuleb vajadusel rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Energiatõhusus

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

¹¹ 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*

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 taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesesarjuna 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.

Heit- ja sademevee juhtimine

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

Reostusohu

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 määrusega¹² kehtestatud piirnorme. 2012. aastal OÜ Tartu Keskkonnauuringud spetsialistide poolt kinnistu territooriumilt võetud pinnaseproovide tulemuste¹³ alusel võib eeldada, et kinnistu alal esineb pigem lokaalseid pinnasereostuse koldeid (masuudimahutite ala ja masuudi mahalaadimiseks kasutatud raudtee-estakaadi 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 veeluba¹⁴.

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

¹³ Krundi Turu 18 reostusuuring. Hendrikson & Ko, 2012

¹⁴ Planeeringu koostamise ajal kehtiva *veeseaduse* § 187 alusel

Müra ja vibratsioon; liikluse müra hinnang

Planeeringuala piirneb suure liikluskoormusega Turu tänavaga, seega võib alal esineda liiklusest põhjustatud häiringuid (peamiselt liikluse müra näol). Planeeringuga kavandatavad hoonestusalad (erinevad äripinnad ning korterid) on üldjuhul kesklinna lähiümbrusesse sobivad. Äripindade puhul ei ole sisuliselt tegemist müra suhtes suure tundlikkusega objektiga¹⁵. Kavandatud ärimaa sihtotstarve on suure liikluskoormusega teede ääres üldjuhul ka eelistatav sihtotstarve. Müra suhtes tundlikumate funktsioonide ehk eluruumide kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata nõuete kohaste heliisolatsioonitingimuste tagamisele, mis võimaldab tagada head tingimused siseruumides.

Planeeringuala müraolukorda mõjutab peamiselt ainult alaga piirnev Turu tänav, mille liikluskoormus ulatub ligi 2000 sõidukini tiptunnis¹⁶, mis teeb keskmiseks ööpäeva liikluskoormuseks ca 20 000 sõidukit. Raskeliikluse osakaal Tartu linna põhitänavatel on ca 5% ning piirkiiruseks linnasisene tavapärase piirang ehk 50 km/h. Vaadeldava teelõigu puhul perspektiivis märkimisväärset liikluskoormuste kasvu ette näha ei ole, pigem otsitakse linnaplaneerimise raames võimalusi, kuidas kesklinna lähedaste tänavate liikluskoormust vähendada (ümber suunata).

Kavandatavad hoonestusalad ja hooned jäävad äärmise sõiduraja servast ca 6-10 m kaugusele. Kavandatav ala (linnakeskuse lähedane elu- ja äripindadega segahoonestusala) tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt müra hindamisel lugeda III kategooria alaks. Vastavalt nimetatud määrusele tuleb tiheasustusalal või kompaktse hoonestusega piirkonnas uute hoonete kavandamisel lähtuda piirväärtuse nõuetest. III kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 65 dB päeval (L_d) ning 55 dB öösel (L_n), sh on hoonete teepoolisel küljel lubatud vastavalt 70/60 dB.

Lähtudes eespool toodud liiklusandmetest, esineb hoonestusala teepoolisel küljel arvutuslikult¹⁷ müra hinnatud tase, mis jääb päeval (L_d) suurusjärku 70 dB ja öösel (L_n) suurusjärku 60 dB, mis on hoonete teepoolse külje piirväärtusega (III kategooria ala) samaväärne müratase. Teepoolisel küljel ei ole välistatud (nt tiptunnil) ka piirväärtuse ületamine paari dB võrra.

Ka Tartu linna strateegiline mürakaardi¹⁸ kohaselt ulatub hoonestusala piirini (ühtlasi planeeringuala ning kinnistu piirini, kuna teele lähimad olemasolevad ja kavandatavad hooned asuvad kinnistu piiril) päevasel ajal müratase (L_d) ligi 70 dB ning öösel (L_n) ca 60 dB.

Samas ei ole planeeringuala teepoolisel küljel (alal) välisõhus müratundlike objekte või funktsioone kavandatud, seega on teepoolisel küljel olulisem hoonete siseruumides heade tingimuste tagamine. Välisõhu normtaseme tagamine on oluline eelkõige juhul, kui õueala kasutatakse pidevaks välisõhu viibimiseks. Antud juhul ei kavandata hoonete ja müraallika (sõidutee) vahelisele alale (hooned asuvad vahetult krundi piiril) müratundlike objekte (nt puhkeala või mänguväljak), mistõttu välisõhu müra normtasemega võrdlus (tänavaalal) ei oma sisulist kaalu. Küll aga tuleb head tingimused tagada kavandatavate äri- ja eluhoonete siseruumides.

¹⁵ Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest.

¹⁶ Liikluskoormuse uuring Tartu linnas 2017. aastal. Inseneribüroo Stratum, 2017

¹⁷ Liikluse müra levik arvatati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.2, kasutades Euroopa Liidus ja Eestis laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96".

¹⁸ Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi ajakohastamine, Hendrikson&Ko, 2017

Müra normtasemed (ekvivalentne müratase, $L_{pA,eq,T}$) hoonete vaikust nõudvates ruumides on kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid*, mille kohaselt liiklusrüüri puhul on eluruumides lubatud müratase 40 dB päeval ning magamisruumides lubatud tase 30 dB öösel.

Järgides ptk-s 3.5 toodud soovitusi, on planeeringualal võimalik tagada head tingimused vastavalt hoonete/ruumide reaalsele kasutusotstarbele. Liiklusrüürist tingituna on selgelt ebasoodsamas olukorras (kõrgema müratasemega) hoonete Turu tänava poolsed küljed. Eelkõige on suure liiklusrüürikoormusega teede äärde sobilikud vähese müratundlikkusega äri- ning büroopinnad, kuid nõuete kohaste heliisolatsioonimeetmete rakendamise korral on võimalik tagada head akustilised tingimused ka eluhoonete siseruumides (küll ainult suletud akende korral).

On selge, et vaadeldavasse piirkonda (ja linnatänavate äärde üldiselt) elama asudes peavad inimesed teadvustama suhteliselt kõrget mürafooni, mis mõjutab inimeste harjumusi ja elustiili (nt teepoolsetel külgedel akende pikaajaliselt avatuna hoidmine võib olla raskendatud), kuid tugevdatud helipidavusega kaasaegsetes eluruumides on siiski võimalik tagada linnakeskkonna mõistes head akustilised tingimused ning elukvaliteet. Ühtlasi tuleb silmas pidada, et liiklusrüüri võib teatud määral mõjuda häirivalt ka juhul, kui müra piirväärtusele vastavad tingimused on tagatud. Planeeringuala idapoolne (jõeäärne) osa pakub samas häid tingimusi ka välisõhus vaba aja veetmiseks.

Toodud liiklusrüürikoormustega kaasnev õhusaaste ei kujune väljaspool tänava ala (sh planeeritud hoonestusaladel) norme¹⁹ ületavaks. Samas on selge, et linnatänavate ääres elades võib teatud hetkedel mõjuda häirivalt ka asjakohastele piirväärtustele vastav saastetase, kuid neid mõjusid on linnakeskkonnas keeruline (praktikas sisuliselt võimatu) täielikult vältida. Teest tingitud võimalikke vibratsioonihäiringuid on võimalik minimeerida kaasaegsete hoonete rajamisel kasutatavate tavapäraste ehituslike meetmete rakendamisega.

Tegevus Emajõe kaldal

Planeeringuala jääb Emajõe kaldaäärsele alale. Tartu linna üldplaneeringuga on planeeringualale jäävat kalda ehituskeeluvööndit vähendatud, sh on eraldi vähendatud ehituskeeluvööndit hoonetele ja rajatistele.

Tartu endise keskkatlamaja alal on jõe kaldaid omaaegse ehitustegevuse käigus tugevalt ümber kujundatud ja täidetud. Planeeringualaga piirnevale alale jäävad jõesadama hoone ja paadisillad.

Keskkonnaregistri andmetel ei asu piirkonnas *looduskaitseaduse* § 4 lg 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte, alal ei paikne loodusdirektiivi elupaigatüüpe või muid looduskaitselist tähelepanu vääriivaid kooslusi.

Detailplaneering näeb ette Emajõe kaldale jalg- ja jalgrattate 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 3.6.). 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 varasemalt olnud suletud. Läbipääs ja liikumine kallasrajal ei ole seni olnud avatud. Planeeringulahendus planeeringuvõistluse

¹⁹ Õhukvaliteedi piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 *Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid*

võidutöö *Lõpused* alusel avab vaba liikumise jõe ääres (lahendus näeb ette jalg- ja jalgrattatee ning platvormide rajamise) koos esindusliku hoone ehitamisega. Koos hoonestusega rajatakse ka väikesed 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 erilisel tallamisele tundlikke kooslusi või elupaiku.

Jõe seisundit potentsiaalselt mõjutavate tööde kavandamisel tuleb arvestada üldisemalt veekogu ja kalastiku kaitse nõudeid ning vältida olulist mõju avaldavate tööde tegemist nii suurvete ajal kui ka kalade rände- ja kudeperioodidel. Ehitamisel tuleb rakendada meetmeid (töötada välja projekteerimisel), et hoida ära võimalik negatiivne mõju vee-elustikule (nt ehitustööde tegemine sobival ajal).

Planeeringuala jääb Emajõe kalda piiranguvööndisse, kus mh on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid. Sõidukitega liiklemiseks piiranguvööndis on kavandatud selleks ette nähtud avalikuks kasutamiseks mõeldud alad (teed ja parkimine). Väljaspool teid pole mootorsõidukiga liiklemist ette nähtud.

3.8. 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.

Turu tn 18a katastriüksusele (sadamahoonele) juurdepääsuks on servituudi seadmise vajadus krundil nr 2 ja krundil nr 5 kavandatavate teede asukohas.

Võimalik servituutide seadmise vajadus täpsustub edasise planeerimise käigus. Täpsed servituudialad lepatakse kokku servituudi seadmise käigus.

3.9. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

3.9.1. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHADE MÕJUDE HINDAMINE

Planeeringu elluviimisel saab positiivsete majanduslike mõjudena välja tuua majanduskeskkonna elavdamise ja ettevõtluskeskkonna parandamise, nt uute äri- ja teeninduspindade loomine ja seeläbi konkurentsi suurendamine, samuti tekivad uued töökohad. Planeeringuala elluviimisel laieneb kesklinnale omane mitmekülgne funktsionaalsus piki jõge ning tekib uus atraktiivne linnaline sihtkoht, mis laiendab elanike valikuvõimalust nii puhkamise kui ka teenuste tarbimise osas.

Ala kasutaja/elaniku seisukohast on võimalik ressursse kokku hoida autotranspordi vähendamisega, asendades selle kas jalgsi ja rattaga liikumisega või ühistranspordi kasutamiseга. Planeeringulahendus soodustab igapäevaelus vähendama autokasutust planeeritud kergliiklusteede ja ühistranspordi mugavaks kasutamiseks. Lisaks positiivsele majanduslikule mõjule on planeeringulahendus seega kooskõlas ka kliimakava eesmärkidega.

Autotranspordi piiramisega on võimalik ka negatiivne mõju – parkimiskohtade piiramine võib kaasa tuua olukorra, kus ala kasutajatelt eeldatakse piiratud autokasutust, kuid

reaalselt on ala kasutajate liikumispraktika endiselt autokeskne, mispuhul valgub parkimine ala lähiala tänavatesse (Karlova). Soodustamiseks ala toimimist autovabama piirkonnana, on projekteerimisel soovitatav arvestada ratta/auto/tõukeratta jagamisteenuste võimalike paiknemiskohtadega alal, et markeerida ala kui autovabamat piirkonda.

Planeeringulahendusega kavandatakse korterelamute võrdlemisi suurt mahtu, kuna Tartu linnas on viimastel aastatel pigem suurenenud nõudlus kesklinnas asuvate (suuremate) korterite järele ja samas kui vähenenud on kaubandus- ja büroopindade vajadus. Korterite osakaalu suurendamisega vähendatakse eeldatavalt riski, et kesklinna piirkonnas võiksid kaubandus- jm äripinnad tühjalt seisma jääda, millega kaasneks negatiivne majanduslik mõju. Laiemas linnamajanduslikus vaates toetab korterite kavandamine aktiivse kesklinna lähedale ka kesklinna toimimist (uued kesklinna teenuste tarbijad) ja valglinnastumise vältimist (sh kulud taristutele, teedele ja transpordile). Seetõttu on alale planeeritud kesklinna tihedus (eeldatav koormusindeks on ca 30-35) samas atraktiivset väliruumi pakkudes (hoonetevahelised siseõued, jõeäärne promenaad, soodustatud ühistranspordiga ning jalgsi ja rattaga liikumine, piiratud autotranspordi kasutus).

Kultuuriliste mõjude poolest avab planeeringulahendus ala linnale laiemalt ja jõe, mis on kooskõlas Tartu kui jõelinna kontseptsiooniga. Kuna planeeringualal puuduvad väärtustatud hooned (nt ehitismälestised, XX sajandi arhitektuuripärandi objektid ja pärandkultuuriobjektid), puudub antud kontekstis kultuuriline mõju. Katlamaja piirkonna ajaloo ja kohatunde rõhutamiseks on ette nähtud säilitada estakaad. Soovitatav on säilitada ka korsten, kuigi planeeringulahendus võimaldab selle lammutada.

Planeeringuala asub osaliselt Tartu arheoloogilises miljöopiirkonnas, mille tuum on kesklinnas ning mis pikeneb allavoolu piki jõge kuni planeeringualani. Planeeringualal paiknevas arheoloogiapiirkonnas on seega võimalik, et jõe äärses maapõues paiknevad leidmata arheoloogiaväärtused. Planeeringualal on varasemalt (katlamaja ja raudtee rajamisel) läbi viidud mullatõid, mistõttu maapinda on juba varasemalt täidetud ja muudetud. Samas tuleb jõega vahetult piirnevatel aladel edaspidisel projekteerimisel ja ehitamisel arvestada teoreetiliste arheoloogiliste leidude esinemisega ja suhtuda piirkonda tähelepanuga.

Ehituslikult piirneb planeeringuala Karlova miljööväärtusliku alaga. Ruumilise katkestuse miljöölalaga loob võrdlemisi lai Turu tänav, samuti loovad ülemineku teistsugusele miljöole Turu tänavale juba ehitatud ärihooned. Kuigi planeeringuala on kavandatud kõrgema hoonestusega kui seni väljakujunenud ehitatud keskkond, ei toimu järsku üleminekut miljöölalt uuele maakasutusele, mis võiks miljööala väärtust (tajumist) vähendada.

Sotsiaal-kultuuriliselt toetab lahendus seni võrdlemisi isoleeritud paadisadama ruumi avamist ja eksponeerimist linnale ning toetab jõelaevanduse praktikat Tartus. Tartu kesklinna piirkonnas markeerivad jõelaevanduse traditsiooni mõned pistelised kohad (nt Atlantise piirkond, Sadamateater), edasised sildumiskohad jäävad juba Supilinna piirkonda. Positiivne on seega jõelaevanduse ruumilise nähtavuse suurendamine linnaruumis ja eelkõige just aktiivsemalt kasutatavas kesklinna piirkonnas, mis toetab just Tartu linna jõe telje tajumist ja ruumilist arengut.

Sotsiaalselt toetab planeeringulahendus atraktiivse ja aktiivse jõeääre tekkimist Emajõe ääres pikendades suurest magistraalst eemal paikneva, meeldivama ja rohelisema liikluskoridori teket ning Emajõe parema kalda inimhõõtmelisemat ühendamist. Emajõe äärne kergliiklustee annab võimaluse ka ala tulevastele elanikele puhkamiseks.

Elamise ja töötamise otstarvete kavandamine kesklinna lähedal vähendab nii elanike kui ala töötajate autosõltuvust, eriti kui on tagatud head ühendused kergliikluse kasutamiseks. Lahendus on seeläbi kooskõlas kliimakava eesmärkidega. Samuti tekivad uued elukohad piirkonda, kus on juba välja kujunenud ja ruumiliselt hästi kätte saadavad igapäevaselt kasutatavad avalikud kui erateenused. Kvaliteetse rohelise elukeskkonna

loomisele on tähelepanu pööratud ala arhitektuuri- ja planeeringulahenduses (jõeäärne haljastus, hoonete vaheline haljastus, kõrghaljastatud allee Turu tänava ääres).

Endise tööstusmaastikuna võib planeeringuala pidada madala loodusväärtusega alaks, kus kaitstavaid loodusobjekte ega muid loodusväärtusi (kooslusi, elupaiku jms) ei leidu. Kuna aga planeeritav ala piirneb Emajõega, siis leidub planeeringuala lähedal siiski jõe veekeskonna ning jõe koridoriga seotud liike. Näiteks on kogu Tartu linna läbiva Emajõe jõekoridori ulatuses registreeritud seitsme II kaitsekategooria käsitiivalise kattuv leiukoht. Leiukohas on registreeritud järgmised liigid: põhja-nahkhiir, tiigilendlane, veelendlane, suurvidevlane, käabus-nahkhiir, pargi-nahkhiir ja suurvõlv. Käsitiivalised kasutavad jõe koridori toitumisalana. Jõe veekeskonnas on registreeritud II kaitsekategooria kalaliigi (tõugja) leiukoht. III kaitsekategooria liikidest on jões registreeritud kolme kalaliigi (hink, võldas, vingerjas) ja ühe selgrootu (laiujur) leiukohad. Kõigi toodud nahkhiire ja vee-elustiku liikide leiukohad on määratud vähemalt kogu Tartu linna läbiva jõelõigu ulatuses. Planeeringu elluviimine muudab küll linnaruumi, kuid ei ole otseselt seotud jõega ega too jõe keskkonnas ega jõega seotud liikide osas kaasa olulisi ebasoodsaid muutusi, nt elupaikade pindala või väärtuse kahanemine jms. Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale ega planeeringuala lähedal leiduvatele liikidele, kui järgitakse detailplaneeringus ette nähtut ja peetakse rangelt kinni seadusega sätestatud keskkonnakaitse põhimõtetest. Kuna planeeringu elluviimisel likvideeritakse alal paiknev pinnasereostus, väheneb seega reostuse levimise risk Emajõkke, mistõttu on planeeringu elluviimisel ka positiivne mõju.

3.9.2. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KOKKULEPPED

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 projekteerimismäärustele, 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.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks, välja arvatud Tartu notar Anne Kuilli notaribüroos 19.06.2015 sõlmitud isikliku

kasutusõiguse seadmise lepinguga nr 679/2015 võetud kohustused (krundile nr 5 ja kinnistutele Turu tn 20 ja Turu tn 20a jääv kaldapromenaad projekteeritakse ja ehitatakse terviklikult välja Tartu linna poolt).

Planeeringu elluviimisest huvitatud isik tagab Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste) projekteerimise ja väljaehitamise ning sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud mahus ja ulatuses. Detailplaneeringuga kavandatavad tänavamaa krundid nr 3, 4 ja 5 antakse Tartu linnale üle tasuta. Krundid nr 3, 4 ja 5 antakse linnale üle peale kasutusloa väljastamist. Planeeritud rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmine on eeltingimuseks ehituslubade väljastamisele (väljaehitamise kohustus tuleb üldjuhul täita enne hoonetele ehitusloa väljastamist). Samuti tuleb ette näha piisavad tagatised rajatiste väljaehitamise seotud kulude kandmise kohustuste täitmise tagamiseks. Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes esimese planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest ning nõuda rajatiste ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuste täitmise tagamiseks vastava kohustuslepingu sõlmimist.

Enne ehituslubade väljastamist tuleb teha kogu ala hõlmav reostusuuring. Ehituslubade väljastamise ajaks peab olema selge reostuse ulatus ja antud hinnang, kuidas reostus likvideeritakse.

Planeeringualal jääb hoonestusele/teede alale kuus Tartu kohaliku geodeetilise võrgu geodeetilist märki. Vastavalt *ruumiandmete seaduse* (RAS) § 24 lg-le 1 võib kinnisasja omanik esitada märgi omanikule taotluse selle kõrvaldamiseks või teisaldamiseks. Vastavalt § 24 lg-le 2 märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul. Geodeetilise võrgu sidususe tagamiseks tuleb planeeringualal hävinevate märkide asemele rajada vähemalt üks uus polügonomeetria ja üks uus kõrgusvõrgu geodeetiline märk. Võimalik on ka „nr-ta“ vana sillavaatluspunkti säilitamine. RAS § 35 lg 1 kohaselt võib geodeetilise märgi teisaldamise, rajamise, rekonstrueerimise ja mõõtmisega seotud töid teostada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistiku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas. Geodeetiliste tööde kohta tuleb koostada eraldi projekt koos ehitusprojektiga. Projekt tuleb kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse geodeesiateenistuse ja Maa-ametiga.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

-
-
-
-
-
-
-