

Töö nr: 13DP13
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu Linnavalitsus

**Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a
kruntide ja lähiala DETAILPLANEERING**

PLANEERINGU ESKIIS

Huivatud isik	/AS Emajõe Ärikeskus esindaja/
Projektijuht	/Mart Hiob/
Maastikuarhitekt	/Tanel Breede/

PLANEERINGU KOOSSEIS

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid</i>	3
2.2	<i>Kirjavahetus</i>	3
2.3	<i>Alusplaan</i>	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
3.1	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	4
3.2	<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i>	4
4	PLANEERIMISE LAHENDUS	5
4.1	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	5
4.2	<i>Krundi ehitusõigus</i>	5
4.3	<i>Krundi hoonestusala piiritlemine</i>	5
4.4	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	5
4.5	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i>	7
4.6	<i>Ehitistevahelised kujad</i>	7
4.7	<i>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i>	7
4.8	<i>Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine</i>	7
4.9	<i>Servituutide vajaduse määramine</i>	8
4.10	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	9
4.11	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	9
4.12	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	9
B	JOONISED	10
1	SITUATSIOONI SKEEM	11
2	OLEMASOLEV OLUKORD	12
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	13
4	PÕHIJONIS	14
5	ILLUSTRATIIVNE MAHULINE JOONIS	15
C	LISAD	16
1	PLANEERINGU ALGATAMISE OTSUS	17
2	ERINEVATE LIIKUMISVIISIDE VÖRDLEV ANALÜÜS KOOS LIIKLUSE TEKKE JA PARKIMISE NÕUDLUSE UURINGUGA	22

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu kesklinnas krunte Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4, Soola tn 4a, Soola tn 3a, osaliselt Väike-Turu tn 1 ning nende vahele jäävat Soola ja Kaluri tänava osa. Planeeringuala suuruseks on ca 3,2 ha.

Planeeringu eesmärgiks on Turu tn 2 olemasolevale hoonele juurdeehituse rajamiseks, mis hõlmaks ka Soola tn 4 krunti, koos krundipiiride ja liikluslahenduse täpsustamisega. Juurdeehitusega muudetakse praeguse Tartu kaugliinide bussijaama töökorraldust suurendades reisijate teenindamiseks mõeldud pindade suurust ning kvaliteeti, kuid säilitades bussikohtade arvu.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 14. veebruari 2013. a otsus nr 449.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja teised tööd:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 24. juuni 2001. a otsusega nr 405 kehtestatud Turu 2, Soola 8 ja lähiala detailplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 11. september 2007. a korraldusega nr 1089 kehtestatud Soola, Väike-Turu, Sadama ja Turu tänavate vahelise ala detailplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 16. aprilli 2013. a korraldusega nr 435 algatatud Soola tn 3, Kaluri tn 2 ja Väike-Turu tn 1 kruntide detailplaneeringu koostamine.

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

2.3 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas OÜ Metricus 2013. a märtsis, töö nr 13G6276.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartu kesklinnas krunte Turu tn 2 (Tasku keskus ja Dorpat hotell), Soola tn 8 (Plasku – Emajõe Ärikeskus), Soola tn 4 (kaugliinide bussijaam), Soola tn 4a (Soola tänava kõnnitee), Soola tn osa, Kaluri tänava osa, Väike-Turu tänava osa ja Väike-Turu tn 1 kinnistu osa (üldkasutatav maa). Planeeringuala piirneb Emajõe, tiheda liiklusega Turu tänava ja Tartu välituruga. Tartu bussijaama näol on tegemist Eesti kõige suurema väljumiste arvuga bussijaamaga.

Planeeringualal asuvad hooned on enamasti omavahel kokku ehitatud või ühendatud galeriidega. Valdav osa parkimist on lahendatud hoone mahus – keldris, parkimismajas ja katusel. Väliparkla asub vaid Dorpati hotelli ees.

Kõrghaljastust asub peamiselt sõiduteede äärsetel haljasribadel, Soola–Väike-Turu ristmiku juures ja Väike-Turu tn 1 kinnistul. Ala on tasane.

Hooned on varustatud vajalike tehnovõrkudega.

Kruntide suurused, sihtotstarbed ja hooned on esitatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

3.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas. Planeeringuala piirab põhjast Emajõgi, loodest tiheda liiklusega Riia tänav ja Võidu sild, edelast tiheda liiklusega Turu tänav ja kagust Soola tänav. Kontaktvööndis asuvad väliturg, Ahhaa teaduskeskus ning äri- ja kaubandushooned.

Tartu linna üldplaneeringu järgi paikneb ala kohas, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on teenidusettevõtete maa, lubatud korruselisus on 4–6 korrust. Käsitletav planeeringuala paikneb Tartu olulisemate tänavate Riia tänava ja Turu tänava sõlmpunktis ning linna ärilises keskuses. Ümberkaudsetes hoonetes asuvad mitmed avalikkusele suunatud äriettevõtted ja asutused ning ala läbib igapäevaselt suur hulk inimesi, seda eriti jalgsi.

Riia–Turu ristmiku ja Emajõe vahelisel alal on Plasku-Tasku koosluse näol välja arendatud suure külastatavusega mitmeotstarbeline keskus: kaubandus, konverentsikeskus, kino, bussijaam, hotell, ärihoone, perearstikeskus jne. Autoga piirkonda tulijatele on tagatud juurdepääsud, piisav arv parkimiskohti ja mugav parkimine. Jalakäijate liikumine on piiratum ja ebamugav. Võimalus alale läheneda on piki Emajõe Võidu silla alt, ületada foorjuhitav ristmikul seitsmerealine Turu tänav, piki Kaluri tänavat, mille ühes ääres puudub kõnnitee, ja mööda Turusilda, mis läheb üle Soola tänavaks. Aura keskuse ja Ahhaa keskuse vahelisel alal olev jalakäijate tänav lõpeb Sadama tänavaga – Kaluri tänav ei ole praegusel hetkel jalgsikäijate eelistus.

Vaata ka joonis nr 2 *Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.

4 Planeerimise lahendus

4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga määratakse eraldi krunt Turu tn 2 keskusele ja Soola tn 6 hotellile. Bussijaama krunt liidetakse Turu tn 2 krundiga. Krundipiiride muutmine on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

4.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

Krundi kasutamise otstarbed säilivad. Krundi olemasolevat suurimat kõrgust ei suurendata, kuid suurendatakse hoonete ehitusalust pindala – kavas on täis ehitada praeguse bussijaama ja Tasku keskuse vaheline ala koos bussijaama paigutamisega hoone sisemusse, mis võimaldaks bussireisijatele senisest palju kõrgema teenindustaseme. Samuti võimaldatakse planeeringuga Dorpati hotelli ja Tasku keskuse ühendamine galeriidega, mis peavad asetsema maapinnast kõrgemal, et oleks tagatud hoonetevaheline läbipääs.

4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala sidumine krundipiiride ja olemasolevate hoonetega on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahendus arvestab eelkõige bussiliikluse ja kergliiklejate vajadusi. Planeeringu liikluslahenduse koostamise aluseks on Liikluslahendus OÜ poolt koostatud planeeritav liiklusrajatiste paiknemine ja liikluskorraldus (töö nr 0313/35-1). Samuti on Liikluslahendus OÜ koostanud erinevate liikumisviiside võrdleva analüüsi koos liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuringuga. Töö on esitatud planeeringu lisas.

Võrreldes olemasoleva olukorraga muudetakse liikluskorraldust Soola tänaval, Kaluri tänaval, bussijaama osas, Turu silda ühendaval tänaval ja Väike-Turu tn 1 kinnistul.

Bussijaama ooteala viiakse Turu tn 2 hoone sisse ning seotakse otseselt kaubanduskeskusega. Hoone sees toimub nii reisijate bussi peale minek kui ka busside manööverdamine – kavandatud on 12 kohta ning 2 kohta Soola tänava äärde. Soola tn 3a krundil on planeeritud 8 kohta taksodele ja 18 kohta sõiduautodele.

Kaluri tn 2 ja Soola tn 3 parkla juurdepääs on kavandatud ümber tõsta praeguselt Kaluri tänava kahesuunaliselt lõigult Sadama tänavale. Sellega saab Kaluri tänavale planeerida ühesuunalise liikluse ja lubada seal liigelda eelkõige bussidel, erandiks on praegune Turu tn 6 parklast väljasõit, mis säilib olemasolevas kohas kuni Turu tn 6 krundile uue hoone püstitamiseni.

Soola tänava lõpp alates Väike-Turu tänavast kuni jalakäijate sillani on kavandatud jalakäijate alana, kus on lubatud teenindav juurdepääs Dorpati hotellile ja turule kauba vedamiseks – turuküllastajate juurdepääs on kavandatud Sadama tänava pikenduselt.

Linnaliinibussipeatus Väike-Turu tänaval säilib praeguses asukohas, kuid seda pikendatakse bussipeatuse taga oleva parkla sissesõidu ümbertõstmisega Sadama tänava pikendusele.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Olemasolevate ja planeeritud hoonete parkimisvajadus on lahendatud peamiselt hoonete mahus asuvate olemasolevate parklatena.

Turu tn 2 krundi olemasolevad parklad:

- Keldriparkla - 140 kohta.
- Korrusparkla - 270 kohta.

Soola tn 6 krundi olemasolev parkla:

- Väliparkla - 24 kohta.
- Bussiparkla - 3 kohta.

Soola tn 8 krundi olemasolev parkla:

- Katuseparkla - 40 kohta.

Hoonestusele vastav parkimiskohtade arv on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Tabel 1. Sõidukite parkimiskohad

Krundi aadress	Suletud brutopind (m ²)	Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Olemasolev parkimiskohtade arv
Turu tn 2	50000	1/150	333	410
Soola tn 8	7500	1/300	25	40
Soola tn 6	10000	1/400	25	27

Olemasolev Soola tn ääres asuv jalgrattaparkla on kavandatud säilitada. Uute jalgrattaparklate orienteeruvad asukohad on esitatud põhijoonisel. Uued jalgrattaparklad on kavas paigaldada hoone sissepääsude juurde, võimalusel varikatuse alla. Rattahoidlad peavad olema sellise konstruktsiooniga, mis võimaldab jalgratta lukustamist ka raamist, mitte ainult esi- või tagarattast. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on esitatud tabelis 2 vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Paraku on reaalne vajadus palju väiksem kui arvutuslik, mistõttu ei ole ka parkimiskohti esialgu kavandatud vastavalt normile, kuid tulevikus on võimalik parklate laiendamine.

Tabel 2. Jalgrataste parkimiskohad

Krundi aadress	Suletud brutopind (m ²)	Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Turu tn 2	50000	1/200	250	177
Soola tn 8	7500	1/200	38	38
Soola tn 6	10000	1/200	50	20

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 Põhijoonis.

4.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on esitatud säilitatav, likvideeritav ja planeeritud haljastus. Säilitatavat haljastust võib seejuures asendada, kui seda nõuab puu tervislik seisund. Soola tänavale on kavas rajada ühtne puuderivi sõidutee ja jalgrattatee vahele ning nihutada kõnniteed osaliselt olemasolevale haljasalale. Seetõttu on likvideeritavaks märgitud Soola tänava äärsed bussijaama juures asuvad puud. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

4.6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Olemasolevate hoonete tulepüsivusklassiks on TP1. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP1. Uute hoonete tulepüsivusklass tuleb täpsustada projekteerimise käigus lähtuvalt täpsest kasutusotstarbest, planeeringuga ei määrata täpseid tulepüsivusklassi nõudeid.

Tuletõrjevesi on tagatud olemasolevate hüdrantidega.

4.7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvakattega tänavalt ja parklalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Hoonesisese bussijaama projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata ohtlike gaaside eemaldamisele bussijaama katusealustest ruumidest. Samuti tuleb projekteerimisel arvestada nii hoonesisese mürataseme (busside manööverdamisest tulenev müra) kui ka hoonevälise mürataseme (ventilatsiooni ja teistest seadmetest tulenev) minimaliseerimisega kasutades sobivaid tehnilisi lahendusi. Minimaalselt peavad tagatud olema keskkonnaministri 04.03.2011 määruses nr 16 määratud piirväärtuste järgimine.

4.8 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Hoonestusalast võivad üle ulatuda varjualused. Täpne lahendus määratakse projektiga.

Bussijaama territooriumi reisijate vajadustele vastava funktsioneerimise ja kujundusliku terviku parima võimaliku lahenduse tagamiseks tuleb korraldada linnaruumi kujundusvõistlus. Võistluse eesmärk on leida bussijaamale ja seda

ümbritsevale alale selgelt tajutav linnaruumiline tervik. Kujundusvõistluse objektiks hoonesiselt on bussijaama territoorium Turu tn 2 esimese korruse ulatuses ja see ei hõlma juurdeehitist kõrgematel korrustel.

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 a määruse nr 78 „Ehitise kasutamise otsatarvete loetelu“ kohaselt on planeeringualal lubatud järgmised ehitise kasutamise otstarbed:

Turu tn 2:

- 12130 Toitlustushooned;
- 12200 Büroohooned;
- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned;
- 12415 Bussijaama hoone;
- 12432 Parkimismaja;
- 12610 Meelelahutushooned;
- 12623 Raamatukogu;
- 12649 Muu tervishoiuhoone.

Soola tn 6:

- 12111 Hotell, motell, külalistemaja;
- 12130 Toitlustushooned;
- 12200 Büroohooned;
- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned;
- 12610 Meelelahutushooned;
- 12645 Sanatoorium, spaa;
- 12649 Muu tervishoiuhoone.

Soola Turu tn 8:

- 12130 Toitlustushooned;
- 12200 Büroohooned;
- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned;
- 12610 Meelelahutushooned;
- 12432 Parkimismaja;
- 12610 Meelelahutushooned;
- 12649 Muu tervishoiuhoone.

4.9 Servituutide vajaduse määramine

Realservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 2.

Tabel 2

Servituudid		
<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>servituut või isiklik kasutusõigus</i>	<i>valitsev kinnisasi, isik</i>
Turu tn 2, Soola tn 6, Soola tn 8	avalik läbipääs	Tartu linn

Turu tn 2 ja Soola tn 8 hoonele seatakse avaliku läbipääsu tagamise servituut hoone siseselt kellaegadel 7.00 kuni 23.00.

4.10 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

4.11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.12 Planeeringu rakendamise võimalused

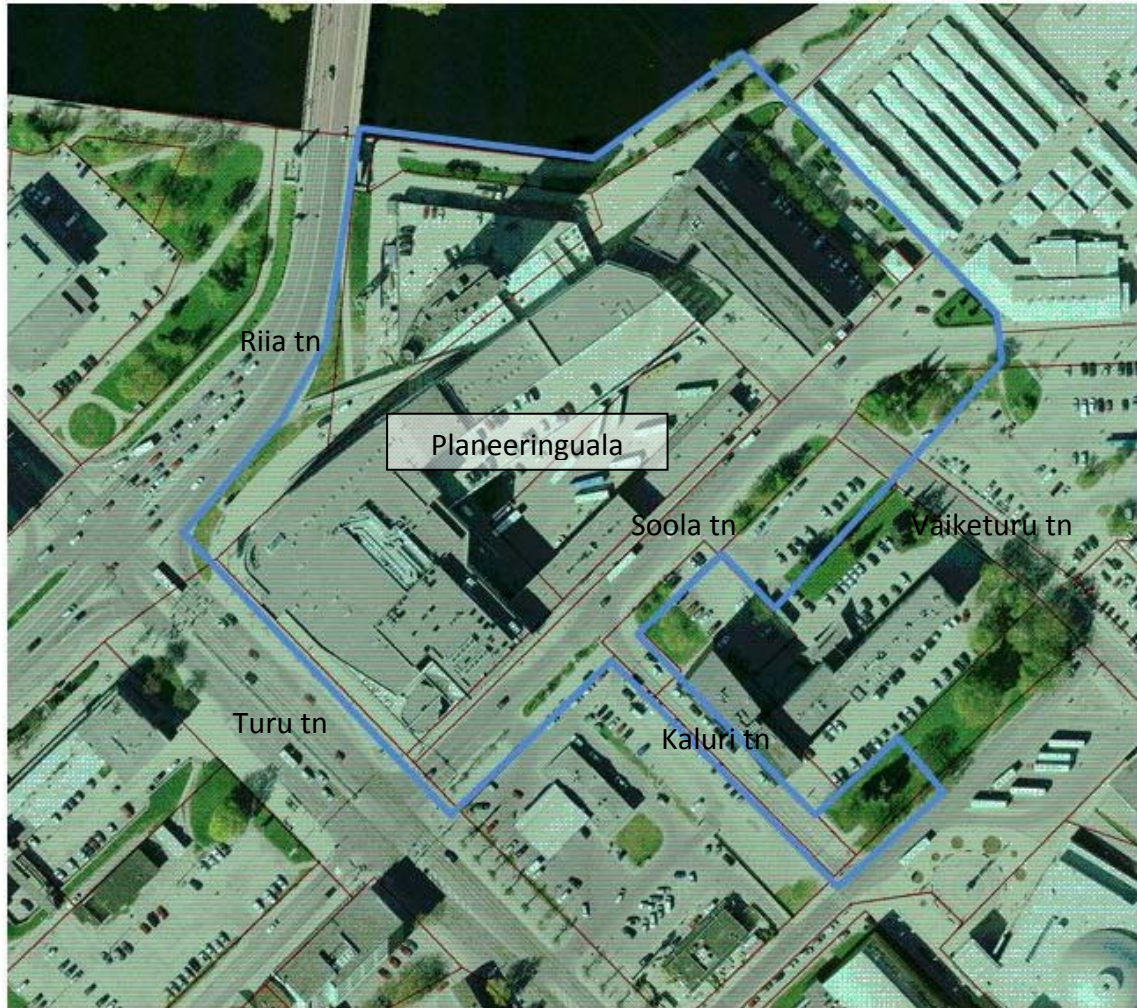
Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

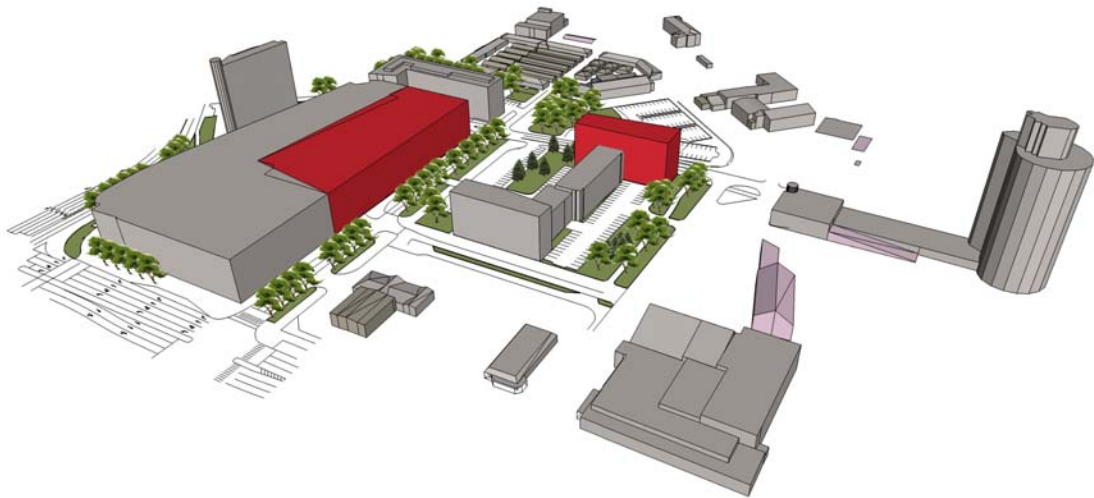
B JOONISED

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Olemaolev olukord	M 1:500
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
4	Põhijoonis	M 1:500
5	Illustratiivne mahuline joonis	

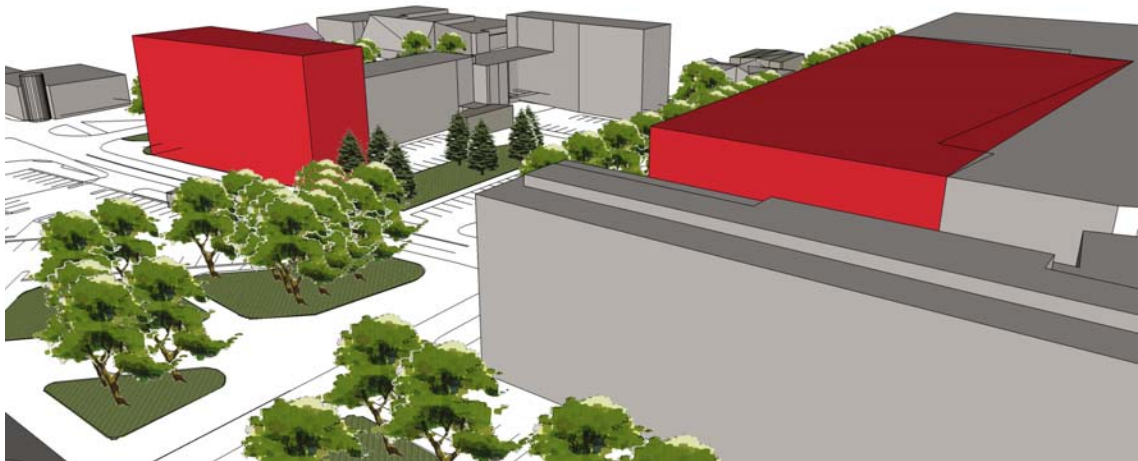
1 Situatsiooniskeem



5 Illustratiivne mahuline joonis



Vaade lõunast (punasega uued hooned – Tasku ja Tartu hotelli laiendus).



Vaade põhjast (punasega uued hooned – Tasku ja Tartu hotelli laiendus).



Vaade idast (punasega uued hooned – Tasku ja Tartu hotelli laiendus).