

**Soola tn 3, Kaluri tn 2 ja Väike-Turu tn 1 kruntide  
DETAILPLANEERING**  
Tartu linn



Töö nr: 25DP13

Tellija: Kediiv OÜ

Projekti juht: Mart Hiob

Maastikuarhitekt: Tanel Breede

Esikaanepilt: [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)



## Sisukord

### Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	5
2.	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus .....	5
2.1.	Arvestamisele kuuluvad materjalid .....	5
2.2.	Kirjavahetus .....	5
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
3.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
3.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
4.	Planeerimise lahendus .....	7
4.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
4.2.	Krundi ehitusõigus .....	7
4.3.	Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
4.4.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
4.6.	Ehitistevahelised kujad .....	9
4.7.	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	9
4.8.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	10
4.9.	Tehnovõrgud.....	10
4.9.1.	Elekter.....	10
4.9.2.	Side .....	11
4.9.3.	Küte.....	11
4.9.4.	Jahutus.....	11
4.9.5.	Vesi .....	11
4.9.6.	Kanalisatsioon.....	11
4.9.7.	Sademevesi.....	12
4.10.	Servituutide vajaduse määramine .....	13
4.11.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	13
4.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	14
4.13.	Planeeringu rakendamise võimalused.....	14
Joonised		
1.	Situatsiooniskeem.....	15
2.	Olemasolev olukord.....	15
3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	16
4.	Põhijoonis .....	17
5.	Maakasutus ja kitsendused.....	18
6.	Tehnovõrgud.....	19
7.	Illustratiivsed vaated.....	20





## 1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu kesklinnas krunte Soola tn 3, Kaluri tn 2 ja Väike-turu tn 1. Planeeringuala suuruseks on u 7400 m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärgiks on täiendava ehitusõiguse määramine.

## 2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

### 2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 16.04.2013. a korraldus nr 435.

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 Linnavolikogu 4. veebruari 2014. a otsusega nr 152 kehtestatud Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide detailplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 11. september 2007. a korraldusega nr 1089 kehtestatud Soola, Väike-Turu, Sadama ja Turu tänavate vahelise ala detailplaneering.

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas OÜ Metricus 2013. a. mais, töö nr 13G6316.

### 2.2. Kirjavahetus

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



### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

#### 3.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartu kesklinnas krunte Soola tn 3 (hotell Tartu), Kaluri tn 2 (ärihoone), Väike-Turu tn 1 (üldkasutatav haljasala). Planeeringuala piirneb Soola, Väike-Turu, Kaluri ja Sadama tänavaga.

Planeeringualal asuvad hooned on omavahel kokku ehitatud. Parkimine on lahendatud oma kruntidel. Samuti on lubatud parkida Kaluri tänaval.

Kõrghaljastust asub hoonete ja teede vahelistel haljasaladel. Väike-Turu tn 1 kinnistu on kogu ulatuses haljastatud. Ala on tasane.

Hooned on varustatud vajalike tehnovõrkudega.

Kruntide suurus, sihtotstarve ja hooned on esitatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

#### 3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas. Planeeringuala kontaktvööndis asub bussijaam, kaubanduskeskus Tasku, avalik turg ja Ahhaa keskus.

Tartu linna üldplaneeringu järgi paikneb ala kohas, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on teenidusettevõtete maa, lubatud korruselisus on 4—6 korrust. Käsitlev planeeringuala paikneb Tartu olulisemate tänavate Riia tn ja Turu tn sõlmpunkti lähedal ning linna ärilises keskuses. Ümberkaudsetes hoonetes asuvad mitmed avalikkusele suunatud äriettevõtted ja asutused ning ala läbib igapäevaselt suur hulk inimesi, seda eriti jalgsi. Autoga piirkonda tulijatele on tagatud juurdepääsud, piisav arv parkimiskohti ja mugav parkimine. Jalakäijate liikumine on piiratum ja ebamugavam. Võimalus alale läheneda on piki Emajõe Võidu silla alt, ületada foorjuhitaval ristmikul viierealine Turu tänav Soola tänava sihis, piki Kaluri tänavat, mille Turu tänava poolses 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 3 *Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.



## 4. Planeerimise lahendus

### 4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Soola tn 3 krunt kaheks – Pos 1 ja Pos 2. Krundipiirid ning pindalad on esitatud põhijoonisel.

### 4.2. Krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga on kavandatud Soola tn 3 jagada kaheks krundiks ning määrata täiendav ehitusõigus uue hoone ehitamiseks Väike-Turu tänava äärde moodustatavale krundile Pos 2. Pos 1 krundil asuvale olemasolevale hoonele on planeeritud täiendav ehitusõigus juurdeehitiste võimaldamiseks. Kaluri tn 2 ega Väike-Turu tn 1 krundil täiendavat ehitusõigust ei määrata ja planeeringus on esitatud olemasolev olukord.

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

### 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

Planeeringu liikluslahenduse koostamisel on arvestatud Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ja lähiala detailplaneeringu lahendusega.

Olemasolevad juurdepääsud säilivad. Juhul kui ehitatakse välja uus juurdepääs Sadama tänavalt krundile Pos 1 tuleb olemasolev juurdepääs Kaluri tänava poolt (läbi Kaluri tn 2 krundi) sulgeda ning Kaluri tn 2 krundil olevale parklale lahendatakse juurdepääs läbi Pos 1 parkla. Uue juurdepääsu ehitab välja ja sulgeb vana juurdepääsu Pos 1 ja Pos 2 krundi igakordne omanik.

Perspektiivis on ette nähtud Väike-Turu ja Sadama tn ristmik lahendada foor-reguleeritavana. Täpne lahendus koostatakse projekteerimisel.

Väike-Turu tänava äärne kõnnitee on kavandatud 4 m laiusena. Osa kõnniteest on planeeritud Pos 2 krundile, millele näeb detailplaneering ette servituudi seadmise vajaduse. Ühendused tänavatega lahendatakse projekteerimisel.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Olemasolevate ja planeeritud hoonete parkimisvajadus on lahendatud krundil asuvates olemasolevates väliparklates. Pos 2 hoone parkimine on lahendatud hoone mahus soklikorruusel.

Parkimiskohtade arvud lähtuvad olemasolevast olukorrast, mille alusel on kruntidel kasutusel suurem hulk parkimiskohti kui soovitab Eesti Standard EVS 843:2003 "Linatänavad".

Parklatelt kogutava lume ladustamise ala on esitatud põhijoonisel. Lume ladustamisel haljasalal ei tohi kahjustada puid ja põõsaid. Osaliselt on lumeladustamiseala kavandatud parkimiskohtadele. Juhul kui kõiki parkimiskohti soovitakse kasutada tuleb lumi teisaldada selleks ettenähtud asukohta. Kaluri tn 2 parklas ei ole lumeladustamise ala määratud ja seal tuleb lumi teisaldada.



Tabel 1. Sõidukite parkimiskohad

Krundi aadress	Suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	Parkimis-normatiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimis-kohtade arv	Olemasolev ja planeeritud suurim parkimiskohade arv
Pos 1	4200	1/400 (olemasolev hotell)	11	51
	1066	1/300 (olemasolev asutus)	4	
	700	1/140 (planeeritud asutus)	5	
Pos 2*	3900	1/400 (planeeritud hotell)	10	17
	780	1/140 (planeeritud asutus)	6	
Kaluri tn 2	3690	1/300 (olemasolev asutus)	12	28

\* - Pos 2 puhul võib jätta parkimiskohad rajamata, kuna Eesti Standardi EVS 843:2003 kohaselt ei ole vaja hoonele parkimist kavandada.

Planeeringu elluviimisel suureneb hoonete suletud brutopind kuni 6160 m<sup>2</sup> võrra. Uusehitiste rajamisel likvideeritakse ca 8 sõidukite parkimiskohta. Seoses haljasala ja prügikonteinerite planeerimisega kaob Kaluri tn 2 krundil 4 sõidukite parkimiskohta. Krundile jääb rohkem parkimiskohti, kui normatiiv ette näeb, kuid kuna tegemist on tänaseks päevaks väljaehitatud parkimiskohtadega, ei ole neid mõistlik likvideerida.

Vastavalt kehtivale Eesti Standardile EVS 843:2003 tuleb iga 50 parkimiskoha kohta kavandada vähemalt 1 puuetega inimeste sõiduki parkimiskoht. Põhijoonisel on esitatud puuetega inimeste sõidukite parkimiskohad graafiliselt.

Jalgrattaparklate orienteeruv asukoht on esitatud põhijoonisel. Uued jalgrattaparklad tuleb paigaldada hoone sissepääsude juurde, võimalusel varikatuse alla. Rattahoidlad peavad olema sellise konstruktsiooniga, mis võimaldab jalgratta lukustamist ka raamist, mitte ainult esi- või tagarattast. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna tüüptingimustest (vt planeeringu lisad). Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on esitatud tabelis 2 vastavalt Eesti Standardi kavandile prEVS 843 "Linnatänavad", sest nimetatud standardi ettepanek annab täpsema jaotuse jalgratta parkimiskohtadele kui kehtiv Eesti Standard EVS 843:2003 "Linnatänavad".





Tabel 2. Jalgrataste parkimiskohad

Krundi aadress	Ühik ja kogus	Parkimis- normatiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohade arv
Pos 1	500 sb-m <sup>2</sup> (asutus)	1/320	2	10
	500 sb-m <sup>2</sup> (kauplus)	1/200	3	
	150 voodikohta (hotell)	1/30	5	
Pos 2	400 sb-m <sup>2</sup> (asutus)	1/320	1	5
	400 sb-m <sup>2</sup> (kauplus)	1/200	2	
	50 voodikohta (hotell)	1/30	2	
Kaluri tn 2	3690	1/320 (asutus)	12	12

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. Uusistutuse osas on esitatud põhimõtteline lahendus, mida tuleb täpsustada projektiga.

Kaluri tn 2 parklad tuleb piirata Soola tn poolt hekiga.

Pos 1, Pos 2 ja Soola tn 3a piiril asuvat haljasala tuleb käsitleda ühtse tervikuna, st haljastuslahenduse väljatöötamisel tuleb lahendada haljasala terviklikult projektiga. Haljasala väljaehitamine lahendada samuti terviklikult ja üheaegselt. Haljasala väljaehitajaks ja finantseerijaks on Pos 1 ja Pos 2 krundi igakordne omanik.

Väike-Turu tn 1 haljasala koos jalgratta- ja jalgteega lahendada tervikliku projektiga, nimetatud väljaehitaja on Tartu linn.

Jäätmecontainerid tuleb varjestada kas variseinaga või paigutada containerid jäätmemajja – täpne lahendus koostatakse projektiga.

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.

Tuletõrjevesi on tagatud olemasolevate hüdrantidega.

#### 4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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

## 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. Varjualused võivad ulatuda üle hoonestusalast, kuid ei või ulatuda üle krundipiiri.

Lubatud on ehitada Pos 2 uuele hoonele konsoolne osa, mis ulatub Pos 1 olemasoleva hoone kohale. Konsoolse osa ulatus on esitatud põhijoonisel.

Väike-Turu tänava pool on lubatud rajada Pos 2 hoone konsoolne osa, mis ulatub kõnnitee kohale selliselt, et see ei takista jalakäijate liikumist. Kõnnitee kohale ulatava konsoolse osa alla peab jääma vähemalt 3,7 m kõrgune vaba ruum. Konsoolse osa ulatus on esitatud põhijoonisel.

Uue hooneosa esimese korruse tänavapoolne osa on kavandatud aktiivseks kasutamiseks (büroo, teenindus vms), millele peab tänavapoolselt küljelt olema tagatud juurdepääs(ud).

Uushoonestuse arhitektuur peab lähtuma Kaluri tn 2 hoonest. Kasutada tuleb kaasaegseid, kõrgetasemelisi, kestvaid ja algeid materjale mitteimiteerivaid välisviimistlusmaterjale. Katusekalde vahemik 0...20 kraadi.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldatakse arhitektuurivõistlus pärast detailplaneeringu kehtestamist. Arhitektuurivõistlus võib olla nii avalik kui kutsutud. Žürii koosseis tuleb kooskõlastada eelnevalt linnaarhitektiga. Arhitektuurivõistlusest võib loobuda, kui Pos 2 hoone arhitektiks valitakse arhitektuurivõistluse tulemusel Kaluri tn 2 hoone projekteerinud arhitekt.

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

Kaluri tn 2:

- 12200 Büroohooned;
- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned;
- 12610 Meelelahutushooned;
- 12100 Majutus- ja toitlustushooned;

Pos 1:

- 12200 Büroohooned;
- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned;
- 12610 Meelelahutushooned;
- 12100 Majutus- ja toitlustushooned;
- 12645 Sanatoorium, SPA;

Pos 2:

- 12200 Büroohooned;
- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned;
- 12610 Meelelahutushooned;
- 12100 Majutus- ja toitlustushooned;
- 12432 Parkimismaja (ainult soklikorruusel);
- 12645 Sanatoorium, SPA.

## 4.9. Tehnovõrgud

### 4.9.1. Elekter

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi poolt 23.12.2014. a. väljastatud tehnilised tingimused nr 226424.

Pos 2 uue hoone elektrivarustus on planeeritud uue 0,4kV maakaabliga „Sadama 67“ alajamast. Planeeritava hoone alla jääv olemasolev 0,4 kV maakaabel on kavandatud ümber tõsta. Kaablite ja liitumiskilbi asukoht on esitatud tehnoorkude joonisel.

Olemasolevatel hoonetel säilib olemasolev elektrivarustus.

#### **4.9.2. Side**

Sidevarustuse planeerimise aluseks on AS'i Eesti Telekom poolt 18.12.2014. a. väljastatud tehnilised tingimused nr 23599895.

Pos 2 uue hoone sidevarustus on planeeritud Väike-Tähe tn sidetrassist algusega jätkukaevust 100/Väike-Tähe tn Soola tn nurgal. Planeeritava hoone alla jääv olemasolev sidekaabel ei ole kasutuses ja on planeeritud likvideerida.

Olemasolevatel hoonetel säilib olemasolev sidevarustus.

#### **4.9.3. Küte**

Küttevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Keskkatlamaja poolt 23.12.2014 väljastatud tehnilised tingimused nr 156/14.

Pos 1 ja Kaluri tn 2 soojatorustik säilib. Pos 2 soojavarustus on planeeritud Pos 1 kinnistul asuvast soojatorust. Kinnistuid läbivale torule tuleb seada servituut.

#### **4.9.4. Jahutus**

Planeeringus arvestatakse perspektiivse võimalusega, et piirkonnas võetakse kasutusele kaugjahutus. Planeeringus on reserveeritud kaugjahutustorule koridor Soola tänaval ja Väike-Turu tänaval. Täpne lahendus koostatakse projekteerimisel.

#### **4.9.5. Vesi**

Veevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk poolt 15.01.2014. a. väljastatud tehnilised tingimused nr INF/28.

Pos 1 ja Kaluri tn 2 veevarustus säilib olemasolev. Kaluri tn 2 hoone veevarustus toimub läbi Pos 1 kinnistu, vajadusel võib Kaluri tn 2 hoone veevarustuse ümber ehitada toitega Kaluri tn De 110 veetorust. Juurdeehitise alla jääv veetorustik tuleb ümber tõsta, juhul kui soovitakse toru peale ehitada.

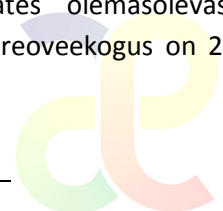
Pos 2 hoone veevarustus on planeeritud Väike-Turu tn veetorustikust. Arvutuslik suurim Pos 2 veevajadus on 25 m<sup>3</sup>/d.

#### **4.9.6. Kanalisatsioon**

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk poolt 15.01.2014. a. väljastatud tehnilised tingimused nr INF/28.

Pos 1 ja Kaluri tn 2 kinnistul säilib ühine Soola tn torustikku suubuv kanalisatsioon. Juurdeehitise alla jääv torustik tuleb ümber tõsta, juhul kui soovitakse toru peale ehitada.

Pos 2 hoone kanaliseerimiseks on planeeritud reoveekanalisatsioon alates olemasolevast reoveetorust Väike-Turu ja Sadama tänava ristmikul. Arvutuslik suurim Pos 2 reoveekogus on 25 m<sup>3</sup>/d.



#### **4.9.7. Sademevesi**

Sademevee kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk poolt 15.01.2014. a. väljastatud tehnilised tingimused nr INF/28.

Pos 1 ja Kaluri tn 2 kruntide sademeveetorustik on planeeritud säilitada. Pos 2 hoone rambi alla jääv sademeveetoru on planeeritud ümber tõsta.

Pos 2 hoonete alla jäävad torustikud likvideeritakse. Pos 1 sademeveetorustik suubub Väike-Turu tänava torustikku läbi Pos 2 krundi, mistõttu tuleb seada torule servituut.

Planeeringus on arvestatud Soola ja Väike-Turu tänavala projekteeritud sademeveetorudega.

#### 4.10. Servituutide vajaduse määramine

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 3 ja graafiliselt joonisel 5.

**Tabel 3**

<b>Servituudid</b>		
<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>servituudi sisu</i>	<i>valitsev kinnisasi, isik</i>
Väike-Turu tn 1	läbipääs parklasse	Pos 1, Pos 2
Soola tn 3a	läbipääs parklasse	Kaluri tn 2, Pos 1, Pos 2
Pos 1	lume ladustamine	Kaluri tn 2
Kaluri tn 2	läbipääs parklasse	Pos 1, Pos 2
Pos 1	läbipääs parklasse	Pos 2, Kaluri tn 2
Pos 2	sidetrass	Trassi valdaja
Pos 2	sademeveetoru	Pos 1
Pos 1	veetoru	Kaluri tn 2
Kaluri tn 2	kanalisatsioonitoru	Pos 1
Pos 1 Kaluri tn 2	kaugküttetoru	Pos 2
Kaluri tn 2	kaugküttetoru	Pos 1
Soola tn 3a	olemasolevad trassid (veetoru, sidetrass, elektrikaabel)	Pos 1, Kaluri tn 2
Soola tn 3a	kaugjahutustoru	Pos 1
Pos 1	üleehitusseervituut Pos 2 hoone 6. korruse konsoolsele osale, mis ulatub Pos 1 hoone kohale	Pos 2
Pos 2	Pos 2 krundi uue hoone võimalike konsoolsete väljaehituste alusele maale on vaja seada servituut ala avalikuks kasutuseks Väike- Turu tänaval liikuvatele jalakäijatele	Tartu linnavalitsus

#### 4.11. 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;
- konkreetseid 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.

#### **4.12. 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.

#### **4.13. Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, sh juurdepääs üle Väike-Turu tn 1 krundi, planeeritud haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on planeeritava maa-ala krundi igakordsel omanikul.

Sadama tänavaga paralleelselt kulgeva Väike-Turu tn 1 krundile kavandatud jalgtee väljaehitaja on Tartu linn.

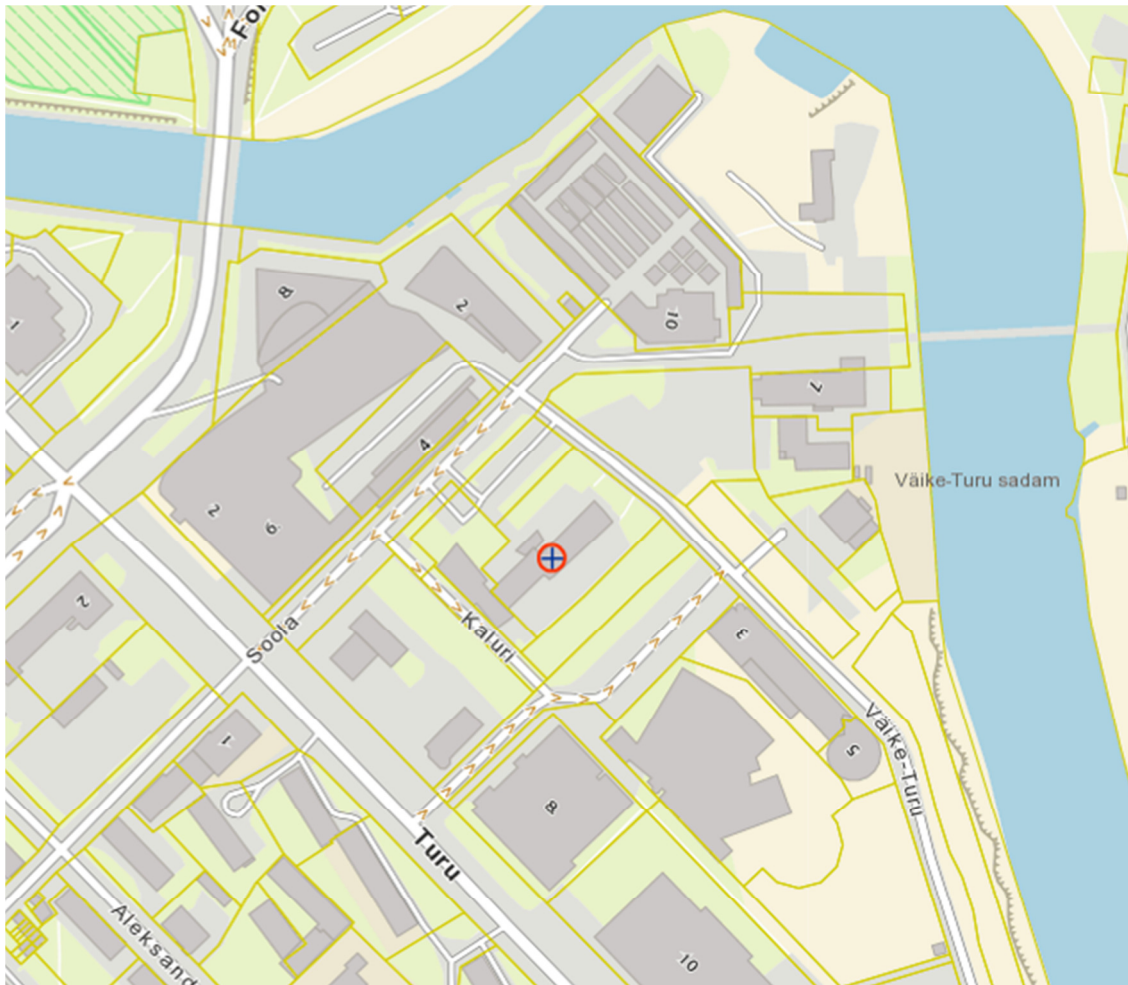
Väike-Turu tänava (Soola tn 3 krundi poolne) äärse kõnnitee ehitamine lõigus, Soola tn 3a krundile juurdepääs kuni Sadama tn ristmik, väljaehitaja on krundi pos 2 igakordne omanik. Pos 2 kavandatavale hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on nimetatud kõnnitee ehitusprojektile väljastatud ehitusloa olemasolu.

Enne Pos 2 hoone ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse Väike-Turu tänava äärse kõnnitee ehitamine hiljemalt hoone valmimise ajaks. Planeeringu elluviimiseks vajaliku tänavamaa ümberehituse projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Pos 2 krundi igakordne omanik. Nimetatud tööde valmimine on kavandatavale hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks. Tööde valmimiseks loetakse Väike-Turu tänava Soola tn 3 krundi poolse kõnniteele kasutusloa väljastamist. Kasutusloa puudumine on Pos 2 kavandatavatele hoonetele kasutusloa väljastamisest keeldumise aluseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.



## 1. Situatsiooniskeem



Planeeringualala asukoht (alus [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee))

## 7. Illustratiivsed vaated

