



## PLANEERINGU KOOSSEIS

### Seletuskiri

<b>1. Ülesande koostamise alus</b>	<b>4</b>
<b>2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta</b>	<b>4</b>
<b>3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid</b>	<b>5</b>
<b>4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks</b>	<b>5</b>
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
4.4. Krundi ehitusõigus	7
4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
4.8. Ehitistevahelised kujad	10
4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	10
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	12
4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	12
4.12. Arhitektuurinõuded ehitistele	12
4.13. Servituutide vajaduse määramine	13
4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
4.17. Planeeringu rakendamise võimalused	14
<b>5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised</b>	<b>14</b>
<b>6. Kooskõlastuste kokkuvõte</b>	<b>14</b>

## Kaardid ja joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000	lk 17
2. Olemasolev olukord, M 1: 500	lk 18
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000	lk 19
4. Planeeringu põhikaart, M 1: 500	lk 20
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1: 1000	lk 21
6. Tehnovõrkude planeering, M 1:500	lk 22
7. Illustreeriv joonis	lk 23

## 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Kediiv. Detailplaneeringu algatamise ettepanek laekus 22.05.2006.a, ettepaneku nr LÜ-059-2006.

## 2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärk on ehitustingimuste määramine Soola 3 olemasoleva ärihoone rekonstrueerimiseks ja hoone Kaluri tänava poolsele küljele juurdeehitise püstitamiseks ning Turu 6 krundile hoonestusala määramiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 2,2 ha. (Planeeringu graafilises osas on detailplaneeringuala piir nihutatud kaartide paremaks lugemiseks krundi piirilt naabermaüksuste territooriumile).

Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed on järgmised:

### **Soola 1B**

- krundi omanik: Midover Invest OÜ;
- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa;
- krundi pindala: 1186 m<sup>2</sup>.

### **Soola 3**

- krundi omanik: OÜ Kediiv, OÜ AK Varad, OÜ Krispia, Diva Eensoo;
- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa;
- krundi pindala: 5523 m<sup>2</sup>;

### **Soola 3A**

- krundi omanik: Tartu Linnavalitsus;
- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa;
- krundi pindala: 1467 m<sup>2</sup>;

### **Kaluri 1T**

- krundi omanik: maa munitsipaalomandisse taotlemine;
- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa;
- krundi pindala: 836 m<sup>2</sup>;

### **Väike-Turu 1**

- krundi omanik: maa munitsipaalomandisse taotlemine;
- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldmaa;
- krundi pindala: 2414 m<sup>2</sup>;

### **Turu 6**

- krundi omanik: Tartu Linnavalitsus;
- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa;
- krundi pindala: 7333 m<sup>2</sup>;

### **Turu 8A**

- krundi omanik: Tartu Linnavalitsus;
- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa;
- krundi pindala: 4736 m<sup>2</sup>.

### 3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Planeeringu lähtedokumendid:

- Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek 22.05.2006.a;
- Soola, Väike-Turu, Sadama ja Turu tänavate vahelise ala detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr DP LÜ-059-2006, mis on kinnitatud Tartu Linnavalitsuse 27.06.2006.a korraldusega nr 1009.

Arvestamisele kuuluvad planeerimise aluseks olevad normdokumendid;

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005.a määrus nr 125 Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine.
- Tartu Linnavalitsuse 29.05.1997.a korraldus nr 1228 Turu 2 krundi (Emajõe Ärikeskus) detailplaneeringu kehtestamine.
- Tartu Linnavolikogu 16.02.1995.a määrus nr 52 Võidu silla-Turu tänava-Aida tänava pikenduse ja Emajõe vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine.
- Tartu Linnavolikogu 21.06.2001.a otsus nr 405 Turu 2, Soola 8 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine.
- Statoili Turu tankla rekonstrueerimine (OÜ ARCHITEC 05.2004).
- Tartu Soola 3 ärihoone juurdeehitise eskiis (OÜ Kediiv, mai 2006).
- Emajõe Ärikeskuse III etapp (OÜ AB Kalle Rõõmus).
- Tartu Linnavalitsuse 24.01.2006.a korraldus nr 132 Turu ja Väike-Turu tänavate ning Emajõe vahelise ala tänavate rekonstrueerimise projekteerimistingimuste määramine.
- Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrus nr 40 'Tartu linna ehitusmäärus'.
- Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määrus nr 27 'Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kinnitamine'.

### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Kobras AS poolt juulis 2006.a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr R 219).

#### 4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala piirneb Soola, Turu, Väike-Turu ning Sadama tänavaga. Ala hõlmab krunte Soola 1B, Soola 3, Soola 3A, Kaluri 1T, Väike-Turu 1, Turu 6, Turu 8A ja nendega külgnevat tänavate maa-ala.

Kruntide kasutamise sihtotstarbed on järgmised:

##### **Soola 1B**

- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa;

##### **Soola 3**

- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa;

##### **Soola 3A**

- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa;

##### **Kaluri 1T**

- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa;

##### **Väike-Turu 1**

- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldmaa;

##### **Turu 6**

- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ärimaa;

#### **Turu 8A**

- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa;

Soola 3 krundil asub hotell koos parklaga, Turu 6 krundil asub tankla Statoil ning kiirsöögikoht McDonalds koos praklaalaga. Turu 6 krundil asub veel ka alajaam nr 331 'Statoil'. Soola 1B, Soola 3A ning Turu 8A kruntidel hooneid ei ole, seal asuvad parklaalad, Väike- Turu 1 krunti katab haljasala.

Planeeritava krundi maapind on suhteliselt ühtlane, maapinna kõrguste vahe on ca 1,14 m.

Sõidukite juurdepääs planeeritavale alale toimub Soola ja Väike- Turu tänavalt ning Kaluri tänavalt.

Planeeritavatel kruntidel on tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter, side) ühendus olemas.

## **4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeritav ala paikneb Tartu linna südames, uue kujuneva ärikeskuse keskmes. Planeeringuala piiravad intensiivse liiklusega tänavad. Kirdesse jääb Väike-Turu tänav ja avaturg, kagusse Sadama tänav, spordikool ja rajatav 'Tigutorn', edelasse Turu tänav, loodesse Soola tänav ja autobussijaam ning rajatav Emajõe Ärikeskus koos hotelliga.

Turu tänava ja Emajõe vahelisel alal on arhitektuurilt kaasaegsed hooned, hoonete projekteerimisele eelnevad tihti arhitektuurikonkursid. Planeeringuala sisse jäävad hooned on 5- korruseline hotell, Statoil'i tankla koos poega ning kiirsöögikoht McDonalds. Ala vahetus naabruses asuvad Tartu autobussijaam, Emajõe Ärikeskuse büroohoone ('pläsku'), Tartu avaturg, spordikool ning veekeskus Aura. Korruselisus jääb vahemikku üks kuni viis, va 'pläsku'. Nii hooned kui ka krundid on tulenevalt hoone kasutusotstarbest ja mahtudest planeeringualal ja vahetus läheduses suhteliselt suured. Hooned paiknevad tänavate suhtes ühtsel ehitusjoonel.

Planeeringuala asub pidevalt kasvava liiklusintensiivsuse keskel. Lisaks autoliiklusele kulgevad alal ka suur osa ühistranspordi bussiliinidest ning maaliinibussid, mis läbivad kesklinna. Bussipeatused on nii Väike- Turu tänaval, kui ka Turu tänaval.

Jalakäijate juurdepääs planeeringualale on kõigilt ümbritsevatelt tänavatelt. Turu tänav, Soola tänav, Väike- Turu tänav ja osaliselt ka Sadama tänav on varustatud kõnniteedega. Jalakäijate liikumist üle magistraalide juhivad foorid, mujal on märgistatud ülekäigurajad. Väiksema liiklusintensiivsusega on Sadama tänava planeeringualasse jääv osa, mida Väike- Turu tänava poolses osas kasutatakse parkimiseks ja peatumiseks.

Põhilised probleemid planeeringualal on suur liiklusintensiivsus ja parkimine.

Planeeritaval krundil asuva Tartu hotelli absoluutkõrgus on 48.93.

Naaberkruntidel paiknevate või ehitatavate hoonete absoluutkõrgused on järgmised:

Turu 2 krundile ehitatav Emajõe Ärikeskus 58.40 (23.80 m Võidusilla poolt, 23.20 m Soola tänava poolt), hotell 57.80, olemasolev autobussijaam 39.80;

Uushoonestuse kõrguse planeerimisel on lähtutud Turu 2 krundile ehitatava Emajõe Ärikeskuse ja hotelli kõrgusest.

### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on tehtud ettepanek muuta olemasolevaid krundi piire.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

Krundi aadress	Krundi planeeringueelne pindala	Planeeringueelne krundi kasutamise sihtotstarve
Soola 1B	1186 m <sup>2</sup>	100% Üh- ühiskondlike hoonete maa
Soola 3	5523 m <sup>2</sup>	100% Ä - ärimaa
Soola 3A	1467 m <sup>2</sup>	100% L- transpordimaa
Kaluri 1T	836 m <sup>2</sup>	100% L- transpordimaa
Väike-Turu 1	2414 m <sup>2</sup>	100% Üm- üldmaa
Turu 6	7333 m <sup>2</sup>	100% Ä - ärimaa
Turu 8A	4736 m <sup>2</sup>	100% L- transpordimaa

Krundi pos nr	Krundi planeeringujärgne pindala	Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve
Pos 1	5143 m <sup>2</sup>	100% Ä - ärimaa
Pos 2	7333 m <sup>2</sup>	100% Ä - ärimaa
Pos 3	699 m <sup>2</sup>	100% Üh- ühiskondlike hoonete maa
Pos 3a	215 m <sup>2</sup>	100% Ü- üldmaa, perspektiivis 100% L- transpordimaa
Pos 4	1467 m <sup>2</sup>	100% L- transpordimaa
Pos 5	302 m <sup>2</sup>	100% L- transpordimaa
Pos 6	836 m <sup>2</sup>	100% L- transpordimaa
Pos 7	394 m <sup>2</sup>	100% Ä - ärimaa
Pos 8	60 m <sup>2</sup>	100% L- transpordimaa
Pos 8a	346 m <sup>2</sup>	100% Ü- üldmaa, perspektiivis 100% L- transpordimaa
Pos 9	2020 m <sup>2</sup>	100% Üm- üldmaa
Pos 10	4736 m <sup>2</sup>	100% L- transpordimaa

### 4.4. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga on määratud olemasoleva hotelli juurdeehituse parameetrid Soola 3 krundil ning Turu 6 krundi hoonestusala põhimõtted.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi pos nr	Krundi pindala m <sup>2</sup>	Krundi kasutamise sihtotstarve	Lubatud ehitise kasutamise otstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete lubatud kõrgus
Pos 1	5463 m <sup>2</sup>	100% Ä - ärimaa	Hotell, büroohoone, toitlustushoone, teenindushoone	1 ärihoone	Max 1544 m <sup>2</sup> (juurdeehitise osa max 610 m <sup>2</sup> , rekonstrueeritava l hoonel säilib olemasolev ehitusalune pindala 934 m <sup>2</sup> )	Max abs kõrgus 57.00, rekonstrueeritaval hoonel säilib olemasolev abs kõrgus 48.93
Pos 2	7333 m <sup>2</sup>	100% Ä - ärimaa	Hotell, büroohoone, toitlustushoone, teenindushoone	4- 2 büroohonet, bensiinjaama hoone, kiirtoitlustushoone	Kuni 2933 m <sup>2</sup> (40%)	Max abs kõrgus 57.00

#### 4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Uushoonestus on planeeritud Soola 3 krundil olemasoleva hoone Kaluri tänava poolsesse külge paralleelselt Kaluri 1T krundi piiriga. Turu 6 krundi hoonestusala planeerimisel on arvestatud kehtiva detailplaneeringu järgi (16.02.1995.a määrus nr 52 Võidu silla-Turu tänava-Aida tänava pikenduse ja Emajõe vahelise ala detailplaneeringu kehtestamine) ette nähtud hoonestusala.

#### 4.6. Tänavate maa- alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Uue liikluskorralduse lahenduse aluseks planeeringualal on OÜ Liiklusbüroo poolt koostatav teeprojekt.

Planeeringualasse jäävad Soola, Väike- Turu, Sadama ja Turu tänavad on asfaltkattega kahe-suunalise liiklusega tänavad.

##### Turu tänav

Turu tänav on jaotustänav, tänavamaa koosneb sõiduteest, kõnniteedest ning eraldusribast. Kahe-suunaline asfaltkattega sõidutee on ca 24 m laiune, asfaltkattega kõnniteed 3,5 m ja 4,6 m laiused. McDonalds' ga külgneval teosal eraldab kõnniteed sõiduteest 3,5 m laiune haljasriba. Planeeritud lahendus näeb ette ühte sõidutee lisarada paralleelselt McDonalds'i ja Statoil'i tanklaga. Turu tänavale on planeeritud kokku 7 sõidurida, sõiduridade laiused jäävad vahemikku 3- 3,5 m. Turu tänavale- Sadama tänavaga ristumisel- on planeeritud foorjuhtimisega ristmik. McDonaldsi ja Statoiliga paralleelselt kulgevale kõnniteele on samale reale ette nähtud jalgrattatee.

##### Soola tänav

Soola tänaval on olemas nii sõiduteed, kui ka jalakäijatele mõeldud teosad. Soola tänaval on sõidutee ja kergliiklustee laiused erinevad- bussijaama esisel lõigul on sõidutee laius ca 11,5 m ning kõnnitee ca 2,6 m laiune, Statoiliga külgneval lõigul on sõidutee laius ca 11 m ning kõnnitee ca 3,5 m laiune. Statoiliga külgneval alal eraldab kõnniteed sõiduteest ca 4 m laiune haljasriba.



Soola tänav on planeeritud ühesuunaliseks tänavaks. Planeeritud on 3 sõidurida, laiustega 3,5 m, autobussijaama esisel alal on üks rida kasutusel busside väljasõidu kohana. Soola tänavale on ette nähtud jalgrattate olemasolevate kõnniteedega samale reale.

### **Väike- Turu tänav**

Väike- Turu tänava sõidutee on ca 10 m laiune ning Soola 3 krundi poolt ääristatud ca 2,3 m ja 2,5 m laiuste kõnniteedega. Sadamaturu poole jääv kõnnitee on planeeritud 4 m laiusena. Väike- Turu tänaval on ka bussipeatus ja ootepaviljon.

Väike- Turu tänavale on planeeritud 3 sõidurida, laiustega 3- 3,5 m.

### **Sadama tänav**

Sadama tänava sõidutee laius spordikooli esisel lõigul on ca 10,3 m, sõiduteed ääristavad 2,2 m ja ca 3,1 m laiused kõnniteed.

Sadama tänav on planeeritud kahe sõidureaga ühesuunaliseks tänavaks, sõiduradade laiused 3,5- 4 m. Sadama tänavale on ette nähtud 9 autoparkla kohta, paralleelselt ehitatava 'Tigutorniga' külgnevale alale on planeeritud 8 bussiparkla kohta.

### **Kaluri tänav**

Kaluri tänaval on sõidutee välja ehitatud kuni olemasoleva Soola 3 hotelli parklani.

Kaluri tänav on planeeritud ühesuunaliseks, va vahemik Sadama tänavast kuni Soola 3 hotellitaguse parklani. Kaluri tänavale on planeeritud 2 sõidurada, laiused vahemikus 3- 3,5 m. Sõidutee kogulaius on vahemikus 5,6- 7 m. Planeeritava krundi poolsesse külge on planeeritud 3 m laiune kõnnitee, paralleelselt kõnniteega on ette nähtud ka jalgrattate. Kaluri tänava ja Statoili bensiinjaama vahelisele alale on ette nähtud avatud tasku kuni neljale saabuvale bussile.

Turu, Soola, Kaluri ning osaliselt Väike- Turu ja Sadama tänavatele on planeeritud 1,5 m laiused jalgrattateed, mis kulgevad paralleelselt kõnniteedega. Nii jalgratturitele, kui ka jalakäijatele on ette nähtud eraldi ülekäigukohad.

Soola 3 krundil on 93 parkimiskohta, 25 kohta maja ees ning 52 kohta maja taga. Juurde on planeeritud 16 parkimiskohta, 8 kohta hoone esisele alale ning 8 kohta Väike- Turu tänava äärsele hoone külgmisele alale. Jalgrattaparkla on planeeritud hotelli peasissepääsu kõrvale.

Parkimiskohtade arvu planeerimisel Soola 3 krundile on arvestatud parkimisnormatiivi linnakeskuse kohta. (Linnakeskuse puhul on parkimisnormatiiv suurim lubatud väärtus, mida on lubatud vähendada). Vajalike parkimiskohtade arvu arvutamise aluseks on võetud ligikaudne korruste suletud brutopindade summa.

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud ka planeeritava hoone suurt kasutajaskonda ning olemasolevat situatsiooni- olemasoleva parkimisala ning hoonestuse ja haljastuse paiknemist krundil.

Turu 6 (pos 2) krundi parkimislahendus täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003, koefitsendiga 1/150. Samuti täpsustatakse avalikult kasutatava jalgrattaparkla asukoht ning suurus. Ettepanek on rajada varjualustes jalgrattaparkla Turu 6 krundi sisehoovi, võimalikult kavandatava hoone ligidale.

OÜ Liiklusbüroo poolt 2005.a koostatud Turu, Väike- Turu ja Riia tänavatega piirneva ala liikluskkeemi analüüs näitas, et kõige suuremad on liikluskoormused ja järjekorrad Riia- Turu ristmikul Riia tänaval Võidu silla suunas ja kõige koormatum tänavalõik Võidu sild. Lahenduseks

nähakse uute sildade rajamist, mis võimaldab vähendada kesklinna liikluskoormust.

Liiklusprojektis on arvestatud varasemate planeeringutega ette nähtud hoonestuse perspektiivne liikluskoormus. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonestus ei muuda oluliselt liikluskoormust.

Täpsemad liikluskorralduse põhimõtted ja tänavate laiused ning sõidusuunad vt kaardilt nr 4.

#### **4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeritavatel kruntidel ja naaberkruntidel paikneb kõrghaljastus põhiliselt parklaalade ümber või tänava- äärses puudereana, Väike- Turu 1 krundil moodustub omette pargiala.

Planeeringuga on ette nähtud alad, kus on kohustuslik kõrghaljastuse rajamine. Uushoonestuse ja planeeritud parkimisruumi alla jäävad puud on ette nähtud likvideerida.

Hoonete funktsioonist ja arhitektuursest lahendusest tulenevalt tuleb hoone projekteerimisel koostada haljastusprojekt, kus soovitavalt kasutada ka katuse- ja terrassihaljastuse võimalust.

Keelatud on kruntidevahelised piirded.

#### **4.8. Ehitistevahelised kujad**

Planeeritavate hoonemahtude ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Planeeritavate hoonete min tulepüsivusklass on TP-1.

#### **4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

Detailplaneeringu antud osas käsitletakse Tartu linnas, Soola-Väike-Turu-Sadama-Turu tn. piiratud maa-alal Soola tn.3 olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude lahendusi. Koostatava tehnilise lahenduse aluseks oli planeeringu arhitektuurse osa joonis, detailplaneeringu lähteülesanne ja tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused. Projektbüroo AMHOLD poolt on samaaegselt koostamisel nimetatud tänavate rekonstrueerimise projekt koos tehnovõrkude uuendamisega. Nimetatud tööle, kui alusmaterjalile on vihjanud ka tehniliste tingimuste väljastajad. See tõttu kordab antud planeeringu tehnovõrkude osa suures osas AMHOLD töö lahendusi. Kuna AMHOLD töös ei olnud kavandatud Soola tn.3 krundile uusehituse rajamist, siis selles osas on Amholdi tööd täpsustatud. Planeeringu tehnovõrkude arvutuslikus osas on antud ligilähedased lähteandmed vajalike tehnoressursside taotluseks.

#### **Olemasolev olukord**

Planeeritava krundi lähiümbruses on järgmised tehnovõrgud:

- Sidekanalisatsioon
- Madalpinge- ja kõrgepinge elektrimaakaablid
- Tänavavalgustuse maakaablid
- Ühiskanalisatsioonitorustikud (ühisvoolsed)
- Ühisveevärgitorustikud
- Maagaasi torustikud

Krunte läbivad diagonaalselt käesolevaks ajaks eksploatatsioonist kõrvaldatud tehnovõrgud (sidekanalisatsioon, soojustrass).

Seni tegutseb antud piirkonnas ühisvoolne reovete kanaliseerimise printsiip, samas on linna üldplaneeringuga otsustatud selles piirkonnas rajada lahkvoolne kanaliseerimise süsteem.

Planeeritav ala kuulub linna kaugkütte piirkonda.

### **Veevarustus**

Planeeritava hoone majandus-joogiveevajadus on 3,0 m<sup>3</sup>/d. Olemasolev veeühendus ühisveevärgiga on rekonstrueeritud (De90) tellija andmetel lähiaastatel. Veemõõdusõlm asub olemasoleva hoone keldrikorrusel. Planeeritava hoone veevarustus tuleb lahendada hoonesisese torustiku pikendamisenä uusehituseni. Ühendustorustik tuleb dimensioneerida koos hoone projektiga.

Hoonete kompleksi üldine tuletõrjeveevajadus on kuni 20 l/sek.

Lähtuvalt tuletõrjeveevajadusest ja vee-ettevõtja poolt garanteeritud veetrassi tööõhust, tuleks sisestustorustik kuni tänavatorustikuni asendada.

### **Heitvete ja sajuvete kanaliseerimine**

#### **Olmereoveed**

Planeeritava uusehituse olmereovete kanaliseerimise eelvooluks tuleb võtta Soola tn. paiknev olemasolev reoveetorustik. Arvutuslik reoveekogus on 0,4 m<sup>3</sup>/h ja 3 m<sup>3</sup>/d. Olemasolevad kanalisatsiooni väljaviigud jäävad uusehituse alla, seetõttu tuleb rajada uued välistorustikud Kaluri tänavale kuni liitumiseni Soola tn. olmereoveetorustikuga.

#### **Sajuveed**

Planeeringu realiseerimise tingimuseks on vee-ettevõtte poolt seatud antud piirkonnas sajuveekanaliseerimise väljaviigude ehitamine. AMHOLD töös on sajuveekollektori väljalast Emajõkke projekteeritud Väike-Turu tänavapiirkonda. Väike-Turu tänavale ja Sadama tänavale on ette nähtud monteeriõli-liivapüüdurid.

Parklate ja kõvakattega alal ühe restkaevu valgala ei ole soovitatav üle 600 m<sup>2</sup>. Seetõttu on planeeritud täiendavalt võimalus restkaevude ühendamiseks tänavakollektoriga. Vastavalt objekti vertikaalplaneerimise joonisele on tuleb planeeringus näidatud restkaevude asukohta korrigeerida.

### **Soojavarustus**

Planeeritud uusehituse kavandatud kütav pind on ca 3100 m<sup>2</sup>. Arvutuslik võimsus kütteks ca 230 kW.

Olemasolev soojustrassi sisestus jääb planeeritava hoone alla. Piki Kaluri tänavat kulgevast soojustrassist kuni uusehituseni tuleb soojatorustikud uuendada. Krundisisese olemasoleva soojustrassi rekonstrueerimise vajadus tuleb lahendada põhiprojektiga.

### **Elektrivarustus**

Arvutuslik vajalik elektrivõimsus on: 189 kW

Krundisisene välisvalgustus tuleb lahendada hoone projektiga.

Olemasoleva hoone tahaküljele monteeriakse transiit-liitumiskilp. Kilbi toide saadakse maakaabliga Sadama tn. paiknevast maakaablist. Kõik kaabelliinid teostatakse maakaablitega.

Peale detailplaneeringu kinnitamist koostatud põhiprojektid tuleb enne tööde alustamist

kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnaga.

### Välisvalgustus

Tänavate välisvalgustus on lahendatud AMHOLDi tööga v.a. Kaluri tn. välisvalgustus. Kaluri tn.-le on antud töö raames planeeritud rajada ühepoolne tänavavalgustus. Kaluri tänava põhiprojekti koostamisel taotleda tehnilised tingimused koos liitumispunkti määramisega. Otstarbekas on elektritoide ja juhtimine võtta Soola tn. välisvalgustuse liinilt.

### Sidevarustus

Arvutuslik uute abonentide on ca 50. Sidevõrgu laiendamine teostada olemasoleva sidekanalisatsiooni baasil, mis lahendada põhiprojektiga kooskõlas sidetehnilistele tingimustele.

Koostas: E. Järg

- Turu 6 krundi tehnovõrkude lahendus koostatakse projekteerimise käigus, kui on teada täpsem hoonete paiknemine krundil.

### **4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Hoonestamise, parkimisalade rajamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid kogutaks või immutataks oma krundi piires.

Olmejäätmed tuleb ladustada prügimajja, mis paigutatakse krundile kaardil nr 4 näidatud kohta. Turu 6 krundi hoonestusala jäätmemajandamine selgub täpsemalt projekteerimise käigus. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

### **4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa- alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa- alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

### **4.12. Arhitektuurinõuded ehitisele**

- Soola 3 krundile uushoone püstitamiseks on korraldatud arhitektuurikonkurss.
- Turu 6 krundile planeeritud hoonestuse parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt 5 kutsutud maineka osavõtjaga arhitektuurikonkurss või avalik arhitektuurikonkurss. Arhitektuurikonkursi tingimused, osalejad ja komisjoni liikmed tuleb kooskõlastada arhitektuuri ja ehituse osakonna arhitektuuriteenistusega. Arhitektuurikonkursi komisjoni liikmetest vähemalt pooled peavad omama arhitektuuret kõrgharidust. Arhitektuurikonkursi komisjonis peab olema vähemalt 1 arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded planeeritud hoonetele

Krundi pos nr	Lubatud korruselisus	Katusekalded	Välisviimistluse materjalid	Kohustuslik ehitusjoon
Pos 1	Uusehitisel kuni 6 korrust, rekonstrueeritaval hoonel säilib olemasolev korruste arv 5	0- 20 kraadi, rekonstrueeritaval hoonel säiluvad olemasolevad katusekalded	Kaasaegsed, kõrgetasemelised, kestvad välisviimistlusmaterjalid. Algseid matkivate materjalide kasutamine ei ole lubatud.	Uusehitisel on kohustuslik ehitusjoon määratud Kaluri tänava suhtes.
Pos 2	2- 6 korrust	Lahendatakse projekteerimise käigus.	Samane pos 1 nõuetega.	Soovitav kohustuslik ehitusjoon on määratud Soola ja Turu tänavate suhtes.

#### Lisatingimused

- Katusekatte materjalid ning +/- 0.00 sidumine lahendatakse projekteerimise käigus.
- Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ümbritsevat keskkonda väärtustav, stiililt ning materjalikäsitluselt sobiv kavandatud Emajõe ärikeskusega.
- Trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale.
- Kaluri tänava poolne hoonestus on parklaalal ette nähtud konsoolina üleulatuvana.

### 4.13. Servituutide vajaduse määramine

Käesolev detailplaneering näeb ette servituudi seadmise vajaduse seoses olemasoleva ning planeeritud avalike jalakäijateede rajamisega. Servituudid on seatud Soola 1B ja Soola 3 kruntidele. Servituudi seadmise vajadusega alad on fikseeritud planeeringu maakasutuse ja kitsenduste kaardil. Servituudid on seatud Tartu Linnavalitsuse kasuks.

### 4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002, mille järgi planeeringuala kuulub äri-, büroo- ja tööstuspiirkondade ning ostukeskuste/kaubanduse piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

1. Hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud hoov) ja jälgitavus (naabrivalve, videovalve);
2. Hoone juurde viiva sissepääsutee selge eristatavus;
3. Atraktiivne tänavate planeering, kõnniteed, haljasalad ja tänavamööbel;
4. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus;
5. Parklate sissepääsu kontroll, parklate jälgimine vähendab autodega seotud kuritegude riski;
6. Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;

### 4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad.

#### 4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

#### 4.17. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on aluseks olemasoleva hotelli Soola 3 rekonstrueerimiseks ning juurdeehituse projekteerimiseks – ehitamiseks ning Turu 6 krundi hoonestusala parameetrite määramiseks.

Planeeritavate ehituskruuntidega seotud infrastruktuuri (parklad ja tehnoõrgud kruntide piires) ehitavad välja kruntide valdajad. Tehnoõrgud avalikel tänavatel (ja servituudi alla jäävad liinid teistele kruntidele) rajavad vastavad võrguettevõtted koostöös kruntide valdajatega (kellega lepatakse kokku liitumistasud).

Kuni võõrandamiseni säilib planeeritud pos 3a ning pos 8a kruntidel olemasolev olukord. Pärast võõrandamist liidetakse pos 3a Soola tänavaga ja pos 8a Väike-Turu tänavaga ning määratakse maakasutuse sihtotstarbeks transpordimaa.

Eelpool toodud punktid on lahendatud vastavalt väljastatud lähteülesandele.

### 5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised

- 5.1. Situatsiooniskeem, M 1:10 000;
- 5.2. Olemasolev olukord vastavalt p 4.1., M 1:500;
- 5.3. Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2., M 1:2000;
- 5.4. Planeeringu põhikaart vastavalt p 4.3.- 4.8., 4.10 ja 4.12., M 1:500;
- 5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p 4.3., 4.13 ja 4.15., M 1:500;
- 5.6. Tehnoõrkude planeering vastavalt p 4.9., M 1:500;
- 5.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis, M 1:500;

### 6. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	Tartu LV linnamajanduse osakond				
2	Tartu LV arhitektuuri- ja ehituse osakond				

3	Lõuna- Eesti Päästekekeskus				
---	--------------------------------	--	--	--	--

## KAARDID JA JOONISED