

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**

ESIMENE KÖIDE - PLANEERING

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
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>Planeeringulahenduse põhjendus</i>	5
4.2	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	6
4.3	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	6
4.4	<i>Kruntide hoonestusala piiritlemine</i>	7
4.5	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	7
4.6	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i>	9
4.7	<i>Ehitistevahelised kujad</i>	10
4.8	<i>Tehnovõrgud ja rajatised</i>	10
4.9	<i>Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i>	11
4.10	<i>Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine</i>	12
4.11	<i>Servituutide vajaduse määramine</i>	15
4.12	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	15
4.13	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	16
4.14	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	16
B	JOONISED	17
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000	18
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	19
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000	20
4	PÕHIJONIS M 1:500	21
5	MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1:500	22
6	TEHNOVÕRGUD M 1:500	23
7	ILLUSTRATIIVNE MAHULINE JOONIS	24
8	ILLUSTRATIIVSED VAATED	26
C	KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED	29

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 kaaluda Turu tn 2 krundil asuva hoone laiendamise võimalusi ning täpsustada kruntide piire. Juurdeehitusega muudetakse praeguse Tartu kaugliinide bussijaama töökorraldust eesmärgiga parandada reisijate teenindamiseks mõeldud ala ning kvaliteeti.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

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

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja teised tööd:

- Tartu linna üldplaneering - kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
- Turu 2, Soola 8 ja lähiala detailplaneering – kehtestatud Tartu Linnavolikogu 24. juuni 2001. a otsusega nr 405;
- Soola, Väike-Turu, Sadama ja Turu tänavate vahelise ala detailplaneering - kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 11. Septembri 2007. a korraldusega nr 1089;
- Soola tn 3, Kaluri tn 2 ja Väike-Turu tn 1 kruntide detailplaneering – koostamisel, algatatud Tartu Linnavalitsuse 16. aprilli 2013. a korraldusega nr 435.
- Tartu linnas Turu tn 2, Soola tn 8, Sool atn 4 ja Soola tn 4a kruntide ja lähiala detailplaneeringu liikluskorraldus. Töö nr 0313/35, Liikluslahendus OÜ, Sulev Sannik.
- Eksperthinnang Tartu bussijaama rekonstrueerimislahendusele, Dago Antov 16.12.2013.
- Eksperthinnang Tasku laienduse bussijaama õhu saastatuse kohta, Teet Tark Hevac OÜ, 16.12.13.
- Bussijaama liikluslahenduse test. Protokoll nr 131204-01. AS Emajõe Ärikeskus, AS Sebe, AS Tasku Keskus, OÜ Tarbus, projekterija E. Jahhu.

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

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 järgmisi krunte:

Turu tn 2 (Tasku keskus ja Hotell Dorpat);

Soola tn 8 (Plasku – Emajõe Ärikeskus);

Soola tn 4 (kaugliinide bussijaam);

Soola tn 4a (Soola tänava kõnnitee);

Soola tn 3a (avalik parkla);

Soola tn 1b (Soola tänava kõnnitee);

Kaluri tänav T1 (Kaluri tänav);

Soola tn 8b (Jalakäijate ala ja haljastuse ala);

Soola tn 8a (Alajaama krunt);

Väike-Turu tn 1 kinnistu osa (üldkasutatav maa);

Soola tn osa;

Väike-Turu tänava osa.

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 Hotell Dorpat ees ning Soola tn 3a krundil.

Kõrghaljastus asub peamiselt sõiduteede äärsetel haljasribadel: Soola–Väike-Turu ristmiku juures, Väike-Turu tn 1 kinnistul, Turu tn ääres ja Riia tn ääres. 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, mida 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, Tigutorn ning äri- ja kaubandushooned.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on ala maakasutuse juhtfunktsiooniks teenidusettevõtete maa, lubatud korruselisusega 4–6 korrust. Käsitlev 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 piiratud ja ebamugav. Võimalus alale jalgsi läheneda on vanalinna poolt piki Emajõe Võidu silla alt, Turu tänava poolt piki Soola tänavat, Ahhaa teaduskeskuse poolt mööda Kaluri tänavat (mille ühes ääres puudub kõnnitee ning kus jalakäijate liikumise katkestab Sadama tänav), mööda Väike-Turu tänavat ja ülejõe linnaosast üle Turu silla ja Soola tänava kaudu.

Vaata ka joonis nr 3 *Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.*

4 Planeerimise lahendus

4.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas, linna suurima Riia-Turu ristmiku ääres. Planeeringualal ning ümberkaudsetes hoonetes asub palju avalikkusele suunatud äriettevõtteid ja asutusi, millest kõige olulisemad on kaugliinide bussijaam, väliturg, Ahhaa teaduskeskus, Aura veepark, aga samuti üks suuremaid kesklinna kaubandus- ja vabaajakeskusi Tasku, sh Tartu suurim kinokompleks Cinamon ning märgilise kaaluga Plasku büroohoone. Kesklinna tugevdamiseks on vajalik saadaolevate teenuste kvaliteedi parandamine, jalakäijate liikumismugavuse suurendamine ning olemasoleva hoonestustiheduse tõstmine.

Käesolev planeeringulahendus järgib vajadust parandada Tartu kaugliinide bussijaama teenuse kvaliteeti ja turvalisuse taset koos vajalike muudatustega liiklusaladel ja -korralduses, samuti tõsta kruntide kasutusintensiivsust läbi juurdeehituse sobivate kruntidel. Bussijaama kohale planeeritavatele korrustele on kavandatud kaubandus- ja konverentsikeskuse laiendus.

Bussijaama suurimateks puudusteks on hetkel ebamugavalt ja liiga väikesel alal korraldatud bussireisijate teenindamine, mõnede bussipeatuste ebaturvaline paiknemine (nt Tasku seina ääres), jalakäijate halb juurdepääs ning suured autoliikluse alad, mida jalakäijad peavad ületama bussijaamale ligipääsuks ning piirkonnast läbi liikudes.

Planeeringuga on kavandatud viia enamik bussipeatuse kohti praeguse Tasku keskuse poolsesse külge, busside põhiline manööverduksala kõrgematel korrustel hoonestada ning ühendada reisijate ooteruumid Tasku keskusega samas selgelt eristades ärilist ja ühiskondlikku otstarvet. Sellega suureneb teenuste kättesaadavus vahetult bussiterminali juures. Soola tänava äärde jäävad samuti bussipeatuskohad, kuid siin laiendatakse jalakäijate ja ootajate liiklusalala ning vähendatakse autode sõiduridasid Soola tänaval kahelt ühele. Valdava osa bussipeatuste asukoha muutmiseks ei pea bussid enam peatuses käimiseks läbima Soola tänavat bussijaama esises lõigus. Kuna

planeeritud bussiterminal asub kaubanduskeskuse pool, tagatakse uue lahendusega parem jalakäijate turvalisus – jalakäijad ei satu Turu sillalt või Kaluri tänavalt saabudes ega bussijaamast kaubanduskeskusesse minekul busside tagurdamisalale. Samuti ei pea bussijaama küllastavad jalakäijad ületama busside liikumisteed. Lisaks räägib uue lahenduse kasuks pikem ooteplatvorm Taskupoolses küljes ja ökonoomsem bussipeatuste paigutamise võimalus (alternatiivide kaalumist vt täpsemalt liikluseksperdi S. Sanniku hinnangut planeeringu lisades).

Jalakäijate ja jalgratturite liikumismugavust parandatakse Soola tänavale laiemate kergliiklusteede kavandamisega, eraldava haljasriba rajamisega, sõidutee ületuskohtade lühendamise, ristumiskohtade parema tähistamise ning Turu sillalt tuleva teeosa kergliiklusteeks määramisega. Kesklinna kasutusintensiivsust suurendatakse bussijaama kohal asuva ruumi hoonestamisega ülejäänud Tasku keskusega samas kõrguses.

Alale tervikliku ilme määramiseks korraldatud linnaruumi arhitektuurse ideevõistluse tulemusi kasutatakse valikuliselt bussijaama ümbrusele tervikliku arhitektuurse ilme andmiseks. Bussijaama asukoht piirnevas linnaruumis ja Tasku keskuses tähistatakse arusaadavalt ja selgelt.

4.2 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga tehakse ettepanek krundipiiride muutmiseks. Turu tn 2 krundist arvatakse välja Soola tn 6 asuv hotell, sest tegemist on eraldiseisva hoonega, millel on oma aadress. Soola tn 4 krunt liidetakse Turu tn 2 krundiga, sest neile määratakse ühine hoonemaht.

Ümberkruntimise tulemusel moodustub Turu tn 2 krunt, kus asub kaubanduskeskus koos bussijaamaga. Soola tn 6 krundil asub hotell. Soola tn 8 (ärihoone *Plasku*) krundipiire ei muudeta.

Krundipiiride muutmine on esitatud joonisel nr 5 *Maakasutus ja kitsendused*.

4.3 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

Kruntide kasutamise otstarbed on antud põhijoonisel. Kruntide olemasolevat suurimat kõrgust ei suurendata, kuid suurendatakse hoonete ehitusalust pindala – kavas on täis ehitada praeguse bussijaama ja Tasku keskuse vaheline ala koos bussijaama paigutamise ja hoone sisemusse. Samuti võimaldatakse planeeringuga hotell Dorpati ja Tasku keskuse ühendamine veel teise galeriiga. Galeriiühendus on lubatud neljanda ja/või viienda korruse tasandist, et oleks tagatud hoonetevaheline avalik jalakäijate läbipääs. Soola tn 8 krundi ehitusõigust ei muudeta võrreldes olemasolevaga.

Olemasolevate ja planeeritavate hoonete üleulatuvaid (konsoolseid) hooneosi ei tohi esimese korruse tasandil kinni ehitada.

4.4 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on paigutatud Soola tn äärde olemasolevale ehitusjoonele. Hoonestusala sidumine krundipiiride ja olemasolevate hoonetega on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

4.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahendus arvestab eelkõige bussiliikluse ja kergliiklejate vajadusi. Planeeringu liikluslahenduse (teede, ristmike, parklate ja bussijaama ala) koostamise aluseks on Liikluslahendus OÜ koostatud töö „Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ja lähiala detailplaneeringu liikluskorraldus“, töö nr 0313/35. Töö on esitatud teises köites *Planeeringu lisad*.

Liikluslahenduse töö käigus teostati liiklusloendus, mille alusel koostati läbilaskvuse kontrolliks tänavavõrgule tegelikku liiklusolukorda võimalikult sarnaselt kirjeldav liikludemudel. Mudel näitab, et ka täiendava liikluse lisamisel on läbilaskvused tagatud.

Ristmike läbilaskvuse arvutused on esitatud teises köites *Planeeringu lisad* (Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ja lähiala detailplaneeringu liikluskorraldus“, töö nr 0313/35).

Jalakäijate ja jalgratturite liikumissuundade ja sageduste väljaselgitamiseks viidi läbi liiklusuuringud 2013. aasta aprillis ja mais, tööpäeviti kl 12-13. Planeeringu põhijoonisel on Soola tänavale ja Kaluri tänavale ette nähtud heale normile vastav 2,5 m laiune jalgrattatee. Turusilla pikendusel olev teelõik on muudetud kergliiklejate alaks, praegune juurdepääs avaturu Turusilla juures olevatele parklatele ja väliturgu teenindavate sõidukite väljapääs on ette nähtud Sadama tänava pikendusele. Jalgrattaparklad on ette nähtud hoone kõikide sissepääsude juurde. Kergliiklejate lõikumisteed mootorsõidukite liiklusega on kujundatud võimalikult lühikestena ning ettepanek on need lahendada erinevat värvi tõstetud pinnana (mõõtmete valimisel teeprojekti koostamisel arvestada bussiliiklusega ja lubatud kiirusega 30 km/h) või tekstuurse kattega.

Liiklusohutuse suurendamiseks on planeeritud ristmike sõidutee osa tõsta kõnniteega samasse tasapinda ning tähistada see asfaldist erineva pinnakattematerjaliga (põhijoonisel tähistatud tõstetud sõidutee osana). Ristmike tõstmisel arvestada bussiliiklusega, mistõttu tuleb peale- ja mahasõidud kavandada sujuvalt, et vähendada bussireisijatele ebamugavuse tekitamist. Kõnniteel olevate teenindusjuurdepääsude puhul kasutada erinevat pinnakattematerjali ja/või värvi.

Tartu bussijaamast toimub käesoleval ajal keskmiselt päevas 295 väljumist. Kokku on väljuvatele ja saabuvatele bussidele planeeritud vähemalt 14 kohta, neist 12 Turu tn 2 krundil ja 3 kuni 4 Soola tänava ääres. Et tagada regulaarne liinivedu ja mitte koormata tänavavõrku, on mõistlik tagada ootekoht kõigile kuni 3 tunnise ooteajaga bussidele. Selleks on Väike-Turu 6 krundile näidatud 17-kohaline ooteparkla (vt joonis nr 4 *Põhijoonis*).

Bussijaama lahendusele on andnud eksperthinnangu TTÜ transpordiplaneerimise õppetooli juhataja Dago Antov. Eksperthinnang on esitatud teises köites *Planeeringu*

lisad. Hinnangus nõustub ekspert asjaoluga et bussijaama liiklusele ei ole oodata märkimisväärset kasvu seoses rongiliikluse edendamisega. Sellest lähtuvalt on kavandatud bussikohtade arv põhjendatud. Hinnanguliselt võib 17-kohalist ooteparklat Väike-Turu tänava ääres pidada piisavaks.

Ekspert juhib tähelepanu et kui tulevikus kavandatakse Turu tänava ja Emajõe vahelisele alale uusi objekte, on mõistlik eraldada tavaliiiklus bussiliiklusest. Tavaliiiklus on soovitatav suunata Väike-Turu tänava kaudu Turu tänavale. Lisaks soovitab ekspert võimalusel mitte segada sisenevate ja väljuvate busside peatusi. Antud tingimusi tuleb silmas pidada Emajõe äärsete kruntide hoonestamisel antud kvartalis.

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud liikluslahenduse ja ekspertiisi tulemustest.

Bussijaama ooteala viiakse Turu tn 2 hoone sisse. Hoone mahus esimesel korrusel toimub nii reisijate bussi peale minek kui ka busside manööverdamine – kavandatud on 12 kohta ning 3...4 kohta Soola tänava äärde. Soola tänava äärseid bussikohtasid on soovitatav kasutada saabuvatele bussidele. Soola tänava äärset bussiplatvormi võib kasutada vastavalt reaalsele vajadusele ja võimalustele (kui seda kasutavad lühemad bussid võib peatuskohti olla rohkem). Täpne lahendus töötatakse välja projekteerimisel.

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

Kaluri tänav on kavas muuta ühesuunalise liiklusega tänavaks (erandiks on praegune Turu tn 6 parklast väljasõit, mis säilib olemasolevas kohas kuni Turu tn 6 krundile uue hoone püstitamiseni) ning planeerida see jalakäijate eelistusega tänavaks, mis ühendab Ahhaa teaduskeskuse juures olevat jalakäijate tänavat Tasku keskusega. Selleks on Kaluri tänava mõlemale poole kavandatud jalgteed ja jalgrattarajad ning lisatud on kõrghaljastusega eraldusriba. Kaluri tn 2 ja Soola tn 3 parkla juurdepääs on lubatud ümber tõsta praeguselt Kaluri tänava kaesuunaliselt lõigult Sadama tänavale.

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

Planeeringu põhijoonisel on esitatud kaubalaadimise alad. Kauba laadimisel ei tohi häirida busside töögraafikut. Planeeringuala teenindavad kaubaautod ei tohi tagurdada jalakäijate alale, vaid peavad tagurdamise manöövrid sooritama kaubalaadimisalal.

Hoonestusele vastav parkimiskohtade arv on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Kuna olemasolevad hoone mahus olevad parklad on välja ehitatud ei ole otstarbekas hakata parkimiskohti vähendama. Parkimiskohti juurde ei planeerita, vajadusel võib kergliiklejate ohutuse tagamiseks parkimiskohti vähendada.

Tabel 1. Sõidukite parkimiskohad

Krundi aadress	Suletud brutopind (m ²)	Parkimis-normatiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimis-kohtade arv	Olemasolev parkimis-kohade arv
Turu tn 2	50 000	1/150	333	410
Soola tn 8	7 900	1/300	26	40
Soola tn 6	10 000	1/400	25	24

Avalik parkla on kavandatud Soola tn 3a krundil, kus asub 7 kohta taksodele ja 18 kohta sõiduautodele. Lisaks on kavandatud 4 kohta taksodele Kaluri tänaval. Planeeringualast jääb välja 17-kohaline busside ooteparkla Väike-Turu tänava ääres.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on esitatud tabelis 2 vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Jalgrattaparklad ehitada välja vastavalt reaalsele vajadusele etapiviisiliselt. Projekteerimisel arvestada normikohase jalgrattaparklate ruumivajadusega. Projekteerimisel arvestada võimalusega paigutada bussijaama lähedusse valveta hoonesisene rattahoid/rattarent.

Tabel 2. Jalgrataste parkimiskohad

Krundi aadress	Suletud brutopind (m ²)	Parkimisnormatiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimis-kohtade arv	Planeeritud parkimis-kohade arv
Turu tn 2	50 000	1/200	250	250
Soola tn 8	7 900	1/200	40	40
Soola tn 6	10 000	1/200	50	50

Olemasolev Soola tn ääres asuv jalgrattaparkla on kavandatud tõsta Soola tn 3a krundile. Uute jalgrattaparklate orienteeruvad asukohad on esitatud põhijoonisel. Uued jalgrattaparklad tuleb paigaldada võimalikult hoone sissepääsude lähedale varikatuse alla. Rattahoidlad peavad olema sellise konstruktsiooniga, mis võimaldab jalgratta lukustamist ka raamist, mitte ainult esi- või tagarattast. Jalgrattaparklate projekteerimisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest (vt teine kõide planeeringu lisad).

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

4.6 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.

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. Kuna Soola tn ääres (Turu tn 6 krundi juures) kasvavad puud on halva tervise juures ja need kavandatud

asendada uutega. Soola tänava uusistutused teha üheaegselt, et rajatav haljastus moodustaks ühtse allée. Kaluri tänavale on planeeritud kõrghaljastusega eraldusriba sõidutee ja kõnnitee vahele. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Kaluri ja Soola tänavale puude istutamiseks tuleb olemasolevad elektri kaablid ümber tõsta. Planeeringus on esitatud uued võimalikud kaablite asukohad. Täpne asukoht määratakse projektiga.

Emajõe ja Turu äärsel ala (põhijoonisel eraldi tähistatud) pinnakattematerjalid, säilitatav ja rajatav haljastus, väikevormid jms määratakse projekteerimisel. Välislahenduse projekteerimisel tuleb kasutada läbiviidud Emajõe Ärikeskuse ja bussijaama ümbruse linnaruumi arhitektuurse ideevõistluse võidutööde elemente, sh tuleb Dorpati hotelli ja turu parkla vahele kavandada linnaväljak.

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

4.7 Ehitistevahelised kujad

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 ja kavandatavate hoonete tulepüsivusklassiks on planeeritud TP1.

Tuletõrjeverk on tagatud olemasolevate hüdrantidega Soola tänaval Emajõe ääres.

4.8 Tehnovõrgud ja rajatised

4.8.1 Vesi

Olemasolev veevarustus säilib. Juhul kui hoone juurdeehitusega kaasneb veevajaduse suurenemine tuleb olemasolev veeühendus rekonstrueerida. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

4.8.2 Kanalisatsioon

Olemasolev kanalisatsioonivarustus säilib. Juhul kui hoone juurdeehitusega kaasneb vajadus liitumispunkti läbilaskvust suurendada tuleb olemasolev lahendus rekonstrueerida. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

4.8.3 Sademevesi

Olemasolev sademeveelahendus säilib. Planeeringuga ei kavandata suurendada kõvakattega pindasid – hoone juurdeehitus kavandatakse olemasoleva asfaltkattega pinna asemele.

Soola ja Väike-Turu tänaval puudub sademeveetorustik. Sademeveetorustik on välja ehitatud Kaluri ja Sadama tänaval. Planeeringuga esitatakse kavandatavad tänavatorustikud Soola ja Väike-Turu tänavatele. Täpne lahendus koostatakse projektiga. Turu tänavale on reserveeritud perspektiivne sademevee koridor, mis ei ole planeeringu realiseerimiseks vajalik.

4.8.4 *Elekter*

Planeeringualal asub kolm alajaama Konverentsi nr 455 (Turu tn 2 krundil) , Ärikeskuse nr 379 (Turu tn 2 krundil) ning Sadama nr 67 (Soola tn 8a krundil). Täiendavat liitumist planeeringuga ei kavandata. Hoone juurdeehitusega kaasnevad võimalikud uued võimsused ja võimalikud kaablite ümbertõstmised lahendatakse projektiga. Lubatud on nii Sadama nr 67 alajaama kui ka Konverentsi nr 455 alajaama ümbertõstmine või likvideerimine. Alajaama(de) uus asukoht ja üleviimine lahendatakse projektiga.

Vastavalt üldplaneeringule on kavandatud olemasolev kõrgepinge õhuliin demonteerida. Planeeringus on esitatud kaablikoridor uuele kavandatavale 110 kV maakaablile.

Elektrikaablid, mille kohale on kavandatud puuderida on planeeritud ümber tõsta. Planeeringus on esitatud orienteeruv kaabli uus asukoht, täpne lahendus määratakse projektiga.

Tänaval säilib olemasolev valgustus. Projekteerimisel lahendada Soola tn 6 parkla valgustamine kinnistu elektrivõrgu toitet.

4.8.5 *Kaugküte*

Planeeringuala asub üldplaneeringu järgi kaugkütte piirkonnas. Olemasolevad hooned on varustatud kaugküttega. Juurdeehituse kütmine on planeeritud kaugküttega. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

4.8.6 *Gaas*

Soola tn 8 krundil säilib olemasolev gaasivarustus ja olemasolev töötav gaasikatlamaja, sest gaasikatlad on heas korras ning ei vaja rekonstrueerimist. Uusi liitumisi ei planeerita. Küttesüsteemi rekonstrueerimisel tuleb üle minna kaugküttele.

4.8.1 *Sidevarustus*

Olemasolev sidevarustus säilib.

4.9 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava 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 kogumiskohad on esitatud põhijoonisel. Jäätmete äraveol ei tohi häirida busside töögraafikut. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Hoonesisese bussijaama projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata ohtlike gaaside eemaldamisele bussijaama katusealustest ruumidest (vt planeeringu lisades olevat ekspertarvamust). Ventilatsiooniseadmed peavad olema paigutatud selliselt, et reostunud õhku ei suunata jalakäijate alale. Ventilatsiooni- jm tehnoloogilised seadmed ei tohi häirida tänavamaal liiklejaid ega risustada avalikku ruumi (müra, reostunud õhk, visuaalne esteetika). Bussijaama ootesaalide ja siseruumide osa projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 18. septembri 2001. a määrusest nr 293 „Töökeskkonna keemiliste ohutegurite piirnormid” ja standarditest EVS-EN 13779

(Mitte eluhoonete ventilatsioon. Üldnõuded ventilatsiooni- ja ruumiõhu konditsioneerimissüsteemidele) ning EVS 906 (Mitteeluhoonete ventilatsioon. Üldnõuded ventilatsiooni- ja ruumiõhu konditsioneerimissüsteemidele. Eesti rahvuslik lisa standardile EVS-EN 13779:2007). Ventilatsiooni projekteerimisel tuleb arvestada, et busside hoonesisene manööverduala on Soola tänava poolses küljes sisse- ja väljasõidu vahelises lõigus lubatud ka sulgeda.

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. Kavandatavate seadmete müratase peab vastama kehtivate normatiividele.

Bussijaama manööverduala ventilatsioonilahenduse väljatöötamisel kaasata tervisekaitse spetsialistid alates eskiisi staadiumist.

Planeeringu realiseerimisest tulenev liikluse kasv on marginaalne ja ei suurenda üldist mürataset.

Planeeringuala ulatuses on Emajõe kalda ehituskeeluvöönd juba eelnevalt vähendatud 20 m peale.

4.10 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. Planeeritud hoonestusala osas Soola tänava ääres (bussijaama ala) on varikatused kavandatud ka väljapoole hoonestusala kuni bussipeatuse servani (u 6 m laiuselt), et tagada reisijate mugav väljumine-sisenemine bussidest/sse. Täpne lahendus määratakse projektiga. Varikatuse alla on soovitatav paigaldada jalgrattaparkla, piletiautomaadid, sularahaautomaadid, teenindust pakkuvad ajutised ehitised jms. Turu tn 2 Riia tn poolse sissepääsu juures olev varjualune ulatub ca 0,7 m ulatuses üle krundipiiri.

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kavandatava juurdeehituse fassaad tuleb liigendada kogu tänavafondi kõrguses. Vältida tuleb suurte monotoonsete pindade teket, lahendus peab linnaruumi rikastama. Kasutada tuleb esinduslikke, kvaliteetseid ja ajas kestvaid materjale, mis sobivad linnakeskusesse. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutus.

Hoone sissepääsud peavad tänavaruumist vaadelduna moodustama selged arhitektuursed aktsendid. Eriti oluline on bussijaama sissepääsude kujundamine (sh Turu silla ja Soola tn pool), mis peavad olema väliruumis äratuntavad ja märgatavad ning vajavad eraldi rõhutamist. Samuti tuleb Tasku keskuse teiste sissepääsude juures ning hoone sees anda lahendus, mis kindlustab bussireisijatele probleemitu bussijaama leidmise. Tasku keskusesse on soovitatav paigaldada ekraanid bussiinfoga. Tagada tuleb bussijaama ruumiline kohalolek ning nähtavus pärast planeeritava kvartali lõpliku mahu saavutamist.

Kavandatavad galeriid Soola tn 6 ja Turu tn 2 vahel tuleb lahendada kõrge arhitektuurse kvaliteediga, võimalikult õhulise mahuna. Galeriide korruselisis on esitatud ptk. 4.3.

Varikatuste konstruktsioonid (sh postid) ei tohi segada liiklust ega vähendada tänavaruumi kasutusmugavust. Jalgrattaparklad, pileti- ja sularahaautomaadid jms tuleb paigaldada varikatuse alla.

Kavandatava hoone juurdeehituse esimesele korrusele planeeritud busside ootetaskud, reisijate oote- ning hajumisala tuleb lahendada nii sise- kui väliruumis – tagada bussijaama kasutajatele piisav oote- ja hajumisruum ka bussijaamaga funktsionaalselt seotud linnaruumis Soola tänava ääres.

Aktiivne tänavafont (tänavale avatud väikepoed, teenused ja toitlustus) tuleb tagada Soola tn 8 ja Soola tn 6 Emajõe poolses servas (vt joonis nr 4 *Põhijoonis*). Soola tänava front on samuti soovitatav lahendada aktiivse tänavafondina ning see kujundada jalakäigutänavana koos piisava hajumisruumiga bussijaama kasutajatele (läbiv liiklus, ootajad, istumine). Jalakäigutänavana võib osaliselt katta katusega. Kavandada atraktiivne tänavaruum, võimaluse korral kasutada kujunduslikke lisaaktsente. Tänavaruumi lahenduse aluseks võtta arhitektuurivõistluse auhinnatud töodes väljapakutud ettepanekuid.

Avaliku linnaruumi ja väliste ootealade kujundus, väikevormid ja välimööbel, valgustus, infograafika jm elemendid peavad järgima jalakäijate liikumissuundasid ning juurdepääsusid. Lahendus peab olema arhitektuuriselt kvaliteetne, kaasaegne ja kujundama piirkonnale uue linnaruumilise identiteedi.

Kavandatava hoone juurdeehituse esimesele korrusele on planeeritud busside ootetaskud, reisijate ooteala ning hajumisala. Reisijate teenindamiseks mõeldud ala (otsesest bussiliiklusest eraldatud ala) ehk bussijaama siseruumi suurus on minimaalselt 850 m². Bussiooteplatvormi ala vähim laius peab olema 4 m ning Turu silla suunalt (välisruumist) bussijaama platvormile pääsu ala vähemalt 3 m laiune.

Eskiisprojekteerimisel kavandatud ruumide mõõtmed võrdluses olemasoleva bussijaamaga on antud järgnevas tabelis. Täpne bussijaama lahendus koos ootealade, funktsioonide paigutuse ja hajumisaladega lahendatakse projekteerimisel.

Tabel 3. Kavandatava ja olemasoleva bussijaama ligikaudne pindade võrdlus

	Olemasolev	Planeeritav	Muutus
Bussiterminali üldine hajumisala, m ²	254	641	152%
<i>sh isteala, m²</i>	78	120	54%
<i>sh istekohtade arv, tk</i>	108	154	43%
Bussiterminali lisateenused (nagu kohvik, Cargobus, R-Kiosk, tualetid jm), m ²	314	438	39%
Piletikassade ala, m ²	55	57	3%
Tehnilised abiruumid, m ²	33	-	-
KOKKU, m ²	656	1 136	73%

Cargobusi pakiteenus on kavas paigutada bussijaama alale. Klientide juurdepääs teenusele on autoga võimaldatud parkimisega Tasku maa-alusesse parklasse (kust on võimalik sõita eskalaatoriga bussijaama alale. Suuremõõtmelisi pakke käideldakse Cargobusi harukontoris (planeeringu koostamise hetkel Tähe tänaval).

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 tn 8:

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

Bussijaama territooriumi reisijate vajadustele vastava funktsionaalse ja kujundusliku terviku parima võimaliku lahenduse tagamiseks korraldati Emajõe Ärikeskuse ja bussijaama ümbruse linnaruumi arhitektuurne ideevõistlus. Võistluse eesmärk oli leida bussijaamale ja seda ümbritsevale alale selgelt tajutav linnaruumiline tervik vastavalt planeeringu algatamise otsusele. Kuna esimese koha võidutööd võistluse tulemusel ei selgunud, siis tuleb planeeringuga kooskõlas avaliku ruumi kujunduse täpne lahendus leida projekteerimise etapis. Planeeringu põhijoonisel on näidatud ala, mille madal- ja kõrghaljastus, pinnakatted, väikevormid jms lahendatakse projekteerimisel.

Avaliku linnaruumi projekteerimisel tuleb järgida planeeringuga antud liikluskorralduse üldisi põhimõtteid (tänavamaa jaotus kergliiklusteeks, teenindusjuurdepääsuks kõnniteel, sõiduteeks ja sõidutee tõstetud osaks, ühistranspordi peatused) ning nõudeid säilitatavale ja istutatavate haljastusele. Avaliku linnaruumina tuleb planeeringualal käsitleda kogu hoonetevälist ala.

Hoonete kavandamisel tuleb arvestada Emajõe kõrgveepiiriga (absoluutkõrgus 34.00 m).

4.11 Servituutide vajaduse määramine

Joonisel nr 5 *Maakasutus ja kitsendused* on esitatud tehnovõrkude valdajate kasuks seatav isikliku kasutusõiguse ala.

Soola tn 6 ja Turu tn 2 krundile on seatud isikliku kasutusõigus jalakäijate läbipääsuks. Soola tn 6 servituudi suurus on ca 151 m² ja Turu tn 2 servituudi suurus on ca 260 m². Servituudialad on tähistatud joonisel nr 5. Igaühel on õigus läbida servituudiala jalgsi igapäevaset kella 07:00-st kuni 23:00-ni. Isiklik kasutusõigus ei anna õigust kasutada servituudiala muuks otstarbeks ega muul viisil.

Planeeringus on esitatud täiendavad võimalikud hoonesisesed läbipääsud Turu tn 2 krundil.

Planeeringu joonisel nr 5 *Maakasutus ja kitsendused* on esitatud bussijaama avalik ala. Täpne avaliku ala piir määratakse projektiga. Avalik ala hõlmab busside ootetaskuid, manööverdusala, reisijate ooteala, reisijate hajumisala ja bussijaama hoonesisest reisijate ooteala. Bussijaama hoonesisese avaliku ala lahtioleku aeg ei sõltu kaubanduskeskuse lahtioleku aegadest ning on eraldi reguleeritav koostöös Tartu maavalitsuse, Tartu linnavalitsuse ja bussiterminali operaatoriga.

Realservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 4.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

<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, Soola tn 6, Soola tn 8	tehnovõrgu isiklik kasutusõigus	tehnovõrgu valdaja
Turu tn 2 Soola tn 4a	bussijaama ala	Tartu linn
Turu tn 2	juurdepääs Soola tn 8 katuseparkla läbi Turu tn 2 parkimismaja	Soola tn 8

4.12 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 valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiirilise 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.

4.13 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 kohealt.

4.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Turu 2 krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Turu tn 2 arendaja finantseerib ja ehitab väljaspool krundipiire välja Soola tn ja Kaluri tn ristmiku, Soola tn ja Väike-Turu tn ristmiku ning Soola tänava bussijaama poolse ääre lõigus Turu tn kuni Kaluri tn. Turu tn 2 hoone juurdeehituse kasutusloa eelduseks on eelnimetatud tänava ääre ja ristmike väljaehitamine. Kaluri tänava väljaehitaja on Tartu linn pärast ajutise bussijaama likvideerimist.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Bussijaama ümberehituse ajal paigaldatakse ajutised bussipeatused koos piletimüügiga Turu tn 6 krundi Kaluri tn äärsesse parklasse. Bussijaama funktsioneerimine ja reisijate turvalisuse tagamine tuleb määrata ehituskorralduse projektiga.

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Kaluri tänava lahenduse osas Soola, Väike-Turu, Sadama ja Turu tänavate vahelise ala detailplaneeringut (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 11. septembri 2007. a korraldusega nr 1089).

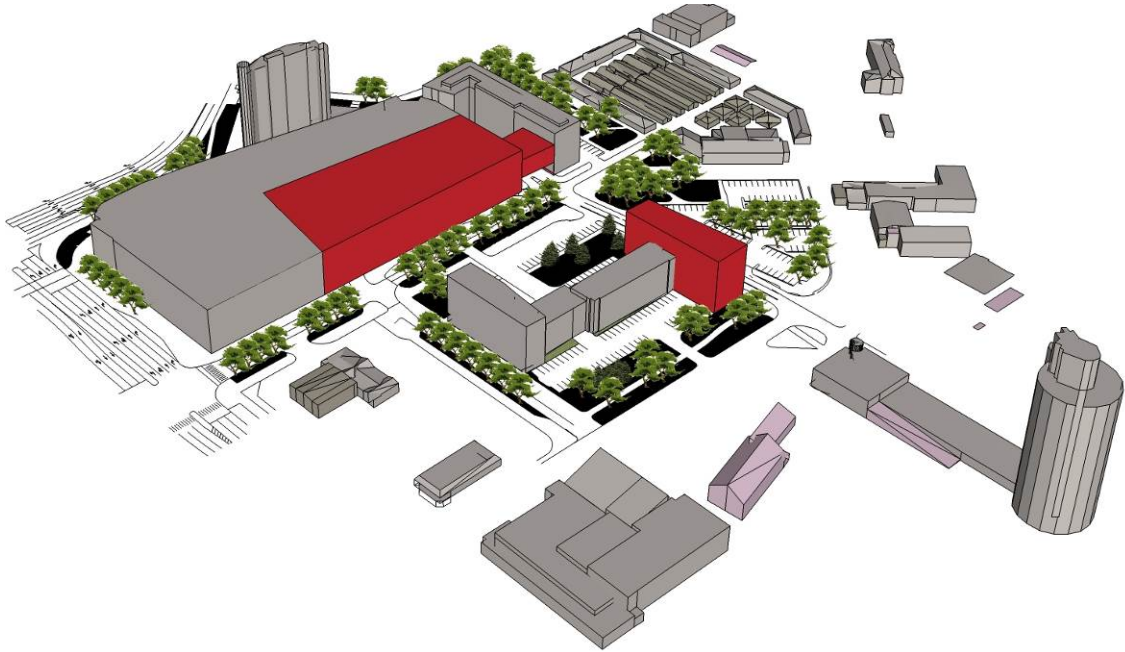
B JOONISED

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	Maakasutus ja kitsendused	M 1:500
6	Tehnovõrgud	M 1:500
7	Illustratiivne mahuline joonis	
8	Illustratiivsed vaated	

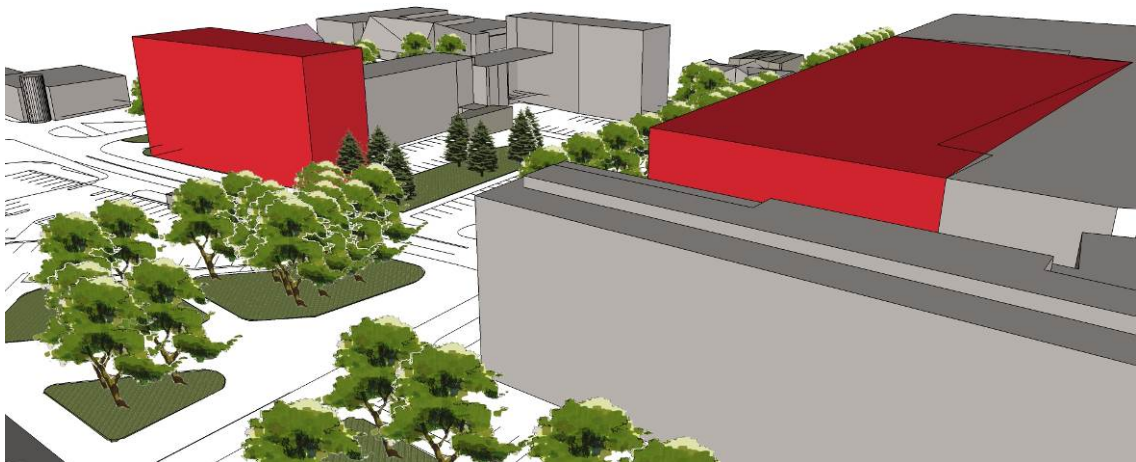
1 Situatsiooniskeem



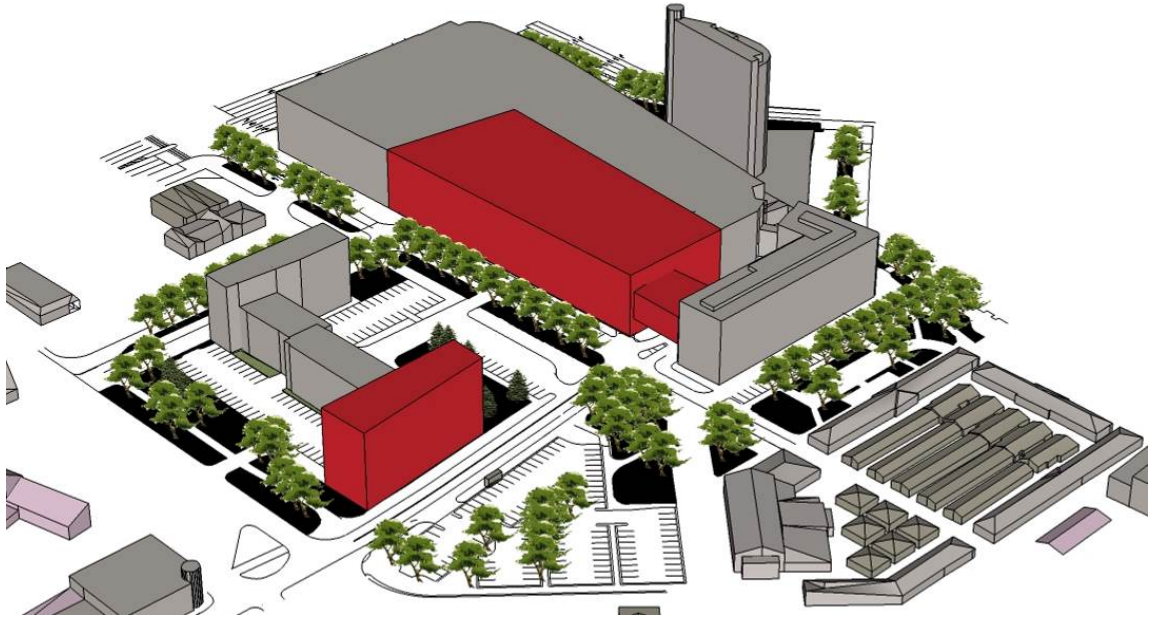
7 Illustratiivne mahuline joonis



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



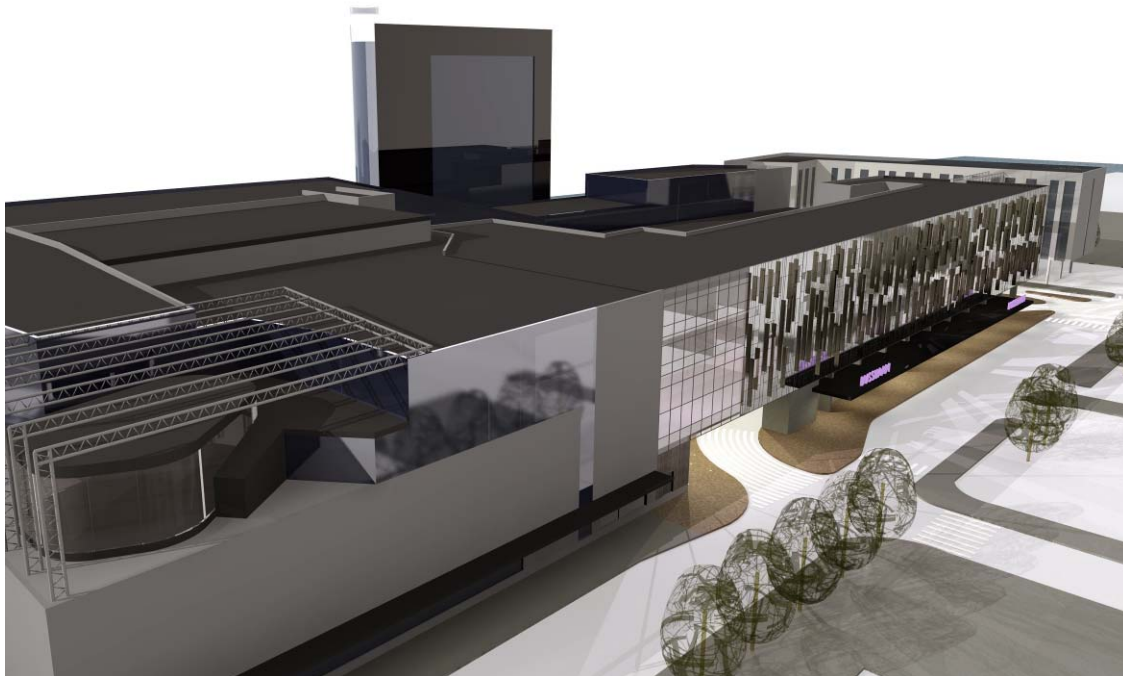
Vaade põhjast (punasega uued hooned – Tasku ja Tartu hotelli laiendus).

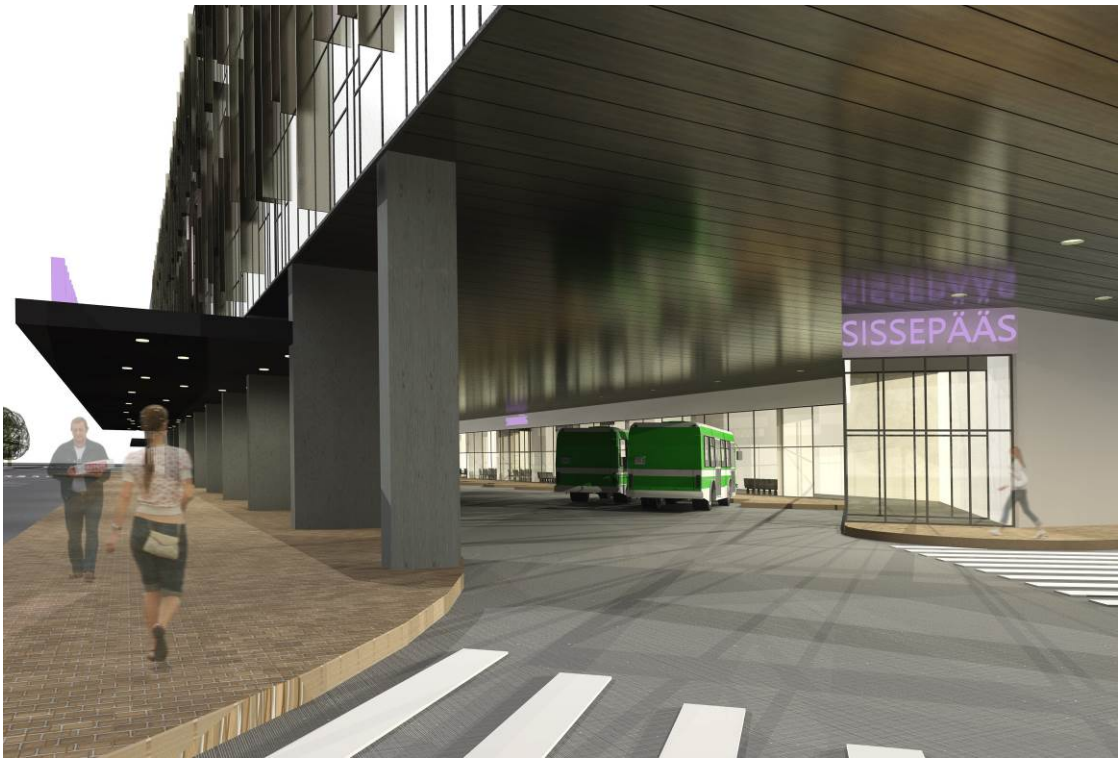


Vaade idast (punasega uued hooned – Tasku ja Tartu hotelli laiendus).

8 Illustratiivsed vaated

Illustreerivad vaated koostas Vaikla Disain.







C KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED

Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

- Päästeameti Lõuna Päästekeskus insenertehniline büroo Pjotr Vorobjov
21.08.2013 nr K-PV/29
- Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni juhataja Rainis Uiga 23.08.2013 nr JT 6-5/13/19716-2
- Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond 23.08.2013 nr 4586374869, Okunev Eduard
- Gaasivõrgud 29.08.2013 nr 275
- AS Tartu Veevärk 27.08.2013 nr 682, Peeter Pindma
- AS Tartu Keskkatlamaja 28.08.2013, Leho Lindmaa
- Elion Ettevõtted AS 22.08.2013 nr 21586167, Aleks Kask