

Töö nr: 25DP13
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu Linnavalitsus
Huvitatud isik: Kediiv OÜ

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

PLANEERINGU ESKIIS

Huvitatud isik	/Aare Käära/
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	3
3.1	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	3
3.2	<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i>	4
4	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	4
4.1	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	4
4.2	<i>Krundi ehitusõigus</i>	4
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>	6
4.6	<i>Ehitistevahelised kujad.....</i>	6
4.7	<i>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i>	6
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>	8
4.11	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	8
4.12	<i>Planeeringu rakendamise võimalused.....</i>	8
B	JOONISED.....	10
1	SITUATSIOONI SKEEM	11
2	OLEMASOLEV OLUKORD	12
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTIUSLIKUD SEOSSED	13
4	PÕHIJONIS.....	14
5	ILLUSTRATIIVSED VAATED	15

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu kesklinnas krunte Soola tn 3, Kaluri tn 2 ja Väike-turu tn 1. Planeeringuala suuruseks on u 7400 m².

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 Linnavalitsuse 11. september 2007. a korraldusega nr 1089 kehtestatud Soola, Väike-Turu, Sadama ja Turu tänavate vahelise ala detailplaneering.

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. mais, töö nr 13G6316.

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 keskus. 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 soovitakse jagada Soola tn 3 krunt kaheks krundiks. Krundipiirid ning pindalad on esitatud põhijoonisel.

4.2 Krundi ehitusõigus

Planeeringualal on ellu viidud 2007. aastal kehtestatud Soola, Väike-Turu, Sadama ja Turu tänavate vahelise ala detailplaneering. Tänapäevases olukorras on aga selgunud, et nimetatud detailplaneering ei võimalda kesklinnale omast intensiivset krundikasutust tihedalt hoonestatud keskkonna näol. Seetõttu on käesoleva planeeringuga kavandatud Soola tn 3 jagada kaheks krundiks ning määrata täiendav ehitusõigus uue hoone ehitamiseks Väike-Turu tänava äärde moodustatavale krundile. Soola tn 3 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.

Võrreldes olemasoleva olukorraga muu detakse liikluskorraldust Soola tn 3 krundile sissesõidu viimisega Kaluri tänavalt Sadama tänavale. See on vajalik, sest perspektiivis kavandatakse Kaluri tänav muuta ühesuunaliseks kogu ulatuses. Huvitatud osapool, Soola tn 3 või Pos 1 omanik ehitab uue juurdepääsu välja juhul, kui Kaluri tänav muutub kogu ulatuses ühesuunaliseks

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

Väike-Turu tänava äärne kõnnitee on kavandatud 4 m laiusena. Osa kõnniteest on planeeritud Soola tn 3 krundile, millele tuleb seada servituut. Täpsed mõõtmed ja ühendused tänavatega lahendatakse projekteerimisel.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Olemasolevate ja planeeritud hoonete parkimisvajadus on lahendatud krundil asuvates olemasolevates väliparklates. Pos 1 hoone parkimine on lahendatud hoone mahus soklikorrasel.

Parkimiskohtade planeerimisel on lähtutud alal kehtivast detailplaneeringust, millega on kruntidele määratud suurem hulk parkimiskohti kui soovitab Eesti Standard EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Tabel 1. Sõidukite parkimiskohad

Krundi aadress	Suletud brutopind (m ²)	Parkimis-normatiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimiskohtade arv	Olemasolev ja planeeritud parkimiskohade arv
Soola tn 3	4200	1/400 (olemasolev hotell)	11	51
	1066	1/300 (olemasolev asutus)	4	
	700	1/140 (planeeritud asutus)	5	
Pos 1	3900	1/400 (planeeritud hotell)	10	17
	780	1/140 (planeeritud asutus)	6	
Kaluri tn 2	3690	1/300 (olemasolev asutus)	12	28

Planeeringu elluviimisel suureneb hoonete suletud brutopind kuni 6160 m² võrra. Uusehitiste rajamisel likvideeritakse Soola tn 3 krundil 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 omal ajal kehtinud detailplaneeringu järgi tänaseks päevaks väljaehitatud parkimiskohtadega, ei ole neid mõistlik likvideerida.

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. 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
Soola tn 3	500 sb-m ² (asutus)	1/320	2	10
	500 sb-m ² (kauplus)	1/200	3	
	150 voodikohta (hotell)	1/30	5	
Pos 1	400 sb-m ² (asutus)	1/320	1	5
	400 sb-m ² (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.

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

4.6 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 hoonete tulepüsivusklassiks on TP1. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP1.

Tuletõrjevesi on tagatud olemasolevate hüdrantidega.

4.7 Keskkonningimused 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.

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 hoonestusallas. Hoonestusale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Varjualused võivad ulatuda üle hoonestusalast, kuid ei või ulatuda üle krundipiiri. Väike-Turu tänava pool on lubatud rajada Pos 1 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. Konsoolne osa ei tohi ulatuda üle krundipiiri. Uue hooneosa esimese korruse tänavapoolne osa on kavandatud aktiivseks kasutamiseks (büroo, teenindus vms), millele peab tänavapoolselt küljelt olema tagatud juurdepääs(ud). Täpne lahendus määratakse projektiga. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldatakse arhitektuurivõistlus pärast detailplaneeringu kehtestamist. Arhitektuurivõistlusest võib loobuda, kui Pos 1 hoone arhitektiks valitakse arhitektuurivõistluse tulemusena 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;

Soola tn 3:

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

Pos 1:

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

4.9 Servituutide vajaduse määramine

Realservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 2.

Tabel 2

Servituudid		
<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>servituudi sisu</i>	<i>valitsev kinnisasi, isik</i>
Väike-Turu tn 1	läbipääs parklasse	Soola tn 3, Pos 1
Soola tn 3a	läbipääs parklasse	Kaluri tn 2, Soola tn 3
Kaluri tn 2	lume ladustamine	Soola tn 3, Pos 1
Kaluri tn 2	läbipääs parklasse	Soola tn 3, Pos 1
Soola tn 3	avalik kõnnitee	Tartu linnavalitsus
Soola tn 3	läbipääs parklasse	Pos 1

Pos 1 krundi uue hoone võimalike konsoolsete väljaehituste alusele maale on vaja seada servituut ala avalikuks kasutuseks Väike-Turu tänaval liikuvatele jalakäijatele.

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;
- konkreetset 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

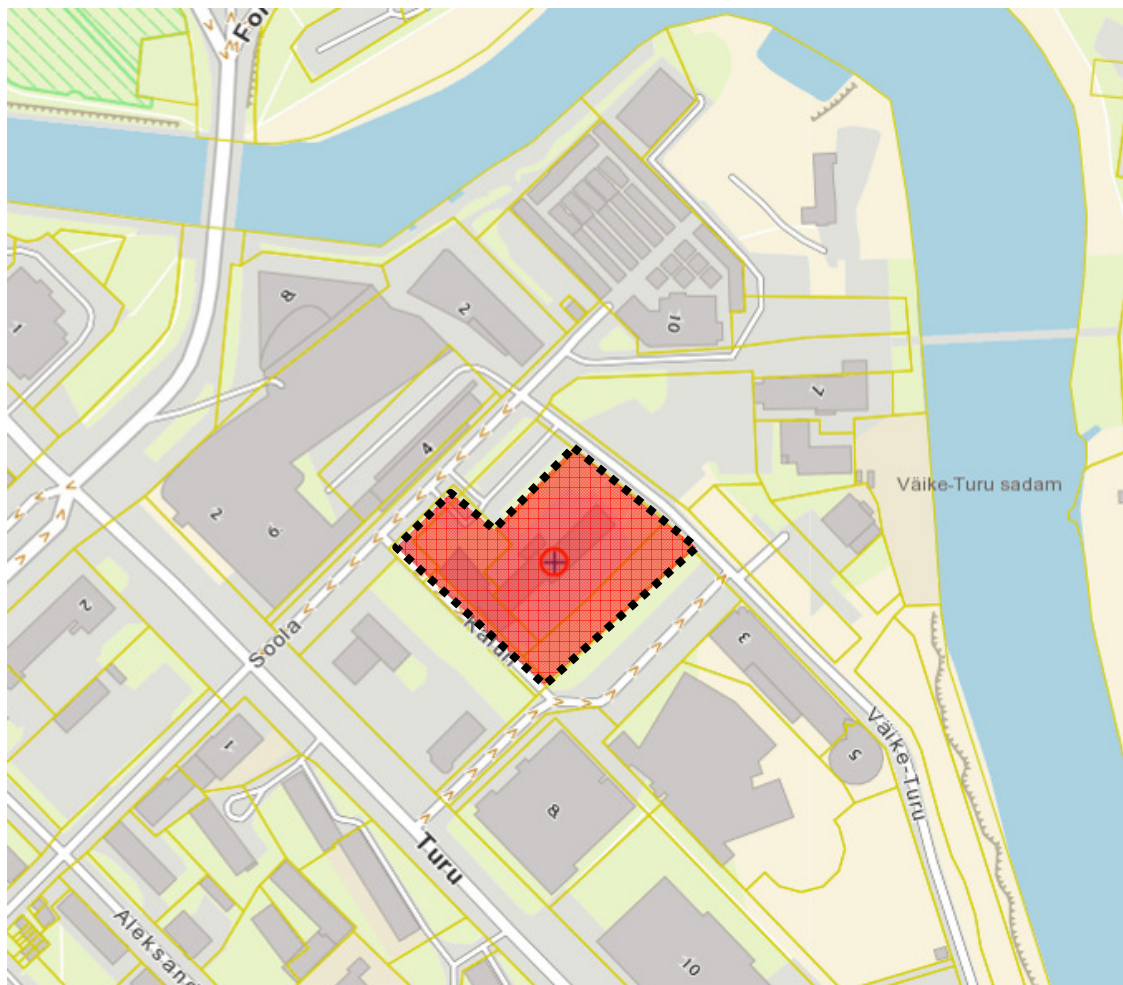
juurdepääsuteede, sh juurdepääs üle Väike-Turu tn 1 krundi, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

B JOONISED

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:500
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
4	Põhijoonis	M 1:500
5	Illustratiivsed vaated	

Situatsiooniskeem



Planeeringualala asukoht (alus www.maaamet.ee)

Illustratiivsed vaated

