

**Turu 1 krundi**  
**DETAILPLANEERING**

Tellija, Turu 1 krundi omanik ja planeeringu algataja:  
AS EVORE  
Pärnu mnt 232, Tallinn  
Volitatud esindaja Jaak Väärssi

Planeerija: Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ  
Kuperjanovi 16, Tartu  
Ettevõtete registreerimise nr. 10085374  
MTR nr EP10085374-0001

Jüri Siim, volitatud arhitekt V  
Tel. 7427839  
siim@arhidee.ee

## DETAILPLANEERINGU SISUKORD:

Seletuskiri.		lk 2-8
Kooskõlastuste kokkuvõte		lk. 9
Kaardid:		
1. Situatsiooniskeem.	m 1:5000	lk 10
2. Olemasolev olukord.	m 1:500	lk 11
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.		lk 12
4. Planeeringu põhikaart.	m 1:500	lk 13
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused.	M 1:500	lk 14
6. Tehnovõrkude planeering.	M 1:500	lk 15
7. Illustreerivad 3D vaated		lk 16, 17

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.

Turu 1 krundi detailplaneeringu algatas krundi omaniku AS EVORE volitatud esindaja Jaak Väärssi, eesmärgil määrata ehitustingimused krundil asuva autokauplus-büroohoone ümberehitamiseks kuni 6-korruseliseks äri- ja büroohooneks. Seoses autokaupluse ärakolimisega on plaanis rekonstrueerida kogu hoonekompleks kaasaegseks büroo- ja teenindushooneks.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 13.02.2007 Tartu Linnavalitsuse korraldus nr 214 Turu 1 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine.

<b>Turu 1 (79500;705;3002)</b>	krundi pindala-	<b>1664 m<sup>2</sup></b>
	Krundi omanik-	<b>AS EVORE</b>
	Maakasutuse sihtotstarve-	<b>ärimaa</b>

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus (kaart 2).

Turu 1 krunt on hoonestatud 1-3 korruselise autokauplus-büroohoonega mille Turu tänava poolne raudbetoonkarkassiga hooneosa on projekteeritud kandma kuni 6-korruselise hoonet. Metallkonstruktsioonis 1-korruselise töökoda krundi Soola 1a hoonega külgnevas osas kuulub lammutamisele. Krundi kaguosas on asfaltkattega parkimisplats 10 autokohaga, hoovist pääseb remonditöökotta. Hoov on piiratud turvalisuse eesmärgil teraspiirdega. Hoovis kasvavad ka elujõulised pärnapuud.

Hoone on ühendatud kaugküttevõrku, ühisveevärki ning omab elektri- ja sideühendusi.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed (kaart 3).

Turu 1 krunt asub Tartu kesklinnas kiirelt arenevate ärikvartalite piirkonnas.

Teiselpool Turu tänavat on valmimas Emajõe ärikeskuse 3. ehitusjärgkord, kus saavad koha erinevad kultuuri- konverentsi- ning äriettevõtted, samuti Tartu suurim parkimishoone. Soola tn ääres on maaliinide bussijaam, hotellid ning rekonstrueerimist sooviv

bensiinjaamakvartal. Nimelt on kavas rajada ka üle tänava asuvale Turu 6 krundile 6-korruseline segaotstarbeline ärihoone. Turu tänava kirdeküljel asuvad lähiümbruses veel spordihoone ja veekeskus.

Turu tänava edelaküljel planeeringuala naabruses on 4-5 korruselised korterelamud mille esimesel korrusel on erinevad äriettevõtted.

Naaberhoone Soola 1a on viilkatusega 4-korruseline ärihoone, mille kaasajastamisest on omanik teada andnud.

Teisel poole Soola tänavat Aleksandri 2 krundile on koostatud ja kehtestatud Riia, Turu, Soola ja Aleksandri tn piirneva kvartali detailplaneering, mille kohaselt on kavas hoonestada krunt perimeetralselt 3-4 korruselise maa-aluse parkimismajaga ärihoonega.

Turu tänava edelaküljel puudub erinevalt vastasküljest selgelt ühtne ehitusjoon. Arenevas linnakeskuses mõjub olemasolev Turu 1 kuni 3-korruseline nurgalahendusega hoone selgelt väikesena ning kaasajastamist vajavana.



5-realise kahe-suunalise liiklusega Turu tänav on üks Tartu linna peamisi magistraaltänavaid. Turu-Soola ristmik on foor-reguleeritav. Soola tänav on 2-suunalise küllaltki suure liiklusega kohaliku tähtsusega tänav. Turu 1 krundile on transpordipääsud nii Turu tänavalt kui ka Soola tänavalt. sissesõit hoovi on läbi Turu 5 krundi (ühine sissesõidu koht). Hooviparkla mahutab kümnekond sõiduauto, mõned autode seisukohad on ka hoone seina Soola tänava poolse ääres. Kõnnitee turu ja Soola tänava ääres on ebauhtlase laiusega.

Seoses Turu tänava ja Emajõe vahelise territooriumi plahvatusliku arenguga on kavas ümber korraldada ka lähiümbruse liiklusskeem (OÜ Liiklusbüroo). Põhilised muudatused on siiski Turu tänava kirdeküljel kus laiendatakse Turu tänavat, muudetakse Soola tänav ühesuunaliseks, rekonstrueeritakse kõnniteid ja rajatakse jalgrattateed.

Detailplaneeringuga on ette nähtud Turu 1 hoone ja tänavate vaheline ala avaliku kasutusega kõnniteeks. Sõiduautode sisse- ja väljasõit krundile jääb ainult läbi Turu 5 krundi Turu tänavale parempöörtega.

Detailplaneeringu lahendus ei tingi kehtestatud üldplaneeringu muutmist.

#### 4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine (kaart 4 ja 5).

Detailplaneering ei näe ette olemasoleva kinnistu kruntideks jaotamist ega krundipiiride muutmist.

#### 5. Krundi ehitusõigus (kaart 4).

Turu 1 maakasutuse sihtotstarve	100% ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	765 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	abs. kõrgus 57.10 m

Krundi ehitusõiguses antud parameetrid on sobivad antud aktiivselt arenevas linnakeskuse äritsoonis. Kavandatav 5-6 korruseline hoone moodustab arhitektuurselt sobiva nurgahoonega mahuliselt tervikliku tänavapildi, arvestades ka naabrusesse ehitatavate ja kavandavate hoonemahtudega.



#### 6. Krundi hoonestusala piiritlemine (kaart 4).

Turu 1 krundi hoonestusala on jäetud selliseks nagu see on. Arvestatud on ka hoone ülemiste korruste osas üleulatuvaid mahtusid- Soola tänava äärne kaarjalt etteulatuv osa ning peasissepääsu kohal olev maht.

#### 7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus (kaart 4).

Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 ja tööle Ekspert hinnang Eesti Standardi EVS 843:2003 linnatänavad parkimise osa Tartu linnale sobivuse kohta on soovitatav kasutada olemasoleval, suure külastajate arvuga asutusel mis asub linnakeskuses, tagada krundil minimaalselt 5 ja maksimaalselt 13 sõiduauto parkimiskohta.

Arvutuses on kasutatud valemit  $1/300$ . hoonesse kavandatakse ca 3800 m<sup>2</sup> brutopinda.

$$3800 : 300 = 13.$$

Krundil asuvat parkimisala suurendada ei ole võimalik, kuid seoses töökotta sissesõitude ärajäämisega on võimalik parklasse paigutada kuni 14 sõiduauto. Hoone alla parkimiskorruse rajamine ei ole võimalik, sest allasõiduteede rajamiseks puudub vajalik ruum. Et krunt asub kesklinnas ja inimesed ei sõida iga sihtmärgi juurde eraldi, siis eeldame et peamiselt kasutatakse lähiümbruse olemasolevaid ning rajatavaid avalikke parklaid ja parkimishooneid.

Parkimine hoone ja tänavate vahele jäävatel krundiosadel keelatakse.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud OÜ Straatum poolt tehtud piirkonna liiklusanalüüsi ning OÜ Liiklusbüroo poolt väljatöötatud Turu ja Väike-Turu tänavate ning Emajõe vahelise ala tänavate ja parklaterekonstrueerimise projektiga.

Projekti kohaselt rekonstrueeritakse ka Turu ja Soola tänavate ristmik ning rajatakse jalgrattateed. Kogu teenindava transpordi ja parkla juurdepääs on ette nähtud Turu tänavalt olemasolevast sissesõidukohast. Lubatud on vaid parempöörded.

#### 8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted (kaart 4).

Krundil kasvavad 7 lehtpuud ja muruala on ette nähtud säilitada. Hoone seinast 2,5 m kaugusel kasvav pärn on lubatud likvideerida, asendades püramiidvormiga. Vajadusel on lubatud puuokste kärpimine-harvendamine kooskõlastatult linna haljastusteenistusega. Ehitustegevuse ajaks tagada abinõud nii puuvõrade kui ka juurestiku kaitsmiseks. Olemasolevad piirded likvideerida. Uute piirete rajamine ei ole lubatud.

Likvideerida olemasolevad tugimüürid ja hooneesisel kõnniteel olevad äärekiivid ning ühtlustada kogu kõnnitee kuni hooneni. Jalgrattateede rajamise korral teha need kas punase

asfaldi või betoonkivikattega. Parkimisala teha kas betoonkivisillutisega või asfaltkattega. Koostada heakorra- ja haljastusprojekt.

Tänavate rekonstrueerimisel ei ole ette nähtud katete kõrgusmärkide olulist muutmist. Arvestada tuleb hoone olemasolevate säilitatavate sissepääsude kõrgustega.

#### 9. Ehitistevahelised kujad (kaart 4).

Detailplaneeringuga ei ole muudetud ehitistevahelisi kujasid.

Projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusega nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded.

Hoone Soola tn 1a krundi piirile projekteeritav ja ehitav sein peab vastama tulemüüri nõuetele.

#### 10. Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad (kaart 6).

Kuigi Turu 1 kinnistu on varustatud kõigi vajalike kommunikatsioonidega, tuleb seoses muutunu nõuete ja suureneva tarbimisega rajada uued ühendused vastavalt tehnovõrkude valdajate tingimustele (koopiad lisade kaustas):

- AS Tartu Veevõrk 10.07.2007 INF/788. tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks
- AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused nr. 84/07, 20.07.2007
- OÜ Jaotusvõrgu Tartu Piirkond. Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 120821, 06.01.2007

Hooviparkla rekonstrueerimisel tagada sademevee kogumine ja suunamine kanalisatsiooni, vältida sademevee valgumist naaberkruntidele. Detailplaneeringuga on ette nähtud ühendada sadeveekanalisatsioon rajatavasse Soola ja Turu tänavate sademeveetorustikku (võib täpsustuda piirkonna eelvoolude kontseptsiooni muutumise korral). Parklast kogutav sademevesi puhastada krundil õli-liiva püüduris. Hoone rekonstrueerimisega võib tekkida vajadus likvideerida olemasolev veeühendus Turu tänavalt ja rajada uus ühendus Soola tänavalt.

Vastavalt Keskkatlamaja tingimustele tuleb likvideerida olemasolev kaugkütte ühendus läbi naaberkinnistute ja rajada uus ühendus Soola tänava soojatorustikust.

Seoses tarbitava võimsuse kasvuga on ette nähtud hoone varustamine krundile paigaldatavast betoonkorpusega komplektalajaamast HEKA1. Soola tn toitealajaamast on ette nähtud varutoide.

Tänavate välisvalgustuse põhimõtet detailplaneeringuga ei muudeta. Hoone- ja hoovivalgustus lahendada projekteerimise käigus. Projekteerida fassaadivalgustus ja valgusreklaamid arvestades hoone asukohta ja funktsiooni.

Telefoniliinid on ette nähtud olemasoleva sidekanalisatsiooni baasil.

Rajatavate tehnovõrkude koondtabel:

	Veetorustik (jm)	Kanalisatsiooni torustik (jm)	Sadeveekanalisa- tsiooni torustik (jm)	Kütte- torustik (jm)	Sidekanali- satsioon (jm)	Elektri- kaabel (jm)
Turu 1 krunt	3/ 33*	olemasolev	18/ 45**	3	Ol.olev	3
Väljaspool krunte asuv ala:						Lahenda- takse EE poolt
Transpordimaa-tänavad	7	-	40/ 21**	3	-	
Kõik kokku	10	-	58	6	-	

\* juhul kui pikendatakse olemasolevat ühendust \*\*kui kogu sadevesi läheb hoovi kaudu Turu tänavale

11. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

Detailplaneeringuga kavandatu ei kujuta ohtu ümbritsevale keskkonnale. Keskkonnamõju hindamine ja riskianalüüs ei ole vajalik.

Hoone haldamisel tekkivad jäätmed tuleb sorteerida krundi piires vastavatesse konteineritesse, soovitavalt jäätmemajas, ning korraldada vastavat luba omava ettevõtte poolt äravedu.

12. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.

Vajadus puudub.

13. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasvutingimuste seadmine.

Vajadus puudub.

14. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine (kaart 4).

Rekonstrueeritava hoone arhitektuurne lahendus peab olema sobiv arenevasse kaasaegsesse linnakeskusesse ning väärtustama ümbritsevat elukeskkonda. Välisviimistluses kasutada väärrikaid kaasaegseid fassaadimaterjale. Vältida ventilatsiooni- ja teiste tehniliste süsteemide väljaviikude eksponeerimist hoone seintel või katusel, võimalusel paigutada



ventilatsioonikorstnad tehnoorruse seinte varju. Reklaamide paigutamine hoonele kooskõlastatult linnavalitsusega on lubatud.

15. Servituutide vajaduse määramine (kaart 5).

Detailplaneeringuga on ette nähtud Turu 1 hoone ja Soola ning Turu tänavate vaheline krundiosa avaliku kasutusega kõnniteeks.

Turu 5 krundi piires olev sissesõiduala Turu 1 krundile on ette nähtud avaliku kasutusega alaks. Kooskõlastus krundiomanikult kaardil 3.

Turu 1 krundi läbivatele side- ja kõrgepingekaablitele on ette nähtud liiniservituut.

16. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.

Vajadus puudub.

17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeringuga käsitletav ala asub kesklinnas, avatud ja käidavas piirkonnas kus on tagatud avaliku korra kaitse ja kontroll ööpäevaringselt. Tagada hooneesise, sissepääsude ja hooviala piisav valgustus pimedal ajal, vajadusel paigaldada turvakaamerad, vähendamaks kuritegevusest tulenevaid riske.

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

Vajadus puudub.

19. Planeeringu elluviimise võimalused.

Detailplaneeringus ette nähtud Turu ja Soola tänavate ning sellega seonduva tehnovõrkude rekonstrueerimine sõltub linna eelarveliste vahendite võimalustest. Turu 1 hoone rekonstrueerimine ja sellega seotud tehnovõrkude ühenduste ning teede-platside projekteerimine ja ehitamine on omanikul finantseerimisel.

## KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastaja	Asub kaart nr
KOOSKÕLASTATUD Nr 1-207 „14”september 2007.a LÕUNA-EESTI PÄÄSTEKESKUS INSENERTEHNILINE BÜROO Juhataja Margo Lempu /allkiri/	põhikaart, nr 4
LÄBI VAADATUD Märkused läbivaatuslehel nr... 11.10.2007 Tartu LV linnamajanduse osakond Allkiri R. Haak	põhikaart, nr 4
KOOSKÕLASTATUD Allkiri Tartu Linnavalitsus Arhitektuuri ja ehituse osakond Linnaarhitekt „8” okt 2007	põhikaart, nr 4
Soola 1a Kooskõlastatud: Katriina TEX OÜ allkiri Emily Ruul 20.09.2007 TAMS Ilme Nõmmisto allkiri 21.09.07 RAVA Consult AS Raul Vatsar 27.09.2007 allkiri	põhikaart, nr 4
Kooskõlastatud. KÜ Turu 5 juhatuse liige Maia Ploom allkiri	põhikaart, nr 4
Kooskõlastatud Allkiri /Liivia Kuusiku/ k/ü Turu 3 Tartu	põhikaart, nr 4 tehnovõrkude planeering, nr 6
AS-i Tartu Veevärk poolt ÜLE VAADATUD 13.12. 2007 a. nr 722 Allkiri /P. Pindma/	tehnovõrkude planeering, nr 6
ÜLE VAADATUD 13.12. 2007. a. Allkiri ÜLAR ROOSE AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener	tehnovõrkude planeering, nr 6
KOOSKÕLASTATUD 9548 OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond 12.12. 07 allkiri TINGIMUSTEL: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Enn Kitsnik, juhtivspetsialist Tartu piirkond	tehnovõrkude planeering, nr 6
Turu 3 KÜ kiri	lisade kaust, lk . 14,15
Turu 1 ja Soola 1a omanike notariaalne asjaõigusleping	lisade kaust, lk. 16-24