

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering

Lisad

Töö nr 18003163

Tartu 2023

Tartu Linnavalitsus

Planeeringu koostamise korraldaja

Liisi Ventsel

Projektijuht-planeerija (alates 04.2022)
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 176298)

Jaana Veskimeister

Projektijuht-planeerija (kuni 03.2022)
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Ann Ideon, juhtiv planeerimisspetsialist

Kaile Eschbaum, keskkonnakorralduse spetsialist

Veiko Kärbla, keskkonnakorralduse spetsialist

Ingrid Vinn, keskkonnakorralduse spetsialist

Giga Investeeringud OÜ

Planeeringu koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 9
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

Lisad

1.	20.06.2018, detailplaneeringu algatamise taotlus	5
2.	25.07.2018, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 naabritele algatamise eelnõuga tutvumiseks	8
3.	15.08.2018, Giga Investeeringud OÜ (edaspidi arendaja) seisukohad eelnõule	14
4.	18.09.2018, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 Giga Investeeringud OÜ-le algatamise lähteseisukohtadest koos otsuse eelnõuga.....	16
5.	11.01.2019, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 ametitele algatamise eelnõu osas seisukoha küsimiseks	22
6.	18.01.2019, Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/254-2 algatamise eelnõu osas	31
7.	08.02.2019, Lennuameti kiri nr 4.6-8/19/141-2 seisukohaga algatamise eelnõule	33
8.	13.02.2019, Kaitseministeeriumi kiri nr 12-3/19/174 seisukohaga algatamise eelnõule.....	36
9.	18.02.2019, Keskkonnaameti kiri nr 6-5/19/12-2 seisukohaga KSH vajalikkusest	37
10.	12.03.2019, Tartu Linnavolikogu Arengu- ja planeerimiskomisjoni koosoleku protokoll nr 19 planeeringu algatamisest.....	39
11.	21.03.2019, Tartu Linnavolikogu korraldus nr 144 <i>Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine</i>	41
12.	28.03.2019, detailplaneeringu algatamise teadaanne nr 1445186 portaalis Ametlikud Teadaanded	48
13.	28.03.2019, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 adressaatidele planeeringu algatamise teatega.....	49
14.	28.03.2019, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 Keskkonnaametile KSH mittealgatamise teatega.....	50
15.	28.03.2019, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 Rahandusministeeriumile kaasamisest	51
16.	01.04.2019, detailplaneeringu algatamise teade ajalehes „Postimees“	52
17.	16.04.2019; Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/245-4 koostöö ja kooskõlastamise vajadusest	53
18.	12.03.2021, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 planeerijale detailplaneeringu korrigeerimise vajadusega.....	55
19.	16.04.2021, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 arendajale	59
20.	06.05.2021, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 arendajale.....	61
21.	13.09.2021, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 arendajale detailplaneeringu korrigeerimise vajadusega.....	62
22.	21.04.2022, Tartu Linnavalitsuse e-kiri planeerijale detailplaneeringu korrigeerimise vajadusega	66
23.	09.05.2022, Telia Eesti AS tehnilised tingimused	67
24.	25.05.2022, AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused	69

25.	20.07.2022, Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused	72
26.	12.09.2022, Gren Tartu AS tehnilised tingimused jahutusvarustuse planeerimiseks	74
27.	12.09.2022, Gren Tartu AS tehnilised tingimused soojusvarustuse planeerimiseks.....	75
28.	11.11.2022, Keskkonnaameti kiri nr 6-2/22/19864-2 planeerijale kallasraja ja ehituskeeluvööndi käsitlemisest.....	77
29.	05.12.2022, linna e-kiri planeerijale korrigeerimise vajadusega.....	79
30.	24.01.2023, linna e-kiri planeerijale korrigeerimise vajadusega.....	81
31.	15.02.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 planeeringuala naabritele planeeringu osas arvamuse avaldamiseks.....	83
32.	16.02.2023, Telia Eesti AS kooskõlastus	85
33.	20.02.2023, Elektrilevi OÜ kooskõlastus	86
34.	20.02.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 ametitele planeeringu kooskõlastamiseks	87
35.	22.02.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 Keskkonnaametile planeeringu kooskõlastamiseks.....	89
36.	08.03.2023, Tartu Veevärk AS arvamus planeeringulahendusele- digiallkirjade kinnitusleht ja e-kiri	91
37.	10.03.2023, Gren Tartu AS arvamus planeeringulahendusele- digiallkirjade kinnitusleht, templiga väljavõtte seletuskirjast ja tehnoõrkude joonisel.....	93
38.	17.03.2023, Transpordiameti kooskõlastus kirjaga nr 7.2-3/23/4212-2	96
39.	21.03.2023, Keskkonnaameti seisukoht planeeringulahendusele kirjaga nr 6-2/23/3723-2	97
40.	29.03.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 Keskkonnaametile	99
41.	05.04.2023, Päästeameti kooskõlastusest keeldumine kirjaga nr 7.2-3.2/2007-2	100
42.	11.04.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 Päästeametile kooskõlastamiseks....	101
43.	12.04.2023, Päästeameti kooskõlastus digiallkirjade kinnituslehel	103
44.	18.04.2023, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse kooskõlastuse kiri nr 4-4/23/1592-3	105
45.	16.05.2023, MTÜ Paadisadam Jõe arvamus planeeringulahendusele.....	106
46.	25.05.2023, arendaja kiri linnavalitsusele.....	108
47.	12.06.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 vastusega MTÜ Paadisadama Jõe arvamusele.....	109
48.	31.07.2023, planeerija muudatusettepanek linnavalitsusele	111
49.	23.08.2023, linna e-kiri vastusega muudatusettepanekule	113

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale
Raekoja plats 3 51003 Tartu lpmko@raad.tartu.ee tel 7361 242

1. ÜLDANDMED

Taotleja:

omanik: OÜ Giga Investeeringud
juriidiline aadress: Narva mnt 124, Tartu linn, 50303
registrikood: 11990388
juhatuses liige: Janek Veeber (Janek@giga.ee), esindaja: Indrek Jakobsoo (Indrek@giga.ee)

Nõustun esitatud ettepanekuga seotud dokumentide saatmisega elektroonilises vormis e-postiaadressile: Indrek@giga.ee (Indrek Jakobsoo)

2. PLANEERINGUGA TAOTLETAV

Planeeringuala (aadress või asukoha kirjeldus) ja planeeringu koostamise eesmärk:

Vastavalt Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööle (*Lõpused*) algatada detailplaneering:

- **Turu tn 18** (79501:002:0458, 20218 m²)

Krundi kasutamise soovitud sihtotstarve:

Vastavalt Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööle (*Lõpused*) on Turu tn 18 krundile planeeritud järgnevate funktsioonidega hooned:

- segafunktsiooniga büroo- ja elukondlikud hooned;
- majutusasutus (hotell) ja spaa;
- salongihoone (võimalik kaubandus).

Täpsemad võimalikud funktsioonide osakaalud selguvad edasise planeerimise käigus.

Säilitatavad hooned ja rajatised; hoonete rekonstrueerimine või olemasolevate hoonete laiendamine, lammutatavad hooned:

Olemasolev hoonestus lammutatakse. Säilitatakse endise katlamaja korsten ning raudtee estakaad.

Uute ehitiste arv, hoonete korruselisus/kõrgus maapinnast, jaotus põhi- ja abihooneteks:

Lähtuda Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst (*Lõpused*).

Olemasolevate ja uute hoonete ligikaudne brutopind (m²) ja hoonete suurim ehitisealune pindala krundil. Korterelamute puhul anda ka soovitud korterite arv:

Lähtuda Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst (*Lõpused*) ning žürii protokollist. Edasisel planeerimisel tuleb leida konkreetne funktsioon või teistsugune lahendus Sõpruse silla poolsele salongihoonele ning paika panna (salongi)hoone lubatud korruselisus. Samuti edasise planeerimise käigus paika panna ülejäänud hoonestuse võimalikud kõrgusaktendid. Kõrgemad hooneosad on lubatud kuni 10% ulatuses hoone(stuse) ehitisealusest pinnast ega tohi ületada enam kui kaks korrust üldplaneeringuga lubatud hoonestuse üldisest kõrguspiirangust.

Soovitud arhitektuursed tingimused hoonetele (katuse harjajoon ja –kalle, välisviimistluse materjalid, piirete tüübid, ehitusjoon jne:

Võimalik täpsustada koostöös Katlamaja kvartali võidutöö (*Lõpused*) autoritega – Arhitekt Must OÜ.

Võimalikku keskkonnaohtu kujutavad rajatised või kavandatavad tegevused:

Puuduvad.

Tehnovõrkudega varustatus*:

	Veevarustus ühisveevärgist	Kanaliseatsioon kanaliseatsioonivõr	Soojavarustus	Side	Elekter
Olemasolev	x	x	x	x	x
Planeeritav	x	x	x	x	x

Tehnovõrkude liitumispunktid on praegusel Turu tn 18 kinnistul olemas, kuid vajavad planeeritavate hoonete kontekstis üle vaatamist ning repositsioneerimist.

*olemasolu/vajadus märkida ristiga

Liiniservituutide vajadus:

Võimalik liiniservituudi vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Planeeritav parkimiskohtade arv:

Lahendada vastavalt Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööle (*Lõpused*). Täpsem parkimiskohtade arv selgub detailplaneeringu käigus.

Juurdesõidud kruntidele (vajadusel läbisõidud naaberkruntidelt) ja juurdesõiduga kaasneva teeservituudi vajadus:

Teeservituudi vajadus eeldatavasti puudub. Detailplaneering lahendab läbi uue tänava (planeeringuvõistluse võidutöös Katla tänav) kulgemise Turu tn 16 ja Turu tn 16a kruntide jõepoolsest servast.

Säilitatavad või likvideeritavad puud, vertikaalplaneerimine:

Lahendada vastavalt Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööle (*Lõpused*).

Lisada ettepanekut illustreeriv skeem (alusplaani saab soovi korral osakonnast).

Lisatud: DP_ala_skeem

3. KINNITUSED :

3.1. Kinnitan, et taotleja on nõus tasuma Tartu linna poolt ajalehes avaldatavate detailplaneeringu menetlemisega seotud teadaannete avaldamise kulud.

3.2. Taotleja on teadlik, et taotlejaga sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamist:

3.3.1 Tartu linnaga planeerimisseaduse § 130 lg 1 kohane leping detailplaneeringu koostamise või detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks;

3.3.2 juhul, kui detailplaneeringu koostamist või koostamise tellimist ei tohi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda, Tartu linna ja detailplaneeringu koostajaga leping, millega taotleja kannab detailplaneeringu koostamisega kaasnevad kulud.

3.4. Taotleja on teadlik, et vastavalt planeerimisseaduse § 131 sõlmitakse taotleja ja Tartu linna vahel vajadusel leping detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks taotleja poolt.

VASTUTAN TAOTLUSES ESITATUD ANDMETE ÕIGSUSE EEST:

Taotleja: OÜ Giga Investeeringud, Janek Veeber, //DIGITAALSELT//, "20." JUUNI 2018. a.
/nimi / /allkiri/ /kuupäev/

Planeeringuala skeem





TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Giga Investeeringud OÜ
Indrek@giga.ee

Teie 20.06.2018
Meie 25.07.2018 nr 9-3.2/DP-18-026

Elektrilevi OÜ
elektrilevi@elektrilevi.ee

AS ANNE SOOJUS
mail@fortumtartu.ee

MTÜ Paadisadam Jõe
paadisadam@gmail.com

Katlamaja kvartali detailplaneering

OÜ Giga Investeeringud on esitanud Turu tn 18 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada krundile büroo- ja elukondlikud hooned, majutusasutus, spaa jms.

Planeeringu koostamisel lähtutakse Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst "Lõpused", millega pakuti Turu tn 18 krundi kesklinnapoolsele osale välja 6-korruseline elu- ja ärilinnak, krundi keskosale 6-korruseline hotell ja spaa, krundi kaguosale 1-korruseline kaubandushoone ning Emajõe äärde Katla tänav (ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga) ja kaldapromenaad. Turu tn 16 krundile nägi võidutöö ette ehitusõiguse ärihoone püstitamiseks (asutused, bürood, kaubandus) ning Turu tn 16a kaugjahutusjaam säilitati olemasoleval kujul.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi on Turu tn 18 ja Turu tn 16 kruntide peamine juhtfunktsioon äri- ja teenindustevõtte maa-ala, Turu tn 16a krundil tehnoehitiste maa-ala, Turu tn 20 ja Turu tn 20a kruntidel roheala ning Turu tn 18a krundil sadama maa-ala.

Arvestades olukorda, kus käsitletavasse kvartalis on kavandamisel uus tänav ja kaldapromenaad, mis mõjutavad kõiki kvartali krunte, peab osakond linnaehituslikult tervikliku ja läbimõeldud planeerimislahenduse saamise eesmärgil otstarbekaks algatada detailplaneering kogu kvartali kohta, kaasates lisaks Turu 18 ka Turu tn 20, Turu tn 18a, Turu tn 20a, Turu tn 16a ja Turu tn 16 krundid.

Käsitletava kvartali detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Tartu linna üldplaneeringu ja planeeringuvõistluse kohase ehitusõiguse määramiseks.

Kuna planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi, teeb planeeringu algatamise otsuse Tartu Linnavolikogu.

Planeerimislahenduse kehtestamine ei too kaasa takistusi kruntide hetkel kehtiva kasutuse osas, vaid määrab kruntide võimalikud perspektiivsed ehitustingimused.

Käesolevaga saadame tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu (lisatud). Palume kõigil osapooltel teatada oma seisukoht planeeringu algatamise eelnõu osas hiljemalt 15. augustiks 2018.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Liisa Unt

Spetsialist osakonna juhataja ülesannetes

Ave Elken

736 1261 ave.elken@raad.tartu.ee

EELNÕU:

OÜ Giga Investeeringud on esitanud Turu tn 18 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada krundile büroo- ja elukondlikud hooned, majutusasutus, spaa jms. Olemasolev hoonestus (va korsten ja raudtee estakaad) soovitakse lammutada. Lähtuda soovitakse 2018. aasta mais toimunud Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst "Lõpused".

Planeeringuvõistluse võidutöös "Lõpused" pakuti Turu tn 18 krundi kesklinnapoolsele osale välja 6-korruseline elu- ja ärilinnak, krundi keskosale 6-korruseline hotell ja spaa, krundi kaguosale 1-korruseline kaubandushoone ning Emajõe äärde nn Katla tänav (ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga) ja kaldapromenaad. Turu tn 16 krundile nägi võidutöö ette ehitusõiguse ärihoone püstitamiseks (asutused, bürood, kaubandus) ning Turu tn 16a kaugjahutusjaam säilitati olemasoleval kujul.

Kuna käsitletavasse kvartalisse on kavandamisel uus tänav ja kaldapromenaad, mis mõjutavad kõiki kvartali krunte, on linnaehituslikult tervikliku ja läbimõeldud planeerimislahenduse saamise eesmärgil otstarbekaks algatada detailplaneering kogu kvartali kohta, kaasates lisaks Turu 18 katastriüksusele ka Turu tn 20, Turu tn 18a, Turu tn 20a, Turu tn 16a ja Turu tn 16 katastriüksused.

Planeeritav ala pindalaga 33 737 m² paikneb Karlova linnaosas. Planeeringuala piirneb kesklinna poolt Väike-Turu tänava ja kaubanduskeskusega, kirde poolt Emajõega, kagu poolt Sõpruse sillaga ja edela poolt Turu tänavaga ja selle äärse segahoonestusega (korterelamud, autokauplus jm).

Turu tn 20 ja Turu tn 20a katastriüksused kasutamise sihtotstarbega "üldkasutatav maa" kuuluvad Tartu linnale ja on hoonestuseta. Turu tn 18a katastriüksus kasutamise sihtotstarbega "üldkasutatav maa" ning Turu tn 16, Turu tn 16a ja Turu tn 18 katastriüksused kasutamise sihtotstarbega "tootmismaa" on eraomandis. Turu tn 16 krundil asub elektrialajaam, Turu tn 16a krundil asub kaugjahutusjaam, Turu tn 18 krundil katlamaja kompleksi hooned ja autotöökoda ning Turu tn 18a krundil paadisadama valvemaja.

Planeeritavale alale ulatuvad Emajõe kalda veekaitsevöönd (10 m veepiirist), ehituskeeluvöönd (50 m; Turu tn 18 krundi osas vähem) ja piiranguvöönd (100 m).

Turu tn 18a ja Turu tn 20 katastriüksused ning Turu tn 18 katastriüksuse Emajõe poolne serv paiknevad Tartu arheoloogilise miljööpiirkonna alal.

Emajões on Keskkonnaregistri andmetel registreeritud II ja III kategooria liikide elupaigad.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi on Turu tn 18 ja Turu tn 16 kruntide peamine juhtfunktsioon äri- ja teenindustevõtte maa-ala, Turu tn 16a tehnoehitiste maa-ala, Turu tn 20 ja Turu tn 20a roheala ning Turu tn 18a sadama maa-ala.

Võidu sillast Sõpruse sillani on ette nähtud rajada esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala on juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt on krundisestele haljasaladele soovitatav rajada puhkeala. Krundi piiretega üldjuhul ei piirata. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus tuleb määrata arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Planeeritava ala asumis on üldplaneeringuga määratud järgmised üldised ehitustingimused: Olemasolev katlamaja likvideeritakse. Asum tuleb kujundada atraktiivseks ja mitmekesise avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud. Detailplaneeringuga on tarvis reserveerida maa-ala kergliiklusteele Turu tänava äärde. Tagada tuleb vaatekoridorid Emajõe hoonestusalade vahel ja hoonestuse liigendatus nii mahult kui ka fassaadilt. Suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum) tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist.

Tulenevalt ala arendamise soovist tuleb planeeringuala ulatuses anda lahendus juurdepääsühtlasele ja Turu tänava äärsele kergliiklusteele, mille väljaehitamine on planeeringuala ulatuses Turu tn 18 katastriüksuse igakordse omaniku kohustus. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ning planeeritava tee- ja tänava maa linnale tasuta üle andmise kohta sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooned.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning planeeringu koostamisele võib asuda korralduse punktis 4 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Katlamaja kvartali detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Katlamaja kvartali detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut, planeeringuvõistluse võidutööd "Lõpused" ja järgnevat lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid ning nende räästa- ja harjakõrgusi. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Ala kruntimine anda planeeringuga tingimusel, et jalakäijate liikumist üle kruntide ei piirata.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Krundi kasutamise sihtotstarbed: kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, majutushoone maa, kultuuri- ja spordiasutuse maa, toetava otstarbena on lubatud korterelamumaa.

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv, suurim lubatud ehitisealune pind ja lubatud maksimaalne kõrgus määrata planeeringuga arvestades üldplaneeringut ning võiduõöd.

4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Planeeringu koostamisel tuleb analüüsida piirkonnas kehtiva detailplaneeringuga kavandatud liikluslahendust, kavandatava hoonestusmahuga kaasnevat liikluskoormust ja meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks. Kruntidele juurdepääsuks tuleb kavandada juurdepääsutanav ja Turu tänava äärde tuleb kavandada kergliiklustee.

4.6. Krundipiirded ei ole lubatud. Tagada tuleb ligipääs Emajõe.

4.7. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem kui kõvakattega ala, kavandada tuleb ala mänguväljaku rajamiseks.

4.8. Projekteerimisel tuleb lahendada lastekärude jms hoiuruumid.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, Tartu linna veebilehel ja ajalehes Postimees.

7. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

Katlamaja kvartali detailplaneeringu ala situatsiooniskeem



Tartu Linnavalitsus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3 Tartu
e-post: lpmko@raad.tartu.ee

15.08.2018.a

Vastus 25.07.2018.a kirjale (Katlamaja kvartali detailplaneering)

Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond (LPMKO) saatis 25.07.2018.a kirjaga huvitatud isikutele, sh Giga Investeeringud OÜ-le tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Katlamaja kvartali detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu (edaspidi: Eelnõu) ning palus huvitatud isikutel teatada oma seisukoht Eelnõu osas hiljemalt 15.augustiks 2018.a.

Giga Investeeringud OÜ (edaspidi ka Giga) on Eelnõuga ja sellega seonduvate dokumentidega tutvunud ning esitab käesolevaga Eelnõu osas järgmised märkused ja ettepanekud, millega palus detailplaneeringu algatamise otsuse tegemisel arvestada:

1. 20.06.2018.a detailplaneeringu algatamise taotluses määratles Giga planeeringualana üksnes temale kuuluva Turu tn 18 kinnistu. Eelnõus on leitud, et linnaehituslikult tervikliku ja läbimõeldud planeerimislahenduse saamise eesmärgil on otstarbekaks algatada detailplaneering kogu nn Katlamaja kvartali kohta, kaasates lisaks Turu 18 katastriüksusele ka Turu tn 20, Turu tn 18a, Turu tn 20a, Turu tn 16a ja Turu tn 16 katastriüksused, kuna kvartalis on kavandamisel uus tänav ja kaldapromenaad, mis mõjutavad kõiki kvartali krunte. Vaieldamatult tähendab see planeeringuala olulist laiendamist arvestades, et Turu tn 18 kinnistu suurus on 20 218 m², samas kui eelnõu järgi oleks planeeringuala suuruseks kokku 33 737 m².

PlanS § 130 lg 3 järgi on taotletud planeeringuala muutmine planeeringu algatamisel lubatud planeerimisalase tegevuse korraldaja ja huvitatud isiku kokkuleppel. Sama sätte kohaselt juhul, kui planeeringu koostamise korraldaja muudab planeerimismenetluses taotluse eset, sealhulgas laiendab esialgselt taotletud planeeringuala, siis on huvitatud isikul õigus nõuda planeeringu koostamise korraldajalt planeeringu koostamiseks või koostamise tellimiseks täiendavate kulutuste kandmise proportsionaalset jagamist planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isiku vahel.

Eeltoodust tulenevalt teatab Giga, et kui Tartu linn peab vajalikuks ja otstarbekaks taotletud planeeringuala olulist laiendamist Gigale mittekuuluvate maaüksuste (sh Tartu linnale endale kuuluva kahe maaüksuse ning Elektrilevi OÜ-le, AS-le Anne Soojus ja MTÜ-le Paadisadam Jõe kuuluvate maaüksuste) kaasamisega, siis saab Giga sellega nõustuda üksnes juhul, kui Tartu linn või eelnimetatud kolmandad isikud võtavad enda kanda planeeringuala laiendamisest tingitud täiendavad kulud proportsionaalses ulatuses. Kuna planeeringu algatamine, vastuvõtmine ja kehtestamine peaksid eelduslikult olema kõigi planeeringualaga hõlmatud maaüksuste omanike huvides, ei ole põhjendatud jätta planeeringu koostamise rahastamist üksnes Giga kanda. LPMKO poolt Gigale edastatud detailplaneeringu tellimise ja rahastamise lepingu kavand eeltooduga ei arvesta.

2. Eelnõu põhjendavas osas on märgitud, et (a) planeeringuala ulatuses tuleb anda lahendus juurdepääsutänavale (kavandata Katla tänav) ja Turu tänava äärsele kergliiklusteele, mille väljaehitamine on planeeringuala ulatuses Turu tn 18 katastriüksuse igakordse omaniku kohustus, (b) et Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks, samuti et (c) kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ning planeeritava tee- ja tänava maa linnale tasuta üle andmise kohta sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamist. Kokkuvõtlikult tuleneb seega Eelnõust, et kavandatava juurdepääsutänav ja Turu tänava

äärse kergliiklustee peaks välja ehitama Giga omal kulul ning andma need seejärel tasuta üle Tartu linna omandisse

Giga avaldab käesolevaga, et planeeringuala laiendamisel selliselt, et see hõlmab lisaks Turu tn 18 maaüksusele ka Tartu linnale, Elektrilevi OÜ-le, AS-le Anne Soojus ja MTÜ-le Paadisadam Jõe kuuluvaid maaüksuseid, on Giga nõus võtma endale eelnimetatud kohustused üksnes Turu tn 18 maaüksusega piirnevas osas (Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutöös *Lõpused* väljapakutud planeeringulahenduse korral seega juurdepääsutänaava rajamisega seotud kulud Turu tänava ja Turu tn 16a kinnistu vahelisel lõigu osas ning kergliiklustee rajamisega seotud kulud Turu tn 18 kinnistuga piirneva lõigu osas). Kuivõrd juurdepääsutänaava ja kergliiklustee väljaehitamine on eelkõige avalikes huvides, aga ka teiste planeeringualaga hõlmatud maaüksuste omanike huvides, ei saa mõistlikult võttes nõuda, et Giga kannaks kõik avalikuks kasutamiseks ette nähtud juurdepääsutänaava, kergliiklustee ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamise kulud täies ulatuses.

Giga on veendunud, et planeeringuga kavandatava juurdepääsutänaava, kergliiklustee ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamise kulud osas, mida Giga ei ole nõus enda kanda võtma, ei koorma ebamõistlikult Tartu linna, arvestades linna eelarve ja selles ettenähtud investeeringute mahtu (nt 2018.a enam kui 35 miljonit eurot). Ka Tartu linna eelarvestrateegia aastateks 2019 – 2022 näeb ette säästva linnalise liikuvuse ja sellega seotud avaliku linnaruumi arendamise läbi kergliikustaristu arendamise, seda esmajärjekorras just kaasrahastusega projektide realiseerimise teel.

3. Samuti leiab Giga, et õigusselguse huvides tuleb detailplaneeringu algatamise otsust täpsustada kaldapromenaadi väljaehitamist ja sellega seotud kulude kandmist puudutavas osas, kuna Eelnõu on selles osas ebaselge ja mitmeti mõistetav.

Eelnõu põhjendavas osas on märgitud, et Võidu sillast Sõpruse sillani on ette nähtud rajada esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega, Eelnõu resolutsioonis ei ole aga otseselt kaldapromenaadi kohta märgitud midagi. Samas sätestab Eelnõu resolutsiooni p 3, et planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seotud rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks. Ei ole üheselt selge, kas see tingimus puudutab üksnes planeeringuga kavandatavat juurdepääsutänaavat ja Turu tänava äärset kergliiklusteed või ka kaldapromenaadi.

Sellega seoses märgib Giga, et Turu tn 18 kinnistule on Tartu linna kasuks seatud tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus jalg- ja jalgrattatee rajamiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja avalikes huvides kasutamiseks vastavalt kinnistu varasema omaniku AS-i Tartu Keskkatlamaja ja Tartu linna vahel 19.06.2015.a sõlmitud lepingule. Nimetatud lepingu p 3.3 sätestab, et õigustatud isik (so Tartu linn) rajab isikliku kasutusõigusega koormatavale alale ehitusprojektiga ettenähtud kergliiklustee ning kannab kõik vastavad kulud. Seega on Tartu linn võtnud nn kaldapromenaadi väljaehitamise seotud kulud lepinguga enda kanda ja käsitletava planeeringu algatamine ei saa anda talle võimalust selle kohustuse täitmisest vabaneda. Seetõttu leiab Giga, et detailplaneeringu algatamise otsust tuleb täiendada selgitusega, et kaldapromenaadi väljaehitamise seotud kulud kannab Tartu linn vastavalt tema kasuks seatud isikliku kasutusõiguse tingimustele.

Lugupidamisega

/e-allkiri/

Janek Veeber

Giga Investeeringud OÜ juhatuse liige



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Giga Investeeringud OÜ
Indrek@giga.ee

Teie 15.08.2018
Meie 18.09.2018 nr 9-3.2/DP-18-026

**Katlamaja kvartali detailplaneeringu algatamise
lähteseisukohad**

OÜ Giga Investeeringud on esitanud Katlamaja kvartali detailplaneeringu algatamise tingimuste osas ettepanekud, millega palutakse detailplaneeringu koostamisel arvestada.

1. Planeeringust huvitatud isikuna annate teada, et ei ole nõus planeeringualas käsitlema Turu tn 16, Turu tn 16a, Turu tn 18a ega ka Turu tn 20 ja Turu tn 20a krunte. Samas olete kinnitanud planeeringu algatamise taotluse esitamisel, et lahenduse koostamisel soovite lähtuda 2018. aasta mais toimunud Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst "Lõpused".

Võidutöö on kvartalile andnud terviklahenduse. Võistlustöö eesmärk oli muuhulgas avada linn maksimaalselt jõeni nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt, elavdada jõeäär uue Katla tänavaga jagatud ruumi põhimõttel ning tagada 24/7 toimiv mitmekülgne segahoonestusega ala.

Vastavalt planeerimisseadusele on planeerimisalase tegevuse korraldaja kohalik omavalitsus. Planeerimisseaduse §124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Arvestades eelnevat nõustub linn esitaja seisukohtadega tingimusel, et planeeringualast arvatakse välja Turu tn 16, Turu tn 16a ja Turu tn 18a krundid, kuid planeeringu koostamisel ja liikluslahenduse koostamisel tuleb arvestada vajadusega anda nimetatud kruntidele juurdepääsud, sh tuleb arvestada Tartu Linnavolikogu 25.06.2015. a otsusega nr 235 kehtestatud Turu tn 18 krundi osa detailplaneeringuga. Tartu linnale kuuluvad kinnistud Turu tn 20 ja Turu tn 20a tuleb terviklahenduse koostamise eesmärgil arvestada planeeringuala sisse.

2.-3. Avaldate, et planeeritava juurdepääsutäna ja Turu täna äärsel kergliiklustee väljaehitamise kohustuse olete nõus endale võtma üksnes Turu tn 18 maaüksusega piirnevas osas (Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutöös "Lõpused" väljapakutud planeeringulahenduse korral seega juurdepääsutäna rajamisega seotud kulud Turu täna ja Turu tn 16a kinnistu vahelise lõigu osas ning kergliiklustee rajamisega seotud kulud Turu tn 18 kinnistuga piirneva lõigu osas). Leiate, et õigusselguse huvides tuleb detailplaneeringu algatamise otsust täpsustada kaldapromenaadi väljaehitamist ja sellega seotud kulude kandmist puudutavas osas, kuna eelnõu on selles osas ebaselge ja mitmeti mõistetav.

Turu tn 18 krunt on tootmismaa krunt. Täna krundi kasutamise otstarve, sh kogu kvartali kasutus, ei eelda alale avaliku tänavamaa väljaehitamist, välja arvatud Tartu Linnavalitsuse 05.06.2015. a korraldusega nr 638 "Turu tn 18 kinnistule Tartu linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine" võetud kohustuse ulatuses.

Planeeringuvõistluse võidutöös "Lõpused" on Turu tn 18 krundi kesklinnapoolsele osale kavandatud kuni 6-korruselise elu- ja ärilinnak, krundi keskosale 6-korruselise hotell ja spaa, krundi kaguosale 1-korruselise kaubandushoone. Kavandatav hoonestus on pandud suhestuma Emajõega, lahendus on seotud ümbritseva linnaruumiga, juurdepääsud on avatud nii Turu kui ka Väike-Turu tänavalt, sh autodega juurdepääs.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb ala kujundada atraktiivseks ja mitmekesise avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad, vajalik on reserveerida maa-ala kergliiklusteele Turu tänava äärde.

Planeerimisseadusest tulenevalt tuleb planeerimise kaudu luua eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Kohalik omavalitsus peab tagama planeeringute realiseeritavuse, vastasel juhul võimaldab planeerimisseadus detailplaneeringu koostamise lõpetada, seda muuhulgas ka juhul, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest.

Arvestades planeeringu algatamise taotlust, Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööd "Lõpused" ning tuginedes eelnevale jääb linn seisukohale, et taristu väljaehitamise vajadus tuleneb planeeritavast ehitismahust ja kavandatavast kasutajaskonnast. Planeeringuga tuleb anda juurdepääsutänava ja Turu tänava äärse kergliiklustee lahendus, planeeritud lahenduse realiseerimine ja väljaehitamine on planeeringuala ulatuses Turu tn 18 krundi igakordse omaniku kohustus. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks, välja arvatud Tartu Linnavalitsuse 05.06.2015. a korraldusega nr 638 "Turu tn 18 kinnistule Tartu linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine" võetud kohustuste ulatuses. Kokkuleppe sõlmimine planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ning planeeritava tee- ja tänavamaa linnale tasuta üle andmise kohta on detailplaneeringu algatamise eelduseks.

Siinkohal peame vajalikuks täpsustada, et detailplaneeringu koostamise käigus sätestatakse täpsemad detailplaneeringu elluviimise võimalused.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Lisa: Tartu Linnavolikogu otsuse eelnõu

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee

OÜ Giga Investeeringud on esitanud Turu tn 18 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada krundile büroo- ja elukondlikud hooned, majutusasutus, spaa jms. Olemasolev hoonestus (va korsten ja raudtee estakaad) soovitakse lammutada. Lähtuda soovitakse 2018. aasta mais toimunud Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst "Lõpused".

Planeeringuvõistluse võidutöös "Lõpused" pakuti Turu tn 18 krundi kesklinnapoolsele osale välja 6-korruselise elu- ja ärilinnak, krundi keskosale 6-korruselise hotell ja spaa, krundi kaguosale 1-korruselise kaubandushoone ning Emajõe äärde nn Katla tänav (ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga) ja kaldapromenaad. Turu tn 16 krundile nägi võidutöö ette ehitusõiguse ärihoone püstitamiseks (asutused, bürood, kaubandus) ning Turu tn 16a kaugjahutusjaam säilitati olemasoleval kujul. Võistlustöö eesmärk oli muuhulgas avada linn maksimaalselt jõeni nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt, elavdada jõeäär uue Katla tänavaga jagatud ruumi põhimõttel ning tagada 24/7 toimiv mitmekülgne segahoonestusega ala.

Linnaehituslikult tervikliku ja läbimõeldud lahenduse saamise eesmärgil on vajalik planeeringualasse kaasata Turu tn 20 ja Turu tn 20a krundid ning näidata juurdepääsud ka Turu tn 16, Turu tn 16a ja Turu tn 18a kruntidele. Turu tn 20 ja Turu tn 20a üldkasutatav maa sihtotstarbega katastriüksused kuuluvad Tartu linnale ja on hoonestamata. Turu tn 18 tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus on eraomandis, krundil asuvad katlamaja kompleksi hooned ja autotöökoda.

Planeeritav ala ligikaudse pindalaga 3,2 ha paikneb Karlova linnaosas. Planeeringuala piirneb kesklinna poolt Väike-Turu tänavaga ja kaubanduskeskusega, kirde poolt Emajõe äärel, kagu poolt Sõpruse sillaga ja edela poolt Turu tänavaga ja selle äärse segahoonestusega (korterelamud, autokauplus jm).

Planeeritavale alale ulatuvad Emajõe kalda veekaitsevöönd (10 m veepiirist), ehituskeeluvöönd (50 m; Turu tn 18 krundi osas vähem) ja piiranguvöönd (100 m). Turu tn 20 krunt ja Turu tn 18 krundi Emajõe poolne serv asuvad Tartu arheoloogilise miljööpiirkonna alal. Emajões on Keskkonnaregistri andmetel registreeritud II ja III kategooria liikide elupaigad.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi on Turu tn 18 krundi juhtfunktsioon äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, Turu tn 20 ja Turu tn 20a roheala.

Võidu sillast Sõpruse sillani on ette nähtud rajada esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala on juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt on krundisestele haljasaladele soovitatav rajada puhkeala. Krundi piiretega üldjuhul ei piirata. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus tuleb määrata arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Planeeritava ala asumis on üldplaneeringuga määratud järgmised üldised ehitustingimused: Olemasolev katlamaja likvideeritakse. Asum tuleb kujundada atraktiivseks ja mitmekesise

avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud. Detailplaneeringuga on tarvis reserveerida maa-ala kergliiklusteele Turu tänava äärde. Tagada tuleb vaatekoridorid Emajõe hoonestusalade vahel ja hoonestuse liigendatus nii mahult kui ka fassaadilt.

Suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum) tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist.

Tulenevalt ala arendamise soovist tuleb planeeringuala ulatuses anda lahendus juurdepääsutänavale ja Turu tänava äärsele kergliiklusteele mille väljaehitamine on planeeringuala ulatuses Turu tn 18 kinnistu igakordse omaniku kohustus. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks, välja arvatud Tartu Linnavalitsuse 05.06.2015 korraldusega nr 638 Turu tn 18 kinnistule Tartu linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadminevõetud kohustused. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ning planeeritava tee- ja tänava maa linnale tasuta üle andmise kohta **on sõlmitud** enne detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooned.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning planeeringu koostamisele võib asuda korralduse punktis 4 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Katlamaja kvartali detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Katlamaja kvartali detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut, planeeringuvõistluse võidutööd "Lõpused" ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500/1:1000. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Ala kruntimine anda planeeringuga tingimusel, et jalakäijate liikumist üle kruntide ei piirata.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Krundi kasutamise sihtotstarbed: kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, majutushoone maa, korterelamumaa, tee ja tänava maa, roheala maa.

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv, suurim lubatud ehitisealune pind ja lubatud maksimaalne kõrgus määrata planeeringuga arvestades üldplaneeringut ning võiduõöd.

4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Planeeringu koostamisel tuleb analüüsida piirkonnas kehtiva detailplaneeringuga kavandatud liikluslahendust, kavandatava hoonestusmahuga kaasnevat liikluskoormust ja meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks. Kruntidele juurdepääsuks tuleb kavandada juurdepääsutänav ja Turu tänava äärde tuleb kavandada kergliiklustee.

4.6. Krundipiirded ei ole lubatud. Tagada tuleb ligipääs Emajõe.

4.7. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem kui kõvakattega ala, kavandada tuleb ala mänguväljaku rajamiseks.

4.8. Projekteerimisel tuleb lahendada lastekärude jms hoiuruumid.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, Tartu linna veebilehel ja ajalehes Postimees.

7. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

Lisa Tartu Linnavalitsuse Istungi protokollis kantav otsuse nr LV-IP-0178 juurde
Katlamaja kvartali detailplaneeringuala situatsiooniskeem





Rahandusministeerium
info@rahandusministeerium.ee

11.01.2019 nr 9-3.2/DP-18-026

Keskkonnaamet
info@keskkonnaamet.ee

Kaitseministeerium
info@kaitseministeerium.ee

Tehnilise Järelevalve Amet
info@tja.ee

Päästeamet
louna@rescue.ee

Lennuamet
ecaa@ecaa.ee

**Tartu linnas Turu tn 18 krundi ja lähiala
detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõu
osas seisukohtade küsimine**

OÜ Giga Investeeringud on esitanud Turu tn 18 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada krundile büroo- ja elukondlikud hooned, majutusasutus, spaa jms. Olemasolev hoonestus (v.a korsten ja raudtee estakaad) soovitakse lammutada. Lähtuda soovitakse 2018. aasta mais toimunud Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst "Lõpused".

Planeeritav ala ligikaudse pindalaga 3,2 ha paikneb Karlova linnaosas. Planeeringuala piirneb kesklinna poolt Väike-Turu tänava ja kaubanduskeskuse, kirde poolt Emajõe, kagu poolt Sõpruse silla ja edela poolt Turu tänava ja selle äärsed segahoonestusega (korterelamud, autokauplus jm).

Planeeritavale alale ulatuvad Emajõe kalda veekaitsevöönd (10 m veepiirist), ehituskeeluvöönd (50 m; Turu tn 18 krundi osas osaliselt Tartu kesklinna üldplaneeringuga vähendatud 20 meetrini veepiirist) ja piiranguvöönd (100 m). Turu tn 20 krunt ja Turu tn 18 krundi Emajõe-poolne serv asuvad Tartu arheoloogilise miljööpiirkonna alal. Emajões on Keskkonnaregistri andmetel registreeritud II ja III kategooria liikide elupaigad.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on detailplaneeringuala juhtfunktsioonid äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, roheala ja sadama maa-ala.

Vastavalt planeerimisseaduse §-le 127 koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ning detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada. Planeerimisseaduse § 81 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 alusel esitame teile seisukoha võtmiseks eelnõu "Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine". Palume teie seisukohta 30 päeva jooksul.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Reno Laidre
abilinnapea

Lisa: Eelnõu

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@raad.tartu.ee

OÜ Giga Investeeringud on esitanud Turu tn 18 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada krundile büroo- ja elukondlikud hooned, majutusasutus, spaa jms. Olemasolev hoonestus (va korsten ja raudtee estakaad) soovitakse lammutada. Lähtuda soovitakse 2018. aasta mais toimunud Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst "Lõpused".

Planeeringuvõistluse võidutöös "Lõpused" pakuti Turu tn 18 krundi kesklinnapoolsele osale välja 6-korruseline elu- ja ärilinnak, krundi keskosale 6-korruseline hotell ja spaa, krundi kaguosale 1-korruseline kaubandushoone ning Emajõe äärde nn Katla tänav (ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga) ja kaldapromenaad. Turu tn 16 krundile nägi võidutöö ette ehitusõiguse ärihoone püstitamiseks (asutused, bürood, kaubandus) ning Turu tn 16a kaugjahutusjaam säilitati olemasoleval kujul. Võistlustöö eesmärk oli muuhulgas avada linn maksimaalselt jõeni nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt, elavdada jõeäär uue Katla tänavaga jagatud ruumi põhimõttel ning tagada 24/7 toimiv mitmekülgne segahoonestusega ala.

Linnaehituslikult tervikliku ja läbimõeldud lahenduse saamise eesmärgil on vajalik planeeringualasse kaasata Turu tn 20 ja Turu tn 20a krundid ning näidata juurdepääsud ka Turu tn 16, Turu tn 16a ja Turu tn 18a kruntidele. Turu tn 18 on tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus, krundil asuvad katlamaja kompleksi hooned ja autotöökoda. Turu tn 20 ja Turu tn 20a üldkasutatav maa sihtotstarbega katastriüksused kuuluvad Tartu linnale ja on hoonestamata.

Planeeritav ala ligikaudse pindalaga 3,2 ha paikneb Karlova linnaosas. Planeeringuala piirneb kesklinna poolt Väike-Turu tänavaga ja kaubanduskeskusega, kirde poolt Emajõega, kagu poolt Sõpruse sillaga ja edela poolt Turu tänavaga ja selle äärse segahoonestusega (korterelamud, autokauplus jm).

Planeeritavale alale ulatuvad Emajõe kalda veekaitsevöönd (10 m veepiirist), ehituskeeluvöönd (50 m; Turu tn 18 krundi osas osaliselt Tartu kesklinna üldplaneeringuga vähendatud 20 meetrini veepiirist) ja piiranguvöönd (100 m). Turu tn 20 krunt ja Turu tn 18 krundi Emajõe poolne serv asuvad Tartu arheoloogilise miljööpiirkonna alal. Emajões on Keskkonnaregistri andmetel registreeritud II ja III kategooria liikide elupaigad.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on detailplaneeringuala juhtfunktsioonid äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, roheala ja sadama maa-ala.

Äri- ja teenindusettevõtte maa-alal võivad juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt on krundisestele haljasaladele soovitatav rajada puhkeala. Krundi piiretega üldjuhul ei piirata. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus tuleb määrata arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Planeeritava ala asumis on üldplaneeringuga määratud järgmised üldised ehitustingimused: olemasolev katlamaja likvideeritakse. Asum tuleb kujundada atraktiivseks ja mitmekesise avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud. Detailplaneeringuga on

tarvis reserveerida maa-ala kergliiklusteele Turu tänava äärde. Tagada tuleb vaatekoridorid Emajõe hoonestusalade vahel ja hoonestuse liigendatus nii mahult kui ka fassaadilt.

Võidu sillast Sõpruse sillani on ette nähtud rajada esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega.

Planeeringuga kavandatakse Emajõe ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamist täiendavaks hoonestamiseks – ligikaudu 22 meetrini tavalisest veepiirist. Tartu endise keskkatlamaja alal on jõe kaldaid omaaegse ehitustegevuse käigus tugevalt ümber kujundatud ja täidetud. Kaldajoonest 10-15 m kaugusel kulgeb omaaegne tööstust teenindav raudtee ning selle taga on juba katlamaja hooned-rajatised. Praeguse tootmismaa asemele planeeritakse korrastatud segahoonestusega keskuala rajamist. EKV vähendamine võimaldab alale rajada uued hooned, mis sobituvad visuaalselt ja funktsionaalselt kesklinna paremini kui tööstushooned. Kavandatud maakasutus suurendab piirkonna aktiivset maakasutust ning üldist turvalisust. Rajatav piirkond seob ala kesklinnaga ühtseks tervikuks ning avab kallasraja avalikuks kasutamiseks. Antud piirkond on juba hetkel hoonestatud või inimtegevusest oluliselt mõjutatud, seega ehituskeeluvööndi vähendamine ei halvenda keskkonda.

Looduskaitseaduse § 40 lg 4 punktides 2 ja 3 tuleneb, et ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringuga on võimalik juhul kui detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

Turu tn 18 kinnistule on planeeritud ka kergliiklustee rajamine, seega avalikult kasutatav kaldaala laieneb tootmisterritooriumi arvelt oluliselt. Tartu linna üldplaneeringuga on jõeäärne ala, mis jääb väljapoole Turu tn 18 kinnistut, määratletud rohevõrgustiku elemendiks oleva haljasala või haljasmaana, vahetult kaldaäärne ala on määratletud roheala juhtotstarbega. Seega tuleb detailplaneeringu koostamisel tagada rohevõrgustiku üldine sidusus. Üldplaneeringus kavandatud hoonestusalad endise keskkatlamaja piirkonnas arvestavad kalda eripäraga. Seega EKV vähendamine ei too kaasa negatiivset mõju kalda kaitse eesmärkidele üldisemalt. Vaadeldaval alal EKVd vähendamata ei ole ala ümbritsevast maakasutusest ja arenguala suurusest lähtuvalt võimalik piirkonna arendamine ning linna soovitud eesmärgi täitmine.

Tulenevalt ala arendamise soovist tuleb planeeringuala ulatuses anda lahendus juurdepääsühtlasele ja Turu tänava äärsele kergliiklusteele, mille väljaehitamine on planeeringuala ulatuses Turu tn 18 kinnistu igakordse omaniku kohustus. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks, välja arvatud Tartu Linnavalitsuse 05.06.2015 korraldusega nr 638 "Turu tn 18 kinnistule Tartu linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmine" võetud kohustused. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ning planeeritava tee- ja tänava maa linnale tasuta üle andmise kohta (**tuleb sõlmida**) enne detailplaneeringu algatamist.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse muudatusi üldplaneeringus.

Eelhindang antakse lähtudes KeHJS § 33 lg-tes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil. Eelhindamisel on kasutatud OÜ Hendrikson & Ko poolt aastal 2014 koostatud tööd "Tartu Turu tn 18 kaugjahutusjaama keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang".

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang:

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus: Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering algatatakse eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks. Endise katlamaja territooriumile planeeritakse rajada kuni 6-korruselise elu- ja ärilinnak, tänav, mis ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga ja kaldapromenaad.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega: Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Turu tn 18 krundi juhtfunktsioon äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, Turu tn 20 roheala ja sadama maa-ala ning Turu tn 20a roheala. Krunt piirneb vahetult Emajõega, alale ulatub Emajõe kalda piiranguvöönd ja Emajõe ehituskeeluvöönd 50 m. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastab üldplaneeringule. Üldplaneeringus kavandatud hoonestusalad endise keskkatlamaja piirkonnas arvestavad Emajõe kalda eripäraga.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus:

3.1 Maakasutus: Katastriüksuste sihtotstarbed on tootmismaa (Turu tn 18, pindala 20218 m²), üldkasutatav maa (Turu tn 20, pindala 5578 m² ja Turu tn 20a, pindala 899 m²). Planeeringuala piirneb Turu ja Väike-Turu tänavatega, Emajõega ja kinnistutega Turu tn 16a (tootmismaa), Turu tn 16 (tootmismaa), Väike-Turu tn 16 (üldkasutatav maa), Turu tn 22 (üldkasutatav maa). Detailplaneeringuga kavandatakse kruntide kasutamise sihtotstarvete muutmist/määramist vastavalt üldplaneeringule äri- ja korterelamumaaks ning rohealaks.

3.2 Veekasutus: Detailplaneeringuga lahendatakse veetarbimine ühisveevärgi baasil.

3.3 Muude loodusressursside kasutus: Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi muudatusi loodusressursside kasutuses. Planeeringu realiseerumisel võib eeldada Emajõe senisest aktiivsemat kasutamist puhke-eesmärgil, seoses kalda-äärse ala korrastamise ja promenaadi rajamisega.

3.4 Looduskeskkonna kirjeldus:

3.4.1 Pinnas, veestik: Planeeritava ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 30.70-34.20. Planeeringu realiseerimine eeldab mõningast maapinna planeerimist, kuid mitte ulatuslikke muudatusi.

1996. aastal Turu tn 18 krundil ASi Maves poolt läbiviidud pinnase reostusuuringute tulemusena selgus, et praegusel kaugjahutusjaama alal (endine masuudihoidlate ala) oli pinnase ülemine kiht tugevalt reostunud. Samas ei ületanud reostuskomponendid teistes pinnaseproovides masuudimahutite ala vahetus läheduses seadusega kehtestatud piirnorme.

2012. a hinnati Turu tn 18 krundil pinnasereostust OÜ Hendrikson ja Ko poolt. Turu tn 18 krundil fikseeriti üks tugevalt reostunud koht, kus naftasaaduste sisaldus ületas tööstusmaa sihtarvu (sihtarv näitab ohtliku aine sellist sisaldust pinnases, millega võrdse või väiksema väärtuse korral loetakse pinnase seisund heaks). Teistes analüüsitud punktides ei ületanud naftasaaduste sisaldus kehtestatud piirväärtust.

Elamute kavandamisel on oluline täpsustada pinnase reostuse ulatus ja kogu reostus nõuetekohaselt likvideerida. Elamute rajamine on võimalik vaid juhul, kui ohtlike ainete sisaldus pinnases ei ületa keskkonnaministri 11.08.2010 määrusega nr 38 "Ohtlike ainete

sisalduse piirväärtused pinnases" kehtestatud piirarve elumaal. Ehitusprotsessi käigus on oluline rangelt jälgida, et ehituspraht ega kaevandatav pinnas ei satuks Emajõkke.

3.4.2 Taimkate ja loomastik:

Planeeringualal puuduvad sellised kaldaga seotud väärtuslikud looduslikud kooslused, mida detailplaneeringu realiseerimine võiks kahjustada. Seega ei too planeeringu realiseerimine kaasa negatiivset mõju kaldal olevaile looduskoostele ega kalda kaitse eesmärkidele üldisemalt. Planeeringu koostamisel tuleb tagada rohevõrgustiku üldine sidusus.

3.4.3 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad: Emajõgi on mitmete II ja III kategooria liikide elupaigaks. Samuti on Emajõe koridor märgitud mitmete II kaitsekategooria nahkhiireliikide lennualaks ning varjepaikadeks. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Ropka-Ihaste linnu- ja loodusala, asub planeeringualast ligi 2 km allavoolu.

3.5 Heited:

3.5.1 Müra ja vibratsioon: Planeeringu realiseerimine ei too linnaruumi kaasa täiendavat ülenormatiivset müra ega vibratsiooni. Ehitustööde käigus tekib eeldatavalt mõningane müra, kuid see on ajutine ning lühiajaline. Häirivust võib põhjustada ärihoonete ja kavandatava spa tehnoseadmete müra.

3.5.2 Õhusaaste: Planeeringu realiseerimine ei too eeldatavalt kaasa olulist õhusaastet. Mõningast õhusaastet võib eeldada lühiajaliselt ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööhoidmisel toimub saasteainete eraldumine õhku ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil kütteseadmete töötamisel.

3.5.3 Nõrgvesi: Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

3.5.4 Tahked jäätmek: Mõningane jäätmekete võib kavandatava tegevusega kaasneda ehitustegevuse faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmek antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmek käideldakse nõuetekohaselt.

3.6 Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad: Planeeringuala asub osaliselt Emajõe arheoloogilises miljöopiirkonnas. Kinnistul ega kinnistu vahetus läheduses ei asu kultuuri- ega ajaloomälestisi.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju:

4.1 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid:

4.1.1 Mõju pinnasele, veestikule, õhule, kliimale: Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele, kui alal asuv reostus likvideeritakse nõuetekohaselt. Peamiseks õhusaaste allikaks on hoonete soojavarustus, mille lahendamisel tuleb kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju kliimale. Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada, et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirväärtusi.

4.2 Oht inimese tervisele või keskkonnale puudub.

4.3 Mõju suurus ja ruumiline ulatus: Kavandatav tegevus muudab oluliselt ala ilmet ning ruumilist struktuuri, kuid planeeritavad muudatused toovad kaasa pigem positiivse mõju, asendades passiivse tootmiskeskonna aktiivse äri- ja elukeskkonnaga ning rikastades linnaruumi atraktiivse hoonestuse ja kaldapromenaadiga.

4.4 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

4.5 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju: Planeeringu elluviimine toob alale aktiivse kasutuse ja liikumise, seoses äri ja elupindade ning kaldapromenaadi rajamisega. Planeeringust tulenevad muudatused on linnaruumis eeldatavalt pikaajalised ja mõjutavad liikumist kogu linna ulatuses.

Töö tulemusel selgus, et keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule ei ole vaja algetada, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha, võimalike tingimustega arvestamine on käsitletav planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on teatanud..... *(täidetakse peale Keskkonnaameti seisukoha saamist)*.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid ja taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Planeerimisseaduse § 142 lõike 2 järgi kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on *(selgub algatamisel)*.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda korralduse punktis 4 toodud tingimustel.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, § 142 lg 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algetada Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut, planeeringuvõistluse võidutööd "Lõpused" ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500/1:1000. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
 - 4.2. Kruntide moodustamise võimalused määrata planeeringuga.

4.3. Krundi ehitusõigus - krundi lubatud kasutamise sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja kõrgus määrata planeeringuga.

4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Elamufunktsiooniga hoonetesse tuleb kavandada mugavas asukohas panipaigad lastekärude jms hoidmiseks.

4.6. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad".

4.7. Emajõe ääres tuleb ette näha üldplaneeringukohane rohekoridor. Tagada tuleb ligipääs Emajõe. Alale ei ole krundipiirete kavandamine lubatud.

4.8. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem kui kõvakattega ala, kavandada tuleb ala mänguväljaku rajamiseks.

4.9. Planeeringuga näha ette keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Planeeringu koostamise käigus tuleb täpsustada pinnase reostuse ulatus ja sätestada reostuse likvideerimise tingimused. Planeeringus käsitleda müratemaatikat ning võimalikke leevendusmeetmeid.

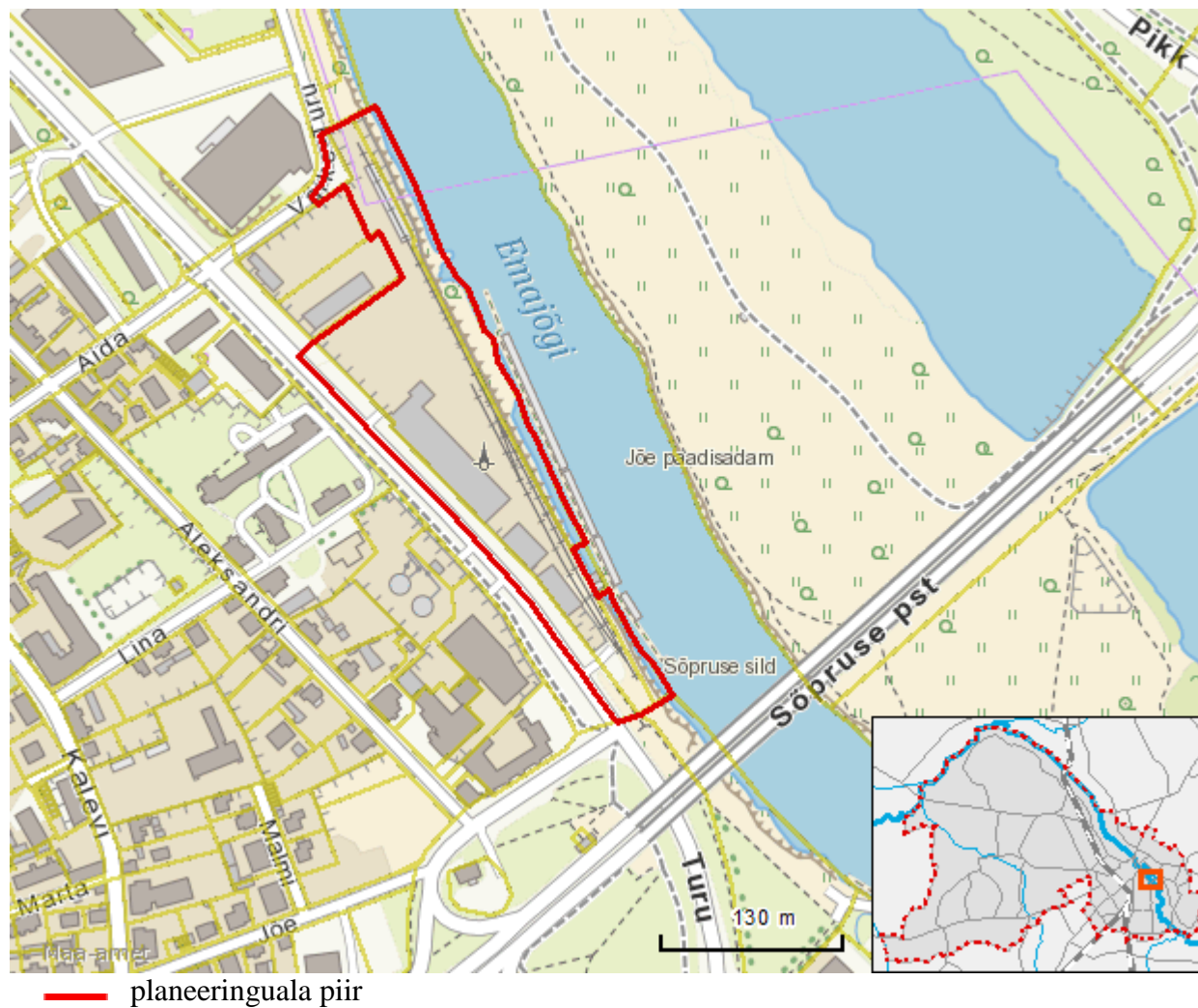
4.10. Planeering kooskõlastada Rahandusministeeriumiga, Kaitseministeeriumiga, Keskkonnaametiga, Lennuametiga, Tehnilise Järelevalve Ametiga, Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

5. Mitte algetada Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algetamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algetamata jätmise otsusest vastava teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees ning Tartu linna veebilehel. Detailplaneeringu koostamise algetamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgetamise otsusega saab tutvuda Tartu linna veebilehel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas (Raekoja plats 3).

7. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Lisa Tartu Linnavalitsuse Istungi protokollis kantav otsuse nr LV-IP-0178 juurde
Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem




RAHANDUSMINISTEERIUM

Hr. Urmas Klaas
Tartu Linnavalitsus

Teie 11.01.2019 nr 9-3.2/DP-18-026
Meie 18.01.2019 nr 14-11/254-2

**Seisukoht Tartu linnas Turu tn 18
krundi ja lähiala detailplaneeringu
algatamise ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata
jätmise eelnõu osas**

Austatud härra linnapea

Tartu Linnavalitsus esitas 11.01.2019 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-026 Rahandusministeeriumile taotluse seisukoha saamiseks Tartu linnas Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamata jätmise eelnõu osas, lähtuvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest 6. Taotlusele on lisatud planeeringu algatamise ja KSH mitteamalgatamise otsuse eelnõu, milles on käsitletud ala kohta varem teostatud keskkonnauurimusi ja antud hinnanguid, millele tuginedes on kavas KSH-d mitte algatada.

Planeeritav ala ligikaudse pindalaga 3,2 ha paikneb Tartu linnas Karlova linnaosas. Planeeringuala piirneb kesklinna poolt Väike-Turu tänava ja kaubanduskeskuse, kirde poolt Emajõe, kagu poolt Sõpruse silla ja edela poolt Turu tänava ja selle äärsse segahoonestusega (korterelamud, autokauplus jm). Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu ala juhtfunktsioonid äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, roheala ja sadama maa-ala. Detailplaneeringuga soovitakse teha ettepanek Emajõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Olemasolev hoonestus (va korsten ja raudtee estakaad) soovitakse lammutada. Lähtuda soovitakse 2018. aasta mais toimunud Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst "Lõpused". Planeeringuvõistluse võidutöös pakuti Turu tn 18 krundi kesklinnapoolsele osale välja 6-korruseline elu- ja ärilinnak, krundi keskosale 6-korruseline hotell ja spaa, krundi kaguosale 1-korruseline kaubandushoone ning Emajõe äärde nn Katla tänav (ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga) ja kaldapromenaad. Turu tn 16 krundile nägi võidutöö ette ehitusõiguse ärihoone püstitamiseks (asutused, bürood, kaubandus) ning Turu tn 16a kaugjahutusjaam säilitati olemasoleval kujul. Võistlustöö eesmärk oli muuhulgas avada linn maksimaalselt jõeni nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt, elavdada jõeäär uue Katla tänavaga jagatud ruumi põhimõttel ning tagada pidevalt toimiv mitmekülgne segahoonestusega ala.

Tutvunud esitatud materjalidega on Rahandusministeerium seisukohal, et Tartu linnas Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu KSH menetluse algatamine ei ole vajalik, kui kavandatud tegevusega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.

Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Kuna tegemist on Tartu linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, palume Tartu Linnavalitsusel esitada algatatud detailplaneering riigihalduse ministrile PlanS § 142 lõike 4 alusel koostöötegitajate ja kaasatavate määramiseks ning hiljem heakskiidu saamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Margus Hendrikson 715 5885
Margus.Hendrikson@fin.ee



LENNUAMET



Reno Laidre
Tartu Linnavalitsus
Raekoda
50089 TARTU

Teie 11.01.2019 nr 9-3.2/DP-18-026

Meie 08.02.2019 nr 4.6-8/19/141-2

Lennuameti seisukoht Tartu linnas Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamise eelnõu osas

Austatud hr Laidre

Lennuametil on Turu 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamise eelnõu osas järgmine kommentaar:

- Turu 18 kinnistul paikneb korsten, mille kõrgus maapinnast on 94,3 meetrit ja mida esitatud eelnõu kohaselt ei kavatseta lammutada. Arvestades, et tegu on piirkonnas domineeriva lennutakistusega, peab korsten olema Rahvusvahelise Tsiviillennunduse Konventsiooni lisa 14 (ICAO Annex 14) nõuete kohaselt märgistatud ja valgustatud. Konkreetsel juhul on märgistuse ja valgustuse nõuded on järgmised:
 - Korsten värvida vaheldumisi punaseks ja valgeks, nii et korstna alumine ja tipmine osa oleksid punased.
 - Korstna tippu (samal ajal vältides tulede võimalikku suitsuga saastumist) ja keskossa paigaldada kummalegi tasapinnale võrdse vahega neli lennuohutustuld.
 - Lennuohutustulede parameetrite osas on kaks valikut – kas paigaldada ülemisele tasandile keskintensiivsusega (*medium-intensity*) tüüp B tuled (parameetrid vastavalt manuse tabelile 6-1, punane vilkuv, min. valgustugevus 2000 cd) ja alumisele tasandile madalintensiivsusega (*low-intensity*) tüüp B tuli (punane pidevalt põlev, valgustugevus 32 cd); või paigaldada mõlemale tasandile keskintensiivsusega (*medium-intensity*) tüüp C tuled (punane pidevalt põlev, valgustugevus 2000 cd).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Rait Kalda
Peadirektor

Lisa: ICAO Annex 14, tabel 6-1

Andres Lainoja
610 3590
Andres.Lainoja@ecaa.ee

Table 6-1. Characteristics of obstacle lights

1	2	3	4	5	6	7
Light Type	Colour	Signal type/ (flash rate)	Peak intensity (cd) at given Background Luminance (b)			Light Distribution Table
			Day (Above 500 cd/m ²)	Twilight (50-500 cd/m ²)	Night (Below 50 cd/m ²)	
Low-intensity, Type A (fixed obstacle)	Red	Fixed	N/A	N/A	10	Table 6-2
Low-intensity, Type B (fixed obstacle)	Red	Fixed	N/A	N/A	32	Table 6-2
Low-intensity, Type C (mobile obstacle)	Yellow/Blue (a)	Flashing (60-90 fpm)	N/A	40	40	Table 6-2
Low-intensity, Type D (follow-me vehicle)	Yellow	Flashing (60-90 fpm)	N/A	200	200	Table 6-2
Low-intensity, Type E	Red	Flashing (c)	N/A	N/A	32	Table 6-2 (Type B)
Medium-intensity, Type A	White	Flashing (20-60 fpm)	20 000	20 000	2 000	Table 6-3
Medium-intensity, Type B	Red	Flashing (20-60 fpm)	N/A	N/A	2 000	Table 6-3
Medium-intensity, Type C	Red	Fixed	N/A	N/A	2 000	Table 6-3
High-intensity, Type A	White	Flashing (40-60 fpm)	200 000	20 000	2 000	Table 6-3
High-intensity, Type B	White	Flashing (40-60 fpm)	100 000	20 000	2 000	Table 6-3

a) See 6.2.2.6

b) For flashing lights, effective intensity as determined in accordance with the *Aerodrome Design Manual* (Doc 9157), Part 4.

c) For wind turbine application, to flash at the same rate as the lighting on the nacelle.

Table 6-2. Light distribution for low-intensity obstacle lights

	Minimum intensity (a)	Maximum intensity (a)	Vertical beam spread (f)	
			Minimum beam spread	Intensity
Type A	10 cd (b)	N/A	10°	5 cd
Type B	32 cd (b)	N/A	10°	16 cd
Type C	40 cd (b)	400 cd	12° (d)	20 cd
Type D	200 cd (c)	400 cd	N/A (e)	N/A

Note.— This table does not include recommended horizontal beam spreads. 6.2.1.3 requires 360° coverage around an obstacle. Therefore, the number of lights needed to meet this requirement will depend on the horizontal beam spreads of each light as well as the shape of the obstacle. Thus, with narrower beam spreads, more lights will be required.

- 360° horizontal. For flashing lights, the intensity is read into effective intensity, as determined in accordance with the *Aerodrome Design Manual* (Doc 9157), Part 4.
- Between 2 and 10° vertical. Elevation vertical angles are referenced to the horizontal when the light is levelled.
- Between 2 and 20° vertical. Elevation vertical angles are referenced to the horizontal when the light is levelled.
- Peak intensity should be located at approximately 2.5° vertical.
- Peak intensity should be located at approximately 17° vertical.
- Beam spread is defined as the angle between the horizontal plane and the directions for which the intensity exceeds that mentioned in the “intensity” column.

Table 6-3. Light distribution for medium- and high-intensity obstacle lights according to benchmark intensities of Table 6-1

Benchmark intensity	Minimum requirements					Recommendations				
	Vertical elevation angle (b)			Vertical beam spread (c)		Vertical elevation angle (b)			Vertical beam spread (c)	
	0°		-1°			0°	-1°	-10°		
	Minimum average intensity (a)	Minimum intensity (a)	Minimum intensity (a)	Minimum beam spread	Intensity (a)	Maximum intensity (a)	Maximum intensity (a)	Maximum intensity (a)	Maximum beam spread	Intensity (a)
200 000	200 000	150 000	75 000	3°	75 000	250 000	112 500	7 500	7°	75 000
100 000	100 000	75 000	37 500	3°	37 500	125 000	56 250	3 750	7°	37 500
20 000	20 000	15 000	7 500	3°	7 500	25 000	11 250	750	N/A	N/A
2 000	2 000	1 500	750	3°	750	2 500	1 125	75	N/A	N/A

Note.— This table does not include recommended horizontal beam spreads. 6.2.1.3 requires 360° coverage around an obstacle. Therefore, the number of lights needed to meet this requirement will depend on the horizontal beam spreads of each light as well as the shape of the obstacle. Thus, with narrower beam spreads, more lights will be required.

- 360° horizontal. All intensities are expressed in Candela. For flashing lights, the intensity is read into effective intensity, as determined in accordance with the *Aerodrome Design Manual* (Doc 9157), Part 4.
- Elevation vertical angles are referenced to the horizontal when the light unit is levelled.
- Beam spread is defined as the angle between the horizontal plane and the directions for which the intensity exceeds that mentioned in the “intensity” column.

Note.— An extended beam spread may be necessary under specific configuration and justified by an aeronautical study.



KAITSEMINISTEERIUM

Reno Laidre
Tartu Linnavalitsus

info@raad.tartu.ee

Teie 11.01.2019 nr 9-3.2/DP-18-026

Meie 13.02.2019 nr 12-3/19/174

Tartu linnas Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõu osas seisukohtade küsimine

Olete esitanud planeerimisseaduse § 81 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 alusel Kaitseministeeriumile seisukoha kujundamiseks eelnõu "Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise"

Kaitseministeerium on tutvunud esitatud materjaliga ning ei esita märkuseid ega ettepanekuid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kusti Salm
Kaitseinvesteeringute osakonna juhataja

Mati Kuppar 7170225
Mati.Kuppar@kaitseministeerium.ee



KESKKONNAAMET

Tartu Linnavalitsus
lpmko@raad.tartu.ee

Teie 11.01.2019 nr 9-3.2/DP-18-026

Meie 05.02.2019 nr 6-5/19/12-2

**Seisukoht Turu tn 18 detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
vajalikkuse kohta**

Olete esitanud taotluse, milles soovite Keskkonnaameti seisukohta Tartu linnas Turu tn 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkuse kohta. Taotlusele on lisatud otsuse eelnõu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta mis sisaldab eelhinnangut. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (edaspidi KeHJS) § 33 lg 6 alusel peab otsustaja küsima seisukohta asjaomastelt pädevatelt asutustelt. Keskkonnaamet annab seisukoha vaid valdkondades, mis kuuluvad Keskkonnaameti pädevusse.

Detailplaneeringu eesmärgiks Turu tn 18 kinnistul (katastritunnus 79501:002:0458, registriosa 2461603) kavandada planeeringualale büroo- ja elukondlikud hooned, majutusasutus, spaa jms. Olemasolev hoonestus (va korsten ja raudtee estakaad) soovitakse lammutada. Planeeringus soovitakse lähtuda Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst "Lõpused". Planeeritav ala ligikaudne pindala on 3,2 ha.

Eesti Looduskaitse Infosüsteemi EELIS-e andmetel asub planeeringuala idaservas mitmete II kaitsekategooria nahkhiireliikide registris registreeritud lennuala. Samuti on registreeritud planeeringualaga piirnevas Emajões mitmete II ja III kaitsekategooria kalaliikide elupaik. Lähimad Natura 2000 võrgustikku kuuluvad alad - Ropka – Ihaste linnuala ja loodusala (keskkonnaregistri kood EE0080313) jäävad planeeringuala lõunaotsast ca 0,8 km kaugusele kagusse (eelhinnangus öeldud 2 km pole õige). Eeldatavalt kaitsealasid ega Natura 2000 võrgustike alasi kavandatav tegevus oluliselt ei mõjuta, kuna Emajõe ääres olev puistu ei ole eeldatavalt oluliseks puhke ja varjupaigaks nahkhiirtele, kuigi planeeringu koostamisel peaks teemat käsitlema ja võimalusel säilitama varjupaigaks sobivad puud. Planeeringuga soovitakse täiendavalt vähendada planeeringualal ehituskeeluvööndit. Vööndi vähendamise menetlus ei nõua KSH algatamist.

Planeeringualal töötas kuni 02.02.20016 keskkonnakompleksloa L.KKL.TM-38880 alusel aktsiaselts ANNE SOOJUS. Keskkonnakompleksluba tunnistati kehtetuks Keskkonnaameti 02.02.2016 korraldusega nr 1-3/16/208, järelhooldde tingimusi ettevõttele ei määratud, kuna Keskkonnaameti hinnangul oli käitaja piisavalt rakendanud järelhooldusmeetmeid ning pole põhjust nõuda täiendavate meetmete rakendamist. Ettevõtte esitas jääkreostuse likvideerimise kohta andmeid juba eelnevalt. Kuna tookord jäi ala edasi tööstusmaaks olid nõuded leebemad kui praegu kavandatava elamumaa korral. Maa-aluste parklate rajamisel on võimalik eemaldada elamualalt kogu reostunud pinnas ning sellega välditakse muu hulgas ka potentsiaalne oht Emajõe. Eelhinnangus on teemat asjakohaselt käsitletud ning seda tuleb silmas pidada Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

planeeringu koostamisel. Planeeringualal tegutseb vee erikasutusloa L.VV/326517 alusel aktsiaselts ANNE SOOJUS kaugjahutusjaam. Loa alusel teostatakse heitvee ja suublaseiret.

Lähtudes teadaolevast infost ei kaasne meie hinnangul tegevusega olulist keskkonnamõju Keskkonnaameti pädevusse jäävates valdkondades, mis nõuaks KSH algatamist. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Helen Manguse
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lõuna regioon

Ivo Ojamäe 730 2252
ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee



TARTU LINNAVOLIKOGU
ARENGU- JA PLANEERIMISKOMISJON
KOOSOLEKU PROTOKOLL

Tartu, raekoda

12.03.2019 nr 19

Koosolek algas kell 15:00, lõppes kell 15:35

Koosolekut juhatas: Veljo Ipits

Protokollis: Aune Rumm

Koosolekust võttis osa: Veljo Ipits, Asko Tamme, Peep Mardiste, Merike Lumi, Marina Riisalu, Vahur Kalmre, Triin Lukk, Ragnar Kekkonen, Rauno Kiisk, Kristo Seli; elektrooniliselt Verni Loodmaa, Argo Annuk, Indrek Katusin

Puudusid: Gea Kangilaski, Indrek Särg

Kutsutud: abilinnapea Reno Laidre, arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja-linnaarhitekt Tõnis Arjus, linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna detailplaneeringute teenistuse juhataja Aire Priks, linnavolikogu liige Indrek Hirv, Tartu Noortevolikogu esindaja Robin Haga

Päevakord:

1. Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine
2. Tartu Linnavolikogu kehtestatud planeeringuid puudutavate määruste kehtetuks tunnistamine
3. Informatsioon Mõisavahe tn 71 ja 71a kruntide ning lähiala detailplaneeringust
4. Informatsioon Lossi tn 11 krundi detailplaneeringust
5. Kohal algatatud küsimused

1. Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Kuulati Reno Laidre ettekannet, Reno Laidre, Tõnis Arjuse ja Aire Priksi vastuseid küsimustele ning komisjoni liikmete arvamusi.

Peep Mardiste oli seisukohal, et tuleks täpsemalt sõnastada, milliseid kohustusi võtab linn endale eelnõus viidatud 2015. aasta juunis sõlmitud notariaalse lepinguga ning lisada otsustava osa punkti 4.7. nõue säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust.

Otsustati toetada detailplaneeringu algatamist.

2. Tartu Linnavolikogu kehtestatud planeeringuid puudutavate määruste kehtetuks tunnistamine

Kuulati Reno Laidre ettekannet.

Otsustati eelnõu toetada.

3. Informatsioon Mõisavahe tn 71 ja 71a kruntide ning lähiala detailplaneeringust

Kuulati Reno Laidre ettekannet ning Reno Laidre ja Aire Priksi vastuseid küsimustele.

Informatsioon võeti teadmiseks.

4. Informatsioon Lossi tn 11 krundi detailplaneeringust

Kuulati Reno Laidre ettekannet ning Reno Laidre ja Aire Priksi vastuseid küsimustele.

Informatsioon võeti teadmiseks.

5. Kohal algatatud küsimused

Reno Laidre ja Tõnis Arjus selgitasid komisjonile linna plaane Raadi piirkonna arendamise arutelu korraldamiseks (üldplaneeringu protsessi raames on kavas teha seminar kõigi asjaosaliste osavõtul), Holmi kvartali seis (linna valitsus on vastanud eitavalt ühe kinnistu omaniku detailplaneeringu algatamise soovile, kuna see oli vastuolus üldplaneeringu ja hoonestuskavaga; riik on samas andnud märku, et riigimaja rajamise plaanist ei olda siiski loobunud) ning Vabaduse puiestee parkimismaja planeeritava arhitektuurivõistluse ja hoonestusõiguse konkursi teemat.

Veljo Ipits
Koosoleku juhataja

Aune Rumm
Protokollija



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

21.03.2019 nr 144

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

OÜ Giga Investeeringud on esitanud Turu tn 18 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada krundile büroo- ja elukondlikud hooned, majutusasutus, spaa jms, lammutades olemasoleva hoonestuse (välja arvatud korsten ja raudtee estakaad) ning võttes aluseks 2018. aasta mais toimunud Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutöö "Lõpused".

Planeeringuvõistluse võidutöös pakutakse Turu tn 18 krundi kesklinnapoolsele osale välja kuuekorruseline elu- ja ärilinnak, krundi keskosale kuuekorruseline hotell ja spaa, krundi kaguosale ühekorruseline kaubandushoone ning Emajõe äärde nn Katla tänav (ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga) ja kaldapromenaad. Turu tn 16 krundile näeb võidutöö ette ehitusõiguse ärihoone püstitamiseks (asutused, bürood, kaubandus), Turu tn 16a kaugjahutusjaam säilitatakse olemasoleval kujul. Võistlustöö eesmärk on muuhulgas avada linn maksimaalselt jõeni nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt, elavdada jõeäärt uue Katla tänavaga jagatud ruumi põhimõttel ning tagada 24/7 toimiv mitmekülgne segahoonestusega ala.

Planeeritav ala ligikaudse pindalaga 3,2 hektarit paikneb Karlova linnaosas. Linnaehituslikult tervikliku ja läbimõeldud lahenduse kavandamiseks on vaja planeeringualasse kaasata Turu tn 20 ja Turu tn 20a krundid ning näidata juurdepääsud ka Turu tn 16, Turu tn 16a ja Turu tn 18a kruntidele. Turu tn 18 on tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus, krundil asuvad katlamaja kompleksi hooned ja autotöökoda. Turu tn 20 ja Turu tn 20a üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused kuuluvad Tartu linnale ja on hoonestamata. Planeeringuala piirneb Turu ja Väike-Turu tänavaga, Emajõega ning kinnistutega Turu tn 16a (tootmismaa), Turu tn 16 (tootmismaa), Väike-Turu tn 16 (üldkasutatav maa) ja Turu tn 22 (üldkasutatav maa).

Planeeritavale alale ulatuvad Emajõe kalda veekaitsevöönd (10 m veepiirist), ehituskeeluvöönd (50 m, Turu tn 18 krundi osas osaliselt Tartu kesklinna üldplaneeringuga vähendatud 20 meetrini veepiirist) ja piiranguvöönd (100 m). Turu tn 20 krunt ja Turu tn 18 krundi Emajõe poolne serv asuvad Tartu arheoloogilise miljööpiirkonna alal. Emajões on Keskkonnaregistri andmetel registreeritud II ja III kategooria liikide elupaigad.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala juhtfunktsioonid äri- ja teenindustevõtte maa-ala, roheala ja sadama maa-ala. Äri- ja teenindustevõtte maa-alal võivad juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Nii külastajate kui töötajate seisukohalt on krundisisestele haljasaladele soovitatav rajada puhkeala. Krundi piiretega üldjuhul ei piirata. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus tuleb määrata ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms arvestades.

Planeeritava ala asumis on üldplaneeringuga määratud järgmised üldised ehitustingimused. Olemasolev katlamaja likvideeritakse. Asum tuleb kujundada atraktiivseks ja mitmekesise avaliku ruumiga alaks. Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu, avaparklate rajamine pole lubatud. Detailplaneeringuga on tarvis reserveerida maa-ala kergliiklusteele Turu tänava äärde. Tagada tuleb vaatekoridorid Emajõe hoonestusalade vahel ja hoonestuse liigendatus nii mahult kui ka fassaadilt. Võidu sillast Sõpruse sillani on ette nähtud esindusliku Emajõe kaldapromenaadi rajamine koos kaldakindlustusega.

Detailplaneeringu algatamise ettepanek sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna planeeringuga kavandatakse Emajõe ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamist täiendavaks hoonestamiseks – ligikaudu 22 meetrini tavalisest veepiirist. Tartu endise keskkatlamaja alal on jõe kaldaid varasema ehitustegevuse käigus tugevalt ümber kujundatud ja täidetud. Kaldajoonest 10-15 meetri kaugusel kulgeb tööstust teenindanud raudtee ning selle kõrval asuvad katlamaja hooned ja rajatised. Praeguse tootmismaa asemele planeeritakse korrastatud segahoonestusega keskusalade rajamist. EKV vähendamine võimaldab alale rajada võidutöö kohased uued hooned, mis sobituvad visuaalselt ja funktsionaalselt kesklinna paremini kui tööstushooned. Kavandatud maakasutus suurendab piirkonna aktiivset maakasutust ning üldist turvalisust. Rajatav piirkond seob ala kesklinnaga ühtseks tervikuks ning avab kallasraja avalikuks kasutamiseks. Antud piirkond on juba hetkel hoonestatud ja inimtegevusest oluliselt mõjutatud, seega EKV vähendamine ei halvenda keskkonda.

[Looduskaitseaduse](#) § 40 lõike 2 kohaselt võib EKV vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul ja lõike 4 punktist 2 tuleneb, et see on detailplaneeringuga võimalik juhul, kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Turu tn 18 kinnistule on planeeritud ka kergliiklustee rajamine, seega avalikult kasutatav kaldaala laieneb tootmisterritooriumi arvelt oluliselt. Tartu linna üldplaneeringuga on jõeäärne ala, mis jääb väljapoole Turu tn 18 kinnistut, määratletud rohevõrgustiku elemendiks oleva haljasala või haljasmaana, vahetult kaldaäärne ala on määratletud roheala juhtotstarbega. Seega tuleb detailplaneeringu koostamisel tagada rohevõrgustiku üldine sidusus. Üldplaneeringus kavandatud hoonestusalad endise keskkatlamaja piirkonnas arvestavad kalda eripäraga ning seega ei too EKV vähendamine kaasa negatiivset mõju kalda kaitse eesmärkidele üldisemalt. Ala ümbritsevast maakasutusest ja arenguala suurusest lähtuvalt ei ole planeeritaval alal EKVd vähendamata võimalik piirkonna arendamine ning tervikliku lahenduse saavutamine.

Planeeringuala ulatuses tuleb lahendada juurdepääs alale ja Turu tänava äärsele kergliiklusteele, mille väljaehitamine on planeeringuala ulatuses Turu tn 18 kinnistu igakordse omaniku kohustus. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks, välja arvatud Tartu notar Anne Kuilli notaribüroos 19. juunil 2015. a sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise lepinguga nr 679/2015 võetud kohustused (jalg- ja jalgrattatee rajamine, korrashoid, hooldamine ja avalikes huvides kasutamine). Kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise ja planeeringu kehtestamise eelduste kohta on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 p unkti 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse muudatusi üldplaneeringus.

Eelhindang antakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil". Eelhindamisel on kasutatud OÜ Hendrikson & Ko poolt aastal 2014 tehtud tööd "Tartu Turu tn 18 kaugjahutusjaama keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang".

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus.

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering algatatakse eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks. Endise katlamaja territooriumile planeeritakse rajada kuni kuuekorruselise elu- ja ärilinnak, tänav, mis ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga, ja kaldapromenaad.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Turu tn 18 krundi juhtfunktsioon äri- ja teenindustevõtte maa-ala, Turu tn 20 roheala ja sadama maa-ala ning Turu tn 20a roheala. Krunt piirneb vahetult Emajõega, alale ulatub Emajõe kalda piiranguvöönd ja Emajõe ehituskeeluvöönd 50 m. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastab üldplaneeringule. Üldplaneeringus kavandatud hoonestusalad endise keskkatlamaja piirkonnas arvestavad Emajõe kalda eripäraga.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus.

3.1. Maakasutus.

Katastriüksuste sihtotstarbed on tootmismaa (Turu tn 18, pindala 20218 m²), üldkasutatav maa (Turu tn 20, pindala 5578 m² ja Turu tn 20a, pindala 899 m²). Planeeringuala piirneb Turu ja Väike-Turu tänavaga, Emajõega ning kinnistutega Turu tn 16a (tootmismaa), Turu tn 16 (tootmismaa), Väike-Turu tn 16 (üldkasutatav maa) ja Turu tn 22 (üldkasutatav maa). Detailplaneeringuga kavandatakse kruntide kasutamise sihtotstarvete muutmist/määramist vastavalt üldplaneeringule äri- ja korterelamumaaks ning rohealaks.

3.2. Veekasutus.

Detailplaneeringuga lahendatakse veetarbimine ühisveevärgi baasil.

3.3. Muude loodusressursside kasutus.

Kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi muudatusi loodusressursside kasutuses. Planeeringu realiseerumisel võib eeldada Emajõe senisest aktiivsemat kasutamist puhke-eesmärgil seoses kalda-äärse ala korrastamise ja promenaadi rajamisega.

3.4. Looduskeskkonna kirjeldus.

3.4.1. Pinnas, veestik.

Planeeritava ala absoluutkõrgused on ligikaudu vahemikus 31.40-34.20. Planeeringu realiseerimine eeldab mõningast maapinna planeerimist, kuid mitte ulatuslikke muudatusi.

1996. aastal Turu tn 18 krundil ASi Maves tehtud pinnase reostusuuringutest selgus, et praegusel kaugjahutusjaama alal (endine masuudihoidlate ala) oli pinnase ülemine kiht tugevalt reostunud. Samas ei ületanud reostuskomponendid teistes pinnaseproovides masuudimahutite ala vahetus läheduses seadusega kehtestatud piirnorme.

2012. aastal hindas Turu tn 18 krundil pinnasereostust OÜ Hendrikson ja Ko. Turu tn 18 krundil fikseeriti üks tugevalt reostunud koht, kus naftasaaduste sisaldus ületas tööstusmaa sihtarvu (sihtarv näitab ohtliku aine sellist sisaldust pinnases, millega võrdse või väiksema väärtuse korral loetakse pinnase seisund heaks). Teistes analüüsitud punktides ei ületanud naftasaaduste sisaldus kehtestatud piirväärtust.

Elamute kavandamisel on oluline täpsustada pinnase reostuse ulatus ja kogu reostus nõuetekohaselt likvideerida. Elamute rajamine on võimalik vaid juhul, kui ohtlike ainete sisaldus pinnases ei ületa keskkonnaministri 11. augusti 2010. a määrusega nr 38 "Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases" kehtestatud piirarve elumaal. Ehitusprotsessi käigus on oluline rangelt jälgida, et ehituspraht ega kaevandatav pinnas ei satuks Emajõkke.

3.4.2. Taimkate ja loomastik.

Planeeringualal puuduvad sellised kaldaga seotud väärtuslikud looduslikud kooslused, mida detailplaneeringu realiseerimine võiks kahjustada. Seega ei too planeeringu realiseerimine kaasa negatiivset mõju kaldal olevaile looduskoostustele ega kalda kaitse eesmärkidele üldisemalt. Planeeringu koostamisel tuleb tagada rohevõrgustiku üldine sidusus.

3.4.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad.

Emajõgi on mitmete II ja III kategooria liikide elupaik. Samuti on Emajõe koridor märgitud mitmete II kaitsekategooria nahkhiireliikide lennualaks ning varjepaikadeks. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Ropka-Ihaste linnu- ja loodusala, asub planeeringualast ligi 2 km allavoolu.

3.5. Heited.

3.5.1. Müra ja vibratsioon.

Planeeringu realiseerimine ei too linnaruumi täiendavat ülenormatiivset müra ega vibratsiooni. Ehitustööde käigus tekib eeldatavalt mõningane müra, kuid see on ajutine ning lühiajaline. Häirivust võib põhjustada ärihoonete ja kavandatava spaa tehnoseadmete müra.

3.5.2. Õhusaaste.

Planeeringu realiseerimine ei lisa eeldatavalt olulist õhusaastet. Mõningast õhusaastet võib eeldada lühiajaliselt ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööshoidmisel toimub saasteainete eraldumine õhku, ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil, kui töötavad kütteseadmed.

3.5.3. Nõrgvesi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

3.5.4. Tahked jäätmed.

Mõningane jäätmete ke võib kavandatava tegevusega kaasneda ehitustegevuse faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt.

3.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad.

Planeeringuala asub osaliselt Emajõe arheoloogilises miljöopiirkonnas. Kinnistul ega kinnistu vahetus läheduses ei asu kultuuri- ega ajaloomälestisi.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju.

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

4.1.1. Mõju pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele, kui alal asuv võimalik reostus likvideeritakse nõuetekohaselt. Peamine õhusaaste allikas on hoonete soojavarustus, mille lahendamisel tuleb kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju kliimale. Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada, et määratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirväärtusi.

4.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale puudub.

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus.

Kavandatav tegevus muudab oluliselt ala ilmet ja ruumilist struktuuri, kuid muudatused toovad kaasa pigem positiivse mõju, asendades passiivse tootmiskeskonna aktiivse äri- ja elukeskkonnaga ning rikastades linnaruumi atraktiivse hoonestuse ja kaldapromenaadiga.

4.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

4.5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju. Planeeringu elluviimine toob alale aktiivse kasutuse ja liikumise seoses äri- ja elupindade ning kaldapromenaadi rajamisega. Planeeringust tulenevad muudatused on linnaruumis eeldatavalt pikaajalised ja mõjutavad liikumist kogu linna ulatuses.

Eelhinnangu tulemusel ei ole keskkonnamõju strateegilist hindamist detailplaneeringule vaja algatada, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on teatanud, et lähtudes teadaolevast infost ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju Keskkonnaameti

pädevusse jäävates valdkondades, mis nõuaks KSH algatamist. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid ja taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Planeerimisseaduse § 142 lõike 2 järgi kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ette nähtud nõudeid. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ette nähtud nõudeid.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringu koostaja on Hendrikson & Ko OÜ.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 4 toodud tingimustel.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, § 142 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Tartu linna üldplaneeringut, planeeringuvõistluse võidutööd "Lõpused" ja järgnevat lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500/1:1000. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Kruntide moodustamise võimalused määrata planeeringuga.

4.3. Krundi ehitusõigus - krundi lubatud kasutamise sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja kõrgus - määrata planeeringuga.

4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Elamufunktsiooniga hoonetesse kavandada mugavas asukohas panipaigad lastekärude jms hoidmiseks.

4.6. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad".

4.7. Emajõe ääres näha ette üldplaneeringule vastav rohekoridor ning tagada ligipääs Emajõe. Alale ei ole lubatud kavandada krundipiirideid.

4.8. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud, võimalikult palju tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav ala olema suurem kui kõvakattega ala, krundile tuleb kavandada laste mänguväljak.

4.9. Planeeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevat majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvat mõjusid.

4.10. Planeeringus tuleb sätestada keskkonna säästmist tagavad nõuded, täpsustada pinnase reostuse ulatus, sätestada reostuse likvideerimise tingimused ning käsitleda kaitsealuste liikide võimalikku esinemist alal, müratemaatikat ja võimalikke leevendusmeetmeid.

4.11. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

4.12. Planeeringu eelnõu esitada planeeringu koostamise korraldajale avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamiseks.

5. Mitte alata Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

6. Otsus jõustub teatavastegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Aadu Must

Esimees

Lisa
Tartu Linnavalikogu 21. märtsi 2019. a
otsuse nr 144 juurde

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir

/ allkirjastatud digitaalselt /
Aadu Must
Esimees

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 28.03.2019

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tartu Linnavalitsus avaldab teadaande planeerimisseaduse (PlanS) § 128 lõike 7 alusel.

Tartu Linnavalitsus teatab et Tartu Linnavolikogu algatas Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu ning jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Planeeringuala suurusega 3,2 ha asub Karlova linnaosas (end katlamaja territoorium).

Planeeringu algatamise eesmärk on kaaluda võimalusi segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks.

Eelhinnangu kohaselt ei ole KSH algatamine vajalik, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ega inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha. Keskkonnaningimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu) ning koostaja Hendrikson & Ko OÜ.

Linnavolikogu otsusega saab tutvuda www.tartu.ee.

Tartu Linnavalitsus
Raekoda, Tartu, Tartu maakond
Telefon: 7361111
E-post: LV@RAAD.TARTU.EE

Teadaande avaldaja kontaktandmed:
sekretär Ruth Plakk
Telefon: 736 1242
E-post: ruth.plakk@raad.tartu.ee

Teadaande number 1445186

Otseviit teadaandele: <https://www.ametlikudteadaanded.ee/ee/Tartu%20Linnavalitsus/planeeringud/detailplaneeringu-algatamine/2019/3/28/1445186>



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Adressaadid vastavalt nimekirjale

28.03.2019 nr 9-3.2/DP-18-026

**Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu
algatamine**

Vastavalt planeerimisseaduse § 128 lg-le 8 anname teada, et Tartu Linnavolikogu algatas 21. märtsi 2019. a otsusega nr 144 Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks.

Eelnimetatud otsuse ja edaspidi detailplaneeringu materjalidega on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel www.tartu.ee.

Kaasame teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi planeeringu avalikest väljapanekutest ja aruteludest.

Vastavalt planeerimisseaduse § 127 lg-le 4 tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasatul teatada detailplaneeringu koostamise korraldajale teadete edastamise viis ja selleks vajalikud kontaktandmed. Kui isik teadete edastamise viisi ei teata, edastatakse teated posti teel rahvastikuregistrisse või äriregeistrisse kantud aadressil. Juhul kui soovite edaspidi teavitusi saada e-kirjaga, palume edastada osakonnale oma e-posti aadress.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Keskkonnaamet
louna@keskkonnaamet.ee

28.03.2019 nr 9-3.2/DP-18-026

**Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu
KSH mittealgatamine**

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg-le 6 anname teada, et Tartu Linnavolikogu algatas 21. märtsi 2019. a otsusega nr 144 Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu ning jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Otsusega on võimalik tutvuda: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/VOLO2019032100144>

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee



Rahandusministeerium
info@rahandusministeerium.ee

28.03.2019 nr 9-3.2/DP-18-026

**Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu
koostamise isikute ja asutuste kaasamine**

Tartu Linnavolikogu algatas algatas 21. märtsi 2019. a otsusega nr 144 Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu ning jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise. Otsusega on võimalik tutvuda: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/VOLO2019032100144>.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 4 palume määrata isikud ja asutused, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Raimond Tamm
abilinnapea

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@raad.tartu.ee

Ostan Teie maja või talukoha koos metsaga!

tel 5073251; pullikson@gmail.com

PÖLLUNDUS

Müüme elupuude Smaragd ja Brabant suuri potitaimi 100-130 cm, 4 €/tk. Tel 5194 3567.

TEENUSED

Ennustusliin 9003014, 95 s/m.

Vanaraua ja kodumasinat tasuta äravedu. Tel 5550 5017.

Väikeettevõtte ja KÜ raamatupidamine üle Eesti! Hinnad soodsad: info@renisder.ee.

ÄRITEADE

Tartu linnavalitsus



Tartu linnavolikogu algatas Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu ning jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Eesmärk on kaaluda võimalusi segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks. Planeeringuala suurusega 3,2 ha asub Karlova linnaosas (end katlamaja territoorium). Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja Tartu linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu) ning koostaja Hendrikson & Ko OÜ. Eelhinnangu kohaselt ei ole KSH algatamine vajalik, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ega inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus. Volikogu otsusega saab tutvuda www.tartu.ee.

PM 01.04.2019

Ostame:

- metsakinnistuid,
- kasvava metsa raieõigust,
- põllumaad.

Esmane pakkumine 1 tööpäeva jooksul!

Tel 5342 3212, Silver.

E-post: info@laekverepold.ee

Südamlik ka

Mati
kao

Margus, An

Soe kevadtu
viis sinna, ka
Avaldame l
Sa:

Ralf Gu
kaotus

Küüni 2 elat

Avaldame süg
Ilona Pollus

Valve
kaotus

Medici



RAHANDUSMINISTEERIUM

Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee

Teie 28.03.2019
Meie 16.04.2019

nr 9-3.2/DP-18-026
nr 14-11/254-4

Tartu linn Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering

Austatud härra linnapea

Olete edastanud Rahandusministeeriumile 28.03.2019 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-026 teabe Tartus linnas Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamisest Tartu Linnavolikogu 21.03.2019 otsusega nr 144. Taotlete vastavalt planeerimisseadusele isikute ja asutuste määramist, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata.

Planeeritav ala, ligikaudse pindalaga 3,2 ha, paikneb Tartu linnas Karlova linnaosas. Planeeringuala piirneb Turu ja Väike- Turu tänavaga, Emajõega ning kinnistutega Turu tn 16a (tootmismaa), Turu tn 16 (tootmismaa), Väike-Turu tn 16 (üldkasutatav maa) ja Turu tn 22 (üldkasutatav maa). Planeeritavale alale ulatuvad Emajõe kalda veekaitsevöönd (10 m veepiirist), ehituskeeluvöönd (50 m, mis on Turu tn 18 krundi osas osaliselt Tartu kesklinna üldplaneeringuga vähendatud 20 meetrini veepiirist) ja piiranguvöönd (100 m). Turu tn 20 krunt ja Turu tn 18 krundi Emajõe poolne serv asuvad Tartu arheoloogilise miljöopiirkonna alal. Keskkonnaregistri andmetel on Emajões registreeritud II ja III kategooria liikide elupaigad. Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuala juhtfunktsioonid äri- ja teenindustevõtte maa-ala, roheala ja sadama maa-ala.

Detailplaneeringu algatamise ettepanek sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kuna planeeringuga kavandatakse Emajõe ehituskeeluvööndi vähendamist täiendavaks hoonestamiseks – ligikaudu 22 meetrini tavalisest veepiirist. Tartu endise keskkatlamaja alal on jõe kaldaid varasema ehitustegevuse käigus tugevalt ümber kujundatud ja täidetud. Keskkonnamõju eelhindamisel on kasutatud OÜ Hendrikson & Ko poolt aastal 2014 tehtud tööd "Tartu Turu tn 18 kaugjahutusjaama keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang". Mõjude osas on leitud, et „kavandatav tegevus muudab oluliselt ala ilmet ja ruumilist struktuuri, kuid muudatused toovad kaasa pigem positiivse mõju, asendades passiivse tootmiskeskonna aktiivse äri- ja elukeskkonnaga ning rikastades linnaruumi atraktiivse hoonestuse ja kaldapromenaadiga.“

Esitatud detailplaneeringu materjalidest ei selgu, kellega kohalik omavalitsus ise on pidanud vajalikuks planeeringu koostamisel koostööd teha ja keda planeeringu koostamisse kaasata.

Mainitud on keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise raames tehtud koostööd Keskkonnaametiga.

PlanS § 142 lõike 2 kohaselt tuleb üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut menetleda nagu üldplaneeringut, välja arvatud koostöö ja kaasamise osas. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

Lähtuvalt esitatud materjalidest ja PlanS § 81 lõike 3 alusel ning arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja nr 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust, peame vajalikuks esialgu määrata **Päästeameti, Keskkonnaameti, Veeteede ameti ja Muinsuskaitseameti** asutusteks, kellega teha detailplaneeringu koostamisel koostööd ja planeering kooskõlastada. Koostöö tegemisel tuleb kohalikul omavalitsusel lähtuda Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“. Planeeringu koostamisse kaasata naaberkinnisasjade omanikud ja tehnovõrkude valdajad.

Planeerimisseaduse menetlusetappe arvestades peaks kohalik omavalitsus küsima koostöötegijate ja kaasatavate määramist enne üldplaneeringut muutva detailplaneeringu eskiislahenduse avalikku väljapanekut. Selleks ajaks peaks detailplaneeringu dokumentatsioon olema piisavalt ülevaatlik, et Rahandusministeerium saaks ratsionaalselt ja optimaalselt hinnata seda, keda oleks vaja täiendavalt kaasata ja kellega täiendavalt koostööd teha. Piisava informatsiooni olemasolu välistab mittevajalike kaasatavate ja koostöötegijate määramise.

Detailplaneeringu eskiislahendus palume esitada Rahandusministeeriumile § 85 lõike 1 kohaselt arvamuse avaldamiseks ning PlanS § 142 lõike 4 alusel täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks.

Palun hoida Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talitust kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada kõikidest avalikest aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Margus Hendrikson 715 5885
Margus.Hendrikson@fin.ee



Hendrikson ja Ko
jaana@hendrikson.ee

Teie 04.02.2021
Meie 12.03.2021 nr 9-3.2/DP-18-026

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadus

Olete esitanud detailplaneeringu, mille edasisel koostamisel palume arvestada järgnevaga:

1. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Emajõe ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Joonisel näidatud ettepanekujoon ei vasta lahendusele. Korrigeerida.

2. Planeeringu seletuskirjas (ehitusõiguse peatükis 3.6) ja joonisel kajastada planeeringuvõistluse võidutöö järgimise vajadus ja seal toodud põhimõtted:

2.1. Linna maksimaalne avamine jõeni nii visuaalselt kui funktsionaalselt;

2.2. Ikooniline ja vaadeldav hoonestus;

2.3. Ala jaotumine kolmeks eri iseloomuga tsooniks;

2.4. Planeeritud krundile 1 (võidutöö nimikvartal Lõpused) tuleb rajada jõega risti paiknevad hooned - 6 omavahel seotud hoonet ning 3 hoonevahelist Turu tänavat ja jõeäärt ühendavat poolavalikku ruumi (näidata joonisel kergliikluse ja jalakäija teed). Sarnaste hoonemahtude kordusrütm loob kvartali siluetele meeldejäävuse (Kolm õde!). Katla tänava äärne hoonestus on planeeritud madaltihedana - tänavat ääristavad hooned langevad jõe suunas. Hoonete vahel paiknevad lineaarselt privaatsed aiad (tõstetud) ning poolprivaatsed majaanestatud ruumid, luues jõeäärse avaliku ruumi ja haljastuse jätkuvuse Turu tänavani. Aedade kõrval läbivad kvartalit väikesed jalakäijate tänavad, mis toimivad elu- ja büroohonete esise hajumisruumi ja sissepääsudena, kuid ka vajalike lisaihendustena Turu tänava ja jõe vahel. Jalakäijate tänavad laienevad jõe ääres väikesteks platsideks, mis toovad kvartalisisesse elu jõe äärde ning loovad kaldapromenaadile vahelduva rütmi ja programmi.

2.5. Planeeritud krundil 2 on linnalise aktsendi jaoks sobiv ala, koht kvartali linnaliseks lõpetuseks ning maamärk hooneks;

2.6. Kaarhalli asemele planeeritud jõepoolseim (salongi)hoone (9) on väikesemõõtmeline (võidutöös 316 m²) oluline jõeäärse ruumi äärestaja, mis aitab luua sujuva ülemineku kesklinnaliselt tiheduselt hõredamale.

3. Esitada joonisel terviklik ruumilahendus, sealhulgas ka võimalik haljastuslahendus koos vajaliku kõrghaljastuse võimaldamisega krundil, parkimislahendus. Planeeritud ehitusõigus (suurem kui võidutöös) ei võimalda (kõrg)haljastust rajada.

4. Planeeringuga määratavas ehitusõiguses tuleb selgelt välja tuua kõrguslik liigendamine, erinevate hoonete või hooneosade kõrgused, sealjuures lubatud kõrgemad aktsendid (kui suur ehitisealune pind m² (10%), kui kõrge ja kus).

5. Kas võimalus korstna säilitamiseks ja sellele vaateplatvormi rajamiseks kajastub ka ehitisealuse pinnana?

6. Seletuskirjas on välja toodud tingimus, et väljapoole hoonestusala on lubatud rajada majandus- ja taristuministri 05.06.2015. a määruse nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 19 lg-s 6 nimetatud hoone osad (vundamendi taldmik). Arvestades asjaolu, et hoonestusala on planeeritud kas kuni krundi piirini või ehituskeeluvööndini, tuleb ehitusõigusega lubatud hoonestus püstitada hoonestusala piirides.

7. Pos 2 hoonete 7 ja 8 kajastamine jääb ebaselgeks. Joonisel, hoonestusala sees markeerida suurim lubatud ehitisealune pind.

Liiklus:

8. Täiendada liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamise analüüsi osa. Lisada informatsioon planeeringuga kavandatud ehitus- ja parkimismahu realiseerimisel tekitatava liikluse mahu kohta.

Esitada juurdepääsude vahel jagunev liiklusmaht: 1. Katla tänav on ühesuunaline; 2. Katla tänav on kahe-suunaline.

Analüüsida erinevate juurdepääsude ohutust ja läbilaskevõimet.

Esitada planeeringualale parim liikluskorralduslik lahendus ja põhjendada seda liikluse ohutuse ja toimimise seisukohast.

9. Esitada parkimisarvutus (missugune on võimalik suurim parkimiskohtade arv).

10. Katla tänav

10.1. Planeeringus põhjendada (linnaehituslikult ja liikluskorralduslikult) kahe-suunalise liiklusega Katla tänava planeerimist. Kavandatud laius 4,5 m ei ole kahe-suunalise tänava jaoks piisav. Arhitektuurivõistluse võidutöös on Katla tänav ühesuunaline.

10.2. Planeeringu lähteseisukohtades on fikseeritud, et „Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt“. Katla tänavale sõiduautode parkimiskohti mitte planeerida.

10.3. Lisada tänav- ja kalda-ala iseloomulikud ristlõiked Katla tänava ja kaldapromenaadi kohta. Ristlõigetel kajastada erinevate liikumisviiside eraldamist (kõrguslik, eraldusriba vms).

11. Turu tänav

11.1. Peatükis 3.5 on kirjeldatud Turu tänavale kavandatud juurdepääse ja loetletud vajalikud tegevused (ristmiku ja lissaradade väljaehitamine). Siduda kogu planeeritav liiklusskeem olemasolevaga, märkida olemasolevad, planeeritavad ja likvideeritavad objektid. Täiendada geolust (ühendada planeeritud elemendid Turu ja Väike-Turu tänavamaa lahendusega, sh arvestada koostamisel olevate detailplaneeringutega: Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering Väike-Turu tänavamaa osas ja Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneering Lina tänava ristumine Turu tänavaga).

11.2. Sätestada, et Turu tänava äärde kavandatav haljastus tuleb võimalusel rajada mitmerindeliseks, puude alla näha ette madalhaljastus (põõsad). Vältida haljastuse konflikti sattumist nähtavusega väljasõitudel ja ristmikel ning tehnovõrkudega, vajadusel tuleb tehnovõrgud ümber tõsta.

11.3. Üldplaneeringukohaselt on Turu tänava ääres jalgrattateede põhivõrk, mis tähendab muust liiklusest eraldatud ühesuunalist jalgrattateed mõlemal pool tänavat. Anda lahendus, lisada kõik tänava elemendid ka ristlõikena, arvestades rattateele 2,5 ja kõnniteele 2 m. Lisaks on võimalik tutvuda linna tellitud ja Artes Terrae AB koostatud tööga [Tartu jalgsi ja rattaga liikumise võrgustikud](#).

11.4. Avalikul tänavamaal kavandatavate muudatuste ulatus peab olema selgelt loetav ja jääma planeeringuala sisse, korrigeerida piir vastavaks.

11.5. Turu tänava äärde, krundiga nr 1 piirneva ala ulatuses on seletuskirjas ühelauseline ettepanek bussitasku rajamiseks, mis on ka joonisel kajastatud. Samas on kirjeldatud planeeringus, et bussipeatused on lähedal ja neile ligipääsetavus hea. Korrigeerida planeeringut, anda üheselt mõistetav lahendus.

12. Planeeringuga näha ette juurdepääs krundile Turu tn 18a ja määrata vastav servituudi seadmise vajadus.

Kaasnevad mõjud

13. Planeeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid, tuua välja tulevast tihedat kasutust silmas pidades võimalik koormusindeks.

14. Fikseerida planeeringus, sh peatükis 3.10, et enne ehituslubade väljastamist tuleb teha kogu ala hõlmav reostusuuring. Enne ehituslubade väljastamist peab olema selge reostuse ulatus ja kuidas reostus likvideeritakse.

15. Planeeringuga kavandatakse kortereid ja antakse võimalus majutusasutuse rajamiseks, mida võib lugeda müra suhtes tundlikeks aladeks. Planeeringu keskkonnapeatükis tuleb kajastada Turu tänava liiklusemüraga seonduvat ja näha ette leevendavad meetmed.

Planeeringu elluviimine

16. Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks, välja arvatud Tartu notar Anne Kuilli notaribüroos 19.06.2015. a sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise lepinguga nr 679/2015 võetud kohustused. Eelnevat arvestades on planeeringu algatamisel kokku lepitud, et kinnistu igakordne omanik tagab Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud mahus ja ulatuses. Detailplaneeringuga kavandatavad tänavamaa krundid (pos 3, pos 4 ja pos 5) antakse Tartu linnale üle tasuta. Krundid pos 3 ja pos 4 antakse linnale üle peale kasutusloa väljastamist. Planeeritud rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmine on eeltingimuseks ehituslubade väljastamisele (väljaehitamise kohustus tuleb üldjuhul täita enne hoonetele ehitusloa väljastamist). Samuti tuleb ette näha piisavad tagatised rajatiste väljaehitamise seotud kulude kandmise kohustuste täitmise tagamiseks. Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes esimese planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest ning nõuda rajatiste ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuste täitmise tagamiseks vastava kohustuslepingu sõlmimist.

Lisaks korrigeerida:

17.1. Korstna leppemärk jääb pdf joonisel katendi kihi alla ja seega ei ole legendis leppemärk sama värvi.

17.2. CAD-joonise kiht, kus kujutatakse ehitisealust pinda, nimetada ümber “hoonete suurim lubatud ehitisealune pind”.

17.3. Maa-alune hoonestusala tuleb anda iga krundi kohta eraldi ruumikujuna.

17.4. Hoonete lubatud maa-alune ehitise pindala on kokku suurem kui joonisel näidatud maa-alune hoonestusala.

17.5. Illustreerida suurim lubatud ehitisealune pind ja lubatud hoonete arv hoonestusalas.

17.6. DP_illustratsioon kihil on krundil nr 2 kujutatud 4 hoone ruumikuju, pdf-il jääb osa ühest hoonest katendi kihi alla ja seega pole aru saada, kas või mis mahus on parkla peale hoone kavandatud.

17.7. Planeeringualale jääb 6 Tartu kohaliku geodeetilise võrgu geodeetilist märki: VR (seinareeper GPA ID 228899), VR (seinareeper GPA ID 228898), 9125 (seinareeper GPA ID 228890), nr-ta (pinnasereeper GPA ID 228894), SM576 (polügonomeetria seinamärk GPA ID 105021) ja SM610 (polügonomeetria seinamärk GPA ID 20217). Ehitiste seinas asuvate märkide kaitsevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m märgi tsentrist vertikaalsuunas. Pinnasereeperi kaitsevöönd on 3,0 m märgi keskmest.

Vastavalt ruumiandmete seaduse § 24 lg-le 1 võib kinnisasja omanik esitada märgi omanikule taotluse selle kõrvaldamiseks või teisaldamiseks. Vastavalt § 24 lg-le 2 märk kõrvaldatakse või teisaldatakse märgi omaniku nõusolekul taotleja kulul.

Geodeetilise võrgu sidususe tagamiseks tuleb planeeringualal hävinevate märkide asemele rajada vähemalt üks uus polügonomeetria ja üks uus kõrgusvõrgu geodeetiline märk. Võimalik on ka „nr-ta“ vana sillavaatluspunkti säilitamine. RAS § 35 lõike 1 kohaselt võib geodeetilise märgi teisaldamise, rajamise, rekonstrueerimise ja mõõtmisega seotud töid teostada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistiku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas. Geodeetiliste tööde kohta koostatakse eraldi projekt koos ehitusprojektiga. Projekt kooskõlastatakse Tartu Linnavalitsuse geodeesiateenistuse ja Maaametiga.

Geodeetilised märgid planeeringujoonistel (olemasolev olukord ja põhijoonis) kaitsevöönditega selgelt tähistada ning lisada selgitus leppemärkidesse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@tartu.ee



OÜ Giga Investeeringud
Narva mnt 124
50303 TARTU

Teie 07.04.2021
Meie 16.04.2021 nr 9-3.2/DP-18-026

Turu tn 18 detailplaneeringu koostamisel tekkinud küsimused

Olete soovitud täpsustavaid seisukohti planeeringu koostamiseks.

1. Paadisadamaga koostöö tulemusena küsite, kas on võimalik kavandada paadisadama teenindamiseks vajalikud 4 parkimiskohta krundile nr 5, krundile nr 2 kavandatud parkla nn jätkuna. Krunt nr 5 on planeeringuga kavandatud tee- ja tänava maa-alaks ning antakse linna omandisse.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist rohealaga, mis on mõeldud peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Asumi eesmärgina on muu hulgas toodud, et Emajõe äärde on vaja kujundada kergliiklusteega eri virgestusvõimalusi pakkuv tervikliku arhitektuurilahendusega kaldapromenaad.

Ühtlasi on antud asukohas tegemist servituudialaga, kuhu linnal on õigus rajada jalg- ja jalgrattatee ning avalikes huvides kasutades.

Alale on kavandatud kaldapromenaad koos haljastusega (OÜ Kino Maastikuarhitektid [Võidu silla ja Karlova sadama vahelise kallasraja/kergliiklustee eskiis](#))

Kuigi Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioon roheala, ei ole hinnanguliselt tegemist PlanS § 142 lõike 1 punkt 1 kohaselt üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, kuna lisaks kergliiklusteele toetab selle äärde kavandatud väikesemahuline avalik parkla juhtotstarbelist kasutust, jõeäärse ala aktiivsemat kasutusele võttu, sealhulgas loob võimaluse puuetega inimestele kaldapromenaadi mugavaks kasutamiseks ning toetab piirkonda rikastava paadisadama kasutust. Arvestada tuleb ka asjaoluga, et ülejäänud üldplaneeringuga ette nähtud roheala (piirneval kõrval krundil) säilib ning otstarbe muutus ei ole ulatuslik.

Linn on seisukohal, et parkla kavandamisel tuleb leida ruumi säästev lahendus, mis arvestab olemasolevat olukorda sh kõrghaljastuse säilitamise vajadust. Vähemalt ühe parkimiskoha kavandamisel tuleb arvestada invanõuetele vastava lahenduse tagamisega. Parklast kergliiklusteele liikumiseks ja kergliiklustee kasutajale tuleb luua mugav ja turvaline lahendus (madaldataud äärekivi ratastooliga liikujale vm) ning arvestada vajadusega erandkorras sõidukiga (nt päästeauto) mööda kergliiklusteed sadamahooneeni liikumiseks.

2. Kõrghaljastuse osas soovite erisusi, kuna Tartu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb parkimine lahendada maa-alustes parklates, mis piirab kõrghaljastuse rajamise võimalusi. Kõrghaljastust saab eelkõige kavandada teede äärde (alleed) ja Emajõe ääres.

Oleme seisukohal, et haljastuse lahendus tuleb anda detailplaneeringuga ja leida tulemus, kus on püütud saavutada detailplaneeringu algatamise lähteseisukohtades toodud üldplaneeringukohane eesmärk. Näidata kruntidele kavandatavad võimalikud haljastatavad alad (kajastada joonistel sarnaselt võidutööle), sh kaaluda kõrghaljastuse osalist asendamist madalamate liikidega, kuid mitte Turu tänava ääres, kus kõrghaljastus peab eraldama intensiivse liiklusega tänava jalakäijast ja hoonetest. Puudujääva kõrghaljastuse osas pakkuda välja lahendus - kus ja mis osas hoonestatavatel kruntidel puudujääv haljastus kompenseeritakse.

3. Täiendavalt soovite teada:

- Kas detailplaneeringu põhijoonisel tuleb ära määratleda täpne ala, kuhu kõrgem hoonestus on kavandatud?

Vastus: Kuna arhitektuurne dominant on Sõpruse silla poolses otsas, siis tuleb sinna vastav tingmärk seada.

- Milline kõrguslik ja korruseline piirang võiks rakenduda põhijoonise tingliku hoone number 9 puhul?

Vastus: Tegemist on eraldiseisva n-ö paviljon-hoonega, mistõttu ei peaks see olema kõrgem kui 1 korrus.

- Kas tuleks kõne alla konsoolsete hoonestusalade määramine (tänavate kohale, jõe poole; vajadusel peale ehituse servituut).

Vastus: Linn on seisukohal, et kõik hooneosad peavad jääma krundi piiresse sh konsoolsed rõdud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Reno Laidre
abilinnapea

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Indrek Jakobsoo
Giga Investeeringud OÜ
indrek@giga.ee

Teie 03.05.2021
Meie 06.05.2021 nr 9-3.2/DP-18-026

**Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek
üldplaneeringus Turu tn 18 krundi osas**

Olete esitanud ettepaneku kontrollimaks Turu tn 18 kinnistu ehituskeeluvööndi vähendamist ÜP raames. Selgitate, et vastavalt planeeringuvõistlusele on menetluses oleva DP seletuskirjas hetkel järgnev sõnastus:

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ca 12-14 m Emajõe kalda veekogu veepiirist arvates, et võimaldada üldplaneeringu ja planeeringuvõistluse võidutöö Lõpused kontseptsiooni kohase hoonestuse ning vajaliku tee ning parkimisala rajamist.

Seega leiate, et vähim peaks olema siiski 12 meetrit, mitte 14 meetrit. Palute kontrollida antud joone vähendamist, kuna on tähtis, et need jooned klapiksid.

Avalikul väljapanekul olevas üldplaneeringus on ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku joonena arvestatud Turu tn 18 krundi planeeringuvõistluse võidutöös olevate hoonetega - kaardile on joon vastavalt märgitud, selgitusena on öeldud: *Vähendada täiendavalt ehituskeeluvööndit Turu tn 18 krundil Sõpruse silla juures kavandatud hoonestuskava elluviimiseks arvestades arhitektuurivõistluse tulemuste alusel koostatava detailplaneeringu lahendust 14 meetrini tavalisest veepiirist.*

Koostatavas Turu tn 18 krundi detailplaneeringus on näha, et planeeritud hoonestusala 2 ulatub vähesel määral (ca 1,3 m) üle üldplaneeringukohase ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku joone, kuna hoone 9 võimalik asukoht asetseb viltu ja ka suurim lubatud ehitisealune pind on suurem (ca 100 m²) võrreldes võidutööga (vt lisatud joonist). Palume detailplaneeringu joonist eelnevast tulenevalt korrigeerida.

Lisame info, et planeeringutes olevad jooned kehtestatakse kaardimaterjali järgi, selgitused meetrites võivad ajas muutuda (sõltuvad veepiirist).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@tartu.ee



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Giga Investeeringud OÜ
indrek@giga.ee

Teie 07.07.2021
Meie 13.09.2021 nr 9-3.2/DP-18-026

**Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu
korrigeerimise vajadus**

Olete esitanud detailplaneeringu (DP), mille koostamisel ei ole piisavalt arvestatud linna üldplaneeringuga, planeeringuvõistluse võidutööga ega varem linna poolt öelduga. Selgitame täiendavalt:

1. Planeeritud kruntidel 1 ja 2 ei ole tagatud haljastuse nõude realiseerimine.

Üldplaneeringus ja DP algatamisel on sätestatud, et minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud, võimalikult palju tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav ala olema suurem kui kõvakattega ala, krundile tuleb kavandada laste mänguväljak.

Planeeritud haljastuse osakaal tuleb selgelt välja tuua ja näidata joonisel võimalikud asukohad (nt vastavalt üldplaneeringule või võidutööle). Seejuures säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust (kaaluda ka Turu tänava poolse väärtuslikuma kõrghaljastuse säilitamise võimalusi). Vaata lisaks ka meie 12.03.2021. a kirja punkti 3.

2. Võidutöös on hooned paigutatud ehitusjoonele, kuid ärapäöratud mahtudega, mis tagab selle, et Turu tänava äärde jäävad avaramad poolprivaatsed rohealad, mis ühtlasi vähendavad mürakoormust. DPs on hoonemahud kavandatud aga krundipiirile, mistõttu haljasaladele ruumi enam ei jää. Ehitusjoon taandada krundipiirist (seda toetavad ka olemasolevad hooned kesklinna pool ja Turu tn 18 krundi osa detailplaneeringus määratud kohustuslik ehitusjoon 7 m krundipiirist). Selline lahendus võimaldab kruntidele kõrghaljastust rajada, nt võimaldab anda haljastuse lahenduse piki Turu tänavat, vähendades ühtlasi kruntidele kanduvat saaste ja müra hulka.

3. Võidutöös on hea hoonetevaheline ruum (sh platsid) lahendatud muu hulgas hoonestuse liigendatuse ja äralõigetega. Võidutöös on ka võrreldes DP lahendusega oluliselt väiksem krundi täisehitus (45 vs 64% Pos 1 ja 45 vs 57% Pos 2) ja hoonestustihedus (FAR 2,6 vs 3,6 Pos 1 ja 1,8 vs 3,2 Pos 2).

Eelnevat arvestades lähtuda kruntide täisehituse ja hoonestustiheduse planeerimisel võidutööst, mh kavandada hoonemahtudele lõigatud nurgad (sätestada planeeringus).

Järgimaks võidutöö põhimõtteid ja arvestades, et planeeringus ei ole hoonete kaupa ehitisealust pinda eraldi välja toodud, mitte esitada ka madalamate mahtude protsent teadmata ehitisealuste pindade suhtes. Katla tänava äärne hoonestus tuleb planeerida madaltihedana - tänavat ääristavad hooned langevad jõe suunas.

Soovitud lahtised rõdud tuleb ehitusõiguse tabelis selgelt eraldi välja tuua (vt nt Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering). Ehitusõiguse tabelis fikseerida ka minimaalne lubatud hoonete arv (nt krundil 1 lubatud vähim hoonete arv on 3 hoonet), et välistada ühe suure hoonemassiivi rajamine. Krundil nr 2 on kujutatud 4 hoone ruumikuju + korsten, ehitusõiguse tabelis on lubatud maksimaalselt 3 hoonet. Maapealne ehitisealune pind joonisel on väiksem (ca 600 m² võrra) kui ehitusõiguse tabelis toodud. Ehitusõiguse tabelis (mitte märkusena) tuleb kajastada ka korstna andmed (ehitisealune pind ja kõrgus).

NB! Suurim lubatud kõrgus on planeeringus läbivalt raskesti loetav. Ühte näitajat vaadates leiab viite märkusele, mis omakorda viitab uuele asukohale ja taas selgitustele ja märkusele. Palume ehitusõigust puudutav osa koondada selgelt ja lihtsalt loetavana kokku ehitusõiguse tabelisse, mujal neid näitajaid mitte dubleerida. Ka joonisele kantu osas peab olema selgus - leppemärk, planeeritud kõrgemate hooneosade hoonestusala. Kui kõrgete, jällegi märkus, tabel, märkus, seletuskiri? jne.

4. Võidutöös on korstna ümber avar korstnaväljak, kuna see on selle piirkonna atraktiivne vahepunkt. DP lahendus on hoonestuse ja korstna kokku toonud ning üsna kohmakalt. Anda lahendus võidutööd arvestades.

5. DP seletuskirjas on öeldud, et üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on asjaolu, et planeeritud krundile nr 2 soovitakse olemasoleva kaarhalli asukohas ehitada vastavalt planeeringuvõistluse võidutöö Lõpused kontseptsiooni kohaselt hoone.

Esitatu ei ole põhjendus üldplaneeringu muutmiseks, kuid nõustume kirjelduses toodud hoone asukohaga ja palume joonisel kajastada hoone asukoht vastavalt seletuskirjas toodule ning linna poolt varem öeldule (meie 06.05.2021. a kiri), sh tuleb arvestada uues üldplaneeringus määratud roheala ja ehituskeeluvööndiga.

Selgitame: Koostamisel olev üldplaneering suunatakse ajagraafiku kohaselt oktoobris kehtestamisele. Pärast üldplaneeringu kehtestamist peavad kõik koostamisel olevad DPd järgima üldplaneeringus sätestatud (sh EKV osas), seega ka käesolev DP peab arvestama uue üldplaneeringuga määratud põhimõtteid, mh kaob ära vastuolu üldplaneeringu lahendusega.

NB! DP-s on läbivalt viidatud Kesklinna üldplaneeringule, mis ei ole õige, sest nimetatud planeering ei ole kehtiv dokument.

6. Liikuvuse osa:

6.1. Katla ja Väike-Turu tänavate ristmikul on jäänud täielikult arvestamata jalakäijate liikumisvõimalused. Turu ja Väike-Turu tänavate poolt tulijatele tagada jalakäijate ligipääs kaldaäärsele trepistikule. Planeeringus tuleb selleks kavandada Väike-Turu tänavale, jalakäijate loogilise liikumistrajektoori asukohta, sõidutee ületuskoht (liiklusohutuse kaalutlusel peab see olema kas tõstetud või foorjuhitav) ning sõltuvalt ülekäigu asukohast vajadusel Zeppelini-poolset kõnniteed väljasõitude kohtadel tõsta nii, et kõnnitee kulgeks tasapinnaliselt ja tekstuuriiliselt katkematuna. Ülekäigu (potentsiaalse konfliktiala) pikkuse vähendamiseks ning üldise ruumi atraktiivsuse tõstmiseks tuleb ära jätta praeguses DP versioonis Väike-Turu tänavale kavandatud vasakpöörderada. Autoliikluse ligipääs krundile säilib väga hästi ka olukorras, kus Väike-Turu tänavast saab sooritada vaid parempöörde.

6.2. Katla tänav tuleb täies pikkuses kavandada rahustatud liiklusega tänavaks. Kvartalisisesel tänaval, mis kulgeb läbi aktiivses kasutuses atraktiivse linnakeskkonna, on jalakäijate ja ratturite turvalisuse ja heaolu tagamiseks autoliikluse rahustamine oluline. Suures osas on seda teadmist DP-s ka järgitud, aga tänava otsad jäetud rahustamata - selles osas tuleb lahendust korrigeerida. Vaata lisaks meie 12.03.2021. a kirja punkte 10.1 ja 10.3.

6.3. Katla tänava ristumisel Turu ja Väike-Turu tänavatega tuleb jalakäijate ülekäigud tõsta selliselt, et sõidutee ületamisel jalakäijate liikumisruumi tasapind ega pinnakate ei muutu ehk siis autoliiklus ületab kõnniteed, mitte vastupidi. Ülekäigukohtadest alates on Katla tänaval kohane autoliiklust rahustavate elementide läbiv kasutamine.

6.4. Võimalik, et praegu DP-s pakutud parkimiskohtade arv ongi juba sobiv, aga kuna sellel pole mingit analüütilist alust, siis me ei saa seda piisava kindlusega teada. Hea oleks selliste otsuste tegemisel lähtuda teadmistest ja analüüsist. Esitada täiendav põhjendus tuginedes parkimisuuringule. Esitatud parkimislahendus tuleb ka läbi lahendada ja joonisel näidata (annab ülevaate võimalikust parkimise lahendusest ja mahust. Et mitte kanda ühele joonisele liigset informatsiooni, võib esitada eraldi joonise, mis läheb hiljem lisade kausta) Parkimisarvutuses ei saa arvestada 100 m² suuruste korteritega.

NB! Peatükis 3.3 on kirjeldatud, et hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid. Avaparklate kavandamine krundile on keelatud, eemaldada seda lubav lõik.

6.5. Väike-Turu tänaval planeeritavad muudatused tuleb kokku viia varem planeerituga (vasakpöörderada Zeppelini).

6.6. Turu tänava osas tuleb muudatustest planeerida vaid Lina tänava foorreguleeritud ristmiku sidumine olemasoleva olukorraga (vt meie 17.06.2021. a kiri). Mitte rohkem, planeeringu seletuskirjas korrigeerida teemat läbivalt.

6.7. Turu tn 18a krundile tuleb näidata juurdepääs ja määrata servituudivajadus (vt meie 12.03.2021. a kiri) nii sadamasse kui ka krundile Pos 5 (parkla ja promenaad).

Muu:

7. Olete lk-1 9 ja ptk-s 3.4 kirjeldanud, et krundile nr 1 planeeritud hoonestuse vähemalt Turu tn pooltel küljel tuleb esimesel korrusel kavandada kaubandus- ja teenindusfunktsioon.

Teenindusfunktsiooni sellises mahus planeerimine ei ole kooskõlas lähteseisukohtadega ega üldplaneeringuga. Planeeringus korrigeerida läbivalt krundi 1 juhtfunktsiooni erisust, mis sätestab, et hoonete esimesel korrusel on kohustuslik kavandada piirkonda teenindava kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis- või lasteasutuse ruumid, järgmised korrused on mõeldud eluruumideks, lubatud ei ole majutusasutused ja bürood.

8. Korrigeerida ptk 3.2 vastavalt: Krunt nr 1 ja krunt nr 2 on lubatud kavandatavate hoonete vahel jagada väiksemateks kruntideks detailplaneeringut koostamata arvestusega, et oleks tagatud nõuetekohane haljastus, juurdepääsud, parkimine jm vajalik.

9. Ptk 3.5, lk 18: *Standardi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus (panipaigas) ja väljaspool hoonet asuvatega.*

Oleme seisukohal, et rattakohad peavad olema mugavalt kasutatavad, neile pääseb ligi väljastpoolt maja ja ilma treppe kasutamata. Äripindade rattakohad tuleb kavandada hoone sissepääsu lähedale soovitatavalt vihma eest kaitstuna. Joonisel tuleb näidata võimalikud rataste parkimise alad (ruumivajadus).

10. Lk 18 "*Projekteerimise käigus, kui on teada kavandatav tegevus (ehitise otstarbed ja nende osakaalud), määratakse täpne parkimiskohtade ning korterite arv, sh ärifunktsiooni puhul reaalselt vajadust silmas pidades. Kortereid/äripindu saab kavandada sellises mahus, et tagatud oleks planeeringus määratud normikohane parkimine (SO: 200korterit x0,5 ja vt tabel).*

Korrigeerida sõnastust: Täpne parkimiskohtade arv selgub projekteerimisel, kui on selgunud korterite arv, ehitiste kasutamise otstarbed ja nende osakaalud ning reaalne vajadus. Kortereid /äripindu saab kavandada mahus, kus tagatud on nõuetekohane haljastus ja parkimine.

11. Palume korrigeerida lauset: "Planeeringuala kruntide nr 1, 2 ja 4 terviklik haljastus- ja kujunduslahendus anda koos esimese krundi hoonestuse ehitusprojektiga.", asendada allajoonitud osa .. krundile esimese hoone ...

12. Põhijoonisel on peetud vajalikuks välja tuua piirdeaia leppemärk. Selgitada, kus ja milleks, seletuskirjas selgitus puudub.

13. Seoste joonisel - kas eemaldada kehtiv planeeringuala Lina tänava DP osas või kanda kõik kehtivad planeeringualad peale. Planeeringu koostamisel arvestada ka Turu tänavast teisele poole jääva Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamisega.

14. Hoonestusalade ulatuse määramine ühtlustada kruntide osas, nt krundil 1 on pandus hoonestusalast välja jäetud, krundil 2 sees.

15. Turu tn 20 ja Turu tn 20a krunte menetleda sarnaselt teiste planeeritavate kruntidega, nimetades neid Krunt 6 ja Krunt 7 (kuna planeeringuga ei kehtestata ega kinnistata krundi aadresse). Ehitusõiguse tabelis laiendada ka Turu 20 kasutamise otstarvet, lisada HP ja P, märkus 5 samuti sobiv.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@tartu.ee

Liisi Ventsel

Saatja: Liis.Randmets@raad.tartu.ee
Saatmisaeg: neljapäev, 21. aprill 2022 14:56
Adressaat: indrek@giga.ee
Koopia: liisi@hendrikson.ee
Teema: Turu 18 DP

Olekulipp: Lipuga märgitud

Tere

Palume üle vaadata:

1. Esitatud lahendusest on välja jäänud liiklusanalüüs (olemasolev ja prognoositav koormus ning järeldused). Palume täiendada.
2. Parkimisvajaduse analüüsil soovitame kasutada Tartu Linnavalitsuse 20.04.2022 protokollilise otsusega heaks kiidetud [Tartu ligipääsetavuse uuringut](#), mille kohaselt on soovitatav Turu tn 18 krundil parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 34%, kuna vajalikud teenused asuvad läheduses (piirkondlik kool ja 12 toidupoodi on lähemal kui 1200 m, kaks lasteaeda, 34 toidukohta ja 31 erinevat teenust on lähemal kui 800 m, 66% töökohtadest on kuni 2 km jalutustee konna või vähem kui 30 min ühistranspordi sõidu kaugusel). Näiteks kui korteritele on planeeritud pinda ca 14 090 m² ja standardkohase parkimishormi 1/60 alusel oleks parkimiskohti vaja maksimaalselt 141, siis ligipääsetavuse uuringu kohaselt oleks vastav arv 48.
3. Planeeritud krundi 4 (Katla tn) ristlõige on graafiliselt lahendamata, endiselt on näidatud 4,5 m laiune kahesuunaline rahustatud liiclusega tee, lisaks valged (0,6 m riba tee ja hoonestusala vahel jm) ja hallid alad. Juhul kui täna ei ole võimalik anda terviklikku ristlõiget, tuleb joonisel näidata krunt 4 ühe leppemärgiga - jalakäija eelistusega rahustatud liiclusega ala, mille elemendid täpsustatakse projekteerimisel. Lisaks kanda peale jalakäijate põhiline liikumine (sarnaselt nagu ülejäänud alal on) ka krundile 4 hoonestusala äärde.

Seejärel palume esitada detailplaneering koos tehnoõrkude lahendusega.

Küsimuste korral oleme valmis selgitama.

Lugupidamisega

Liis Randmets
736 1253

TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 36441041

Tehniliste tingimuste liik	Detailplaneering
Kliendinumber	326590
Isikukood/Registrikood	10269950
Nimi	OÜ Hendrikson & Ko
Kontaktisik	LIISI VENTSEL telefon 5070562
e-post	liisi@hendrikson.ee
Aadress	RAEKOJA PLATS 8, TARTU LINN, TARTU LINN 51007, TARTU MAAKOND
Ehitise nimetus ja asukoha kirjeldus	Turu tn 18 Tartu linn Tartu linn Tartu maakond
Ehitise sihtotstarve	kortermaja, bürooruumid, kaubandus, toitlustus, majutus
Telia sidevõrgu lõpp-punkt	Sidekaev 1484/ vaata eskiisi/
Objekti haardeulatus	kuni 50m
Olemasolev sidevõrk	Krundi piirile sidekaevust 4019 1X 100mm sidekanal.

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Tehnilise lahenduse kirjeldus	Telia Eesti kaablivõrguga ühenduse saamiseks rajatavatele hoonestustele projekteerida ja paigaldada 100 UPOTEL PVC torudest sisend alates sidekaevust 4019 või võimalused pikendada olemasolev 100mm sidekanal hoone maaalusesse parklasse. Sealt tuleb edasi tagada kaablite teekonnad hoonete tehnoruumideni kuhu tulevad sidekapid.
Sisevõrgu kirjeldus	Hoonete sisevõrgud projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonetesse vajalikmahulised andmesidejaotlad. Sisevõrk rajada jaotlast iga korterini/ äripinnani SM tüüpi optilise kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Korterite/ äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Korterite/ äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide sedamete ühendamiseks 230V elektrivõrguga. Telia dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 53412210

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Täiendavad tehnilised nõudmised

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu.

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 09.05.2022 ning on kehtivad kuni 08.05.2023

Koostaja:
Telia Eesti AS volitatud esindaja
Kristjan Viirmäe
e-post: kristjan.viirmae@telia.ee
telefon: 53001365

Väljastaja:
Telia Eesti AS
Kristjan Viirmäe
esindab volikirja alusel

TEHNILISED TINGIMUSED

Detailplaneeringu koostamiseks

 Teie 29.04.2022
 Meie 25.05.2022 INF/331

Objekt:	Turu tn 18, Tartu linn detailplaneering korterelamud/ärihooned rajamiseks
Veetarve; kanaliseeritav vesi:	m³/d
Tehniliste tingimuste taotleja:	Hendrikson & Ko OÜ
Taotleja kontaktid:	Raekoja plats 8, 51004 Tartu tel 507 0562; e-post: liisi@hendrikson.ee

- **Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks:**

Altren Projekt OÜ on koostanud Tartu linn, Turu tänav lõigus Jõe kuni Lina tn sademe- ja reoveekanaliseerimisprojektide tööprojekti (töö nr. VK2039, Lisa 1). Projektiga on lahendatud Tartu linn, Turu tänav lõigus Jõe kuni Lina tn sademe- ja reoveekanaliseerimisprojektide ehitus. Olemasolev reoveekanaliseerimisprojekt lõigus Jõe tn - Lina tn jäetakse sademeveetoruks ning rajatakse uus reoveekanaliseerimisprojekt. Turu tn 18 kinnistu detailplaneering siduda Altren Projekt OÜ tööga.

Olemasolevad vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud, mis jäävad hoonestusalale tuleb tõsta ümber. Planeeringualale jäävad mittetöötavad ja tööst kõrvaldatud torustikud likvideerida.

AS-le Tartu Veevärk tagada perspektiivsete torude koridor Turu tn 18 detailplaneeringualale (Turu tn – Emajõgi, POS 4, Lisa 2). Servituudi vajadus tuleb planeeringus näidata.

Veevarustus:

Kavandatud detailplaneeringuala varustada veega Turu tänav veetorusikust De 315.

Tänavatorustikust planeerida igale hoonetele eraldi veeühendustoru.

Reoveekanaliseerimine:

Altren Projekt OÜ koostatud tööprojekti koosseisus on Turu tänavale projekteeritud uus reoveekanaliseerimisprojekt De 315. Planeeringuala reovee eesvooluks kavandada Turu tänav De 315 reoveekanaliseerimisprojekt (Lisa 1).

Tänavatorustikust planeerida ühendustoru detailplaneeringualale.

Sademeveekanalisisatsioon:

Detailplaneeringuala sademevee eesvooluks planeerida Emajõgi. Kavandada vajalikud rajatised.

Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt).

Sademeveekanalisisatsiooni planeerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Maksimaalsest võimalikust paisutustasemest kõrgemal peavad asuma kõik hoonete sissepääsuavad (uksed, aknad) ning kõrgema valliga kaitstud maa-aluste parklate sissepääsuavad.

Parkla sademevee puhastamiseks planeerida kinnistule liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

Üldised tingimused:

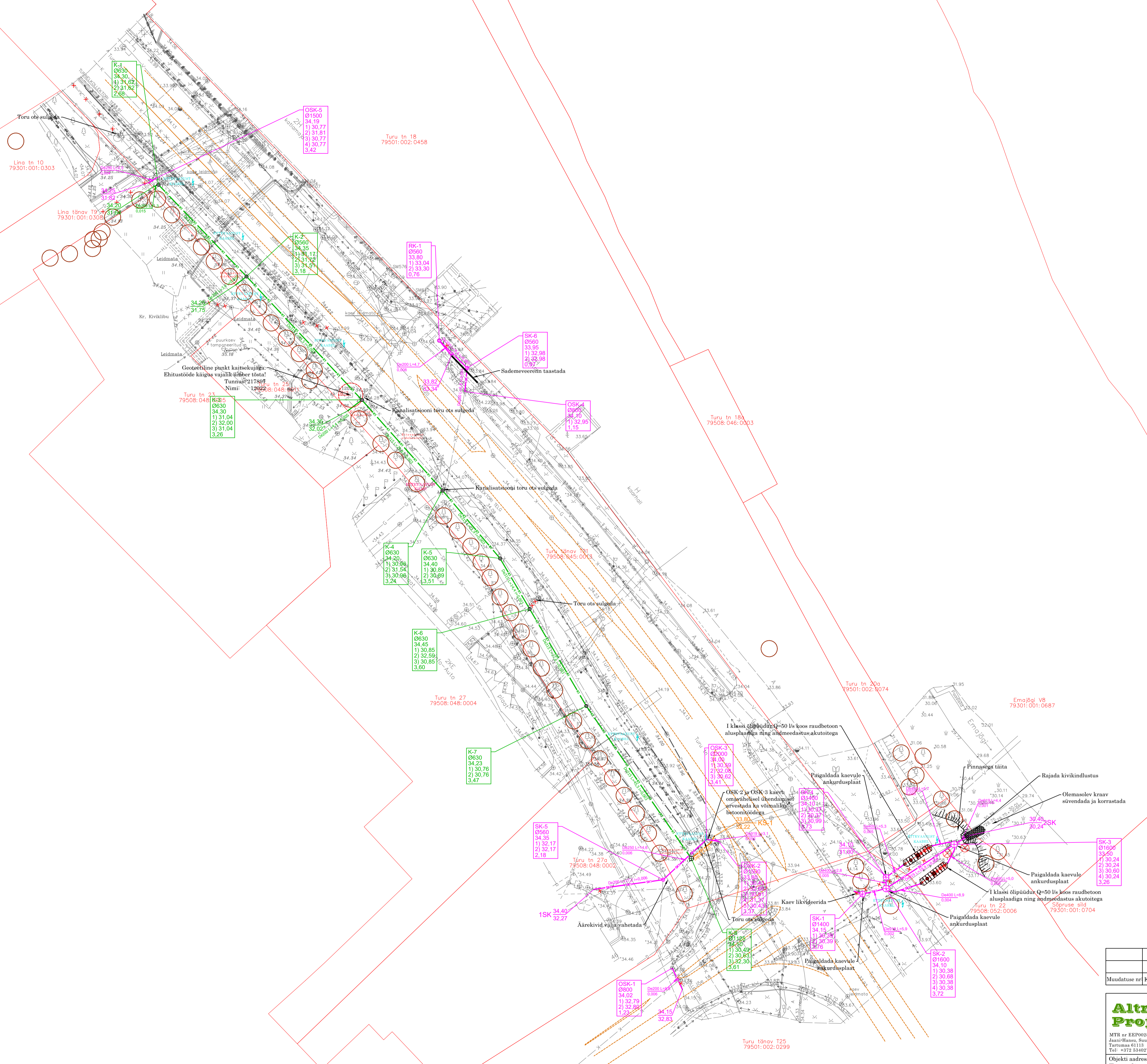
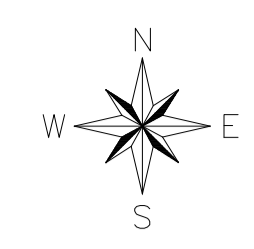
- **Detailplaneeringu realiseerimise eelduseks on torustike valmisehitamine vastavalt Altren Projekt OÜ koostatud tööle.**
- Tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat alates tingimuste väljastamisest.
- Detailplaneering kooskõlastada AS-ga Tartu Veevärk.
- Detailplaneeringu 1 eksemplar esitada AS-le Tartu Veevärk.

(allkirjastatud digitaalselt)

Peeter Pindma
AS Tartu Veevärk
arendusjuht

Lisa 1 Tartu linn, Turu tänav lõigus Jõe kuni Lina tn sademe- ja reoveekanalisisatsioonitorustike tööprojekt. Altren Projekt OÜ, töö nr. VK2039.

Lisa 2 Turu tn 18 krundi ja lähialal detailplaneeringu eskiis. Hendrikson & Ko OÜ.



Geotehniline punkt kaitsesekujaga
Ehitustööde käigus vajalik ümber tösta!
Tunnus: 0217908
Nimi: 1204208:046:0003

- Märkused:
1. Tingmärgid vt joonis AS-4-01
 2. Torustike pikiprofilid vt joonis VK-6-03 kuni VK-6-05
 3. * tähistatud kõrgus täpsustada ehitustööde käigus
 4. Ehituskaeviku tüüpristloiked ja katte taastamise ristloiked vt joonis VK-6-01
 5. Kaablite kaitsmise ja toetamise skeem ristumisel projekteeritud torustikuga vt joonis VK-6-02
 6. Koordinaadid L-Est '97 süsteemis
 7. Kõrgused EH2000 süsteemis
 8. Projekteerimise alusplaani on kasutatud digitaalset alusplaani mõõtkavas 1:500. Geomeister OÜ 2020a. Töö nr 20-G-1310

Muudatus nr:	Kuupäev:	Projekteeris:	Selgitus:
<p>Altren Projekt OÜ MTR nr REP002873 reg. 21.02.2014 Jaanõhobu, Suure-Räike küla, Reemu vald Tartu maakond 61113 Töö: 072 5202723</p>			
Töö nimetus:		Telliju:	
Tartu linn, Turu tänav lõigus Jõe kuni Lina tn sadameveetorustik		AS Tartu Veevärk	
Töö nr:		Töökoht:	
VK2039		Altren Projekt OÜ	
Mõõtkava:		Mõõtkava:	
1:500		1:500	
Joonise digiaadress:		Joonise nimetus:	
Torustike asendiplaan		Torustike asendiplaan	
Vastutav spetsialist:	Allkiri:	Kuupäev:	Ehituslik:
Vahur Laas	(allkirjastatud digitaalselt)	19.06.2020	Laiendamise
Projekteerija:	Allkiri:	Projekti staadium:	
Sven Zujev	(allkirjastatud digitaalselt)	TP	Joonise nr:
			AS-4-02

TEHNILISED TINGIMUSED 414004**TAOTLUSE ESITAJA**

Nimi / ärinimi Hendrikson & Ko OÜ		Isiku- või registrikood 10269950	
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Tartu, Raekoja plats, 8	Sihtnumber 51004	Maakond Tartu maakond
	Telefon 502 5549	e-post hendrikson@hendrikson.ee	
Kontaktisik	Nimi Liisi Ventsel		
	Telefon 507 0562	e-post liisi@hendrikson.ee	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Turu tn 18 Tartu linn Tartu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 79501:002:0458	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 3200 A
------------------	-----------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
--

KLIENDI TEGEVUSED

1. Detailplaneeringu alal näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht näha ette võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide planeerida 10 kV maakaabelliiniga Kesklinna JA ja Lina tn. 10 (79301:001:0303) kaablitest.
2. Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
3. Elektrotoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
5. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
6. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
7. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Enefit Connect OÜ Elektrivõrgu inseneri lõuna piirkonna poole (Dmitri Babin, Dmitri.Babin@enefit.ee tel. +37253079687).
8. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonnaga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>
9. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
10. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

TEHNILISTE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi: Dmitri Babin
 Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
 +37253079687 | Dmitri.Babin@enefit.ee

Koostatud: 19.07.2022
Kehtib kuni: 19.07.2024

**TEHNILISED TINGIMUSED nr. 9/22**

Jahutusvarustuse projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamiseks

9.09.2022

Objekti nimetus ja asukoht: bürood, korterelamud Turu tn 18, Tartu.
Tellija aadress: Hendrikson & Ko OÜ, Liisi Ventsel, Raekoja plats 8, Tartu.
liisi@hendrikson.ee

1. Planeeritava jahutustorustiku ühendusskeem: jahutustorustiku ühenduskohaks on Turu tn 16a kinnistul olevad jahutustorustiku maakraanide vabad otsad.
2. Jahutustorustikke sõidutee alla mitte planeerida.
3. Jahutustorustiku asukoht planeerida nii, et ei kattuks jahutustorustiku ja kõrghaljastuse kaitsevööndid.
4. Jahutustorustik planeerida rõhuklass PN10 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.
5. Detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaan kooskõlastada Gren Tartu AS-is, Sõbra tn. 54/1, Tartu. Täiendav informatsioon: Ülar Roose, arendus ja haldusinsener, telefon 7 337 116, e-mail: ular.roose@gren.com
6. Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt Gren Tartu AS projekteerimise tehnilised tingimused jahutustorustiku ja hoonete kaugjahutuspaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.
7. Jahutuskoomuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda Gren Tartu AS klienditeeninduse poole.
8. Tehnilised tingimused on kohustuslikud tellijale ja projekteerivale organisatsioonile.
9. Tehnilistele tingimustele saab esitada vaide 30 päeva jooksul alates väljastamise kuupäevast.
10. Tehniliste tingimuste kehtivusaeg 1 aasta.
11. Tehniliste tingimuste lahutamatuks osaks on OÜ Giga Investeeringud ja Gren Tartu AS vahel 05. septembril 2022.a. sõlmitud kokkulepe.

Lugupidamisega

Leho Lindmaa
Gren Tartu AS
Võrgujuht

Aavo Raadam
7 337 117
aavo.raadam@gren.com

**TEHNILISED TINGIMUSED nr. 282/22**

Soojusvarustuse projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamiseks

9.09.2022

Objekti nimetus ja asukoht: bürood, korterelamud, Turu tn. 18, Tartu.
Tellija aadress: Hendrikson & Ko OÜ, Liisi Ventsel, Raekoja plats 8, Tartu.
liisi@hendrikson.ee

1. Planeeritava soojustorustiku ühendusskeem: soojustorustiku ühenduskohaks on Turu tn 16a kinnistul oleva soojustorustiku sobiv lõik Turu tn. 18 kinnistu poolses servas.
2. Soojustorustikke sõidutee alla mitte planeerida
3. Soojustorustiku asukoht planeerida nii, et ei kattuks soojustorustiku ja kõrghaljastuse kaitsevööndid
4. Soojustorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.
5. Detailplaneeringu tehnovõrkude koondplaan kooskõlastada Gren Tartu AS-is, Sõbra 54/1, Tartu. Täiendav informatsioon: Ülar Roose, arendus ja haldusinsener, telefon 7 337 116, e-mail: ular.roose@gren.com
6. Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt Gren Tartu AS projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.
7. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda Gren Tartu AS klienditeeninduse poole.
8. Tehnilised tingimused on kohustuslikud tellijale ja projekteerivale organisatsioonile.
9. Tehnilistele tingimustele saab esitada vaide 30 päeva jooksul alates väljastamise kuupäevast.
10. Gren Tartu kaugküttesüsteemile on EJKÜ väljastanud märgise „Tõhus Kaugküte“.
<https://epha.ee/tohusad-kaugkuttetesusteemid/>
11. Tehniliste tingimuste kehtivusaeg 1 aasta.
12. Tehniliste tingimuste lahutamatuks osaks on OÜ Giga Investeeringud ja Gren Tartu AS vahel 05. septembril 2022.a. sõlmitud kokkulepe.

Lugupidamisega

Leho Lindmaa
Gren Tartu AS
Võrgujuht

Aavo Raadom
7 337 117
aavo.raadom@gren.com

Gren Tartu AS



KESKKONNAAMET

Liisi Ventsel
OÜ HENDRIKSON & KO
liisi@hendrikson.ee

Teie 10.10.2022

Meie 11.11.2022 nr 6-2/22/19864-2

Kallasraja ja ehituskeeluvööndi käsitlemisest Turu tn 18 detailplaneeringus

Soovite Keskkonnaameti seisukohta kallasraja käsitlemise kohta Tartu linnas Turu tn 10 kinnistule¹ koostatavas detailplaneeringus (edaspidi *DP*). Kirjale olete lisanud OÜ Hendrikson & Ko koostatud Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu põhijoonise eskiisi (07.10.2022, töö nr 18003163, joonis nr 4).

Keskkonnaamet on tutvunud põhijoonise eskiisi ja küsimustega ning vastame alljärgnevat:

1. *2022. a põhikaardile kantud Emajõe veepiir on erinev ÜP kehtestamise aegsest veepiirist. Kas planeeringu joonisel näidata vähendatud ehituskeeluvööndit (EKV) nii nagu ÜP joonisel (olenemata sellest, kas põhikaardi veepiir on muutunud või ei) või tuleks EKV joon määrata vastavalt tavalisele veepiirile (põhikaardile kantud veekogu veepiir)?*

Üldplaneeringu eesmärk on territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Planeeringute kehtestamisega fikseeritakse ruumi kasutamise põhimõtted ja ruumilist terviklahendust ei jäeta sõltuma veepiiri muutustest. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamisel hinnatakse ka riske, mis võivad kaasneda veekogu veepiiri muutumisega ja kui seejuures tuvastatakse, et kalda ehituskeeluvööndi vähendamine on ohutu ja võimalik, fikseeritakse planeeringu kehtestamisega ehituskeeluvööndi piiri ruumis. Seega tuleb detailplaneeringu joonisel näidata vähendatud ehituskeeluvööndi piir üldplaneeringus fikseeritud asukohas.

2. *Kas detailplaneeringu puhul peaks kallasrada näitama põhikaardi veepiirist või nõlvast? Veepiirist arvestades jääks 10 m kallasrada nõlvast Emajõe suunas. Kuna Emajõe veetase kõigub, siis ei saa olla kindel, et 10 m ulatuses on käidavat ala. Oleks mõistlik ja loogiline, et kallasrada arvestada nõlvast.*

Kallasraja kajastamisel detailplaneeringus tuleb lähtuda kallasraja eesmärgist. Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks (keskkonnaseadustiku üldosa seadus (*KeÜS*) § 38 lõige 1). Regulatsiooni eesmärgiks on tagada veekogu avalik kasutatavus ja veekogu ääres liikumise võimalus ka üleujutuse ajal. Seetõttu, juhul kui *KeÜS* § 38 lõige 2 kohaselt kallasrajaks määratud kaldariba on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest ehk nn ajutine kallasrada (*KeÜS* § 38 lõige 3).

Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba (*KeÜS* § 38 lõige 2). Mõisted lame- ja kõrgkallas ei ole *KeÜS*-s ega muudes seadustes avatud ning seega tuleb otsustajal see igakordselt ise sisustada.

¹ Katastritunnus 79501:002:0458

Seejuures saab lähtuda kallasraja regulatsiooni eesmärgist, mille kohaselt peab avalikkusele olema tagatud reaalne kallasrajal liikumise ja viibimise võimalus, ja seda ka järsu kaldanõlvaga veekogude ääres.

Arvestades asjaolusid, on mõistlik antud juhul arvestada kallasraja laiust nõlvast.

3. *Planeeritud hoonestusala ja Emajõe vahele on planeeritud avaliku kasutusega jalg- ja jalgrattatee. Siit küsimus, kas nõlvast mõõdetud kallasrada võib ulatuda planeeritud hoonestusalale või peab olema tagatud 10 m vöönd? Millest antud planeeringus kallasraja ulatuse kujutamisel lähtuda?*

Ka siin tuleb lähtuda kallasraja eesmärgist. Maaomanikul ei ole õigust keelata kallasraja kasutamist ega takistada kallasrajale tulekut ei naaberkinnisasjalt ega veekogult.

Kallasraja maaomaniku või -valdaja õiguste piiramist leevendab KeÜS § 38 lõige 5, mis lubab omanikul või valdajal kallasrada põhjendatud vajaduse korral tõkestada. Kalda omanik või valdaja võib kallasrada tõkestada kohaliku omavalitsuse üksuse kirjalikul nõusolekul ja põhjendatud vajaduse korral, kuid ta peab tagama tõkkest üle- või läbipääsu kallasrada mööda liikumiseks. Sätte mõte on, et kallasraja eesmärk peab säilima.

Kui kallasrajal on tagatud viibimine ja mööda kallasrada liikumine, siis on kallasraja eesmärk täidetud. Kui kavandatu järgi on võimalik liikuda ja viibida jõe kaldal jalg- ja rattateel ning kallasrajal liikumist ja viibimist ei takistata, võib olla 1,3 m ulatuses hoonestusala ulatumine kallasrajale kooskõlas kallasraja eesmärgiga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Märt Holtsmann
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Anne Sula
peaspetsialist

Maris Liiv 56949226
maris.liiv@keskkonnaamet.ee

Liisi Ventsel

Saatja: Liis.Randmets@raad.tartu.ee
Saatmisaeg: esmaspäev, 5. detsember 2022 12:19
Adressaat: liisi@hendrikson.ee; indrek@giga.ee
Teema: Turu tn 18 krundi detailplaneeringu koostamine

Palume planeeringu koostamisel arvestada:

1. Liiklusanalüüsis tuua selgelt välja, kui suur liikluskoormus eeldatavalt lisandub Turu tänavale tiptunnil ja millised on järeldused, samuti Väike-Turu tänava osas.
2. Pikendada jalakäija eelistusega ala leppemärki kuni Väike-Turu tänava ristmikuni.
3. Turu tänavaga sidumine näidata selgelt, lisada olemasolevad jooned ja Tartu Linnavalitsuse 15.08.2022 korraldusega nr 847 vastuvõetud [Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringuga](#) planeeritud.
4. Lisada seletuskirja, et planeeritud muudatused Väike-Turu tänaval ja Turu tänava foorjuhitava ristmiku väljaehitamine on planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eeldus ja planeeritud kruntide igakordsete omanike kohustus.
5. Planeeritava ala olmereovee, kaugkütte ja- jahutuse torustikele leida koht planeeringualal, mitte Turu tänaval. Likvideeritavate tehnovõrkude osas täpsustada, mida likvideerimine tähendab (kas eemaldamine pinnasest või lihtsalt läbi lõikamine). Selgitada, milleks on pos 4 planeeritud vee ja kanalisatsioonitorustikud. Anda võimalikud ühendused ka võimalikele jõe-äärsetele ehitistele, vajadus ja asukohad täpsustuvad projekteerimisel.
6. Määrata krundile 5 üldplaneeringukohane ehitusõigus kogu krundi ulatuses, võimaldamaks vajadusel väiksemahulisi ehitisi, joonisele hoonestusala kanda pole vaja. Praegu on DPga lubatud vaid rajatised: *Planeeritud krundil nr 5 ning krundil nr 6 (olemasolev katastriüksus Turu tn 20) on ette nähtud (puhke)rajatised (olemasolev estakaad, planeeritud platvormid)*. Krundi 5 kasutamise sihtotstarveteks määrata haljasala maa ja kergliiklusmaa, krundi 6 haljasala maa ja sadama maa.
7. Parkimisarvutuse kohaselt on vajalik parkimiskohtade arv 152, joonisel on parkimiskohti 287. Ülenormatiivset parkimist mitte kavandada, selle asemel on võimalik kavandada haljastust ja lahendada paremini tehnovõrke.
8. Puude istutamiseks peab haljasriba laius olema vähemalt 3 m, kuhu ei tohi trasse planeerida, hetkel on sidetrass ja puude kaitsetsoon konfliktis. Turu tänava äärset istutusala saab sellisena planeerida ainult juhul, kui seal olevad trassid on kõik märgitud likvideeritavateks, hetkel see tuvastatav ei ole.
9. Näidata joonisel ka jäätmekäitluse lahendus (jäätmemaja või süvamahutite võimalikud asukohad). Jäätmekäitluse juurde lisada ka märkus, et kogumise kohad peavad olema masinatega teenindatavates asukohtades. Arvestada nõuetekohase ruumivajadusega.
10. Alajaama jutt seletuskirjas on poolik ja kirjavigadega (22. lk lõpp ja 23. algus).
11. Pos 1 elektrikilp näidata krundile pos 1.
12. Planeerida või selgitada ka Turu tn 18a elektri ja muu tehovarustusega teenindamine.
13. Turu 16 juures katkeb planeeritud elekter, selgitada, kas ja kuhu tuleb ühendada.
14. Punktis 3.10.5 on lubatud pinnasesse immutamine, kuid maa sees on tegelikult parkla ja puude istutamiseks tõstetud alad. Mitte rääkida immutamisest.
15. Geoaluse andmetel leidub alal kanalisatsiooni väljaviike Emajõkke - täpsustada nende vajadus ja võimalusel märkida likvideeritavateks/rekonstrueeritavateks. Sadamevee väljalaskusid võib rohkem planeerida arvestusega, et neid ei ole hiljem ilma detailplaneeringuta võimalik rajada.
16. Planeerida ka välisvalgustus (promenaad, tänavad).

17. Joonisel on roheline ala, mille leppemärk on puudu.

18. CAD joonis:

- rõdud kuuluvad suurima ehitisealuse pinna hulka ja suurim ehitisealune pind peab olema näidatud nõ ühe hoone raames ühe ruumikujuna. Hetkel on rõdul kaks ruumikuju ühe hoone juures lisaks.
- kaks maapealset hoonestusala ei saa kattuda (krunt 2).

Lugupidamisega

Liis Randmets

736 1253

Liisi Ventsel

Saatja: Liis.Randmets@raad.tartu.ee
Saatmisaeg: teisipäev, 24. jaanuar 2023 13:26
Adressaat: liisi@hendrikson.ee; indrek@giga.ee
Teema: Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadus
Manused: Liiklus.pdf

Palume planeeringut korrigeerida järgmiselt:

- Üldplaneeringukohase roheala juhtotstarbega kruntidele (4, 5, 6, 7) määrata sarnased sihtotstarbed ja tingimused, seega lisada kruntidele 4 ja 7 HP, krundile 6 HL. Ehitustingimusena fikseerida lihtsalt: Lubatud on üldplaneeringukohaste ehitiste rajamine.
- Ehitusõiguse tabeli alla tuua seletuskirjast märkus: Krundil 1 on esimesel korrusel kohustuslik kavandada kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-või lasteasutuse ruumid, lubatud ei ole majutusasutused ja bürood.
- Kuna seletuskirjas toodud ehitiste kasutamise otstarvete loetelu ei ole täielik, täpsed plaanid ei ole täna teada, siis palume projekteerimisel vastuolude vältimiseks eemaldada seletuskirjast lubatud otsarvete loetelu ning fikseerida vaid välistatavad ehitise kasutamise otstarbed - tankla.
- Joonisel, väljaspool planeeringuala näidatud kollast ja rohelist punktiiri ei ole selgitatud ega põhjendatud, eemaldada, samuti sõidusuunad väljaspool planeeringuala.
- Seletuskirjas on öeldud, et ehitistevaheline kaugus peab olema 8 m. Samas on joonisel näha, et vähim kaugus hoonete vahel on ca 3,8 m. Kirjeldada, selgitada, põhjendada seletuskirjas planeeritud ning kuidas on tagatud tuleohutusnõuded, näidata joonisel planeeritud hoonete vaheline kaugus.
- Üldplaneeringus on fikseeritud põhimõte: "tehnovõrkude kavandamisel peab olema võimalikult ruumisäästlik ja järgima põhimõtet, kus maapinnas kõrgemale rajatavad tehnovõrgud (elektri- ja sidekaablid teine teisele poole ning maagaasitorustik) rajatakse teemaa äärealadele ning sügavamad kaevikut ja laiemat tööala nõudvad tehnovõrgud (kaugküte, kanalisatsioon) paigutatakse teemaa telje lähedusse viisil, mis võimaldab ehitustöid ühe tee-elementi (jalgtee, sõidurada, haljasala) ulatuses". Sellest lähtuda planeeringulahenduse koostamisel. Kaugkütte- ja -jahutustorustikke kõnnitee alale mitte kavandada, nii jääb ristmikualal ruumi fooripostide, liikluskorraldusvahendite, tänavavalgustuse, ülekäiguradade valgustite jmt kõnniteele paigaldatavale taristule.
- Promenaadi lahenduse osas viidata vaid võidutööle (mitte 2015 Artese projektile) ja sätestada, et joonisel näidatud lahendus on tinglik, elementide paigutus, parameetrid, puude likvideerimise vajadus jms selgub projekteerimisel.
- Tartu linnale kuuluvatele avalikult kasutatavatele kruntidele ei ole servituudi määramine vajalik.
- Liikluse kirjeldamisel on seletuskirjas viidatud valele joonisele. Parkimisarvutus ei vasta lahendusele joonisel. Seletuskirjas on räägitud parkimisuuringuga korrigeeritud normatiivist ja tulemusest, kuid uuring ei korrigeeri standardit ja esitatud DP-s ei esitata vastavat ettepanekut (uuring teeb). Uuringus toodud soovitus tuleb konkreetsest krundist lähtuvalt põhjendada. Antud juhul DP ettepanek erineb nii standardist kui uuringu soovitusel mistõttu tuleb kirjeldada, kuidas lahenduseni on jõutud, seejuures ei saa lähtuda müügiargumentidest. (Nt Arvestades planeeringuala soodsat asukohta ja võimalust pakkuda head alternatiivi autotranspordile mugava jalutuskäigu, rattasõidu ning ühistranspordi näol, parkimisuuringut ning kliimaeesmäärke, samas ka krundi arengueesmäärke ja parkimislahenduse võimalusi (maa-aluse osa kasutamist), teeb planeering ettepaneku vähendada standardikohast autode parkimiskohtade arvu (445) ja kavandada kuni 300 kohta, mis vastab linna modaalfaotuse eesmärgile jõuda autokasutuse osakaalus 46%-lt aastaks 2030 35%-ni.) Korrigeerida

analüüsi, arvutust, tabelit (vt lisatud faili, kus esitatud teksti on süstematiseeritud, uuendused rohelisega).

10. Seletuskirjast eemaldada ühistranspordi peatuse ettepanek (ei vasta joonistele).

11. Elluviimispeatükis on p 1 öeldud, et krunt 4 ja 5 võõrandatakse linnale pärast kruntide moodustamist, allpool, et krundid 3, 4 ja 5 antakse linnale pärast kasutusloa väljastamist. Korrigeerida vastuolu.

Elluviimispeatüki täpne sõnastus selgub edaspidi.

12. Vaadata üle, et seletuskiri ja joonised oleksid ühtsed, et seletuskiri selgitaks ja põhjendaks jooniseid, et seletuskirjas ei oleks dubleerimist ja vastuolusid ning sisukord oleks kooskõlas sisuga.

13. Cad joonisel endiselt 2 hoonetusala kattuvad, tuleb illustreeriva kihi nimi muuta, vastavalt pdf-ile.

Lugupidamisega

Liis Randmets

736 1253



Adressaadid vastavalt nimekirjale

15.02.2023 nr 9-3.2/DP-18-026

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu osas arvamuse avaldamise võimalus

Tartu Linnavolikogu 21.03.2019. a otsusega nr 144 algatati Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus segafunktsiooniga hoonestuse rajamiseks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anname võimaluse avaldada enne nimetatud detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 2 eeldatakse, et kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul arvamust avaldanud ega taotlenud tähtaja pikendamist, ei soovi ta selle kohta arvamust avaldada.

Arvamuse avaldamiseks palume koostatud detailplaneeringuga tutvuda Tartu linna veebilehel <http://www.tartu.ee> (Valdkonnad > Maad, ehitus, planeeringud > Planeerimine > Koostamisel olevad detailplaneeringud). Otsetee: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-026>
Küsimuste korral palume pöörduda linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonda (e-post: lpmko@tartu.ee, tel 736 1253). Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada arvamusi posti teel, e-postiga või veebikeskkonnas: <https://tartu.ee/et/planeerimine-info#avalikustamisel-planeeringud>

Detailplaneeringu lühikokkuvõte:

Detailplaneering näeb ette Turu tn 18 katastriüksusest viie krundi moodustamise: krunt nr 1 mitmekülgse ja erinevate funktsioonidega (nt kaubandus, toitlustus, teenindus, kontorid, korterid) äri- ja eluhoonete ehitamiseks; krunt nr 2 ärifunktsiooniga hoonete (nt büroo, teenindus, majutus, spaa) ehitamiseks; krunt nr 3 tänavamaa laiendamiseks (Turu tänava krundipiiride ühtlustamiseks); krunt nr 4 tänava rajamiseks; krunt nr 5 osana promenaadist, millele jäävad jalg- ja jalgrattatee koos rekonstrueeritava estakaadiga.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud hoonestusalad, kuhu on lubatud rajada hooneid vastavalt ehitusõiguse tabelis toodud näitajatele. Joonisel on markeeritud suurim lubatud ehitisealune pind. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on krundil nr 1 - 2960 m², koos rõdudega 3755 m², maa-alune 5820 m²; krundil nr 2 - 2590 m², maa-alune 3987 m². Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on krundil nr 1 - 57,5 m, krundil nr 2 - 65,5 m.

Hooned tuleb paigutada hoonestusalale selliselt, et tekiks hoonestusjoon nii Turu tänava kui planeeritud tänava (krunt nr 4) äärde ning vaatekoridorid Turu tänavalt Emajõe. Hoonestus peab olema liigendatud nii vertikaalselt, horisontaalselt kui välisviimistlusega.

Hoonestuse kavandamisel tuleb aluseks võtta [planeeringuvõistluse võidutöö Lõpused \(Arhitekt Must OÜ, 2018\)](#) kontseptsioon ja seal toodud põhimõtted:

- Linna maksimaalne avamine jõeni nii visuaalselt kui funktsionaalselt;
- Ikooniline ja vaadeldav hoonestus;
- Ala jaotumine kolmeks eri iseloomuga tsooniks;
- Planeeritud krundile nr 1 (võidutöö nimikvartal Lõpused) jäävad Turu tn ja jõega risti paiknevad hooned (kas kuus omavahel seotud hoonet või kolm hoonemahtu ning kolm hoonetevahelist Turu tn ja jõeäärt ühendavat poolavalikku ruumi);

- Sarnaste hoonemahtude kordusrütmi loomine (kvartali silueti meeldejäätvus);
- Krunt nr 4 äärsel hoonestuse langemine jõe suunas;
- Hoonete vahel lineaarselt paiknevad privaatsed aiad (tõstetud) ning poolprivaatsed majaesised ruumid, luues jõeäärse avaliku ruumi ja haljastuse jätkuvuse Turu tn-ni. Aedade kõrval läbivad kvartalit väikesed jalakäijate tänavad, mis toimivad elu- ja büroohonete esise hajumisruumi ja sissepääsudeks, kuid ka vajalike lisühendustena Turu tn ja jõe vahel. Jalakäijate tänavad laienevad jõe ääres väikesteks platsideks, mis toovad kvartalisisesse elu jõe äärde ning loovad kaldapromenaadile vahelduva rütmi ja programmi;
- Planeeritud krundil nr 2 linnalise aktsendi jaoks sobiv ala (tingliku hoone nr 7b asukohas), koht kvartali linnaliseks lõpetuseks ning maamärk hooneks;
- Planeeritud krundil nr 2 kaarhalli asemel jõepoolsem (salongi)hoone (tinglik hoone nr 8) on väikesemõõtmeline oluline jõeäärse ruumi ääristaja, mis aitab luua sujuva ülemineku kesklinnaliselt tiheduselt hõredamale.

Planeeringuga määratakse liikluskorralduse põhimõtted, mida võib projekteerimisel täpsustada. Detailplaneeringu lahendus näeb ette uue tänava rajamise (krunt nr 4), mis ristudes Turu tänavaga ühendab perspektiivis Lina ja Väike-Turu tänavaid. Uus tänav on planeeritud jalakäija eelistusega rahustatud liiklusega alana, mille elemendid täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeringuala parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt valdavalt maa-alusena (ühtsena kruntide nr 1, 2 ja 4 alusena).

Planeeringuga on määratud tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimisel. Tehnovõrkude lahendus on näidatud joonisel *Tehnovõrgud*.

Juhul kui soovite saada edaspidi teateid mõnel muul aadressil (soovitav e-post), palume sellest meile teada anda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

PROJEKTI KOOSKÖLASTUS NR 37675723

Kliendinumber 326590
Isikukood/Registrikood 10269950
Nimi OÜ Hendrikson & Ko
Kontaktisik Liisi Ventsel telefon 5070562
e-post liisi@hendrikson.ee
Aadress RAEKOJA PLATS 8, TARTU LINN, TARTU LINN
51007, TARTU MAAKOND
Objekti asukoht ja projekti nimi Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond : Turu tn 18 ja lähiala detailplaneering
Projekti/töö nimetus Turu tn 18 ja lähiala detailplaneering

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid

1. Info fail	Turu18_4_tehnovorgud_20230206.pdf
2. Projektjoonis	Turu18_DP_20230213_dwg.dwg
3. Projekti seletuskiri	Turu18_seletuskiri_20230209.pdf

Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast: jah
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel: jah
Info tööloa saamiseks telefoninumbri: Oleg 5057147
Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah
Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Kaablikanalisatsioon, Sidekaev(ud)

Kooskõlastus kehtib kuni 15.02.2024

Kooskõlastuse võttis vastu:
Liisi VentselKooskõlastuse andis:
Telia Eesti AS volitatud esindaja
Margus Kukk
e-post: Margus.Kukk@boftel.com
telefon: 7760123



PROJEKTI KOOSKÕLASTUS

Kooskõlastuse nr 5066421885

Kooskõlastuse kuupäev 20.02.2023

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA

Registrikood 10269950

Ettevõtte nimi HENDRIKSON & KO OÜ

Kontakisik LIISI VENTSEL

Objekti aadress Turu tn 18, Tartu linn (dp)

Töö number 18003163

Töö sisu Detailplaneeringu tehnovõrgud

Etapp Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS

Marge Kasenurm

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja



Transpordiamet
info@transpordiamet.ee

20.02.2023 nr 9-3.2/DP-18-026

Politsei- ja Piirivalveamet
ppa@politsei.ee

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus
info@kaitseinvesteeringud.ee

Päästeamet
louna@rescue.ee

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamiseks esitamine

Tartu Linnavolikogu 21.03.2019. a otsusega nr 144 algatati Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus segafunktsiooniga hoonestuse rajamiseks.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 2,5 ha paikneb Karlova linnaosas. Turu tn 18 krundil asuvad katlamaja kompleksi hooned ja autotöökoda. Turu tn 20 ja Turu tn 20a krundid on hoonestamata. Planeeringuala piirneb Emajõega, Turu ja Väike-Turu tänavatega.

[Detailplaneering](#) näeb ette Turu tn 18 katastriüksusest viie krundi moodustamise: krunt nr 1 mitmekülgsete funktsioonidega (nt kaubandus, toitlustus, teenindus, kontorid, korterid) äri- ja eluhoonete ehitamiseks; krunt nr 2 ärifunktsiooniga hoonete (nt büroo, teenindus, majutus, spaa) ehitamiseks; krunt nr 3 tänavamaa laiendamiseks (Turu tänava krundipiiride ühtlustamiseks); krunt nr 4 tänava rajamiseks; krunt nr 5 osana promenaadist, millele jäävad jalg- ja jalgrattatee koos rekonstrueeritava estakaadiga.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud hoonestusalad, kuhu on lubatud rajada hooneid vastavalt ehitusõiguse tabelis toodud näitajatele. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on krundil nr 1 - 2960 m², koos rõdudega 3755 m², maa-alune 5820 m²; krundil nr 2 - 2590 m², maa-alune 3987 m². Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on krundil nr 1 - 57,5 m, krundil nr 2 - 65,5 m.

Lisaks asub krundil nr 2 endise katlamaja korsten, mille suhteline kõrgus on ca 90 m. Korsten on lubatud osaliselt või täielikult nii lammutada kui ka säilitada.

Hoonestuse kavandamisel tuleb aluseks võtta [planeeringuvõistluse võidutöö Lõpused \(Arhitekt Must OÜ, 2018\)](#) kontseptsioon ja seal toodud põhimõtted.

Detailplaneering näeb ette uue tänava rajamise (krunt nr 4), mis ristudes Turu tänavaga ühendab perspektiivis Lina ja Väike-Turu tänavaid. Uus tänav on planeeritud jalakäija eelistusega rahustatud liiklusega alana, mille elemendid täpsustatakse projekteerimisel. Planeeringuala parkimine on lahendatud planeeringualasiseselt valdavalt maa-alusena.

Emajõe-äärse jalg- ja jalgrattatee (promenaadi) lahendus on antud vastavalt planeeringuvõistluse võidutööle. Joonisel näidatud lahendus on tinglik, elementide paigutus, parameetrid, puude likvideerimise vajadus jms selgub projekteerimisel. Promenaad koos kaldaäärse alaga projekteeritakse ja rajatakse terviklikult linna poolt.

Planeeringuga on määratud tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimisel. Tehnovõrkude lahendus on näidatud joonisel *Tehnovõrgud*.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele "Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused" ja tulenevalt asjaolust, et planeeringualal asub ca 90 m kõrgune ehitis, esitame Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu teile kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee



Keskkonnaamet
louna@keskkonnaamet.ee

22.02.2023 nr 9-3.2/DP-18-026

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamiseks esitamine

[Tartu Linnavolikogu 21.03.2019. a otsusega nr 144](#) algatati Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus segafunktsiooniga hoonestuse rajamiseks.

Detailplaneeringu algatamisel oli tegemist Tartu linna üldplaneeringut muutva planeeringuga, kuna kavandati Emajõe ehituskeeluvööndi vähendamist täiendavaks hoonestamiseks. Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga vähendati planeeringualal ehituskeeluvööndit, koostatud detailplaneering arvestab ehituskeeluvööndiga ja vööndi vähendamist pole vajalik taotleda.

Planeeringualale ulatuvad Emajõe kalda veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Emajõgi on mitmete II ja III kaitsekategooria liikide elupaik. Samuti on Emajõe koridor märgitud mitmete II kaitsekategooria nahkhiireliikide lennualaks ning varjepaikadeks.

[Detailplaneering](#) näeb ette Turu tn 18 katastriüksusest viie krundi moodustamise: krunt nr 1 mitmekülgse ja erinevate funktsioonidega (nt kaubandus, toitlustus, teenindus, kontorid, korterid) äri- ja eluhoonete ehitamiseks; krunt nr 2 ärifunktsiooniga hoonete (nt büroo, teenindus, majutus, spaa) ehitamiseks; krunt nr 3 tänavamaa laiendamiseks (Turu tänava krundipiiride ühtlustamiseks); krunt nr 4 tänava rajamiseks; krunt nr 5 osana promenaadist, millele jäävad jalg- ja jalgrattatee koos rekonstrueeritava estakaadiga.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud hoonestusalad, kuhu on lubatud rajada hooneid vastavalt ehitusõiguse tabelis toodud näitajatele. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on krundil nr 1 - 2960 m², koos rõdudega 3755 m², maa-alune 5820 m²; krundil nr 2 - 2590 m², maa-alune 3987 m². Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on krundil nr 1 - 57,5 m, krundil nr 2 - 65,5 m.

Lisaks asub krundil nr 2 endise katlamaja korsten, mille suhteline kõrgus on ca 90 m. Korsten on lubatud osaliselt või täielikult nii lammutada kui ka säilitada, võimaldades ka konsoolset juurdeehitust.

Hoonestuse kavandamisel tuleb aluseks võtta [planeeringuvõistluse võidutöö Lõpused \(Arhitekt Must OÜ, 2018\)](#) kontseptsioon ja seal toodud põhimõtted.

Detailplaneering näeb ette uue tänava rajamise (krunt nr 4), mis ristudes Turu tänavaga ühendab perspektiivis Lina ja Väike-Turu tänavaid. Uus tänav on planeeritud jalakäija eelistusega rahustatud liiklusega alana, mille elemendid täpsustatakse projekteerimisel. Planeeringuala parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt valdavalt maa-alusena.

Emajõe-äärse jalg- ja jalgrattatee (promenaadi) lahendus on antud vastavalt planeeringuvõistluse võidutööle. Joonisel näidatud lahendus on tinglik, elementide paigutus, parameetrid, puude likvideerimise vajadus jms selgub projekteerimisel. Promenaad koos kaldaäärse alaga projekteeritakse ja rajatakse terviklikult linna poolt. Projekteerimisel on lubatud hoonestuse ja teede/platside rajamiseks ning puhkeala kujundamiseks, sh vaadete avamiseks ette jäävate

puittaimede likvideerimine. Emajõe ääres tuleb maksimaalselt säilitada looduslik ilme ja olemasolev kõrghaljastus (ühildada promenaadi kontseptsiooniga).

Krundid nr 1 ja 2 peavad olema minimaalselt 10% kõrghaljastatud. Krundi nr 1 Turu tänava poolsele küljele on planeeritud puude allee, mis tagab hoonestuse eraldatuse kõrge intensiivsusega tänavast; hoonete vahele on kavandatud lineaarsed tõstetud aiad.

Kuna planeeringuala näol on tegemist endise tööstusmaastikuga, kus käideldi naftasaaduseid, tuleb välja selgitada võimalik pinnase reostus kogu territooriumil. Ehitusprotsessi käigus on oluline rangelt jälgida, et ehituspraht ja kaevandatav pinnas ei satuks Emajõkke. Alal võimalikud avastatavad pinnase jääkreostuse kolded tuleb likvideerida, reostunud pinnas alalt eemaldada ja nõuetekohaselt käidelda. Ehitustööde käigus tuleb hinnata väljakaevatavas täitepinnases ning vees keskkonnareostuse, eelkõige naftasaaduste esinemist lõhna ja visuaalse vaatluse teel (tumenenud pinnas, kütusele viitav lõhn). Reostuse tuvastamisel tuleb vastaval alal tööd peatada, juba väljakaevatud saastunud pinnas eraldi ladustada, teavitada Keskkonnaametit ning korraldada reostusproovide võtmine eesmärgiga hinnata erikaitluse vajadust. Juhul kui pinnaseproovid näitavad reoainete sisaldust üle elamumaa piirarvu, siis elamumaa sihtotstarbega kinnistutel ei ole selle kasutamine täitepinnasena lubatud. Kuna planeeritud on jalg- ja jalgrattatee ning platvormide rajamine Emajõe kaldal, võib seetõttu ette näha kaevamist ja ehitustegevust Emajõe kalda veekaitsevööndis ning Emajões. Juhul kui kaldakindlustuste ja platvormide rajamisel paigutatakse veekogusse tahkeid aineid, tuleb selleks taotleda veeluba või veekeskkonnariskiga tegevuse registreeringut

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1, esitame Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu Keskkonnaametile kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
Turu18_4_tehnovorgud_20230206.pdf	7.2 MB
Turu18_DP_20230213_dwg.dwg	4.3 MB
Turu18_seletuskiri_20230209.pdf	584 KB
Tartu_Veevark_Kooskolastamine_taotlus.rtf	59 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	LIISI VENTSEL	48408160261	16.02.2023 11:58:22 +02:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

70:a9:71:9b:99:88:72:5c:5d:8f:64:99:e8:74:61:14

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015

B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 64 C4 DB 03 E0 97 72 D6 1E CF 82 2A52 A6 2C 3AE3 48 1B 8E 9A2F 6
2 DF 57 CD 3C 3F 6D E8 A3 6C

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
2	PEETER PINDMA	36909162749	08.03.2023 16:13:24 +02:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

Arendusjuht/Üle vaadatud nr.150

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

11:0d:22:72:53:23:bc:eb:63:ff:10:ce:b0:42:74:db

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018

D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A2A 12

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 27 BE A2 D8 01 22 DE CC BB C4 24 8C DB D0 B3 BA84 33 FC 1ABB 7A
C2 B8 59 11 F8 A1 9A4E 3E B1

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

Liisi Ventsel

Saatja: Peeter <peeter@tartuvesi.ee>
Saatmisaeg: kolmapäev, 8. märts 2023 16:15
Adressaat: liisi@hendrikson.ee
Teema: RE: Turu tn 18 | kooskõlastamine
Manused: Turu18_DP_20230216.asice

Üle vaadatud.

From: Kätlin Aasmaa <katlin@tartuvesi.ee>
Sent: Thursday, February 16, 2023 1:13 PM
To: 'Peeter' <peeter@tartuvesi.ee>
Subject: FW: Turu tn 18 | kooskõlastamine

From: Liisi Ventsel <liisi@hendrikson.ee>
Sent: neljapäev, 16. veebruar 2023 12:01
To: tartuvesi@tartuvesi.ee
Subject: Turu tn 18 | kooskõlastamine

Tere!

Esitan kooskõlastamiseks Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu. Kirjale on lisatud digitaalselt allkirjastatud avaldus, planeeringu dwg, tehnovõrkude joonis ja seletuskiri. Küsimuste korral palun ühendust võtta.

Lugupidamisega

Liisi Ventsel

Ruumilise keskkonna planeerija

kutsetunnistus nr 176298

Mob +372 50 70 562

E-post: liisi@hendrikson.ee

OÜ HENDRIKSON & KO

Telefon +372 749 800

Address Raekoja plats 8, Tartu, 51104

www.hendrikson.ee



HENDRIKSON & KO 25
Pea & südamega

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
P2302039.pdf	4.0 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	ÜLAR ROOSE	36912262724	10.03.2023 09:38:47 +02:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

7b:3c:09:49:87:25:99:88:5f:84:23:2b:69:b7:61:9f

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015

B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 D8 48 49 AD 48 49 F7 28 FE 7E 6E C0 52 DE 91 5B D5 F3 76
3A65 0E 6E 7C 3F E9 66 4B D9 6B CE 2FSelle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

Planeeringualale on kavandatud ka päikesepaneelide rajamise võimalus. Päikesepaneelid tuleb sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Vt täpsemalt ptk.3.5.

Välisvalgustus on kavandatud tänavamaa krundile nr 4, krundile nr 5 planeeritud jalg- ja jalgrattateele ning vajadusel kruntidele nr 6 ja 7. Välisvalgustuse toide on kavandatud planeeritud alajaamast. Krundi nr 3 (Turu tn ääres) välisvalgustus tuleb lahendada perspektiivis Turu tänava rekonstrueerimise käigus. Kruntide nr 1 ja 2 välisvalgustus tuleb lahendada eraldi projektiga arvestades hoone arhitektuurset ja ümbritsevat maastikuarhitektuurset lahendust.

3.7.4 Soojusvarustus

Planeeringuala soojusvarustus on lahendatud lähtuvalt Gren Tartu AS 09.09.2022 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 282/22 ja võrguvaldaja esitatud soojusvarustuse projektist.

Planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud kaugküttepiirkonnas ning planeeringuala läbib (osaliselt olemasolevate hoonete siseselt) Lina tänava ja Turu tn 16a vaheline kaugküttetoru (nn transiitтору).

Planeeringuala läbib kaugkütte transiitтору tuleb Turu tn 16a kuni Turu ja Lina tänava ristumiseni ümber ehitada Turu tänavale. Ümber ehitatava kaugküttetorustiku ühenduskohaks on Turu tn 16a kinnistul asuva soojustorustiku sobiv lõik planeeringuala poolses servas ja Turu-Lina ristmikul asuv soojustorustik. Krundi nr 2 soojusvarustus tuleb lahendada planeeritud tänava, krunt nr 4, suunalt. Planeeritavad hooned tuleb liita kaugküttega, ühenduskohad tuleb projekteerida ümber ehitatavast soojustorustikust. Soojustorustike ja majaühenduste projekteerimisel tuleb arvestada planeeritud ja rajatava kõrghaljastusega, tagamaks soojustorustike vajaliku kaitsevööndi ja kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused.

3.7.5 Jahutusvarustus

Planeeringuala jahutusvarustus on lahendatud lähtuvalt Gren Tartu AS 09.09.2022 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 9/22 ja võrguvaldaja esitatud jahutusvarustuse projektist.

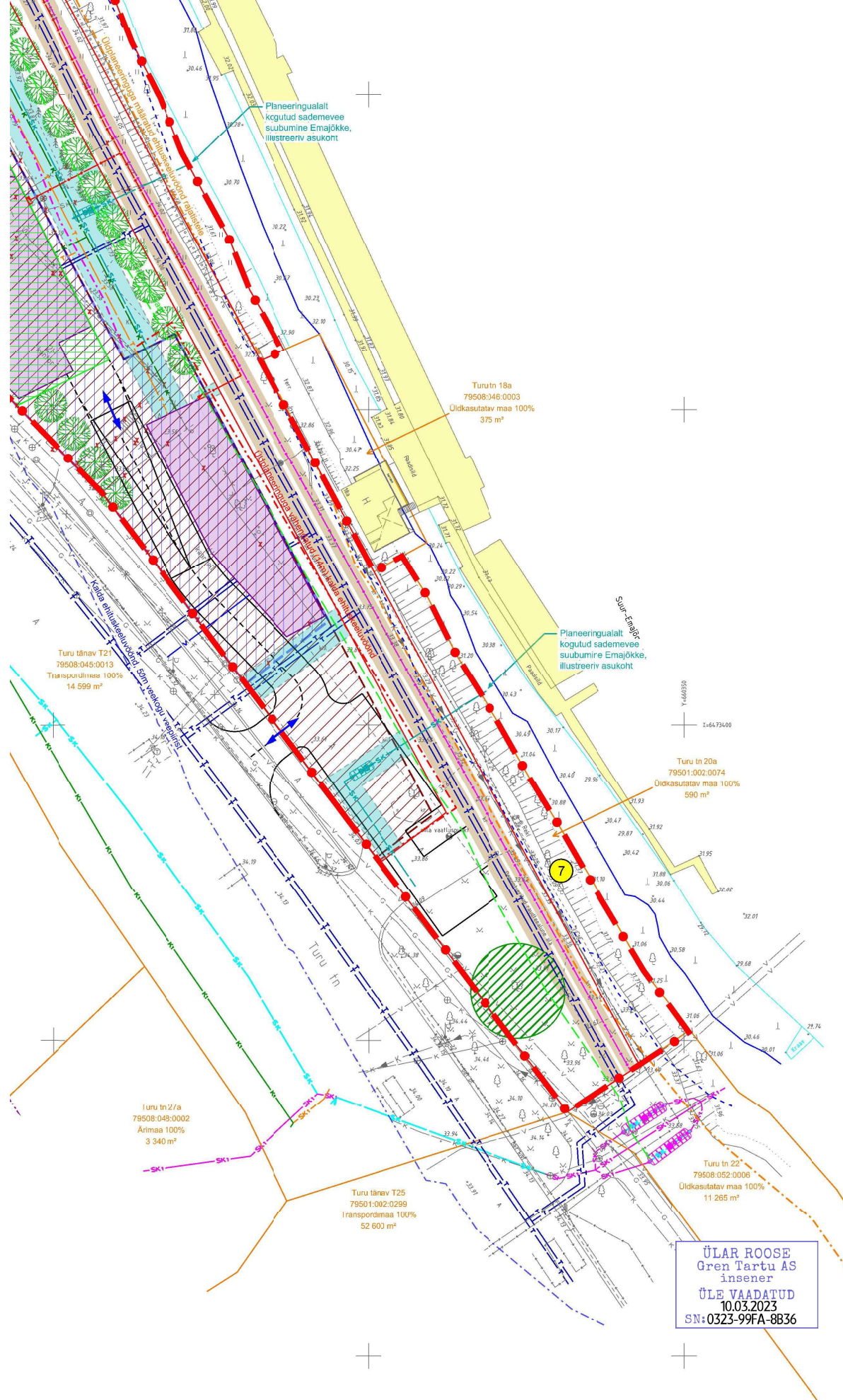
Planeeritud hoonete jahutamiseks on kavandatud kaugjahutuse võimalus. Kaugjahutustorustikule on kavandatud kaks varianti: Turu tänavale või planeeritud promenaadi (krunt nr 5) alla. Mõlemal juhul tuleb tagada kaugjahutus Sõpruse silla suunas. Kaugjahutustorustiku ühenduskohaks on Turu tn 1 jahustorustike maakraanide otsad. Planeeritud hoonete jahutusvarustus on kavandatud jahustorustikust. Jahustorustike ja majaühenduste projektiga tuleb arvestada planeeritud ja rajatava kõrghaljastusega, tagamaks jahustorustike kaitsevööndi ja kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused. Jahustorustiku toru rühklass PN10 eelisoleeritud torustikuna. Täpsem lahendus tuleb leida eraldi projektiga.

ÜLAR ROOSE
Gren Tartu AS
insener
ÜLE VAADATUD
10.03.2023
SN:0323-99FA-8B36

3.7.6 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala telekommunikatsioonivarustus on lahendatud lähtuvalt Telia Eesti AS 09.05.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 36441041.

Planeeritud hoonete sidevarustuse saamiseks tuleb rajatavatele hoonestustele projekteerida ja paigaldada 100 UPOTEL PVC torudest sisend alates Turu tänaval asuvast sidekaevust nr 4019 või võimalused pikendada olemasolev 100mm sidekanal hoone maa-alusesse



ÜLAR ROOSE
 Gren Tartu AS
 insener
 ÜLE VAADATUD
 10.03.2023
 SN:0323-99FA-8B36

OÜ Hendrikson & Ko Raekoja plats 8 Tartu 51004 tel 740 9800 hendrikson@hendrikson.ee	Projektjuht - planeerimiseksper Liisi Ventsel (alates 04.2022) Projektjuht - planeerimiseksper Jaana Veskimeister (kuni 03.2022) Kuupäev 07.03.2023	Töö koostamisest huvitatud isik Giga Investeeringud OÜ Töö nimetus Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering	Asukoht Tartu linn
		Joonis Tehnovõrgud	Töö nr 18003163 Mõõt 1:500 Joonisa nr 4



TRANSPORDIAMET

Urmas Ahven
Tartu Linnavalitsus
lpmko@tartu.ee

Teie nr 20.02.2023 nr 9-3.2/DP-18-026
Meie 17.03.2023 nr 7.2-3/23/4212-2

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamine

Austatud hr Ahven

Transpordiamet kooskõlastab Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu. Planeeringuala asub väljaspool Tartu lennuvälja lähiümbrust. Detailplaneeringualal asuv korsten on lennutakistus ning muuhulgas kohalduvad sellele märgistamise nõuded (nt punane-valge värvilahendus ja pidevalt põlevad lennuohutustuled).

Detailplaneeringule vastavalt on lubatud detailplaneeringualas olev korsten kas säilitada või lammutada. Kui korsten otsustakse säilitada ning uuel otstarbel kasutusele võtta, siis palume saata ehitusprojekti LennS § 35 lg 4 alusel Transpordiametile kooskõlastamiseks. Kui korsten otsustatakse lammutada, siis palume enne lammutustööde algust see Transpordiametiga kooskõlastada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marek Rauk
ohutuse ja järelvalve teenistuse direktor

Kea Toi
6103 563 Kea.Toi@transpordiamet.ee



KESKKONNAAMET

Tartu Linnavalitsus

Teie 22.02.2023 nr DP-18-026

Meie 21.03.2023 nr 6-2/23/3723-2

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamiseks esitamine

Esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Tartu maakonnas Tartu linnas koostatava Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu.

Planeeringu eesmärgiks on Turu tn 18 katastriüksusest viie krundi moodustamise: krunt nr 1 mitmekülgse ja erinevate funktsioonidega (nt kaubandus, toitlustus, teenindus, kontorid, korterid) äri- ja eluhoonete ehitamiseks; krunt nr 2 ärifunktsiooniga hoonete (nt büroo, teenindus, majutus, spaa) ehitamiseks; krunt nr 3 tänavamaa laiendamiseks (Turu tänava krundipiiride ühtlustamiseks); krunt nr 4 tänava rajamiseks; krunt nr 5 osana promenaadist, millele jäävad jalg- ja jalgrattatee koos rekonstrueeritava estakaadiga. Varasemalt paiknes alal Tartu Keskkatlamaja, mis pole enam kasutuses. Planeeringuala suurus on ca 2,6 ha ning nüüdseks on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringuga (peale Tartu üldplaneeringu 2040+ kehtestamist).

Planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku. Ka puuduvad alal muud objektid, mis annaks seadusliku aluse detailplaneeringu kooskõlastamiseks. Samuti ei nõua planeeringu kooskõlastamist menetlus, mis ei ole enam üldplaneeringut muutev. Seega Keskkonnaamet loobub planeeringu kooskõlastamisest ja esitame järgnevad seisukohad:

1. Seletuskirja peatükis 3.10.8 on kirjeldatud, et planeeringulahendus planeeringuvõistluse võidutöö Lõpused alusel avab vaba liikumise jõe ääres (lahendus näeb ette jalg- ja jalgrattatee ning platvormide rajamise) koos esindusliku hoone ehitamisega. Juhime tähelepanu, et põhijoonisele kantud planeeritav platvorm-astmestik jääb nii Emajõe ehitus- kui ka veekaitsevööndisse. Kuna looduskaitseaduse §-s 38 sätestatud kalda ehituskeeluvööndi nõuete järgimine ning erandi rakendamise õiguspärasuse väljaselgitamine ja kohaldamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses, palume täpsustada, millise erandi alla planeeritav astmeline platvorm kohaldub.
2. Peatükis 3.6 nähakse ette tulevikus puude raiet vaadete avamiseks. Teeme ettepaneku seletuskirja lisada ka mäрге, et veekaitsevööndis on puude raie lubatud vaid Keskkonnaameti nõusolekul (veeseadus § 119 lg 2).
3. Seletuskirjas on välja toodud, et alal võimalikud avastatavad pinnase jääkreostuse kolded tuleb likvideerida, reostunud pinnas alalt eemaldada ja nõuetekohaselt käidelda. Juhiksime tähelepanu, et vastavalt 28.06.2019 keskkonnaministri määruse nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ lisale tuleks peale

pinnaseuuringute/proovide tegemist võrrelda saadud tulemusi nimetatud määruse nr 26 lisaga (et vastaks vastavalt kruntide kasutusotstarbele elamumaana või transpordimaana). Peatükis 3.10.6 Reostusohu on välja toodud sõna „reoainete sisaldus“. Kui räägime naftareostusest, võiks kasutada sõnastust „ohtlike ainete sisaldus“.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Helen Manguse
juhataja
keskkonnakorralduse büroo

Maris Liiv 5694 9226 (looduskaitse)
maris.liiv@keskkonnaamet.ee

Kaja Pulatov 5380 7158 (jäätmemajandus)
kaja.pulatov@keskkonnaamet.ee

Ivo Ojamäe 505 7438 (keskkonnakorraldus)
ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Keskkonnaamet
louna@keskkonnaamet.ee

Teie 21.03.2023 nr 6-2/23/3723-2
Meie 29.03.2023 nr 9-3.2/DP-18-026

**Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringus
looduskaitseaduse järgi ehituskeeluvööndi
erandi rakendamine**

Olete juhtinud tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringu põhijoonisele kantud planeeritav platvorm-astmestik jääb nii Emajõe ehitus- kui ka veekaitsevööndisse. Kuna looduskaitseaduse §-s 38 sätestatud kalda ehituskeeluvööndi nõuete järgimine ning erandi rakendamise õiguspärasuse väljaselgitamine ja kohaldamine on kohaliku omavalitsuse pädevuses, palute täpsustada, millise erandi alla planeeritav astmeline platvorm kohaldub.

Detailplaneeringuga on Emajõe kaldale ette nähtud promenaadi rajamine. Promenaadi lahendus on antud vastavalt planeeringuvõistluse võidutööle Lõpused (Arhitekt Must OÜ, 2018). Promenaadi osana on kavandatud jõeäärseid astmestikud ja platvormid. Joonisel näidatud lahendus on tinglik, elementide täpne lahendus selgub projekteerimisel. Promenaad koos kaldaäärse alaga projekteeritakse ja rajatakse terviklikult linna poolt.

Tartu linnavalitsus on lähtunud eeldusest, et planeeritud promenaadi juurde kuuluvate astmestike, platvormide jms detailide puhul võib lähtuda looduskaitseaduse § 38 lg 5 punktis 10 toodud erisusest, et ehituskeeld ei laiene detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele, kuna promenaad koos detailidega kavandatakse avalikuks kasutamiseks. Astmestikud ja platvormid on avaliku tee osad.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee



PÄÄSTEAMET

Urmas Ahven
Tartu Linnavalitsus
lpmko@tartu.ee

Teie 27.03.2023 nr DP-18-026

Meie 05.04.2023 nr 7.2-3.2/2077-2

**Turu tn 18 krundi ja lähiala
detailplaneeringu kooskõlastamisest
keeldumine**

Päästeameti Lõuna päästekeskus keeldub kooskõlastamast Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu aadressiga Turu 18, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond.

Planeeringuga on kavandatud hooned sellise kõrgusega, et võimalike päästetööde tegemisel tuleb kasutada redelautot, kuid planeeringul näidatud juurdepääsud ning planeeritud kõrghaljastus ei taga nõuetekohast ligipääsu redelautoga kõikidele päästetöödeks vajalikele hooneosadele.

EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“:

14.1.6 Kui I–V kasutusviisiga hoonele on vajalik tagada juurdepääs tõstuk- või redelautole, peab selle ehitise juures olev tee olema vähemalt 4,5 m laiune, et oleks tagatud tõstuki või redeli kasutamine. Juurdepääs tõstuk- või redelautole tuleb tagada hoone kõikidele hädaväljapääsudele, kui hädaväljapääs asub kõrgemal kui 8 m.

14.1.5 Juurdepääsutee peab üldjuhul asuma nelja või enama korruselise hoone seinast 5 m – 8 m kaugusel. Hoone ja tee vahele ei tohi paigutada elektriõhuliine, kõrghaljastust ega muid takistusi, mis võiksid takistada tuletõrjevahendite tööd. Kui maksimaalne päästekõrgus on kuni 30 m, võib tee serv olla 3,5 m kaugusel hoonest.

Päästeameti Lõuna päästekeskuse kooskõlastuse andmisest keeldumine on sisult menetlustoiming. Üldjuhul saab haldusmenetluse toimingut vaidlustada koos haldusaktiga (sisulise otsusega) - antud juhul on vaide või kaebuse esitamine võimalik pärast Tartu Linnavalitsuse otsust planeeringu kehtestamise keeldumise kohta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Gennadi Apevalov
ohutuskontrolli büroo peainspektor
Lõuna päästekeskus

gennadi.apevalov@rescue.ee
733 7336



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Päästeamet
louna@rescue.ee

Teie 05.04.2023
Meie 11.04.2023 nr 9-3.2/DP-18-026

**Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu
kooskõlastamiseks esitamine**

Olete teada andnud, et ei kooskõlasta detailplaneeringut, kuna planeeringul näidatud juurdepääsud ning planeeritud kõrghaljastus ei taga nõuetekohast ligipääsu redelautoga kõikidele päästöödeks vajalikele hooneosadele. Viitate, et vastavalt standardile EVS 812-7:2018 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“: 14.1.6 Kui I–V kasutusviisiga hoonele on vajalik tagada juurdepääs tõstuk- või redelautole, peab selle ehitise juures olev tee olema vähemalt 4,5 m laiune, et oleks tagatud tõstuki või redeli kasutamine. Juurdepääs tõstuk- või redelautole tuleb tagada hoone kõikidele hädaväljapääsudele, kui hädaväljapääs asub kõrgemal kui 8 m. 14.1.5 Juurdepääsutee peab üldjuhul asuma nelja või enama korruselise hoone seinast 5 m – 8 m kaugusel. Hoone ja tee vahele ei tohi paigutada elektriõhuliine, kõrghaljastust ega muid takistusi, mis võiksid takistada tuletõrjevahendite tööd. Kui maksimaalne päästekõrgus on kuni 30 m, võib tee serv olla 3,5 m kaugusel hoonest.

Planeeringu koostaja on linnale teada andnud, et koostöös Päästeametiga on detailplaneeringut korrigeeritud järgmiselt:

* Ptk 3.8 lisatud lõik: *Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada standardi EVS 812-7:2018 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded nõuetega. Planeeritud hoonetele tuleb päästetööde tegemiseks tagada juurdepääs redelautoga kõikidele päästetöödeks vajalikele hooneosadele. Juurdepääsu projekteerimisel tuleb arvestada päästetehnikast tuleneva koormusega teekonstruktsioonile (sh hoonete vaheline õueala, puude rea vahelt võimalik juurdepääs) ja ruumivajadusega. Ehitise juures olev tee peab olema vähemalt 4,5 m laiune, juurdepääs peab olema tagatud hoone kõikidele hädaväljapääsudele, kui hädaväljapääs asub kõrgemal kui 8 m. Hoone ja päästetöödeks kavandatud tee vahele ei tohi paigutada elektriõhuliini ja kõrghaljastust ega muid takistusi, mis võiksid takistada tuletõrjevahendite tööd. Planeeringu põhijoonisel on näidatud võimalikud päästetehnika juurdepääsu suunad hoonetele.*

* Põhijoonisele lisatud kollase noolega (leppemärkides „Planeeritud päästetehnika võimalik juurdepääs“) päästetehnika (redelauto) võimalikud juurdepääsu suunad krundi nr 1 hoonete vahelisele alale Turu tänava suunalt. Krundi nr 2 hoonete jõepoolsele küljele juurdepääs planeeritud tänavalt korstna juurest.

Esitame detailplaneeringu uuesti kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
Pohijoonis.pdf	7.8 MB
Seletuskiri.pdf	588 KB
Tehnovorgud.pdf	7.1 MB
Ruumiline_illustratsioon.pdf	2.3 MB
Mojuala_seosed.pdf	4.8 MB
Olemasolev_olukord.pdf	5.2 MB
Linnaplaneerimise_ja_maakorralduse_osakond_Kiri_20230411_DP-18-026.pdf	153 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	URMAS AHVEN	36103172724	11.04.2023 13:36:43 +03:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

juhataja

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

0e:e7:4f:46:01:6b:1c:c7:61:9e:22:c5:02:33:ed:7f

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÖTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018

D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A2A12

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 60 A1 92 22 EF 04 A7 ED 3C AF 0A 19 72 6D E3 C7 DB 4D 5 E 33 CAC1 D7 AB 3F 90 CC 8D 31 0F 7E 87

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
2	GENNADI APEVALOV	35405182726	12.04.2023 15:43:11 +03:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo peainspektor/ Kooskõlastatud.

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

09:60:9f:cf:49:e2:b1:5b:5b:c0:82:5a:2e:a5:28:ab

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÖTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015

B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 13 13 77 AA85 FD 42 EF 28 FA2D 66 F5 DC 08 F3 D5 58 63 38 73 B9 86 68 75 8E C8 08 53 41 CB E1

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.



RIIGI
KAITSEINVESTEERINGUTE
KESKUS

Tartu Linnavalitsus

Teie: 20.02.2023 nr 9-3.2/DP-18-026

Meie: 18.04.2023 nr 4-4/23/1592-3

lpmko@tartu.ee

Tartu linna Turu tn 18 krundi ja lähiala
detailplaneeringu kooskõlastamine

Tartu Linnavalitsus esitas 20.02.2023 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-026 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele kooskõlastamiseks Tartu linna Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu.

Detailplaneering näeb ette Turu tn 18 katastriüksusest (katastritunnus 79501:002:0458) viie krundi moodustamise: krunt nr 1 mitmekülgsete funktsioonidega (nt kaubandus, toitlustus, teenindus, kontorid, korterid) äri- ja eluhoonete ehitamiseks; krunt nr 2 ärifunktsiooniga hoonete (nt büroo, teenindus, majutus, spaa) ehitamiseks; krunt nr 3 tänavamaa laiendamiseks (Turu tänava krundipiiride ühtlustamiseks); krunt nr 4 tänava rajamiseks; krunt nr 5 osana promenaadist, millele jäävad jalg- ja jalgrattatee koos rekonstrueeritava estakaadiga. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus üldplaneeringukohaste ehitiste rajamiseks.

Krundil nr 2 asub endise katlamaja korsten, mille suhteline kõrgus on ca 90 m. Korsten on lubatud osaliselt või täielikult nii lammutada kui ka säilitada ning võtta kasutusele uuel otstarbel (nt vaateplatvormina).

Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus kooskõlastab Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punkti 10¹ alusel Tartu linna Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Katri Raudsepp
üldosakonna juhataja

Priit Alekask
717 0536 priit.alekask@rkik.ee

Saatja: paadisadam@gmail.com

Saadetud: 16.05.2023 10:48:14

Kellele: LPMKO üldmail

Teema: Re: Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu osas arvamuse avaldamise võimalus

Tere!

Tartu linnas Turu tänav 18a tegutseb Paadisadam JÕE MTÜ. Sadam ise on antud kohas tegutsenud aastast 1959. Aastate jooksul on liikmete arv kasvanud ja täna tegutseb sadamas 100+ aktiivset liiget. MTÜ on teadlik Turu tn 18 koostavast detailplaneeringust.

Täna koostatud eskiisil on sadamale tagatud õigus kasutada nelja autokohta. Siin me räägime jagatud õigusest ja mitte garanteeritud ja piiratud parkimisalast sadama kasuks. Arvestades Tartu linna soovi suurendada Emajõel paadiliiklust, tekib kohe mure sadama liimetel parkimise osas. Kui võtta arvesse Karlova sadama kaikohtade arv ja seda teenindav parkimisala, siis on täiesti selge, et 4 kohta ei võimalda Paadisadam JÕE MTÜ-l normaalselt tegutseda.

Täna meie kasutuses olev parkimisala, kuhu mahub üksteist kinni parkides 14 - 15 autot, on minimaalne arv, millega on võimalik sadamal tegutseda. Samuti puuduvad lähiumbruses avalikud parkimisplatsid, mis võiksid sadamal täna kasutuses olevat parkimisala asendada.

Sellega seoses teeb sadam ettepaneku eraldada planeeringus mainitud 4 kohta ainult Paadisadam JÕE MTÜ kasutusse. Lisaks

nimetatud kohtadele teeb sadam ettepaneku planeeriguala sillapoolsesse otsa jääva roheala vähendamist ja osaliselt parkimisalaks tegemist (PILT - väljavõte planeeringust). Antud parkimisala ehitab sadam ise välja ja jääks pika rendilepinguga (nt 25 aastat) haldama ja hooldama. Rohealale jääv puu, mis on planeeringus märgitud, jääb alles.

Sadam eraldab parkimisala tõkkepuuga.

Vajadusel tulen hea meelega linnavalitsusse või kohtume Jõesadamas, et leida parim lahendus.

Parimat

Valmar Evert

Jõesadama kapten

Tartu Linnavalitsus**Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond**

lpko@tartu.ee; Urmah.Ahven@tartu.ee; Aire.Priks@tartu.ee; Liis.Randmets@tartu.ee

Tartus, 25.05.2023

Turu tn 18 detailplaneeringust

Turu 18 detailplaneering (edaspidi DP) on hetkel vastuvõtmise faasis.

Oleme Turu 18 DP menetlemise käigus saanud Tartu linnalt tagasiside planeeringu elluviimise all DP seletuskirjas sätestada järgneva: *“Enne kruntide moodustamist ja ehituslubade taotlemist tuleb Turu tn 18 krundi igakordse omaniku poolt organiseerida kogu ala hõlmav reostusuuring. Reostus tuleb likvideerida enne linnale maa üleandmist.”*

Meie hinnangul ei ole antud nõudmine proportsionaalne ning ei vasta varasematele Tartu linnaga sõlmitud kokkulepetele.

AS Tartu Keskkatlamaja ning Tartu linna vahel on 19.06.2015 sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise ja asjaõigusleping. Meie hinnangul on reostuse likvideerimise korraldamine ja sellega seotud kulude kandmine 19.06.2015 a lepingu p 3.7 järgi Tartu linna kohustuseks. 19.06.2015 a lepingu p 3.7 näeb ette, et õigustatud isik peab kandma isikliku kasutusõiguse ala rajamise, korrashoiu, hooldamise ja kasutamisega seotud kulud. Tartu linnale oli ka varasematest reostusuuringutest teada, et IKÕ alal (sh estakaadil ning selle vahetus läheduses) võib eksisteerida reostust, seega IKÕ alaga seotud võimaliku reostuse likvideerimine peaks olema IKÕ omaja ehk Tartu linna kohustus.

Oleme sealjuures nõus reostusuuringu teostamise ning võimaliku reostuse uuringu likvideerimisega väljaspool eelpool nimetatud IKÕ ala.

//allkirjastatud digitaalselt//

Indrek Jakobsoo

tegevjuht

OÜ Giga Investeeringud



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

MTÜ Paadisadam Jõe
paadisadam@gmail.com

Teie 16.05.2023
Meie 12.06.2023 nr 9-3.2/DP-18-026

**Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu
osas esitatud arvamus**

Täname esitatud arvamuste eest.

Annate teada, et täna on teie kasutuses parkimisala, kuhu mahub üksteist kinni parkides 14 - 15 autot, minimaalne arv, millega on võimalik sadamal tegutseda. Samuti puuduvad lähiumbruses avalikud parkimisplatsid, mis võiksid sadamal täna kasutuses olevat parkimisala asendada. Olete seisukohal, et detailplaneeringuga ette nähtud 4 parkimiskohta sadama teenindamiseks ei võimalda Paadisadam JÕE MTÜ-l normaalselt tegutseda. Olete esitanud ettepaneku eraldada planeeringus mainitud 4 parkimiskohta ainult Paadisadam JÕE MTÜ kasutusse. Lisaks nimetatud kohtadele teeb sadam ettepaneku planeeringuala sillapoolsesse otsa jääva roheala vähendamiseks ja osaliselt parkimisalaks muutmiseks. Antud parkimisala ehitab sadam ise välja ja jääks pika rendilepinguga (nt 25 aastat) haldama ja hooldama. Rohealale jääv puu, mis on planeeringus märgitud, jääb alles. Sadam eraldab parkimisala tõkkepuuga.

Selgitame, et võrreldes tänase olukorraga on planeeritud lahenduses parkimisala samas asukohas, aga laieneb kagusuunas 4 parkimiskohta võrra haljasala arvel. Täna kuulub ala kogu ulatuses eraomanikule, planeeritud lahenduses saavad 4 parkimiskohta paadisadama teenindamiseks olema linna maal. Seega parkimisvõimalused antud asukohas pigem paranevad.

Kokku on planeeringualale kavandatud 297 parkimiskohta. Kõik planeeringualale jäävad teed ja parklad on kavandatud olenemata nende omandisuhtest avaliku kasutusega. Piirete rajamine ei ole lubatud. Seega luuakse detailplaneeringu realiseerimisel alale suures mahus täiendavaid parkimiskohti.

Teie soovitud parkimisala rajamisega üldplaneeringukohasele rohealale ei saa linn nõustuda. Detailplaneering juba näeb ette paadisadama teenindamiseks 4 parkimiskohta rohealale, mille täiendav vähendamine parkimiskohtade rajamiseks oleks vastuolus Tartu linna strateegiliste eesmärkidega, [üldplaneeringu](#) ning [energia- ja kliimakavaga](#). Lähtuvalt linnapeade paktist seab Tartu linn eesmärgiks vähendada aastaks 2030 linna süsinikuheidet 40% võrreldes aastaga 2010. Tulenevalt Euroopa Liidu rohelisest kokkuleppes on Tartu linna eesmärgiks saavutada kliimaneutraalsus hiljemalt aastaks 2050. Muu hulgas on ka eesmärk vähendada autokasutuse osakaalu 46% -lt aastaks 2030 35%-ni.

Üldplaneeringukohane roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Ala ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale.

Suurema parkimiskohtade kasutamise soovi korral soovitame teha koostööd Turu tn 18 krundi omanikuga. Eeldatavalt on paadisadama parkimisvajadus hooajaline ning on võimalik kokku leppida parklate riskasutuses vms.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

Liisi Ventsel

Saatja: Liisi Ventsel
Saatmisaeg: esmaspäev, 31. juuli 2023 11:47
Adressaat: lpmko@tartu.ee
Koopia: Indrek Jakobsoo; ott@arhitektmust.ee
Teema: Turu tn 18 DP | hoonestusalade muutmise ettepanek
Manused: Turu18_3_pohijoonis_20230731.pdf; 20230728_Ott_Alveri_hoonestusala_ettepaneku_visand.png

Tere!

Esitame kaks ettepanekut planeeringulahenduse muutmiseks.

Esimene ettepanek on seotud asjaoluga, et tänaseks on arendaja üsna veendunud olemasoleva korstna lammutamises. Sellest tulenevalt kerkis üles küsimus korstna ümber planeeritud maapealse hoonestusala kujus (korstna lõunaservas on hoonestusala suurem peaaegu täisnurkne nurk) ning hoonestusala kavandatavate hoonete sujuvas sidumises planeeringuvõistlusega kavandatud Korstna väljakuga ja uue tänavaga. Korstna lammutamise järgselt tekib 06.04.2022 planeeringu joonisel (lahendus, mis esitati kooskõlastamiseks) kujutatud maapealse hoonestusala põhjanurka hoonestamata kandiline nurk, mis ei vasta planeeringuvõistluse võidutööle ning mida soovime vältida.

Oleme arendaja esindaja Indrek Jakobsoo ja planeerimisvõistluse võidutöö autori arhitekt Ott Alveriga arutanud korstna lammutamise järgselt korstna ümbruse hoonestuse elluviimise võimalusi. Teeme ettepaneku planeeringulahenduse muutmiseks järgnevalt:

1. Muuta korstna lähiumbruses maapealne hoonestusala vastavalt joonisel kujutatud lahendusele. Uus hoonestusala kattub osaliselt olemasoleva korstnaga täites senise nõ väljalõigatud nurga. Kuna uus hoonestusala on uue tänavaga suhtes diagonaalselt, on Korstna väljak võrreldes varasema hoonestusala paiknemisega tänavale rohkem avatud ning tekitab paremaid võimalusi väljaku sidumiseks planeeritud tänavaga.

2. Lisada konsoolsele hoonestusala tingimus, et konsoolne hoonestusala ei ole seotud vaid korstnaga vaid konsoolset hoonestusala saab rakendada ka uute hoonete kavandamisel. Vajadusel määrata konsoolsele hoonestusala minimaalne kõrgus maapinnast (nt alates 3. või 4. korrusest). Hoone konsoolne lahendus võimaldab luua uusi vaateid ümbritsevale alale (nt võimalikult restorani alalt) ning tekitab väljakule varju võimaluse. Lammutatud korstna asukoht on kavandatud maapinnal markeerida.

3. Olemasoleva korstna paiknemine ja selle ümber kavandatud konsoolne hoonestusala jäävad joonisele nii nagu varem kujutatud. See võimaldab korstnale juurdeehitust ka juhul, kui korsten siiski säilib (nt osaliselt). Oleme seisukohal, et esitatud maapealse hoonestusala muutmise ettepanek säilitab ja toetab Korstna väljaku kontseptsiooni igakülgset.

Kirjale on lisatud arhitekti visand korstna ümbruse lahendusest.

Teine muudatusettepanek on seotud krundil nt 2 ja vähesel määral krundil nr 4 maa-aluse hoonestusala paiknemisega. Võimaldamaks projekteerimisel maa-alust hoonestusala efektiivsemalt ära kasutada (täiendav ruum tehnovõrkudele, panipaikadele, autode ja jalgrataste parkimiseks), teeme ettepaneku laiendada maa-alust hoonestusala kuni kalda ehituskeeluvööndini, mis on u 0,5-4 m senisest hoonestusala ehituskeeluvööndi suunas.

Kirjale on lisatud muudatusettepanekuid käsitlev planeeringu põhijoonis.

Jääme ootama tagasisidet esitatud ettepanekutele.

Info kaubamärgi ja kontaktandmete muudatustest:

Kuuludes Skandinaavia ja Baltimaades tegutsevasse DGE Gruppi kasutame alates 1. juulist kaubamärki Hendrikson DGE. Seetõttu muutuvad alates 1. juulist OÜ Hendrikson & Ko e-postide aadressid. Aadressid @hendrikson.ee asenduvad aadressiga @dge.ee (nt varasem aadress liisi@hendrikson.ee on alates 1. juulist

liisi@dge.ee). Vanadele aadressidele saadetud kirjad suunatakse automaatsel @dge.ee aadressidele. OÜ Hendrikson & Ko üldine e-posti aadress hendikson@hendrikson.ee asendub aadressiga dge@dge.ee. Oma klientidele ja partneritele esindame endiselt väljakujunenud väärtusi ja kvaliteeti.

Parimaga

Liisi Ventsel

Ruumilise keskkonna planeerija

Kutsetunnistus nr 176298

+372 507 0562 | liisi@dge.ee



OÜ Hendrikson & Ko | Raekoja plats 9 | Tartu 51004

Registrikood 10269950 | KMKR EE100039285

Liisi Ventsel

Saatja: Liis Randmets <Liis.Randmets@tartu.ee>
Saatmisaeg: kolmapäev, 23. august 2023 13:24
Adressaat: Liisi Ventsel
Teema: RE: Turu 18 DP | planeeringust

Tere!

Esitasite ettepaneku muuta Turu tn 18 krundi detailplaneeringus Pos 2 hoonestusala ja lubada ka korstna lammutamisel konsoolset hoonestusala, mis võidutöös oli mõeldud korstna vaateplatvormina ning laiendada maa-alust hoonestusala kuni kalda ehituskeeluvööndini.

Oleme koos linnaarhitektiga esitatud ettepanekut vaadanud ja seisukohal, et maapealse hoonestusala jõepoolset joont võib pikendada kuni krundipiirini (Pos 1 suunas ja sarnaselt), eraldi konsoolset hoonestusala mitte käsitleda.

Lahendus võimaldab nii konsoolsete hooneosade kui väljaku rajamist. Maa-alune hoonestusala võib ulatuda ehituskeeluvööndini.

Tervitades

Liis

Lisaks palun vaata, siin tabelis on vist vastupidi:



From: Liisi Ventsel <liisi@dge.ee>
Sent: esmaspäev, 21. august 2023 11:34
To: Liis Randmets <Liis.Randmets@tartu.ee>
Subject: Turu 18 DP | planeeringust

Hoiatus: See kiri on saabunud väljastpoolt Tartu Linnavalitsust. Turvalisuse huvides ärge avage linke ja manuseid, kui saatja on teile tundmatu. Kahtluse korral võtke ühendust Arvutiabiga.

Tere, Liis!

Olen sinu puhkusel ajal sulle mõned kirjad saatnud. Loodan, et oled nendega tutvunud. Igatahes ootan tagasisidet, et mida ma veel omalt poolt tegema pean, et planeering vastu võetud saaks.

Tervitades

Liisi Ventsel

Ruumilise keskkonna planeerija
Kutsetunnistus nr 176298
+372 507 0562 | liisi@dge.ee

OÜ Hendrikson & Ko | Raekoja plats 9 | Tartu 51004
Registrikood 10269950 | KMKR EE100039285