

# 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



## Lisad

1.	20.06.2018, detailplaneeringu algatamise taotlus .....	6
2.	25.07.2018, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 naabritele algatamise eelnõuga tutvumiseks .....	9
3.	15.08.2018, Giga Investeeringud OÜ (edaspidi arendaja) seisukohad eelnõule .....	15
4.	18.09.2018, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 Giga Investeeringud OÜ-le algatamise lähteseisukohtadest koos otsuse eelnõuga.....	17
5.	11.01.2019, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 ametitele algatamise eelnõu osas seisukoha küsimiseks .....	23
6.	18.01.2019, Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/254-2 algatamise eelnõu osas .....	32
7.	05.02.2019, Keskkonnaameti kiri nr 6-5/19/12-2 seisukohaga KSH vajalikkusest .....	34
8.	08.02.2019, Lennuameti kiri nr 4.6-8/19/141-2 seisukohaga algatamise eelnõule .....	36
9.	13.02.2019, Kaitseministeeriumi kiri nr 12-3/19/174 seisukohaga algatamise eelnõule.....	39
10.	12.03.2019, Tartu Linnavolikogu Arengu- ja planeerimiskomisjoni koosoleku protokoll nr 19 planeeringu algatamisest.....	40
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> .....	42
12.	28.03.2019, detailplaneeringu algatamise teadaanne nr 1445186 portaalis Ametlikud Teadaanded .....	49
13.	28.03.2019, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 adressaatidele planeeringu algatamise teatega.....	50
14.	28.03.2019, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 Keskkonnaametile KSH mittealgatamise teatega .....	51
15.	28.03.2019, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 Rahandusministeeriumile kaasamisest .....	52
16.	01.04.2019, detailplaneeringu algatamise teade ajalehes „Postimees“ .....	53
17.	16.04.2019; Rahandusministeeriumi kiri nr 14-11/245-4 koostöö ja kooskõlastamise vajadusest	54
18.	12.03.2021, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 planeerijale detailplaneeringu korrigeerimise vajadusega.....	56
19.	16.04.2021, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 arendajale .....	60
20.	06.05.2021, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 arendajale .....	62
21.	13.09.2021, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 arendajale detailplaneeringu korrigeerimise vajadusega.....	63
22.	21.04.2022, Tartu Linnavalitsuse e-kiri planeerijale detailplaneeringu korrigeerimise vajadusega .....	67
23.	09.05.2022, Telia Eesti AS tehnilised tingimused .....	68
24.	25.05.2022, AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused .....	70

25.	20.07.2022, Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused .....	73
26.	12.09.2022, Gren Tartu AS tehnilised tingimused jahutusvarustuse planeerimiseks .....	75
27.	12.09.2022, Gren Tartu AS tehnilised tingimused soojusvarustuse planeerimiseks.....	76
28.	11.11.2022, Keskkonnaameti kiri nr 6-2/22/19864-2 planeerijale kallasraja ja ehituskeeluvööndi käsitlemisest.....	78
29.	05.12.2022, linna e-kiri planeerijale korrigeerimise vajadusega.....	80
30.	24.01.2023, linna e-kiri planeerijale korrigeerimise vajadusega.....	82
31.	15.02.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 planeeringuala naabritele planeeringu osas arvamuse avaldamiseks.....	84
32.	16.02.2023, Telia Eesti AS kooskõlastus .....	86
33.	20.02.2023, Elektrilevi OÜ kooskõlastus .....	87
34.	20.02.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 ametitele planeeringu kooskõlastamiseks .....	88
35.	22.02.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 Keskkonnaametile planeeringu kooskõlastamiseks .....	90
36.	08.03.2023, Tartu Veevärk AS arvamus planeeringulahendusele- digiallkirjade kinnitusleht ja e-kiri .....	92
37.	10.03.2023, Gren Tartu AS arvamus planeeringulahendusele- digiallkirjade kinnistusleht, templiga väljavõtte seletuskirjast ja tehnovõrkude jooniselt .....	94
38.	17.03.2023, Transpordiameti kooskõlastus kirjaga nr 7.2-3/23/4212-2 .....	97
39.	21.03.2023, Keskkonnaameti seisukoht planeeringulahendusele kirjaga nr 6-2/23/3723-2 .....	98
40.	29.03.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 Keskkonnaametile .....	100
41.	05.04.2023, Päästeameti kooskõlastusest keeldumine kirjaga nr 7.2-3.2/2007-2 .....	101
42.	11.04.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 Päästeametile kooskõlastamiseks....	102
43.	12.04.2023, Päästeameti kooskõlastus digiallkirjade kinnituslehel .....	104
44.	18.04.2023, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse kooskõlastuse kiri nr 4-4/23/1592-3 .....	106
45.	16.05.2023, MTÜ Paadisadam Jõe arvamus planeeringulahendusele .....	107
46.	25.05.2023, arendaja kiri linnavalitsusele.....	109
47.	12.06.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 vastusega MTÜ Paadisadama Jõe arvamusele.....	110
48.	31.07.2023, planeerija muudatusettepanek linnavalitsusele .....	112
49.	23.08.2023, linna e-kiri vastusega muudatusettepanekule .....	114
50.	12.09.2023, Tartu Linnavalitsuse korraldus nr 944 <i>Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine</i> .....	116
51.	14.09.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 teatega planeeringuala naabritele avaliku väljapaneku toimumisest.....	120
52.	15.09.2023, planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku teade ajalehes „Postimees“ .....	122
53.	16.10.2023, linna e-kiri esitatud arvamustega arendajale seisukoha esitamiseks.....	123
54.	18.10.2023, arendaja ja arhitekti seisukohad avaliku väljapaneku jooksul laekunud arvamustele .....	125



55.	14.11.2023, Tartu Linnavalitsuse korraldus nr 1170 <i>Seisukohtade võtmine Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste osas ning avaliku arutelu aja ja koha määramine</i> koos lisaga .....	134
56.	15.11.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 teatega avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu kohta .....	140
57.	07.12.2023, Tartu Linnavalitsuse kiri nr 9-3.2/DP-18-026 planeeringu menetlusest planeeringu menetluses osalejale .....	141
58.	07.12.2023, menetluses osalejate vastused linna võetud seisukohtade osas.....	142

DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUS	
Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale Raekoja plats 3 51003 Tartu <a href="mailto:lpmko@raad.tartu.ee">lpmko@raad.tartu.ee</a> tel 7361 242	
1. ÜLDANDMED	
<b>Taotleja:</b> omanik: OÜ Giga Investeeringud juriidiline aadress: Narva mnt 124, Tartu linn, 50303 registrikood: 11990388 juhatuse liige: Janek Veeber ( <a href="mailto:Janek@giga.ee">Janek@giga.ee</a> ), esindaja: Indrek Jakobsoo ( <a href="mailto:Indrek@giga.ee">Indrek@giga.ee</a> )	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nõustun esitatud ettepanekuga seotud dokumentide saatmisega elektroonilises vormis e-postiaadressile: <a href="mailto:Indrek@giga.ee">Indrek@giga.ee</a> (Indrek Jakobsoo)
2. PLANEERINGUGA TAOTLETAV	
<b>Planeeringuala (aadress või asukoha kirjeldus) ja planeeringu koostamise eesmärk:</b> Vastavalt Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööle ( <i>Lõpused</i> ) algatada detailplaneering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Turu tn 18</b> (79501:002:0458, 20218 m<sup>2</sup>)</li> </ul>	
<b>Krundi kasutamise soovitud sihtotstarve:</b> Vastavalt Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööle ( <i>Lõpused</i> ) on Turu tn 18 krundile planeeritud järgnevate funktsioonidega hooned: <ul style="list-style-type: none"> <li>• segafunktsiooniga büroo- ja elukondlikud hooned;</li> <li>• majutusasutus (hotell) ja spaa;</li> <li>• salongihoone (võimalik kaubandus).</li> </ul> Täpsemad võimalikud funktsioonide osakaalud selguvad edasise planeerimise käigus.	
<b>Säilitatavad hooned ja rajatised; hoonete rekonstrueerimine või olemasolevate hoonete laiendamine, lammutatavad hooned:</b> Olemasolev hoonestus lammutatakse. Säilitatakse endise katlamaja korsten ning raudtee estakaad.	
<b>Uute ehitiste arv, hoonete korruselisus/kõrgus maapinnast, jaotus põhi- ja abihooneteks:</b> Lähtuda Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst ( <i>Lõpused</i> ).	
<b>Olemasolevate ja uute hoonete ligikaudne brutopind (m<sup>2</sup>) ja hoonete suurim ehitisealune pindala krundil. Korterelamute puhul anda ka soovitud korterite arv:</b> Lähtuda Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutööst ( <i>Lõpused</i> ) 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 kõrgusaktsendid. Kõrgemad hooneosad on lubatud kuni 10% ulatuses hoone(stuse) ehitisealusest pinnast ega tohi ületada enam kui kaks korrust üldplaneeringuga lubatud hoonestuse üldisest kõrguspiirangust.	
<b>Soovitud arhitektuursed tingimused hoonetele (katuse harjajoon ja –kalle, välisviimistluse materjalid, piirete tüübid, ehitusjoon jne:</b> Võimalik täpsustada koostöös Katlamaja kvartali võidutöö ( <i>Lõpused</i> ) autoritega – Arhitekt Must OÜ.	

**Võimalikku keskkonnoahtu 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 väljaehitamisega 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 teenindusettevõtte 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](mailto: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 kvartalis 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 m<sup>2</sup> 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).

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 teenindusettevõtte 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 krundisistele 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 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 hooneid.

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. 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-, tootlustus- 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 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 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.



Tartu Linnavalitsus  
 Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond  
 Raekoja plats 3 Tartu  
 e-post: [lpmko@raad.tartu.ee](mailto: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 palub 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 m<sup>2</sup>, samas kui eelnõu järgi oleks planeeringuala suuruseks kokku 33 737 m<sup>2</sup>.

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 tänav 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 tänav maa linnale tasuta üle andmise kohta sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamist. Kokkuvõtlikult tuleneb seega Eelnõust, et kavandatava juurdepääsutänav ja Turu tänav

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 tänaava 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 tänaava 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 äärse 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. Tänapäevase 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 Emajõe, 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 juurdepääsutäna 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-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 jõear üue 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 tänav ja kaubanduskeskusega, kirde poolt Emajõe äärega, 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 krundisiselele 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 hooneid.

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-, tootlustus- 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 liikluskootmust 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 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 miljöopiirkonna 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 krundisiselele 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 eelhindang, 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 algatakse eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks. Endise katlamaja territooriumile planeeritakse rajada kuni 6-korruseline 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 m<sup>2</sup>), üldkasutatav maa (Turu tn 20, pindala 5578 m<sup>2</sup> ja Turu tn 20a, pindala 899 m<sup>2</sup>). 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 Mära 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 tehnoeadmete 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 jäätmed: Mõningane jäätmete keht 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 reostus likvideeritakse nõuetekohaselt. Peamiseks õhusaaste allikaks on hoonete soojavarustus, mille lahendamisel tuleb kaaluda keskkonnasäästlike tehnoloogiate. 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 krundisisesele 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.

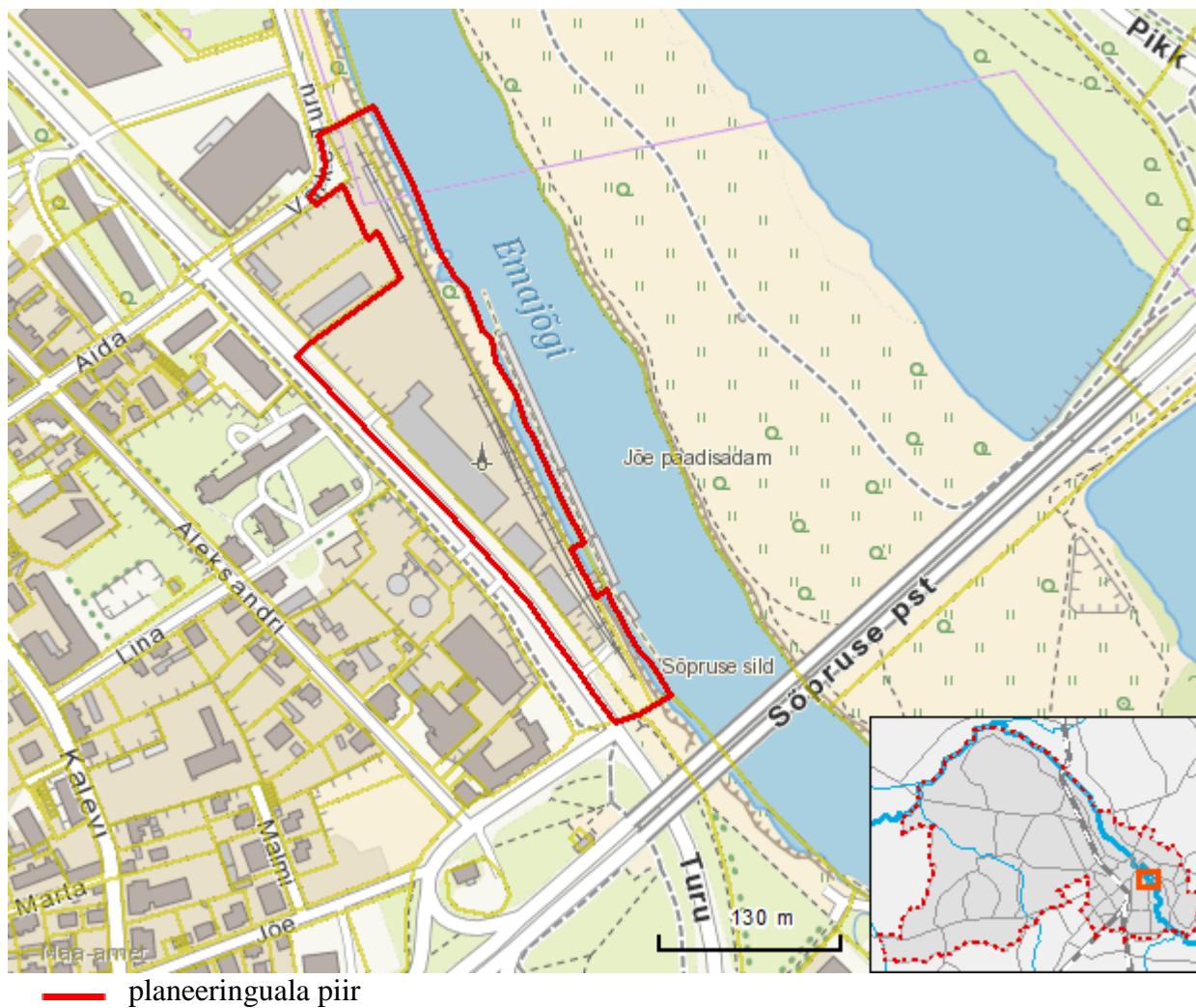
4.10. Planeering kooskõlastada Rahandusministeeriumiga, Kaitseministeeriumiga, Keskkonnaametiga, Lennuametiga, Tehnilise Järelevalve Ametiga, Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

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

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest vastava teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees ning Tartu linna veebilehel. Detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://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**





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 mittealgatamise 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 äärse 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 asekancler

Margus Hendrikson 715 5885

Margus.Hendrikson@fin.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 varjepaigaks nahkhiirtele, kuigi planeeringu koostamisel peaks teemat käsitlema ja võimalusel säilitama varjepaigaks 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



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. Konkreetset 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 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 <sup>2</sup> )	Twilight (50-500 cd/m <sup>2</sup> )	Night (Below 50 cd/m <sup>2</sup> )	
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.*

- a) 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.
- b) Between 2 and 10° vertical. Elevation vertical angles are referenced to the horizontal when the light is levelled.
- c) Between 2 and 20° vertical. Elevation vertical angles are referenced to the horizontal when the light is levelled.
- d) Peak intensity should be located at approximately 2.5° vertical.
- e) Peak intensity should be located at approximately 17° vertical.
- f) 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.*

- a) 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.
- b) Elevation vertical angles are referenced to the horizontal when the light unit is levelled.
- c) 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 jätmine"

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



**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 Katušin

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 seisu (linnavalitsus 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 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 töötajate seisukohalt on krundisiselele 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 p laneeringuga 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 keskusala 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 eelhindang, 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 kuuekorruseline 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 kavandatud 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 m<sup>2</sup>), üldkasutatav maa (Turu tn 20, pindala 5578 m<sup>2</sup> ja Turu tn 20a, pindala 899 m<sup>2</sup>). 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.

Kavandatud 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 kaevandatud 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 looduskooslustele 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 varjupaikadeks. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Ropka-Ihaste linnu- ja loodusala, asub planeeringualast ligi 2 km allavoolu.

#### 3.5. Heited.

##### 3.5.1. Mära 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 ekspluatatsiooniperioodil, kui töötavad kütteseadmed.

##### 3.5.3. Nõrgvesi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

##### 3.5.4. Tahked jäätmed.

Mõningane jäätmete keht 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 miljööpiirkonnas. 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 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 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 sademeveekanalisisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada 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 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 kaasnevaid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid 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 Linnavolikogu 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. Keskkonnatingimustega 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](http://www.tartu.ee).

Tartu Linnavalitsus  
Raekoda, Tartu, Tartu maakond  
Telefon: 7361111  
E-post: [LV@RAAD.TARTU.EE](mailto:LV@RAAD.TARTU.EE)

Teadaande avaldaja kontaktandmed:  
sekretär Ruth Plakk  
Telefon: 736 1242  
E-post: [ruth.plakk@raad.tartu.ee](mailto: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](http://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 äriregistrisse 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](mailto: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  
koostamisse 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



## Ostame Teie maja või talukoha koos metsaga!

tel 5073251; pullikson@gmail.com

### PÕLLUNDUS

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. Eelhindangu kohaselt ei ole KSH algatamine vajalik, kuna olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskonnale ega inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus. Volikogu otsusega saab tutvuda [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee).

### Ostame:

- metsakinnistuid,
- kasvava metsa raieõigust,
- põllumaad.

Esmane pakkumine 1 tööpäeva jooksul!

Tel 5342 3212, Silver.

E-post: [info@laekverepold.ee](mailto:info@laekverepold.ee)

Südamlik ka

**Mati**  
kao

Margus, An

Soe kevadtu  
viis sinna, ka  
Avaldame l  
Sa

**Ralf Gu**  
kaotus

Küüni 2 elau

Avaldame süg  
Ilona Pollus

**Valve**  
kaotus

Medici

PM 01.04.2019



Tartu Linnavalitsus  
lv@raad.tartu.ee

Teie 28.03.2019 nr 9-3.2/DP-18-026  
Meie 16.04.2019 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 teenindusettevõtte 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 mitteamalgatamise 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 asekancler

Margus Hendrikson 715 5885  
Margus.Hendrikson@fin.ee



TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

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 meeldejälvuse (Kolm õde!). Katla tänava äärne hoonestus on planeeritud madaltihedana - tänavat ääristavad hooned langevad jõe suunas. Hoonete vahel paiknevad lineaarselt privaatsed aiad (tõstetud) ning poolprivaatsed majaesised ruumid, luues jõeäärse avaliku ruumi ja haljastuse jätkuvuse Turu tänavani. Aedade kõrval läbivad kvartalit väikesed jalakäijate tänavad, mis toimivad elu- ja büroohoonete esise hajumisruumi ja sissepääsudena, kuid ka vajalike lisaiühendustena 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> (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 krundisiseselt“. 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 lisaradade väljaehitamine). Siduda kogu planeeritav liiklusskeem olemasolevaga, märkida olemasolevad, planeeritavad ja likvideeritavad objektid. Täiendada geoalust (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 liiklusmüraga 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 kutseseadusega 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](mailto: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 m<sup>2</sup>) 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 ärapäõõratud 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 äraloigetega. 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 m<sup>2</sup> 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 tekstuuriliselt 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 tänav 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 tänav 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 m<sup>2</sup> 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-l 9 ja ptk-s 3.4 kirjeldanud, et krundile nr 1 planeeritud hoonestuse vähemalt Turu tn poolisel 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-, tootlustus-, 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 järelused). 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 m<sup>2</sup> ja standardikohase 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 liiklusega 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 liiklusega 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 tehnoorkude lahendusega.

Küsimuste korral oleme valmis selgitama.

Lugupidamisega

Liis Randmets  
 736 1253

**TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 36441041**

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

<b>Tehnilise lahenduse kirjeldus</b>	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 tehnoorumideni kuhu tulevad sidekapid.
<b>Sisevõrgu kirjeldus</b>	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](mailto: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:	<b>Turu tn 18, Tartu linn detailplaneering korterelamud/ärihooned rajamiseks</b>
Veetarve; kanaliseeritav vesi:	<b>m<sup>3</sup>/d</b>
Tehniliste tingimuste taotleja:	<b>Hendrikson &amp; Ko OÜ</b>
Taotleja kontaktid:	<b>Raekoja plats 8, 51004 Tartu tel 507 0562; e-post: liisi@hendrikson.ee</b>

- Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks:**

*Altren Projekt OÜ on koostanud Tartu linn, Turu tänav lõigus Jõe kuni Lina tn sademe- ja reoveekanaliseerimisprojekti (töö nr. VK2039, Lisa 1). Projektiga on lahendatud Tartu linn, Turu tänav lõigus Jõe kuni Lina tn sademe- ja reoveekanaliseerimisprojekti ehitus. Olemasolev reoveekanaliseerimisprojekti lõigus Jõe tn - Lina tn jäetakse sademeveetoruks ning rajatakse uus reoveekanaliseerimisprojekti. 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 Veevõrk 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 reoveekanaliseerimisprojekti De 315. Planeeringuala reovee eesvooluks kavandada Turu tänav De 315 reoveekanaliseerimisprojekti (Lisa 1).*

*Tänavatorustikust planeerida ühendustoru detailplaneeringualale.*

**Sademeveekanalisatsioon:**

*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).*

*Sademeveekanalisatsiooni 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 reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.*

**Üldised tingimused:**

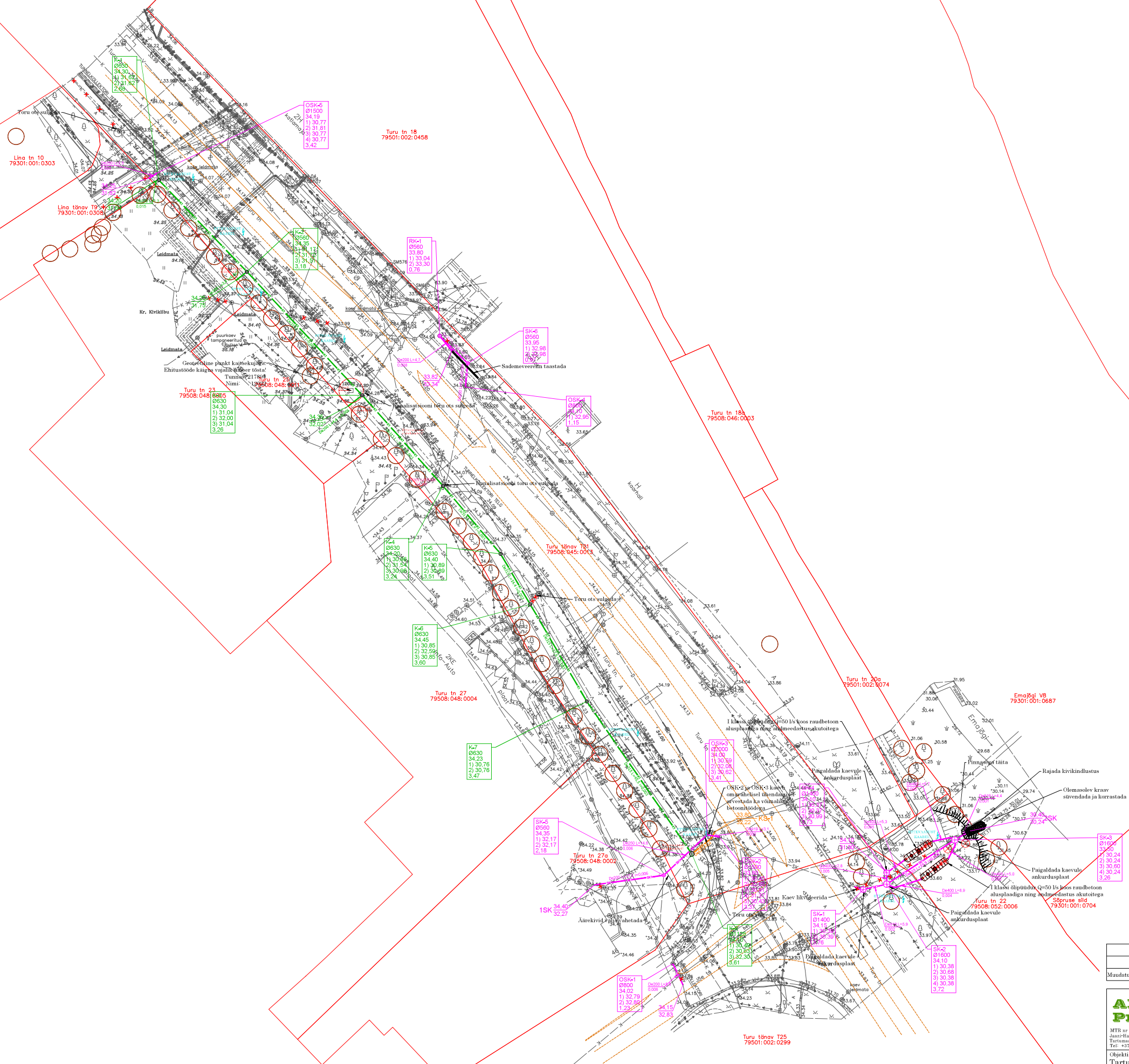
- **Detailplaneeringu realiseerimise eelduseks on torustike valmishitamine vastavalt Altren Projekt OÜ koostatud tööle.**
- Tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat alates tingimuste väljastamisest.
- Detailplaneering kooskõlastada AS-ga Tartu Veevärk.
- Detailplaneeringu 1 eksemplar esitada AS-le Tartu Veevärk.

(allkirjastatud digitaalselt)

Peeter Pindma  
AS Tartu Veevärk  
arendusjuht

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

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



1. Tingimärkide juunis AS-4-01
2. Torustike pikaprofilid juunis VK-6-03 kuni VK-6-05
3. \* tahistatud tüüpide rõhuapastade chitusteade käigus
4. Ehituskaeviku tüüpristlõiked ja katte taastamise ristlõiked  
juunis VK-6-01
5. Kaablite kaitsmise ja teostamise skeem  
rستمuse projektieritud torustikuga juunis VK-6-02
6. Koordinaadid L-Est '97 süsteemis
7. Kõrgused EH2000 süsteemis
8. Projektierimise alusplaanina os kasutatud digitaalset  
alusplaan i mōõt kavas 1:500. Geomeister OÜ 2020a. Töö nr  
20-C-1310

[illegible]

**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 MÕÕTESÜSTEEMI 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. Elektrioteide 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. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite 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](mailto: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](mailto:ular.roose@gren.com)
6. Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt Gren Tartu AS projekteerimise tehnilised tingimused jahutustorustiku ja hoonete kaugjahutuspäigaldiste 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 Raadom  
7 337 117  
[aavo.raadom@gren.com](mailto:aavo.raadom@gren.com)

**Gren Tartu AS**





## 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](mailto: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 kaugküttegaigaldiste 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-kaugkuttusteemid/>
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 Raadam  
 7 337 117  
[aavo.raadam@gren.com](mailto:aavo.raadam@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 kinnistule<sup>1</sup> 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 ülejutuse 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.

<sup>1</sup> 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 tipptunnil ja millised on järelused, 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 tehnoorkude 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 hoonetusala 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 tehnoörke.
8. Puude istutamiseks peab haljasriba laius olema vähemalt 3 m, kuhu ei tohi trasse planeerida, hetkel on sidetrass ja puude kaitsetsoon konfliktis. Turu tänava äärsel 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 (jäätmevee 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 tehnoarustusega 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 immutamist.
15. Geoaluse andmetel leidub alal kanalisatsiooni väljaväike Emajõe - 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 sügavamal 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. Kaugküte- 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 kliimaeesmärgi, samas ka krundi arengueesmärgi ja parkimislahenduse võimalusi (maa-aluse osa kasutamist), teeb planeering ettepaneku vähendada standardikohast autode parkimiskohtade arvu (445) ja kavandada kuni 300 kohta, mis vastab linna modaaljaotuse 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



TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

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](mailto: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 m<sup>2</sup>, koos röödudega 3755 m<sup>2</sup>, maa-alune 5820 m<sup>2</sup>; krundil nr 2 - 2590 m<sup>2</sup>, maa-alune 3987 m<sup>2</sup>. 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 äärse 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 sissepääsudena, kuid ka vajalike lisäühendustena 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 jõeäärseim (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 (soovitatav 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**

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

<b>Kooskõlastamisele esitatud dokumendid</b>	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 kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast:	jah
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel:	jah
Info tööloa saamiseks telefoninumbril:	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



TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

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, tootlustus, 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 m<sup>2</sup>, koos röödudega 3755 m<sup>2</sup>, maa-alune 5820 m<sup>2</sup>; krundil nr 2 - 2590 m<sup>2</sup>, maa-alune 3987 m<sup>2</sup>. 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 ehitist, esitame Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu teile kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets

736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee



TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

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 varjupaikadeks.

[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 m<sup>2</sup>, koos rööduka 3755 m<sup>2</sup>, maa-alune 5820 m<sup>2</sup>; krundil nr 2 - 2590 m<sup>2</sup>, maa-alune 3987 m<sup>2</sup>. 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 erikäitluse 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



## 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](mailto:liisi@hendrikson.ee)>  
**Sent:** neljapäev, 16. veebruar 2023 12:01  
**To:** [tartuvesi@tartuvesi.ee](mailto: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](mailto:liisi@hendrikson.ee)

---

OÜ HENDRIKSON & KO

Telefon +372 749 800

Aadress Raekoja plats 8, Tartu, 51104

[www.hendrikson.ee](http://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)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI 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 2F

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.

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 transiittoru).

Planeeringuala läbib kaugkütte transiittoru 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.

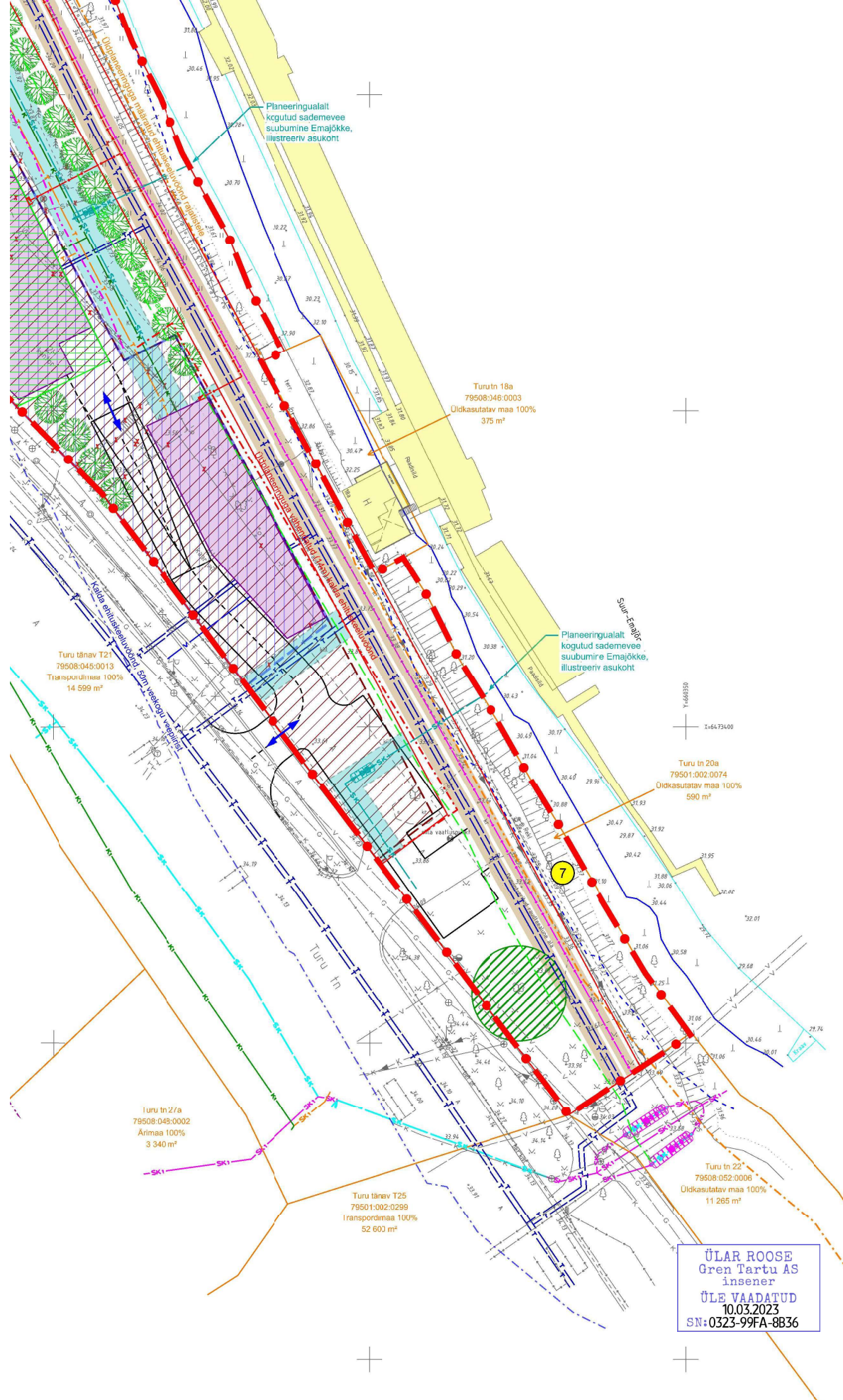
Planeeritud hoonete jahutamiseks on kavandatud kaugjahutuse võimalus. Kaugjahutustorustikule on kavandatud kaks varianti: Turu tänavale või planeeritud promenaadi (krunt nr 5) alla. Mõlemal juhul tuleb tagada kaugjahutus Sõpruse silla suunas. Kaugjahutustorustiku ühenduskohaks on Turu tn 1 jahutustorustike maakraanide otsad. Planeeritud hoonete jahutusvarustus on kavandatud jahutustorustikust. Jahutustorustike ja majaühenduste projekt arvestada planeeritud ja rajatava kõrghaljastusega, tagamaks jahutustorustike kaitsevööndi ja kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused. Jahutustorustik on rõhuklass PN10 eelisolatsiooniga 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



OÜ Hendrikson & Ko  
Raekoja plats 8  
Tartu 51004  
  
tel 740 9800  
hendrikson@hendrikson.ee

Projektjuht - planeerimiseksper  
Liisi Ventsel (alates 04.2022)  
  
Projektjuht - planeerimiseksper  
Jaana Vesikmeister  
(kuni 03.2022)  
  
Koopäev  
07.03.2023

Töö koostamisest huvitatud isik  
Giga Investeeringud OÜ  
  
Töö nimetus

Asukoht  
Tartu linn

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering

Joonis

Tehnovõrgud



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 järelevalve 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, tootlustus, 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 märge, 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 „reoaainete 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 astmestikuid 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 koostööstamise  
keeldumine**

Päästeameti Lõuna päästikeskus keeldub koostööstamast 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 tõstuki- või redelautole, peab selle ehitise juures olev tee olema vähemalt 4,5 m laiune, et oleks tagatud tõstuki või redeli kasutamine. Juurdepääs tõstuki- 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 elektriõhuline, kõrghaljastust ega muid takistusi, mis võiksid takistada tuletõrjevahendite tööd. Kui maksimaalne päästetööde kõrgus on kuni 30 m, võib tee serv olla 3,5 m kaugusel hoonest.

Päästeameti Lõuna päästikeskuse koostööstamise 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 päästikeskus

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. Viitade, 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 VÕTME 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 VÕTME 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 koostöölastamine

Tartu Linnavalitsus esitas 20.02.2023 kirjaga nr 9-3.2/DP-18-026 Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele koostöölastamiseks 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 äriefunktsiooniga hoonete (nt büroo, teenindus, majutus, spaa) ehitamiseks; krunt nr 3 tänavamaa laiendamiseks (Turu tänav krundipiiride ühtlustamiseks); krunt nr 4 tänav 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 koostöölastab Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostöölastamise alused“ § 3 punkti 10<sup>1</sup> 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 Emajõe 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 lähiümbruses 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 - väljavõtte 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.

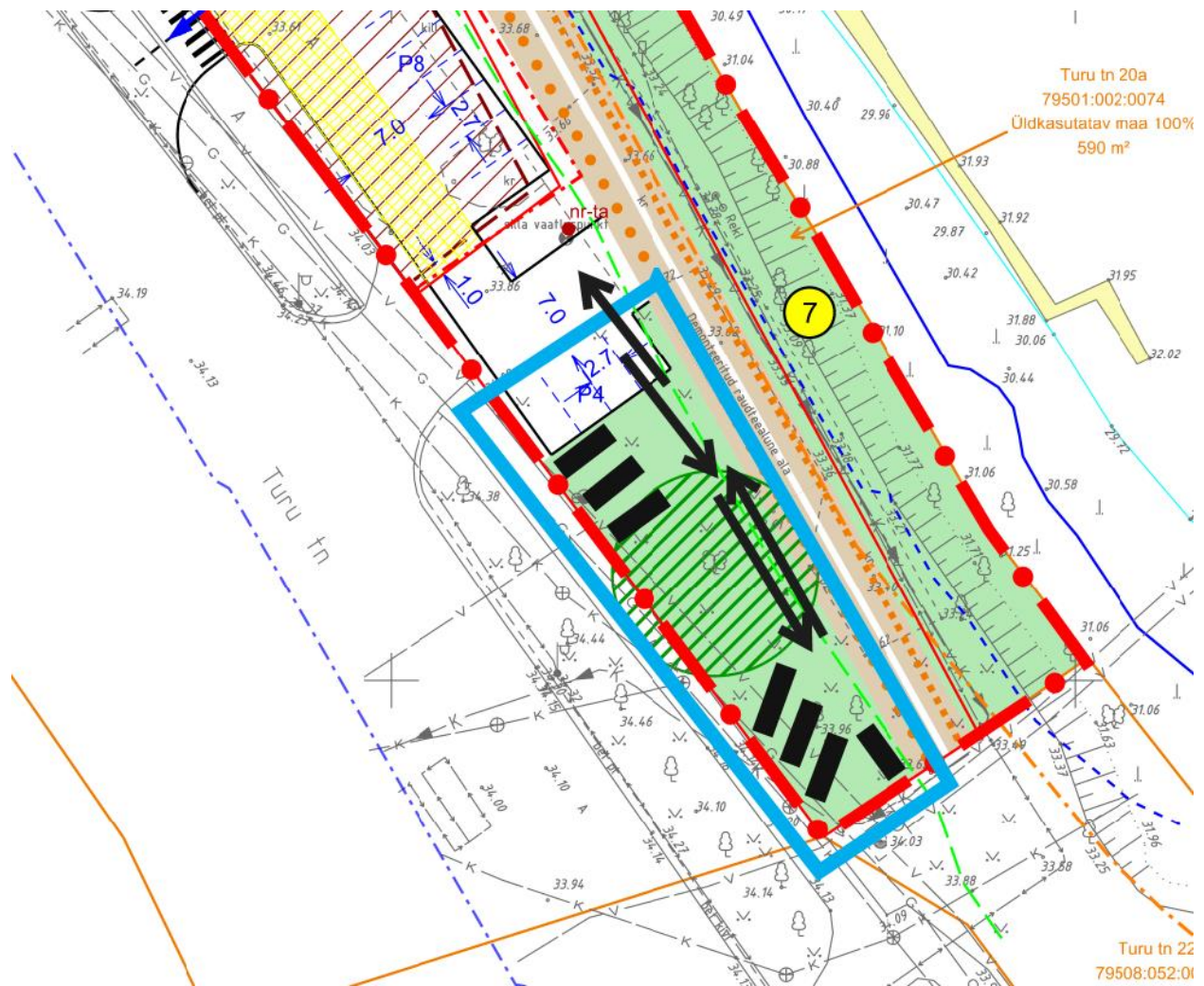
Sadam eraldab parkimisala tõkkepuuga.

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

Parimat

Valmar Evert

Jõesadama kapten





## Tartu Linnavalitsus

### Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

[lpmko@tartu.ee](mailto:lpmko@tartu.ee); [Urmah.Ahven@tartu.ee](mailto:Urmah.Ahven@tartu.ee); [Aire.Priks@tartu.ee](mailto:Aire.Priks@tartu.ee); [Liis.Randmets@tartu.ee](mailto: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 kokkuleppest 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 | hoonestusala 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 alt) 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 säilib 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](mailto:liisi@hendrikson.ee) on alates 1. juulist

[liisi@dge.ee](mailto:liisi@dge.ee)). Vanadele aadressidele saadetud kirjad suunatakse automaatsel @dge.ee aadressidele. OÜ Hendrikson & Ko üldine e-posti aadress [hendikson@hendrikson.ee](mailto:hendikson@hendrikson.ee) asendub aadressiga [dge@dge.ee](mailto: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](mailto:liisi@dge.ee)



**HENDRIKSON DGE**

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.

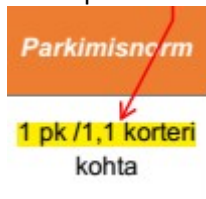
Oleme koos linnaarhitektiga esitatud ettepanekut vaadanud ja seisukohal, et maapealse hoonestusala jõepoolset joont võib pikendada kuni krundipiirini (Pos 1 suunas ja sarnaselt), eraldi konsoolset hoonestusala mitte käsitleda.

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](mailto:liisi@dge.ee)

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



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

12.09.2023 nr 944

#### **Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

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. Detailplaneeringust huvitatud isik on Giga Investeeringud OÜ, planeeringu koostaja Hendrikson & Ko.

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, mistõttu planeeringu menetlemisel lähtutakse üldplaneeringuga kooskõlas oleva planeeringu menetlemise nõuetest.

#### Planeeringulahendus

Detailplaneering näeb ette viie krundi moodustamise, krundi kasutamise sihtotstarbed on järgmised:

- 1) krunt 1 - korterelamumaa, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa; Esimesel korrasel on kohustuslik kavandada kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-või lasteasutuse ruumid, lubatud ei ole majutusasutused ega bürood;
- 2) krunt 2 - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, majutushoone maa;
- 3) krunt 3 - tee ja tänava maa;
- 4) krunt 4 - tee ja tänava maa, haljasala maa;
- 5) krunt 5 - haljasala maa, kergliiklusmaa.

Turu tn 20 krundile määratakse sihtotstarveteks looduslik maa, haljasala maa, sadama maa, Turu tn 20a krundile looduslik maa, haljasala maa.

Krundil 1 on hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pind - 2960 m<sup>2</sup>, koos rõdudega 3753 m<sup>2</sup>, maa-alune ehitisealune pind on 5820 m<sup>2</sup>. Krundil 2 on suurim lubatud maapealne ehitisealune pind 2591 m<sup>2</sup>, maa-alune 4273 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on krundil nr 1 - 57.50, krundil nr 2 - 65,5 m.

Krundil 4 suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind on 1468 m<sup>2</sup> (parkla), lisaks on krundile 4 ning krundile 5, Turu tn 20 ja Turu tn 20a lubatud üldplaneeringukohaste ehitiste rajamine (väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine).



Hoonestuse kavandamisel on aluseks võetud 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 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 meeldejäätavus);
- Krundi 4 äärse hoonestuse langemine jõe suunas;
- Hoonete vahel lineaarselt paiknevad privaatsed aiad (tõstetud) ning poolprivaatsed majaesised ruumid, luues jõeäärse avaliku ruumi ja haljastuse jätkuvuse Turu tänavani. Aedade kõrval läbivad kvartalit väikesed jalakäijate tänavad, mis toimivad elu- ja büroohoonete esise hajumisruumi ja sissepääsudena, kuid ka vajalike lisäühendustena 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 2 linnalise aktsendi jaoks sobiv ala, koht kvartali linnaliseks lõpetuseks ning maamärk-hooneks;
- Planeeritud krundil 2 kaarhalli asemel jõepoolseim hoone on väikesemõõtmeline oluline jõeäärse ruumi ääristaja, mis aitab luua sujuva ülemineku kesklinnaliselt tiheduselt hõredamale.

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

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

Tartu linna energia- ja kliimakava seab Tartu linna eesmärgiks kliimaneutraalsuse aastaks 2050 ning tegevused selle saavutamiseks aastani 2030. Transpordi valdkonnas on kliimaneutraalsuse saavutamise alameesmärgiks säästlike liikumisviiside osakaalu suurendamine. Planeeringulahendus soodustab igapäevaelus vähendama autokasutust planeeritud kergliiklusteede ja ühistranspordi mugavaks kasutamiseks.

Detailplaneering näeb ette uue tänava rajamise (krunt 4). Tänav on planeeritud jalakäija eelistusega rahustatud liiklusega alana, mille elemendid täpsustatakse projekteerimisel. Juurdepääsud on planeeritud Turu tänavalt ja Väike-Turu tänavalt. Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks, välja arvatud Tartu notar Anne Kuilli notaribüroos 19.06.2015. a sõlmitud isikliku kasutusõiguse seadmise lepinguga nr 679/2015 võetud kohustused (kaldapromenaad projekteeritakse ja ehitatakse terviklikult välja Tartu linna poolt). Detailplaneeringukohaste avalike rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine ning vastavate kulude kandmine on Turu tn 18 krundi igakordse omaniku kohustus. Väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks halduslepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eeldus.

Parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt valdavalt maa-alusena (kruntidel 1, 2 ja 4). Standardi järgi on autode parkimiskohtade normikohane arv linnakeskuses maksimaalne võimalik suurus, mida võib poolte kokkuleppel vastava põhjenduse korral vähendada. Arvestades planeeringuala asumist linnakeskuse parkimisvööndis ja võimalust pakkuda head alternatiivi autotranspordile mugava jalutuskäigu, rattasõidu ning ühistranspordi näol, parkimisuuringut ja kliimaeesmärke, samas ka krundi arengueesmärke ja parkimislahenduse võimalusi (maa-aluse osa kasutamist), tehakse planeeringuga ettepanek vähendada standardikohast autode parkimiskohtade arvu (445 kohta) ja kavandada kuni 293 kohta (maa-aluses parklas u 278 kohta, maapealses u 15 kohta), mis vastab linna modaalkaotuse eesmärgile. Parkimiskohtadest u 2/3 (u 193 kohta) on kavandatud korteritele ja 1/3 (u 100 kohta) büroodele jm teenindusele, mis võimaldab liikluskooormuse hajumist päeva jooksul ning mõningast parkimiskohtade riskasutust.

Arvestades asjaolu, et planeeringuala asub linnakeskuse parkimisvööndis. Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühenduste piirkonnas on tänu kesklinna vahetule lähedusele väga head. Üldplaneeringukohaste rattateede põhivõrgu ja kaldapromenaadi rajamisel paranevad jalgsi ja rattaga liikumisvõimalused veelgi. Lähimad bussipeatused asuvad planeeringuala kõrval üle Turu tänava ja ca 300 m kaugusel veekeskuse kõrval. Vastavalt uuringule *Parkimiskohade vajaduse määramine Tartu linnas* (inphysica technology OÜ, 2022) on piirkondlik kool ja 12 toidupoodi lähemal kui 1200 m, kaks lasteaeda, 34 toidukohta ja 31 erinevat teenust lähemal kui 800 m, 66% töökohtadest kuni 2 km jalutusteeconna või vähem kui 30 min ühistranspordi sõidu kaugusel. Uuring teeb ettepaneku vähendada standardikohast parkimismnormi antud asukohas 34%-ni.

Linnavalitsus on seisukohal, et arvestades eeltoodut on standardikohaste autode parkimiskohtade arvu vähendamine soovitud mahus aktsepteeritav. Täpne parkimislahendus ja kohtade arv selgub projekteerimisel, sõltudes realiseeritavast ehitusõigusest ja hoone(te) kasutusotstarvetest. Samuti täpsustub lahendus hoone konstruktsioonide (nt postid), tehnoruumide ja -võrkude, jm projekteerimisel ning pöörderaadiuste täpsemal modelleerimisel.

Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

#### Kaasamine, koostöö ja avalikule väljapanekule suunamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 anti võimalus avaldada detailplaneeringu kohta arvamusi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Arvamusi esitas Paadisadam JÕE MTÜ, kes oli seisukohal, et planeeringuga ette nähtud 4 parkimiskohta sadama teenindamiseks ei võimalda Paadisadam JÕE MTÜ-l normaalselt tegutseda ning tegi ettepaneku planeeringuala sillapoolsesse otsa jääva roheala vähendamiseks ja osaliselt parkimisalaks muutmiseks ja parkimisala tõkkepuuga eraldamiseks.

Linn selgitab, et võrreldes tänase olukorraga on planeeritud lahenduses parkimisala samas asukohas, aga laieneb kagusuunas nelja parkimiskoha võrra haljasala arvel. Täna kuulub ala kogu ulatuses eraomanikule, planeeritud lahenduses saavad neli parkimiskohta paadisadama teenindamiseks olema linna maal. Seega parkimisvõimalused antud asukohas pigem paranevad. Kokku on planeeringualale kavandatud 297 parkimiskohta. Piirete rajamine ei ole lubatud. Seega luuakse detailplaneeringu realiseerimisel alale täiendavaid parkimiskohti. Soovitud parkimisala rajamisega üldplaneeringukohasele rohealale ei saa linn nõustuda. Kehtiv detailplaneering juba näeb ette paadisadama teenindamiseks neli parkimiskohta rohealale, mille täiendav vähendamine parkimiskohtade rajamiseks oleks vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga. 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 on võimalik teha koostööd Turu tn 18 krundi omanikuga. Eeldatavalt on paadisadama parkimisvajadus hooajaline ning on võimalik kokku leppida parklate riskasutuses vms.

Planeering on kooskõlastatud Transpordiameti, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ja Päästeameti Lõuna päästekomandoga, koostööd on tehtud Keskkonnaametiga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 02.10.2023. a - 16.10.2023. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär



TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Hea planeeringuala naaber

14.09.2023 nr 9-3.2/DP-18-026

**Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu  
avalik väljapanek**

Vastavalt planeerimisseaduse § 135 lg-le 6 anname teada, et [Tartu Linnavalitsuse 12.09.2023. a korraldusega nr 944](#) võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringust huvitatud isik on Giga Investeeringud OÜ, planeeringu koostaja Hendrikson & Ko.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärk on kaasata avalikkust planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide huvitatud või puudutatud isikute seisukohad planeeringulahenduse osas ning tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 02. - 16.10.2023. a. Planeeringu ja selle lisadega paberkujul on võimalik tutvuda infokeskuses Tartu raekoja esimesel korrusel, digitaalsete materjalidega Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee): <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-026>

Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada arvamusi posti teel, e-postiga või veebikeskkonnas: <https://tartu.ee/et/planeerimine-info#planeeringute-avalikustamine>

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi esitanud isikutele teatab detailplaneeringu koostamise korraldaja oma põhjendatud seisukoha arvamuste kohta ning avaliku arutelu toimumise aja ja koha 30 päeva jooksul pärast avaliku väljapaneku lõppemist.

Detailplaneeringu lühikokkuvõte

Planeering näeb ette viie krundi moodustamise, krundi kasutamise sihtotstarbed on järgmised:

- 1) krunt 1 - korterelamumaa, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa; Esimesel korrusel on kohustuslik kavandada kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis- või lasteasutuse ruumid, lubatud ei ole majutusasutused ega bürood;
- 2) krunt 2 - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, majutushoone maa;
- 3) krunt 3 - tee ja tänava maa;
- 4) krunt 4 - tee ja tänava maa, haljasala maa;
- 5) krunt 5 - haljasala maa, kergliiklusmaa.

Turu tn 20 krundile määratakse sihtotstarveteks looduslik maa, haljasala maa, sadama maa, Turu tn 20a krundile looduslik maa, haljasala maa.

Krundil 1 on hoonete suurim lubatud maapealne ehitisealune pind - 2960 m<sup>2</sup>, koos rõdudega 3753 m<sup>2</sup>, maa-alune ehitisealune pind on 5820 m<sup>2</sup>. Krundil 2 on suurim lubatud maapealne ehitisealune pind 2591 m<sup>2</sup>, maa-alune 4273 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on krundil nr 1 - 57.50, krundil nr 2 - 65,5 m.

Krundi 4 suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind on 1468 m<sup>2</sup> (parkla), lisaks on krundile 4 ning krundile 5, Turu tn 20 ja Turu tn 20a lubatud üldplaneeringukohaste ehitiste rajamine (väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine).

Hoonestuse kavandamisel on aluseks võetud planeeringuvõistluse võidutöö Lõpused (Arhitekt Must OÜ, 2018) kontseptsioon ja seal toodud põhimõtted.

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.

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

Detailplaneering näeb ette uue tänava rajamise (krunt 4). Tänav on planeeritud jalakäija eelistusega rahustatud liiklusega alana, mille elemendid täpsustatakse projekteerimisel. Juurdepääsud on planeeritud Turu tänavalt ja Väike-Turu tänavalt. Parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt valdavalt maa-alusena (kruntidel 1, 2 ja 4).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

PM 15.09.2023

## ARITEADE



Tartu linnavalitsus võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu. Planeeringuga määratakse ehitusõigus osaliselt kuni 8-korruselistele äri- ja eluhoonetele maapealse ehitisealuse pinnaga kokku kuni 6344 m<sup>2</sup>. Planeeringuala suurus on 2,6 ha. Avalik väljapanek toimub 2.-16. X Tartu infokeskuses raekojas ja [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee)

kesk nurrul täis valmivat vilja.

Teatame kurbusega, et on lahkunud meie kallid

**Voldemar Org**

23. XII 1927 – 13. IX 2023

Mälestavad abikaasa Malle ja poeg Andrus perega. Arasaatmine 17. septembril kell 13 Kambja kirikus.



Su kodu on nüüd seal, kus Linnutee.  
See helendav rada, see tähine tee...

Igavikku lahkus väarikas mees,  
Põltsamaa Ametikooli pikaaegne direktor

**Mart Vahesoo**

Südamlik kaastunne lähedastele.  
Leinas langetavad pea Põltsamaa Ametikooli endised töötajad.

Me vaikselt leinas  
langetame pea...  
Südamlik kaastunne  
Margusele ja Aivarile armsa isa

**Paul Linnamäe**  
kaotuse puhul.

Apteekide Infotehnoloogia OÜ

Südamlik kaastunne  
Eevile abikaasa, Merikesele isa ja  
teistele lähedastele kalli

**Edgar Makkari**  
lahkumise puhul.

Naabrid Sepavälja tänava  
majadest 13 ja 17

Ehitust põhjalikult tundvat, oma  
töömehi austavat töödejuhatajat

**Edgar Makkari**  
mälestab Eerik Lepist.

Sügav kaastunne omastele.

On vendadest  
meil lahkun'd üks siit ilmast...  
auvil!

**Vello Mänd**

cl 1951-II  
19. VI 1930 – 11. IX 2023  
Eesti Üliõpilaste Selts on leinas ja  
mälestab lahkunud seltsivenda.  
Avaldame kaastunnet lähedastele.



Avaldame kaastunnet  
Martin Parikule kalli isa

**Edgar Pariku**  
surma puhul.

Riigikogu Kantselei

Avaldame kaastunnet  
Gennadile kalli ema

**Nadežda Peleševa**  
kaotusel.

KÜ Tartu Vaksali 3 liikmed



**Ants Rikk**

Südamlik kaastunne Salmele  
armsa abikaasa, Kristale ja  
Raivole perega isa ja vanaisa  
lahkumise puhul.  
Aili ja Milvi perega

Avaldame kaastunnet omastele

**Rein Rozalka**  
surma puhul.

Endised kolleegid



Mälestus püha Sinust  
hinge jääb helge ja hea.  
Meie mõtetes püsib Sa üha,  
elad edasi meie seas..

**Rein Rozalka**

18. III 1953 – 10. IX 2023  
Mälestame kauaaegset  
väga head kolleegi.  
Kaasteelised Kaitsepolitsei ametist

## Liisi Ventsel

**Saatja:** Liis Randmets <Liis.Randmets@tartu.ee>  
**Saatmisaeg:** esmaspäev, 16. oktoober 2023 13:27  
**Adressaat:** 'Indrek Jakobsoo'; Liisi Ventsel  
**Koopia:** Aire Priks  
**Teema:** Turu 18 DP arvamused

Tere!

Edastame DP osas esitatud arvamused ja palume Teie seisukohti koostöös võidutöö autoriga.

Lugupidamisega

Liis Randmets  
 736 1253

Peeter Piksarv:

*Hea meel on näha, et Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringuga (DP-18-026) avatakse oluline lõik Emajõe linnale ning koos Sadama kvartali arengutega võib tekkida sinna oluline uus kaasaegne linnakeskus Tartus. Sellisena sooviks ka, et uue planeeritud tänava "jalakäija eelistusega rahustatud liiklusega ala" saaks igati teoks. Samas on praegusel hetkel vastavalt planeeringu seletuskirjale lubatud planeeringualal asuv korsten osaliselt või täielikult lammutada (lk 11, 30) ning sellega ei saa nõustuda. Vana katlamaja korsten on huvitav ja põnev maamärk, mis oma põneva kihistuna on kindlasti väärt säilitamist või võtmist kasutusele vaateplatvormina. Kogu senine planeerimisprotsess on nõudnud korstna säilimist ("Katlamaja kvartali planeeringuvõistlus", Tartu 2018, lk 7), sellest nõudest loobumine tühistaks senise planeeringuvõistluse tulemused, kuna kõik tööd olid tehtud katlamaja korstna säilimisega arvestades ning võttes selle paljuski keskeks elemendiks. Nii näiteks on I koha töö "Lõpused" seletuskirjas välja toodud, et võistlustöö eesmärkideks on muu hulgas "säilitada ja täiendada Katlamaja kvartali identiteeti" ja "pakkuda välja ikooniline ja vaadeldav hoonestus", see ei saaks toimida, kui ala sümboliks ja identiteedi kandjaks olev 90m kõrgune korsten lammutatakse. II koha töö "Mikro-Makro" näeb samuti korstna toimimist tõmbekeskusena ning nähakse selles "atribuuti, mida tasub säilitada ning mille abil uuele linnaruumile tugevat iseloomu pärandada". III koha töö "Liivakell" näeb sarnaselt I koha tööle eraldi keske Korstna väljaku loomist. Milliseid ideid oleks pakutud välja kui planeeringuvõistlusel poleks olnud sees korstna säilimise nõuet, seda me ei tea ning vahest tuleks siis lubades korsten lammutada, alustada planeeringuvõistlusega otsast peale. Isegi väljapanekul oleva detailplaneeringu seletuskirja järgi on korsten märgiks, mis meenutab endist maakasutust (lk 6). Kõik toodud illustratsioonid on joonistatud olemasoleva korstnaga ning korstna puudumist sellest ansamblist on raske ette kujutada. Tartus linnas on J. Kuperjanovi tn 8 kinnistu puhul võtta ka hea näide, kus vana keraamikatehase ahju korsten on säilitatud ning rikastab oluliselt linnapilti. Korstna säilitamine võib olla küll kulukas, kuid arvestades planeeringuala suurust, ei tohiks see olla ometigi proportsionaalselt liiga suur. Sellel on oluline funktsioon maamärgina ja koha identiteedi kandjana ning võimalus muutuda huvitavaks atraksiooniks näiteks vaateplatvormina. Tartu linn oleks linnana selgelt vaesem selle maamärgita ning vana katlamaja korstna kergekäelise langemisega ei saa nõustuda. Loodan, et on võimalik leida lahendus korstna edasise amortiseerumise vältimiseks ning korstna säilitamiseks antud planeeringus.*

Mariann Kuiv:

*Tere, Tutvudes põhjalikult planeeringuga arvan alljärgnevat: POS 1 - krundi pinda 6544m2. Antud krundile on planeeritud kokku 264 korterit, kus eelduslikult hakkab elama üle 500 inimese. Siin on veel*

*kaugemale mindud kui Riia kvartali puhul. Majade vahelised kaugused puuduvad. Ilmselt 6 korruse puhul mõningates korterites päevavalgus puudub - sellise planeeringu puhul ei ole need sobilikud elukohaks. Laste mänguväljakud on planeeritud majade vahelisse kitsasse ruumi (nn koridori) kus puudub haljastus, päevavalgus. Tartu planeerimisel on varasemalt lähtutud hoopis teistsugustest põhimõtetest. Esikohale on tõstetud madal kasutajasõbralik miljö. Sellisel kombel on planeering minu arvates sobimatu linnaruumi. Lisaks on korterelamu Tartu linna ühes mürarikkamas piirkonnas - seoses sellega autode poolt toimub pidev õhu saastamine. Selline keskkond ei ole lastele sobilik. POS 2 - Hotell / külaliskorterid - täna vaades Tartu linnas tegutsevate hotellide arvu ja nende tulemusi on selge, et hotelli asemele rahatakse suure tõenäosusega külaliskorterid, mida sisuliselt kasutatakse püsivate eluruumidena. Kui see ka nii läheb luuakse 8000m<sup>2</sup> krundi pinna kohta kokku 464 korterit c.a 1000 elanikuga. Selline tihekasutus on võrreldav juba suurlinnade omaga. Siin palun linnal kaaluda kohustuse seadmist vaid hotelli rajamise võimaldamiseks ja eemaldada külaliskorterite võimalus. Mariann Kuiv*



## **Turu tn 18 detailplaneering**

### **Seisukohad avaliku väljapaneku jooksul laekunud arvamustele**

#### **Peeter Piksarve arvamus:**

Turu tn 18 kinnistul paiknevale korstnale kui rajatisele on väljastatud lammutusluba enne planeeringuvõistluse algust. Kuigi kinnistu omaniku esmane soov oli korsten säilitada, siis edasise planeerimise käigus on selgunud, et korstna säilitamine ei ole otstarbekas. Korstna lammutamise võimalikkusest oli juttu ka planeeringuvõistluse žüriikoosolekute ajal, kuid toona ei olnud asi kindel.

Korstna seisukorda on nii enne planeeringuvõistlust kui ka pärast 2018. aastat hinnatud ning läbivalt on olnud peamiseks probleemkohaks selle betoonkehandi ning armatuuri halb seisukord, millest tulenevalt on korstna vahetu ümbrus muutunud ohtlikuks (vt lisatud pildid). Sellest lähtuvalt hakkaks korsten kujutama ohuallikat nii ümbritsevatele hoonetele kui ka inimestele. Teiseks läbivaks arvamuseks on korstna algne konstruktiivne loomine – korsten on projekteeritud ja ehitatud korstnaks (heitgaaside kõrgusesse juhtimise eesmärgil), mitte võrdlemisi kõrgeks ehitiseks.

Korstna lähedale on planeeringuvõistluse võidutöös ette nähtud nn "Korstna väljak", mis tähistab ka korstna lammutamise järgselt seda olulist maamärki. Korstna täpsem linnaruumis markeerimine lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Kindlasti ei ole mõtet korstna mahtu üks-üheselt ruumiliselt imiteerida, pigem toimub tähistamine avaliku ruumi kergkonstruktsioonide ja väikevormide tasandil, mis suhestuvad katlamaja kunagise tööstusarhitektuuri atmosfääriga.

#### **Mariann Kuiv arvamus:**

Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse järgselt on eluhoonete lahendust edasi arendatud. Planeeringuvõistlusest on võetud järgmised olulised põhiteesid eluhoonete kavandamisel:

1. Eluhoonete mahud jaotuvad kolmeks hoonetegrupiks, mis omakorda jaotuvad kaheks hooneks. Kuus hoonet on omavahel nihkesse paigutatud, rikastades seeläbi hoonefronti ja jagades hoonetevahelise tänavaruumi erineva iseloomuga segmentideks. Jõepoolne osa tänavast on mõeldud teenusasutuste välialana (näiteks kohvikud) ning Turu tänava poolne ala on suunatud hoonetes elavate inimeste kasutusse, kus saavad olla mänguväljakud, rattaparklad ning haljasala.
2. Kõik kuus eluhoonet on lahendatud kergelt erineva fassaadiga (näiteks läbi eritoonilise tellismaterjali kasutuse). Selliselt saab iga hoone omaette identiteedi ning linnaruumiliselt on saavutatud vaheldusrikas, kuid omavahel kokkusobituv elukvartal.
3. Kõrguslikult laskuvad eluhooned jõe suunas astmeliselt madalamaks, luues jõe serva inimhõõtmelise hoonestuse. Lisaks astuvad Turu tänava poolsed hooned korruse võrra madalamaks, tekitades hoonetele täiendava kõrgusliku variatsiooni.

Hoonete ja välialade täpne lahendus selgub projekteerimisel ning projekteerimisel järgitakse kõiki kehtivaid norme (sh insolatisoon). Planeeringulahenduse korruselisisus, kõrghaljastuse protsent jne. vastavad üldplaneeringule ja lähtuvad suuresti planeeringu võidutöö lahendusest. Eluhoonete mahud on paigutatud risti Turu tänavaga, minimeerides seeläbi tänavamüra negatiivse mõju hoonete siseruumidele.

Pos 2 osas on kinnistu omaniku tänaseks visiooniks hotelli rajamine. Detailplaneeringus on laiendatud funktsioone: ÄK (kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa), ÄB (kontori- ja büroohoone maa), ÄM (majutushoone maa), mis on tavapärane praktika detailplaneeringus sihtotstarbe määratlemisel ning vastab kehtivas üldplaneeringus välja toodud juhtotstarbele (ärihoone maa-ala). Täpsem hoonete funktsioon selgub edasise projekteerimise käigus.

Ott Alver, Arhitekt Must OÜ

Indrek Jakobsoo, OÜ Giga Investeeringud

**Lisa:** mõned selgitavad fotod korstna kahjustustest



Foto 1 (2021. aasta)



Foto 2 (2021. aasta)



Foto 3 (2021. aasta)



Foto 4 (2021. aasta)



Foto 5 (2023. aasta)





Foto 6 (2023. aasta)





Foto 7 (2023. aasta)



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.11.2023 nr 1170

**Seisukohtade võtmine Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste osas ning avaliku arutelu aja ja koha määramine**

[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. Detailplaneeringust huvitatud isik on Giga Investeeringud OÜ, planeeringu koostaja OÜ Hendrikson & Ko. [Tartu Linnavalitsuse 12.09.2023. a korraldusega nr 944](#) võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 02. - 16.10.2023. a.

Avaliku väljapaneku jooksul esitasid arvamusi kaks isikut.

Kokkuvõtvalt leiti esimeses pöördumises, et krundile 1 planeeritud tihe keskkond ei ole valgustingimuste, müra ega saastatuse tõttu elukohaks sobilik ja sellisel kombel on planeering linnaruumi sobimatu. Lisaks tehti ettepanek kaaluda kohustuse seadmist krundile 2 vaid hotelli rajamise võimaldamiseks, mitte lubada külaliskortereid.

Teises arvamuses rõhutati vajadust säilitada vana katlamaja korsten, kuna see on huvitav ja põnev maamärk, mis oma põneva kihistuna on kindlasti väärt säilitamist või võtmist kasutusele vaateplatvormina.

Linn edastas esitatud arvamused planeeringust huvitatud isikule, kes on linnale esitanud arvamuste osas omapoolsed seisukohad, selgitades kokkuvõtvalt esimese arvamuse osas, et detailplaneering vastab Tartu linna üldplaneeringule ja järgib planeeringuvõistluse võidutöö põhimõtteid ning projekteerimisel järgitakse kõiki kehtivaid norme (sh insolatisoon). Teise arvamuse osas andis arendaja teada, et korstna seisukorda on nii enne planeeringuvõistlust kui ka pärast 2018. a hinnatud ning läbivalt on olnud peamiseks probleemkohaks selle betoonkehendi ning armatuuri halb seisukord, millest tulenevalt on korstna vahetu ümbrus muutunud ohtlikuks ja korstna säilitamine tähendaks ohuallikat nii ümbritsevatele hoonetele kui ka inimestele. Arendaja nentis, et Turu tn 18 kinnistul paiknevale korstnale kui rajatisele on väljastatud lammutusluba enne planeeringuvõistluse algust ja kuigi kinnistu omaniku esmane soov oli korsten säilitada, siis edasise planeerimise käigus on selgunud, et korstna säilitamine ei ole otstarbekas.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste osas seisukohad vastavalt lisale.

2. Ruumiloomel osakonnal korraldada Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.
3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 30.11.2023. a kell 17.00 ning kohaks ruum 303 Raekoja plats 3.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär

Esitatud arvamused	Linna seisukohad
<p>1. Mariann Kuiv, 05.10.2023:</p> <p><i>1.1. POS 1 - krundi pinda 6544m<sup>2</sup>. Antud krundile on planeeritud kokku 264 korterit, kus eelduslikult hakkab elama üle 500 inimese. Siin on veel kaugemale mindud kui Riia kvartali puhul. Majade vahelised kaugused puuduvad. Ilmselt 6 korruse puhul mõningates korterites päevavalgus puudub - sellise planeeringu puhul ei ole need sobilikud elukohaks. Laste mänguväljakud on planeeritud majade vahelisse kitsasse ruumi (nn koridori) kus puudub haljastus, päevavalgus. Tartu planeerimisel on varasemalt lähtutud hoopis teistsugustest põhimõtetest. Esikohale on tõstetud madal kasutajasõbralik miljöö. Sellisel kombel on planeering minu arvates sobimatu linnaruumi. Lisaks on korterelamu Tartu linna ühes mürarikkamas piirkonnas - seoses sellega autode poolt toimub pidev õhu saastamine. Selline keskkond ei ole lastele sobilik.</i></p>	<p><b>Mitte arvestada</b></p> <p>1.1. Tartu linna üldplaneeringu järgi asub Turu tn 18 krunt linna üldkeskuses, mis on ruumiliselt ja funktsionaalselt sidus ning tihe piirkonnakeskus. Keskuse tihendamine, sh eluruumide loomine vähendab autokasutuse vajadust ja valglinnastumist. Detailplaneeringuga korterite arvu ei fikseerita, planeeringu parkimisanalüüsis on toodud hinnanguline korterite arv, mis täpsustub projekteerimisel, sõltudes hoonete arhitektuursest projektist ja määratavatest ehitise kasutamise otstarvetest ning vajadusest lahendada nõuetekohane haljastuslahendus, liikluskorraldus jm väliruum. Üldplaneeringu järgi lähtutakse linna üldkeskuses korterite arvu täpsustamisel krundi asukoha ja selle lähipiirkonna eripärast. (Nt Väike-Turu tn 5 krundil suurusega 966 m<sup>2</sup> on 85 korterit.)</p> <p>Turu tn on tõepoolest tiheda liiklusega jaotusmagistraal, mille osas on üldplaneeringus nõue et hooned tuleb planeerida piisavalt kaugele või kasutada müra leevendusmeemeid. Elamiseks sobivad alad on määratud juba üldplaneeringu menetluses, seejuures on Turu tn 18 krundi kesklinnapoolse osa (DP krunt 1) juhtotstarbeks määratud osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala, kus esimesel korral on kohustuslik ärifunktsioon (lubatud ei ole majutus). Detailplaneering on koostatud vastavalt üldplaneeringule. Hooned on planeeritud Turu tänava äärsest krundipiirist 7 m (sõiduteest 16 m) kaugusele, hoonete ja sõidutee vahele on planeeritud ka kõrghaljastus, seega luuakse eeldused rajada võimalikult hea elukeskkond antud asukohas. Elamute planeerimine Turu tänava äärde ei ole erandlik, ka väljakujunenud hoonestus asub Turu tänava ääres (nt Turu tn 9, Turu tn 11, Turu tn 15, Turu tn 17 korterelamud ligikaudu 12 m kaugusel sõiduteest). Ala asumisega mürarikka tänava ääres on detailplaneeringu koostamisel arvestatud, seletuskirjas analüüsitud ning sätestatud projekteerimiseks vajalikud nõuded.</p> <p>Joonisel on markeeritud hoonete suurim võimalik ehitisealune pind, lisatud on vahekaugused (8,3 kuni 16,2 m). Hoonete täpsed mõõdud, ruumikuju ja asetus selguvad projekteerimisel. Planeeritud hooned tuleb projekteerida vastavalt kehtivatele nõuetele, sh tuleb tagada vajalikud kujad ja insolatsiooninõuded, st et ka nõuetekohased</p>

<p>1.2. POS 2 - Hotell / külaliskorterid - täna vaadates Tartu linnas tegutsevate hotellide arvu ja nende tulemusi on selge, et hotelli asemele rajatakse suure tõenäosusega külaliskorterid, mida sisuliselt kasutatakse püsivate eluruumidena. Kui see ka nii läheb luuakse 8000m2 krundi pinna kohta kokku 464 korterit c.a 1000 elanikuga. Selline tihekasutus on võrreldav juba suurlinnade omaga. Siin palun linnal kaaluda kohustuse seadmist vaid hotelli rajamise võimaldamiseks ja eemaldada külaliskorterite võimalus.</p>	<p>vahekaugused ja valgustingimused peavad olema tagatud.</p> <p>Hoonete vahele on kavandatud lineaarsed aiad ja mänguväljakud. Hoonetevahelise ala katend ja täpne lahendus, sh ka haljastuse ja mänguväljaku paiknemine, selguvad projekteerimisel. Planeeritud lahendus kajastab planeeringuvõistluse võidutöö „Lõpused“ põhimõtteid.</p> <p><b>Kokkuvõtvalt on linn seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatav lahendus sobitub linnaruumi,</b> linn soosib linna üldkeskuse tihendamist ja keskusesse eluruumide kavandamist, planeering on koostatud vastavalt planeeringuvõistluse võidutöö põhimõtetele ja kooskõlas linna üldplaneeringuga.</p> <p>1.2. Detailplaneeringuga on krundile 2 määratud üldplaneeringukohased sihtotstarbed. Hoonete kasutamise otstarbeid detailplaneeringuga ei määrata, vaid need selguvad projekteerimisel. Planeeringust huvitatud isik on selgitanud, et kinnistu omaniku tänaseks visiooniks on hotelli rajamine.</p>
<p>2. Peeter Piksarv, 13.10.2023:</p> <p><i>Hea meel on näha, et Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringuga avatakse oluline lõik Emajõe linnale ning koos Sadama kvartali arengutega võib tekkida sinna oluline uus kaasaegne linnakeskus Tartus. Sellisena sooviks ka, et uue planeeritud tänava "jalakäija eelistusega rahustatud liiklusega ala" saaks igati teoks.</i></p> <p><i>Samas on praegusel hetkel vastavalt planeeringu seletuskirjale lubatud planeeringualal asuv korsten osaliselt või täielikult lammutada (lk 11, 30) ning sellega ei saa nõustuda. Vana katlamaja korsten on huvitav ja põnev maamärk, mis oma põneva kihistuna on kindlasti väärt säilitamist või võtmist kasutusele vaateplatvormina.</i></p> <p><i>Kogu senine planeerimisprotsess on nõudnud korstna säilimist ("Katlamaja kvartali planeeringuvõistlus", Tartu 2018, lk 7), sellest nõudest loobumine tühistaks senise</i></p>	<p><b>Mitte arvestada</b></p> <p>Linn on lubanud Tartu Linnavalitsuse 06.09.2016 korraldusega nr 878 Turu tn 18 katlamaja lammutada, Loa andmise aluseks oli esitatud Turu tn 18 katlamaja ja korstna lammutamise põhiprojekt, millega nähti ette katlamaja ja ca 90 m kõrguse korstna täielik lammutamine.</p> <p>Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 21.03.2019 otsusega nr 144 eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks. Endise katlamaja korstna säilitamise vajadust otsuses ei sätestatud.</p> <p>Arendaja esmane soov planeeringu algatamisel oli korsten säilitada, ja esialgses detailplaneeringu lahenduses (2021) sätestati, et planeeringualal asuv korsten on lubatud osaliselt või täielikult nii lammutada kui ka säilitada.</p>

planeeringuvõistluse tulemused, kuna kõik tööd olid tehtud katlamaja korstna säilimisega arvestades ning võttes selle paljuski keskseks elemendiks. Nii näiteks on I koha töö "Lõpused" seletuskirjas välja toodud, et võistlustöö eesmärkideks on muu hulgas "säilitada ja täiendada Katlamaja kvartali identiteeti" ja "pakkuda välja ikooniline ja vaadeldav hoonestus", see ei saaks toimida, kui ala sümboliks ja identiteedi kandjaks olev 90m kõrgune korsten lammutatakse. II koha töö "Mikro-Makro" näeb samuti korstna toimimist tõmbekeskusena ning nähakse selles "atribuuti, mida tasub säilitada ning mille abil uuele linnaruumile tugevat iseloomu pärandada". III koha töö "Liivakell" näeb sarnaselt I koha tööle eraldi keske Korstna väljaku loomist. Milliseid ideid oleks pakutud välja kui planeeringuvõistlusel poleks olnud sees korstna säilimise nõuet, seda me ei tea ning vahest tuleks siis lubades korsten lammutada, alustada planeeringuvõistlusega otsast peale.

Isegi väljapanekul oleva detailplaneeringu seletuskirja järgi on korsten märgiks, mis meenutab endist maakasutust (lk 6). Kõik toodud illustratsioonid on joonistatud olemasoleva korstnaga ning korstna puudumist sellest ansamblist on raske ette kujutada. Tartus linnas on J. Kuperjanovi tn 8 kinnistu puhul võtta ka hea näide, kus vana keraamikatehase ahju korsten on säilitatud ning rikastab oluliselt linnapilti. Korstna säilitamine võib olla küll kulukas, kuid arvestades planeeringuala suurust, ei tohiks see olla ometigi proportsionaalselt liiga suur. Sellel on oluline funktsioon maamärgina ja koha identiteedi kandjana ning võimalus muutuda huvitavaks atraktsiooniks näiteks vaateplatvormina. Tartu linn oleks linnana selgelt vaesem selle maamärgita ning vana katlamaja korstna kergekäelise langemisega ei saa nõustuda. Loodan, et on võimalik leida lahendus korstna edasise amortiseerumise vältimiseks ning korstna säilitamiseks antud planeeringus.

Planeeringu koostamise jooksul on selgunud vajadus korsten siiski lammutada. Arendaja ja planeeringuvõistluse võidutöö autor on selgitanud, et korstna seisukorda on nii enne kui ka pärast aastal 2018 läbiviidud planeeringuvõistlust hinnatud ning läbivalt on olnud peamiseks probleemiks selle betoonkehandi ning armatuuri halb seisukord, millest tulenevalt on korstna vahetu ümbrus muutunud ohtlikuks. Korsten on projekteeritud ja ehitatud heitgaaside kõrgusesse juhtimise eesmärgil.

Seega kuigi planeeringuvõistluse lähtetingimustes oli muude nõuete hulgas toodud korstna säilitamise vajadus, ei ole selle säilitamine täna kohustuslik. Võidutöö täpsustamine planeeringu koostamisel koostöös võidutöö autoriga on tavapärane ja lubatud.

**Linn on seisukohal, et kuna aja jooksul on selgunud, et korstna säilitamine ja kasutuselevõtmine vaateplatvormina vms otstarbel võib kujuneda ohtlikuks ümbritsevale keskkonnale ja inimestele, ei nähta planeeringuga ette korstna säilitamise kohustust.**

**Selgitame, et kuigi seletuskirjas on toodud, et korsten on planeeritud lammutada, võimaldab ehitusõiguse tabelis toodu „Korsten rajatisena olemasolev, suhteline kõrgus ca 90 m“ korstna ka säilitada. Seega on planeeringu alusel korsten lubatud lammutada kui ka säilitada.**



Hea planeeringuala naaber

15.11.2023 nr 9-3.2/DP-18-026

**Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu  
avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik  
arutelu**

Planeerimisseaduse § 136 lg 3 kohaselt anname teada, et Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimub 30. novembril 2023. a kell 17.00 aadressil Raekoja plats 3, III korrus, tuba 303.

Tartu Linnavalitsuse 14. novembri 2023. a korraldusega nr 1170, millega võeti seisukohad avalikul väljapanekul laekunud arvamuste osas, on võimalik tutvuda Tartu linna kodulehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee), otsetee: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-026>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kertu Vuks  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee





TARTU LINNAVALITSUS  
RUUMILOOME OSAKOND

Hea planeeringu menetluses osaleja

07.12.2023 nr 9-3.1/DP-18-026

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

Anname teada, et 30. novembril 2023 kell 17.00 toimus Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalik arutelu. Kahjuks Teie arutelul ei osalenud.

Palume tagasisidet, kas olete linnapoolsete seisukohtadega (Tartu Linnavalitsuse 14. novembri 2023. a korraldus nr 1170) tutvunud ning kas esitatud seisukohad on piisavad.

Anname teada, et vastavalt planeerimisseaduse § 136 lg 5 on Teil võimalik loobuda avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamustest, teatades sellest kirjalikult detailplaneeringu koostamise korraldajale. Juhul kui esitatud arvamused jäävad üles, suunab Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu koos arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja põhjendatud seisukohad nende arvestamata jätmise kohta Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks, vastavalt planeerimisseaduse § 138 lg 1.

Ootame Teie vastust kuni 15. detsember 2023.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kertu Vuks  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

**Liisi Ventsel**

---

**Saatja:** Liis Randmets <Liis.Randmets@tartu.ee>  
**Saatmisaeg:** teisipäev, 12. detsember 2023 16:18  
**Adressaat:** Liisi Ventsel  
**Koopia:** Aire Priks  
**Teema:** RE: Turu tn 18 | edasisest

Tere!

Edastan saabunud vastused ja annan teada, et saadame DP koos lisadega ministeeriumile.

Tervitades  
Liis Randmets

Saatja: piksarv@gmail.com  
Saadetud: 07.12.2023 09:44:00  
Kellele: Kareli Kilter  
Teema: Re: Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu menetlus

Tere!

Annan teada, et olen tutvunud nii linnapoolsete ja arendaja seisukohtadega. Ma ei saa nendega täiesti nõustuda ning mul on ikkagi kahju, et üks põnev kihistus ja maamärk Tartu linnast kaob. Samuti ei saa ma põhjendatuks pidada asjaolu, et kui katlamaja kvartali planeeringuvõistluse tingimuste järgi oli nõudena sees "säilitada katlamaja korsten", siis hilisemas lahenduses on sellest loobutud.

Lugupidamisega  
Peeter Piksarv

Saatja: mariannbl@hotmail.ee  
Saadetud: 07.12.2023 10:40:38  
Kellele: Kareli Kilter  
Teema: Re: Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu menetlus

Tere

Jään enda varasemalt esitatud seisukohtade juurde.

Lp

Mariann Kuiv