



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 krundisiselt“. 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)