



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, tootlustus, teenindus, kontorid, korterid) äri- ja eluhoonete ehitamiseks; krunt nr 2 äriefunktsiooniga 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