

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

06.12.2012 nr LVK-O-0468

**Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a  
kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise  
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Aktsiaselts Emajõe Ärikeskus on 26.10.2012 esitanud taotluse nimetatud kruntidele detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga määrata täiendav ehitusõigus Turu tn 2 krundile kuni 6-korruselise juurdeehituse ehitamiseks ning korrigeerida kruntide piire.

Planeeritav ala suurusega ligi 3,2 hektarit asub Kesklinna linnaosas. Kruntide praegused maakasutuse sihtotstarbed on ärimaa ja transpordimaa.

Piirkonna kohta kehtib Tartu Linnavolikogu 21.06.2001 otsusega nr 405 kehtestatud [Turu 2, Soola 8 ja lähiala detailplaneering](#). Krundid on hoonestatud äri- ja büroohoonetega kehtivas planeeringus ette nähtud mahus. Planeeringuga on määratud põhilised jalakäijate liikumissuunad. Avaliku kasutuse tagamiseks on moe- ja vabaajakeskuse Tasku ja Emajõe Ärikeskuse vahelise kaubandustänavana osas sõlmitud 28. augustil 2012 Tartu notar Tiina Tombergi juures leping, millega Turu tn 2 ja Soola tn 8 kinnistutele seati Tartu linna kasuks isiklik kasutusõigus.

Tartu linna üldplaneeringu järgi paikneb ala kohas, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on teenidusettevõtete maa, lubatud korruselisus on 4–6 korrust. See võimaldab krundi kasutust kavandada vastavalt esitatud taotlusele.

Tartu linna üldplaneeringust tulenevalt on linna üldkeskuses uute hoonete ja olemasolevatele hoonetele juurdeehituse planeerimisel ja projekteerimisel parima lahenduse saamise eesmärgil ette nähtud arhitektuurivõistluse korraldamine. Käsitlev planeeringuala asub Tartu olulisemate tänavate Riia tänava ja Turu tänava sõlmpunktis ning linna tsentrumis. Ümberkaudsetes hoonetes asuvad mitmed avalikkusele suunatud äriettevõtted ja asutused ning ala läbib igapäevaselt suur hulk inimesi. Ühtlasi jääb planeeringualasse maaliinide bussiterminal. Ühistranspordi terminalide kvaliteet ja ühendused on linnades äärmiselt olulised tervikliku linnaruumi tagamisel. Arvestades planeeringualale kavandatud ehitise mahtu, paiknemist ja seonduvaid probleeme, on parim vahend väärilise ja toimiva lahenduse leidmiseks arhitektuurivõistlus. Arvestada tuleb siinjuures asjaoluga, et käesoleva planeeringu puhul on tegemist olemasolevale hoonetekompleksile juurdeehitise ehitamisega. Autoriõiguse seaduse järgi on autoril muuhulgas õigus lubada lisada enda teosele teise autori teoseid, teha ise või lubada teha teisel isikul teoses muudatusi ning vaidlustada ilma tema nõusolekuta tehtud muudatusi. Selleks peab olema saavutatud autorite vahel vastavasisuline kokkulepe. Eelnevast tulenevalt on planeeringu koostamise käigus vaja välja selgitada olemasoleva hoone projekteerinud arhitekti Kalle Rõõmuse seisukohad. Seejärel on võimalik kaaluda, kas seatakse nõue, et detailplaneeringu koostamise käigus esitab olemasoleva hoone projekteerinud arhitekt kolm erinevat arhitektuurset lahendust või tuleb korraldada arhitektuurivõistlus. Seega selgitatakse arhitektuurivõistluse korraldamise võimalikkus välja planeeringu koostamise käigus. Arhitektuurivõistlus korraldatakse detailplaneeringu menetlemise ajal pärast planeeringu avalikku väljapanekut, aga enne kehtestamist.

Riia tn - Turu tn ristmiku ja Emajõe vahelisel alal on välja arendatud suure külastatavusega polüfunktsionaalne keskus: kaubandus, konverentsikeskus, kino, bussijaam, hotell, ärihoone, perearstikeskus jne. Autoga piirkonda tulijatele on tagatud juurdepääsud, piisav arv parkimiskohti ja mugav parkimine. Jalakäijate liikumine on piiratum ja ebamugav. Võimalus alale läheneda on piki Emajõe Võidu silla alt, ületada foorjuhitav neljarealine Turu tänav, piki Kaluri tänavat, mille ääres puudub kõnnitee, ja mööda Turusilda, mis läheb üle Soola tänavaks.

Aura keskuse ja Ahhaa keskuse vahelisel alal olev jalakäijate tänav lõpeb Sadama tänavaga, kust edasi hajub jalakäijate liikumine erinevates suundades. Tartu Linnavolikogu 21.06.2001 otsusega nr 405 kehtestatud Turu 2, Soola 8 ja lähiala detailplaneeringuga on Kaluri tänav planeeritud juurdepääsutänavaks Soola tn 3 hotelli parklale. Ülejäänud osas on Kaluri tänav planeeritud ühesuunaliseks ning kavandatud on kaks sõidurada. Sõidutee kogulaius on vahemikus 5,6-7 meetrit. Turu tn 6 krundi poolsesse külge on planeeritud 3 meetri laiune kõnnitee ning paralleelselt kõnniteega on ette nähtud ka jalgrattatee. Nimetatud osas kehtivat detailplaneeringut realiseeritud ei ole ehk Kaluri tänava sihil kõnniteed puuduvad.

Eelnevast tulenevalt ning arvestades planeeringualale kavandatud ehitise mahtu, paiknemist ja funktsiooni, tehakse jalakäijate liikumisvõimaluste parandamise eesmärgil käesoleva detailplaneeringuga ettepanek haarata planeeritava ala sisse Kaluri tänav. Kaluri tänava kaasamine planeeringusse lubab kaaluda ala planeerimise ja kujundamise võimalusi olemasoleva jalakäijate tänava jätkuna kuni planeeritava ala Võidu silla poolse piirini. Selline võimalus tagaks jalakäijatele ohutu ja mugava liikumise Aura keskusest kuni bussijaamani (Tasku keskuseni).

Kaluri tänav ei ole kruntidele juurdepääsutänav, väljaarvatud Soola tn 3 hotelli parkla osas. Nimetatud juurdepääsu tagamine on võimalik lahendada Väike-Turu tn 1 krundilt (mis on samuti kaasatud planeeritava ala sisse). Käesoleva planeeringu koostamisel tuleb ette näha meetmed jalakäijate mugavaks liikumiseks läbi Tasku keskuse Riia tänava suunas kuni Võidu sillani.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning detailplaneeringu algatamine on võimalik otsuse punktis 3 esitatud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 5, lg 6<sup>1</sup> p 4, § 12 lg 1, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda Turu tn 2 krundil asuva hoone laiendamise võimalusi ning täpsustada kruntide piire.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ning lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

3.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: krundi kasutamise otstarbed on kaubandus- ja teenindushoone maa, meelelahutushoone maa, büroo- ja administratiivhoone maa, meelelahutus- ja tervishoiuhoonete maa, tänavate maa, bussijaama maa, parkimisehitiste maa. Hoonete suurim lubatud arv, suurim lubatud kõrgus ja ehitusalune pindala määrata planeeringuga lähtuvalt Tartu linna üldplaneeringust. Planeeringus fikseerida avalikult kasutatava territooriumi osad.

3.3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.4. Põhilised arhitektuurinõuded. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kaaluda hoone esimese korruse avamist nii jalakäijate liikumissuundadest kui ka tänava poolsest osast ligipääsuga äri- ja teenindusasutuste ruumidesse, näidata planeeringus hoonefrondi võimalikud avatavad osad ja kirjeldada avamise põhimõtteid. Hoone põhijoonisel esitada bussijaama siseruumide funktsionaalne tsoneering ning liikumisteed. Näidata busside ootetaskud, reisiterminal ja reisijate hajumissuunad.

3.5. Koostada ja esitada erinevate liikumisviiside võrdlev analüüs koos liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuringuga ja sellest tulenev tänavatevõrgu rekonstrueerimise vajadus. Määrata koostatava töö alusel rajamist ja rekonstrueerimist vajavad ristmikud ning tänavad, koostada vastavad eskiiskavandid ristmike ja tänava ristlõigete optimaalsete lahendustega. Esitada ristmike läbilaskvuse arvutused.

3.6. Lahendada ja siduda planeeringuala sisene liiklusskeem ja juurdepääsud hoonetesse. Esitada avalikelt teedelt krundile juurdepääsude asukohad jalakäijatele ja sõidukitele. Joonistele kanda lubatavad pöörded tänavalt või piiride osad, kust sisse- või väljasõitude rajamine on keelatud (avaliku ruumi analüüs seletuskirjas) ning sidumine üldise liiklusskeemiga. Kaluri tänava osas kaaluda jalakäijate tänava pikendamise võimalusi Ahhaa keskusest kaubanduskeskuseni, näha ette meetmed jalakäijate mugavaks liikumiseks läbi kaubanduskeskuse Riia tänava suunas kuni Võidu sillani. Liiklusskeem esitada linnavalitsusele eskiisi staadiumis.

3.7. Anda parklate asukoht, suurus ja kuju vastavalt krundi planeeritavale kasutusotstarbele, tagada hoonestusele vastav parkimiskohtade arv tulenevalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Esitada parkimiskohtade arvutus. Hoonesiseste parkimiskohtade planeerimisel arvestada tugikonstruktsioonide paigaldamise vajadusega. Autoliikluse ala ja jalakäigutsooni alad tuleb graafiliselt eristada. Anda planeeritava ala parklate lahendus koos parkimiskohtade arvuga.

3.8. Jalakäijatele ja jalgratturitele kavandada katkematu ja ohutu liikumisala põhilistes liikumissuundades, planeerida jalgrattaparklad. Planeeringuga seada tingimus, et rattahoidlad peavad olema sellise konstruktsiooniga, mis võimaldab jalgratta lukustamist ka raamist, mitte ainult esi- või tagarattast. Osaliselt lahendada (nt bussijaamas) jalgrataste parkimine hoone mahus või varikatusega kaetult. Leida kergliiklejatele ning hoonetesse sisse/välja sõitvatele transpordivoogudele ohutu ja kergliiklejasõbralik lahendus.

3.9. Detailplaneeringus fikseerida olemasoleva bussijaama osas reisijate ooteala suurus, väljuvatele ja saabuvatele bussidele mõeldud peatuskohtade arv ning bussijaama teenindava taksopeatuse asukoht ja maht. Planeeringulahenduses tuleb anda kavandatavate peatuskohtade piisav arv, taksopeatuse maht ja reisijate ooteala. Busside peatuskohtade arvu määramisel anda logistiline põhjendus (väljuvate liinide arv, väljumise tihedus jne).

3.10. Planeeringuga määrata hoonestusala ning hoone  $\pm 0.00$  lubatavad minimaalsed kõrgusmärgid. Hoonete kavandamisel tuleb arvestada kõrgveepiiriga abs 34 m.

3.11. Planeeritaval alal kaaluda haljastuse rajamise võimalusi ja anda võimalik lahendus.

3.12. Detailplaneeringus sätestada, et Tartu linnale ei kaasne kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks. Planeeringuga sätestada, et lahendusest tulenevad liiklusobjektid tuleb rajada hoone laiendamise ajal. Planeeringu realiseerimise peatükis tuua välja meetmed, kuidas tagatakse bussijaama funktsioneerimine ja reisijate turvalisus ehitustööde ajal.

3.13. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd Tartu Maavalitsusega, Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Keskkonnaametiga ning planeeritava ala ja naaberkruntide omanikega.

4. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

6. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

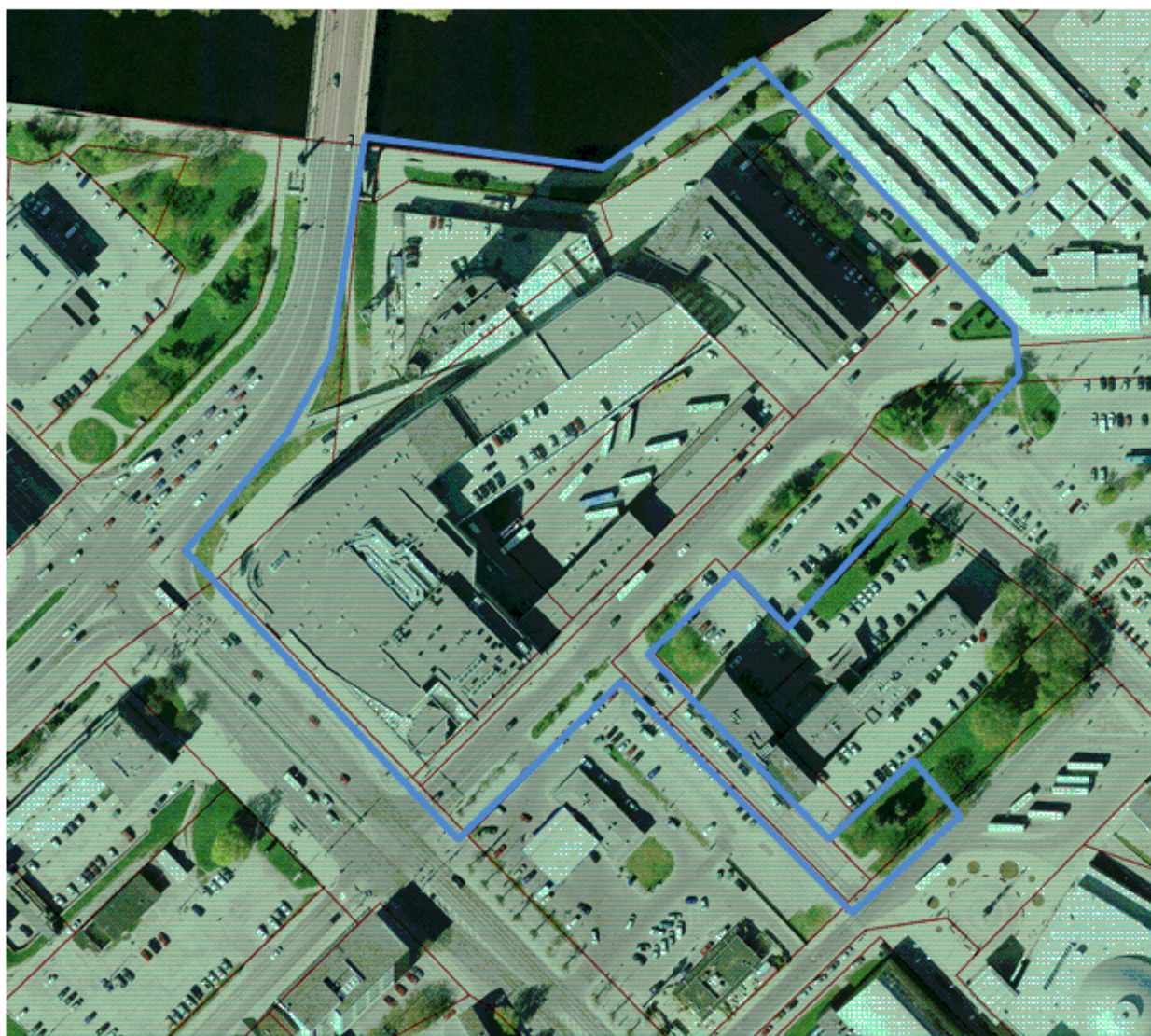
8. Otsus jõustub 25. detsembril 2012. a.


Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 06.12.2013 istungi protokoll nr 84**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Turu tn 2, Soola tn 8 , Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ja lähiala  
detailplaneeringuala situatsiooniskeem



 Planeeritava ala piir

**Õiend**  
**Tartu Linnavalikogu Otsuse "Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja**  
**Soola tn 4a kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise**  
**algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde**

Eelnõuga tehakse ettepanek algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel ja asjaoludel.

Planeeritavale krundile ulatub Emajõe kalda piiranguvöönd. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § § 22 lg 1 p 33 ja planeerimisseaduse § 10 lg 6<sup>1</sup> p 4 järgi on looduskaitseaduse tähenduses kalda piiranguvööndis koostatava detailplaneeringu kehtestamine volikogu pädevuses. Eeltoodud sätetest lähtuval esitab linnavalitsus detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõu linnavalikogule.

Planeeringu algatamise taotluse esitajaga on tehtud koostööd, lähteseisukohad on esitatud tutvumiseks. Arendaja on vastusena teatanud järgmist:

- 1) Jätta Kaluri tänav planeeringualast välja koos Soola tänava äärsel haljasalaga.
- 2) Ei ole nõus Dorpati ja avaturu vahelt parkimise ärakaotamisele. Tegemist on juba olemasoleva olukorraga.
- 3) Emajõe Ärikeskus ei võta kohustust ehitada linna teid, tänavaid, parklaid, haljasalasid jne, mis jäävad arendaja kinnistutelt välja linna kinnistutele.
- 4) Kuna Emajõe Ärikeskus võtab kohustuse väljaehitada bussijaam, siis võiks ka linn võtta kohustuse, et ei raja mujale uut maaliinide bussijaama.

Kohalik omavalitsus peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis saab olla planeeringu kehtestamise eelduseks. Eelnevast tulenevalt on planeeringuteenistuse seisukohad:

- 1) Kaluri tänava planeeringualasse kaasamine on tingitud soovist parandada piirkonna jalakäijate liikumise võimalusi, lahendada ohutu ligipääs erinevatele suure küllastajate arvuga asutustele. Kaluri tn osas kehtib detailplaneering, mis võimaldab tänava kasutamist autoliikluseks, samas puuduvad jalakäijate liikumiseks vajalikud kõnniteed. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kaaluda jalakäijate tänava pikendamise võimalusi Ahhaa keskusest kaubanduskeskuseni, näha ette meetmed jalakäijate mugavaks liikumiseks läbi kaubanduskeskuse Riia tänava suunas kuni Võidu sillani. Kuna algatatav planeering näeb ette täiendava suure küllastajate arvuga ehitise püstitamise, siis peaksid ka küllastajate juurdepääsud alale muutuma mugavamaks. Arvestades asjaolu, et planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering, on käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus põhjendatud vajadus kaaluda jalakäijate tänava pikendamise võimalusi Ahhaa keskusest kaubanduskeskuseni ja Emajõe-äärsel jalakäijate liikumisteeni.
- 2) Dorpati ja avaturu vaheline ala on erinevalt kehtivast detailplaneeringust välja ehitatud ja kogu kinnistu ulatuses kasutuses parklana. Kehtiva detailplaneeringu alusel on jõepoolne osa ette nähtud jalakäijate liikumisalana. Käesolev detailplaneering analüüsib ehitise kasutamise otstarbest tulenevat parkimise vajadust ja võimalusi. Seega teeb teenistus ettepaneku kaaluda jalakäijate

ohutu ja katkematu liikumise võimaluste parandamist jalakäijate silla ja bussijaama vahelisel alal.

3) Oleme varasemate detailplaneeringute algatamiste korral asunud seisukohale, et kavandatavast mahust ja liikluse intensiivsuse kasvust tulenevalt määratakse detailplaneeringu koostamise käigus väljaehitamist vajavad rajatised. Tartu linnale ei pea kaasnema planeeritavast mahust tulenevaid täiendavaid rahalisi kohustusi. Oleme varasemalt nentunud, et kui arendaja ei pea võimalikuks rahastada planeeringust tulenevaid toiminguid, ei saa Tartu linn õigusaktidest tulenevate nõuete täitmise võimatuse tõttu detailplaneeringu koostamist algatada. Seetõttu on lähteseisukohtadesse kirjutatud punkt 3.12.

4) Tartu linn ei ole langetanud otsuseid, kus oleks maaliinide bussijaama kavandatud mujale. Lähtudes planeerimise üldpõhimõttest toimub aga antud planeeringu menetlemisel kaalutusprotsess, mille käigus selgub planeeringuala lõplik lahendus planeeringu kehtestamisel.

Planeerimisseaduse § 12 lg 1 järgi tuleb teatada planeeringu algatamisest, anda informatsiooni planeeritava maa-ala suuruse ja asukoha kohta ning tutvustada algatatud planeeringu eesmärke vastavas ajalehes ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda täiendava ehitusõiguse määramise võimalusi (sh bussijaama ümberehitamine) ning täpsustada kruntide piire. Planeeritav ala suurusega ligi 3,2 hektarit asub Kesklinna linnaosas. Kruntide praegused maakasutuse sihtotstarbed on ärimaa ja transpordimaa. Krundid on hoonestatud äri- ja büroohoonetega kehtiva planeeringuga ette nähtud mahus."



Tasku laiendus.jpg



EÄK\_dp\_algat\_taotlus\_alates\_22.10.12.pdf