

Töö nr: 13DP13
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu Linnavalitsus

**Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a
kruntide ja lähiala DETAILPLANEERING**

ESIMENE KÖIDE - PLANEERING

Huivatud isik /AS Emajõe Ärikeskus esindaja/
Projektijuht /Mart Hiob/
Maastikuarhitekt /Tanel Breede/

PLANEERINGU KOOSSEIS

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid.....</i>	3
2.2	<i>Kirjavahetus.....</i>	3
2.3	<i>Alusplaan.....</i>	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
3.1	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus.....</i>	4
3.2	<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i>	4
4	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	5
4.1	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	5
4.2	<i>Kruntide ehitusõigus</i>	5
4.3	<i>Kruntide hoonestusala piiritlemine</i>	5
4.4	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</i>	5
4.5	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i>	8
4.6	<i>Ehitistevahelised kujad.....</i>	8
4.7	<i>Tehnovõrgud ja rajatised</i>	9
4.8	<i>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i>	10
4.9	<i>Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine</i>	10
4.10	<i>Servituutide vajaduse määramine.....</i>	11
4.11	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	12
4.12	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	12
4.13	<i>Planeeringu rakendamise võimalused.....</i>	13
B	JOONISED.....	14
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000	14
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	14
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1:2000	14
4	PÕHIJONIS M 1:500.....	14
5	MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1:500.....	14
6	TEHNOVÕRGUD M 1:500.....	20
7	ILLUSTRATIIVNE MAHULINE JOONIS	21
C	KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED.....	22

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu kesklinnas krunte Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4, Soola tn 4a, Soola tn 3a, osaliselt Väike-Turu tn 1 ning nende vahele jäävat Soola ja Kaluri tänava osa. Planeeringuala suuruseks on ca 3,2 ha.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Turu tn 2 krundil asuva hoone laiendamise võimalusi ning täpsustada kruntide piire. Juurdeehitusega muudetakse praeguse Tartu kaugliinide bussijaama töökorraldust eesmärgiga parandada reisijate teenindamiseks mõeldud ala ning kvaliteeti.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalikogu 14. veebruari 2013. a otsus nr 449.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja teised tööd:

- Tartu linna üldplaneering - kehtestatud Tartu Linnavalikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
- Turu 2, Soola 8 ja lähiala detailplaneering – kehtestatud Tartu Linnavalikogu 24. juuni 2001. a otsusega nr 405;
- Soola, Väike-Turu, Sadama ja Turu tänavate vahelise ala detailplaneering - kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 11. Septembri 2007. a korraldusega nr 1089;
- Soola tn 3, Kaluri tn 2 ja Väike-Turu tn 1 kruntide detailplaneering – koostamisel, algatatud Tartu Linnavalitsuse 16. aprilli 2013. a korraldusega nr 435.

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub planeeringu teises köites – planeeringu lisad.

2.3 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas OÜ Metricus 2013. a märtsis, töö nr 13G6276.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartu kesklinnas järgmisi krunte:

Turu tn 2 (Tasku keskus ja Hotell Dorpat);
Soola tn 8 (Plasku – Emajõe Ärikeskus);
Soola tn 4 (kaugliinide bussijaam);
Soola tn 4a (Soola tänava kõnnitee);
Soola tn 3a (avalik parkla);
Soola tn 1b (Soola tänava kõnnitee);
Kaluri tänav T1 (Kaluri tänav);
Soola tn 8b (Jalakäijate ala ja haljastuse ala);
Soola tn 8a (Alajaama krunt);
Väike-Turu tn 1 kinnistu osa (üldkasutatav maa);
Soola tn osa;
Väike-Turu tänava osa.

Tartu bussijaama näol on tegemist Eesti kõige suurema väljumiste arvuga bussijaamaga.

Planeeringualal asuvad hooned on enamasti omavahel kokku ehitatud või ühendatud galeriidega. Valdav osa parkimist on lahendatud hoone mahus – keldris, parkimismajas ja katusel. Väliparkla asub vaid Hotell Dorpat ees ning Soola tn 3a krundil.

Kõrghaljastus asub peamiselt sõiduteede äärsetel haljasribadel: Soola–Väike-Turu ristmiku juures, Väike-Turu tn 1 kinnistul, Turu tn ääres ja Riia tn ääres. Ala on tasane.

Hooned on varustatud vajalike tehnovõrkudega.

Kruntide suurused, sihtotstarbed ja hooned on esitatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

3.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas, mida piirab põhjast Emajõgi, loodest tiheda liiklusega Riia tänav ja Võidu sild, edelast tiheda liiklusega Turu tänav ja kagust Soola tänav. Kontaktvööndis asuvad väliturg, Ahhaa teaduskeskus, Tigutorn ning äri- ja kaubandushooned.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on ala maakasutuse juhtfunktsiooniks teenidusettevõtete maa, lubatud korruselisusega 4–6 korrust. Käsitlev planeeringuala paikneb Tartu olulisemate tänavate, Riia tänava ja Turu tänava sõlmpunktis ning linna ärilises keskuses. Ümberkaudsetes hoonetes asuvad mitmed avalikkusele suunatud äriettevõtted ja asutused ning ala läbib igapäevaselt suur hulk inimesi, seda eriti jalgsi.

Riia–Turu ristmiku ja Emajõe vahelisel alal on Plasku-Tasku koosluse näol välja arendatud suure külastatavusega mitmeotstarbeline keskus: kaubandus, konverentsikeskus, kino, bussijaam, hotell, ärihoone, perearstikeskus jne. Autoga

piirkonda tulijatele on tagatud juurdepääsud, piisav arv parkimiskohti ja mugav parkimine.

Jalakäijate liikumine on piiratud ja ebamugav. Võimalus alale jalgsi läheneda on vanalinna poolt piki Emajõe Võidu silla alt, Turu tänava poolt piki Soola tänavat, Ahhaa keskuse poolt mööda Kaluri tänavat (mille ühes ääres puudub kõnnitee ning kus jalakäijate liikumise katkestab Sadama tänav), mööda Väike-Turu tänavat ja ülejõe linnaosast üle Turu silla ja Soola tänava kaudu.

Vaata ka joonis nr 3 *Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.*

4 Planeerimise lahendus

4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga määratakse eraldi krunt Turu tn 2 keskusele ja Soola tn 6 hotellile. Bussijaama krunt liidetakse Turu tn 2 krundiga. Krundipiiride muutmine on esitatud joonisel nr 5 *Maakasutus ja kitsendused.*

4.2 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis.*

Kruntide kasutamise otstarbed säilivad. Kruntide olemasolevat suurimat kõrgust ei suurendata, kuid suurendatakse hoonete ehitusalust pindala – kavas on täis ehitada praeguse bussijaama ja Tasku keskuse vaheline ala koos bussijaama paigutamisega hoone sisesse. Samuti võimaldatakse planeeringuga Hotell Dorpat-i ja Tasku keskuse ühendamine galeriidega. Galeriiühendus näha ette alates teise korruse tasandist, et oleks tagatud hoonetevaheline avalik jalakäijate läbipääs.

4.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala sidumine krundipiiride ja olemasolevate hoonetega on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis.*

4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluslahendus arvestab eelkõige bussiliikluse ja kergliiklejate vajadusi. Planeeringu liikluslahenduse (teede, ristmike, parklate ja bussijaama ala) koostamise aluseks on Liikluslahendus OÜ poolt koostatud töö „Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ja lähiala detailplaneeringu liikluskorraldus“, töö nr 0313/35. Töö on esitatud teises köites *Planeeringu lisad.*

Liikluslahenduse töö käigus teostati liiklusloendus, mille alusel koostati läbilaskvuse kontrolliks tänavavõrgule tegelikku liiklusolukorda võimalikult sarnaselt kirjeldav liikludemudel. Mudel näitab, et ka täiendava liikluse lisamisel on läbilaskvused tagatud.

Ristmike läbilaskvuse arvutused on esitatud teises köites *Planeeringu lisad* (Turu tn 2, Soola tn 8, Soola tn 4 ja Soola tn 4a kruntide ja lähiala detailplaneeringu liikluskorraldus“, töö nr 0313/35).

Jalakäijate ja jalgratturite liikumissuundade ja sageduste välja selgitamiseks viidi läbi liiklusuuringud käesoleva aasta aprillis ja mais, tööpäeviti kl 12-13. Planeeringu liiklusskeemis on Soola tänavale ja Kaluri tänavale ette nähtud heale normile vastav 2,5 m laiune jalgrattatee. Turusilla pikendusel olev teelõik on muudetud kergliiklejate alaks, praegune juurdepääs avaturu Turusilla juures olevatele parklatele ja turgu teenindavate sõidukite väljapääs on ette nähtud Sadama tänava pikendusest. Jalgrattaparklad on ette nähtud hoone kõikide sissepääsude juurde. Kergliiklejate lõikumisteed mootorsõidukite liiklusega on kujundatud võimalikult lühikestena ning ettepanek on need lahendada tõstetud pinnana (mõõtmete valimisel teeprojekti koostamisel arvestada bussiliiklusega ja lubatud kiirusega 30 km/h) või tekstuurse kattega.

Tartu bussijaamast toimub käesoleval ajal keskmiselt päevas 295 väljumist, busside väljumiseks on 12 kohta ning saabuvatele bussidele 2 kohta. Kokku on väljuvatele ja saabuvatele bussidele planeeritud 14...15 kohta, neist 12 Turu 2 krundile ja 2...3 Soola tn äärde. Et tagada regulaarne liinivedu ja mitte koormata tänavavõrku, on mõistlik tagada ootekoht kõigile kuni 3 tunnise ooteajaga bussidele. Selleks on Väike-Turu 6 krundile ette nähtud 17-kohaline ooteparkla.

Bussijaama lahendusele on andnud eksperthinnangu TTÜ transpordiplaneerimise õppetooli juhataja Dago Antov. Eksperthinnang on esitatud teises köites *Planeeringu lisad*. Hinnangus nõustub ekspert asjaoluga et bussijaama liiklusele ei ole oodata märkimisväärset kasvu, pigem on tõenäoline, et seoses rongiliikluse edendamisega väheneb bussijaama koormus. Sellest lähtuvalt on kavandatud bussikohtade arv põhjendatud. Jämeda hinnangu kohaselt võib pidada ka 17-kohalist ooteparklat Väike-Turu tänava ääres piisavaks.

Ekspert juhib tähelepanu et kui tulevikus kavandatakse Turu tänava ja Emajõe vahelisele alale uusi objekte on mõistlik eraldada tavaliiiklus bussiliiklusest. Tavaliiikluse on soovitatav suunata Väike-Turu tänava kaudu Turu tänavale.

Lisaks soovitab ekspert võimalusel mitte segada sisenevate ja väljuvate busside peatusi.

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud liikluslahenduse ja ekspertiisi tulemustest.

Bussijaama ooteala viiakse Turu tn 2 hoone sisse. Hoone mahus esimesel korrusel toimub nii reisijate bussi peale minek kui ka busside manööverdamine – kavandatud on 12 kohta ning 3 kohta Soola tänava äärde. Soola tänava äärseid bussikohtasid on soovitatav kasutada saabuvatele bussidele. Täpne lahendus töötatakse välja projekteerimisel.

Linnaliinibusside peatus Väike-Turu tänaval säilib praeguses asukohas, kuid seda pikendatakse bussipeatuse taga oleva parkla sissesõidu ümbertõstmisega Sadama tänava pikendusele.

Kaluri tn 2 ja Soola tn 3 parkla juurdepääs on kavandatud ümber tõsta praeguselt Kaluri tänava kahesuunaliselt lõigult Sadama tänavale. Selle tulemusel saab Kaluri

tänavaga muuta ühesuunalise liiklusega tänavaks (erandiks on praegune Turu tn 6 parklast väljasõit, mis säilib olemasolevas kohas kuni Turu tn 6 krundile uue hoone püstitamiseni) ning planeerida see jalakäijate eelistusega tänavaks, mis ühendab Ahhaa keskuse juures olevat jalakäijate tänavat Tasku keskusega. Selleks on Kaluri tänavaga mõlemale poole kavandatud jalgteed ja jalgrattarajad ning lisatud on kõrghaljastusega eraldusriba.

Soola tänavaga lõpp alates Väike-Turu tänavast kuni jalakäijate sillani on kavandatud jalakäijate alana, kus on lubatud teenindav juurdepääs Hotell Dorpatile ja turule kauba vedamiseks – turuküllastajate juurdepääs on kavandatud Sadama tänavaga pikenduselt.

Liiklusohutuse suurendamiseks on planeeritud ristmike sõidutee osa tõsta kõnniteega samasse tasapinda ning tähistada see asfaldist erineva pinnakattematerjaliga. Ristmike tõstmisel arvestada bussiliiklusega, mistõttu tuleb peale ja maha sõidud kavandada sujuvalt, et vähendada bussireisijatele ebamugavuse tekitamist.

Planeeringu põhijoonisel on esitatud kaubalaadimise alad. Kauba laadimisel ei tohi häirida busside töögraafikut.

Hoonestusele vastav parkimiskohtade arv on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Kuna olemasolevad hoone mahus olevad parklad on välja ehitatud ei ole otstarbekas hakata parkimiskohti vähendama.

Tabel 1. Sõidukite parkimiskohad

Krundi aadress	Suletud brutopind (m ²)	Parkimis-normatiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimis-kohtade arv	Olemasolev parkimis-kohtade arv
Turu tn 2	50000	1/150	333	410
Soola tn 8	7500	1/300	25	40
Soola tn 6	10000	1/400	25	24

Avalik parkla on kavandatud Soola tn 3a krundil, kus asub 7 kohta taksodele ja 18 kohta sõiduautodele. Planeeringualast jääb välja 17-kohaline busside ooteparkla Väike-Turu tänavaga ääres.

Jalgratate parkimiskohtade vajaduse arvutus on esitatud tabelis 2 vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Jalgrattaparklad ehitada välja vastavalt reaalsele vajadusele etapiviisiliselt. Projekteerimisel arvestada normikohase jalgrattaparklate ruumivajadusega. Projekteerimisel arvestada võimalusega paigutada bussijaama lähedusse valvaga hoonesisene rattahoid/rattarent.

Tabel 2. Jalgrataste parkimiskohad

Krundi aadress	Suletud brutopind (m ²)	Parkimisnorma tiiv (parkimiskoht/ brutopind)	Normeeritud parkimis-kohtade arv	Planeeritud parkimis-kohade arv
Turu tn 2	50000	1/200	250	250
Soola tn 8	7500	1/200	38	38
Soola tn 6	10000	1/200	50	50

Olemasolev Soola tn ääres asuv jalgrattaparkla on kavandatud tõsta Soola tn 3a krundile. Uute jalgrattaparklate orienteeruvad asukohad on esitatud põhijoonisel. Uued jalgrattaparklad on kavas paigaldada hoone sissepääsude juurde, võimalusel varikatuse alla. Rattahoidlad peavad olema sellise konstruktsiooniga, mis võimaldab jalgratta lukustamist ka raamist, mitte ainult esi- või tagarattast. Jalgrattaparklate projekteerimisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

4.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on esitatud säilitatav, likvideeritav ja planeeritud haljastus. Säilitatavat haljastust võib seejuures asendada, kui seda nõuab puu tervislik seisund. Uusistutuse osas on esitatud põhimõtteline lahendus, mida tuleb täpsustada projektiga.

Soola tänavale on kavas rajada ühtne puuderivi sõidutee ja jalgrattateee vahele ning nihutada kõnniteed osaliselt olemasolevale haljasalale. Seetõttu on likvideeritavaks märgitud Soola tänava äärsed bussijaama juures asuvad puud. Kuna Soola tn ääres (Turu tn 6 krundi juures) kasvavad puud on halva tervise juures ja need kavandatud asendada uutega. Soola tänava uusistutused teha üheaegselt. Kaluri tänavale on planeeritud kõrghaljastusega eraldusriba sõidutee ja kõnnitee vahele. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Kaluri ja Soola tänavale puude istutamiseks tuleb olemasolevad elektri kaablid ümber tõsta. Planeeringus on esitatud uued võimalikud kaablite asukohad. Täpne asukoht määratakse projektiga.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

4.6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Olemasolevate ja kavandatavate hoonete tulepüsivusklassiks on planeeritud TP1.

Tuletõrjevesi on tagatud olemasolevate hüdrantidega Soola tänaval Emajõe ääres.

4.7 Tehnovõrgud ja rajatised

4.7.1 Vesi

Olemasolev veevarustus säilib. Juhul kui hoone juurdeehitusega kaasneb veevajaduse suurenemine tuleb olemasolev veeühendus rekonstrueerida. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

4.7.2 Kanalisatsioon

Olemasolev kanalisatsioonivarustus säilib. Juhul kui hoone juurdeehitusega kaasneb vajadus liitumispunkti läbilaskvust suurendada tuleb olemasolev lahendus rekonstrueerida. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

4.7.3 Sademevesi

Olemasolev sademeveelahendus säilib. Planeeringuga ei kavandata suurendada kõvakattega pindasid – hoone juurdeehitus kavandatakse olemasoleva asfaltkattega pinna asemele.

Soola ja Väike-Turu tänaval puudub sademeveetorustik. Sademeveetorustik on välja ehitatud Kaluri ja Sadama tänaval. Planeeringuga esitatakse kavandatavad tänavatorustikud Soola ja Väike-Turu tänavatele. Täpne lahendus koostatakse projektiga. Turu tänavale on reserveeritud perspektiivne sademevee koridor, mis ei ole planeeringu realiseerimiseks vajalik.

4.7.4 Elekter

Planeeringualal asub kolm alajaama Konverentsi nr 455 (Turu tn 2 krundil) , Ärikeskuse nr 379 (Turu tn 2 krundil) ning Sadama nr 67 (Soola tn 8a krundil). Täiendavat liitumist planeeringuga ei kavandata. Hoone juurdeehitusega kaasnevad võimalikud uued võimsused ja võimalikud kaablite ümbertõstmised lahendatakse projektiga. Perspektiivis on kavas alajaam Konverentsi nr 455 üle viia Turu tn 6 asuvasse alajaama (Statoil nr 331) või Turu tn 6 krundile kavandatavasse uude alajaama. Alajaama üleviimine lahendatakse projektiga.

Vastavalt üldplaneeringule on kavandatud olemasolev kõrgepinge õhuliin demonteerida. Planeeringus on esitatud kaablikoridor uuele kavandatavale 110 kV maakaablile.

Elektrikaablid, mille kohale on kavandatud puuderida on planeeritud ümber tõsta. Planeeringus on esitatud orienteerub kaabli uus asukoht, täpne lahendus koostatakse projektiga.

Tänaval säilib olemasolev valgustus. Projekteerimisel lahendada Soola tn 6 parkla valgustamine kinnistu elektrivõrgu toitet.

4.7.5 Kaugküte

Planeeringuala asub üldplaneeringu järgi kaugkütte piirkonnas. Olemasolevad hooned on varustatud kaugküttega. Juurdeehituse kütmine on planeeritud kaugküttega. Täpne lahendus koostatakse projektiga.

4.7.6 Gaas

Soola tn 8 krundil säilib olemasolev gaasivarustus ja olemasolev töötav gaasikatlamaja. Uusi liitumisi ei planeerita.

4.7.1 Sidevarustus

Olemasolev sidevarustus säilib.

4.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt ja parklalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumiskohad on esitatud põhijoonisel. Jäätmete äraveol ei tohi häirida busside töögraafikut. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Hoonesisese bussijaama projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata ohtlike gaaside eemaldamisele bussijaama katusealustest ruumidest. Samuti tuleb projekteerimisel arvestada nii hoonesisese mürataseme (busside manööverdamisest tulenev müra) kui ka hoonevälise mürataseme (ventilatsiooni ja teistest seadmetest tulenev) minimaliseerimisega kasutades sobivaid tehnilisi lahendusi. Kavandatavate seadmete müratase peab vastama kehtivate normatiividele.

Bussijaama manööverdusala ventilatsioonilahenduse väljatöötamisel kaasata tervisekaitse spetsialistid alates eskiisi staadiumist.

Planeeringu realiseerimisest tulenev liikluse kasv on marginaalne ja ei suurenda üldist mürataset.

Planeeringuala ulatuses on Emajõe kalda ehituskeeluvöönd juba eelnevalt vähendatud 20 m peale.

4.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Planeeritud hoonestusala osas Soola tänava ääres (bussijaama ala) võivad varjualused ulatuda üle hoonestusala. Täpne lahendus määratakse projektiga. Turu tn 2 Riiatn poelse sissepääsu juures olev varjualune ulatub ca 0,7 m ulatuses üle krundipiiri. Põhijoonisel on esitatud hoonefrondi võimalikud avatavad osad, kus on soovitatav avada hoone esimene korrus jalakäijatele otsepääsuks äri- ja teenindusasutuste ruumidesse.

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kavandatava hoone juurdeehituse esimesele korrusele on planeeritud busside ootetaskud, reisijate ooteala ning hajumisala. Reisijate teenindamiseks mõeldud ala (otsest bussiliiklusest eraldatud ala) ehk bussiterminali siseruumi suurus on minimaalselt 850 m². Täpne bussijaama lahendus koos ootealade, funktsioonide paigutuse ja hajumisaladega lahendatakse projekteerimisel.

Vastavalt majandus-ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 a määruse nr 78 „Ehitise kasutamise otsatarvete loetelu“ kohaselt on planeeringualal lubatud järgmised ehitise kasutamise otstarbed:

Turu tn 2:

- 12130 Toitlustushooned;
- 12200 Büroohooned;
- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned;
- 12415 Bussijaama hoone;
- 12432 Parkimismaja;
- 12610 Meelelahutushooned;
- 12623 Raamatukogu;
- 12649 Muu tervishoiuhoone.

Soola tn 6:

- 12111 Hotell, motell, külalistemaja;
- 12130 Toitlustushooned;
- 12200 Büroohooned;
- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned;
- 12610 Meelelahutushooned;
- 12645 Sanatoorium, spaa;
- 12649 Muu tervishoiuhoone.

Soola Turu tn 8:

- 12130 Toitlustushooned;
- 12200 Büroohooned;
- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned;
- 12610 Meelelahutushooned;
- 12432 Parkimismaja;
- 12610 Meelelahutushooned;
- 12649 Muu tervishoiuhoone.

Bussijaama territooriumi reisijate vajadustele vastava funktsionaalse ja kujundusliku terviku parima võimaliku lahenduse tagamiseks korraldatakse linnaruumi kujundusvõistlus. Võistluse eesmärk on leida bussijaamale ja seda ümbritsevale alale selgelt tajutav linnaruumiline tervik. Kujundusvõistluse objektiks hoonesiseselt on bussijaama territoorium Turu tn 2 esimese korruse ulatuses ja see ei hõlma juurdeehitist kõrgematel korrustel.

4.10 Servituutide vajaduse määramine

Joonisel nr 5 *Maakasutus ja kitsendused* on esitatud tehnovõrkude valdajate kasuks seatav isikliku kasutusõiguse ala.

Eraldi on tähistatud jalakäijate läbipääsuservituudialad ja hoonesisesed jalakäijate läbipääsuservituudialad. Soola tn 2 ja Turu tn 2 vahel on kehtiv jalakäijate servituudiala, millega tagatakse avalik läbipääs kellaaegadel 7.00 kuni 23.00. Planeeringus on esitatud täiendavad võimalikud hoonesisesed läbipääsud Turu tn 2 krundil.

Planeeringu joonisel nr 5 *Maakasutus ja kitsendused* on esitatud bussijaama avalik ala. Täpne avaliku ala piir määratakse projektiga. Avalik ala hõlmab busside ootetaskuid, manööverdusala, reisijate ooteala, reisijate hajumisala ja bussijaama hoonesisest

reisijate ooteala. Bussijaama hoonesisese avaliku ala lahtioleku aeg ei sõltu kaubanduskeskuse lahtioleku aegadest ning on eraldi reguleeritav koostöös Tartu maavalitsuse, Tartu linnavalitsuse ja bussiterminali operaatoriga.

Realservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 3.

Tabel 3

Servituudid		
<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>servituut või isiklik kasutusõigus</i>	<i>valitsev kinnisasi, isik</i>
Turu tn 2, Soola tn 6, Soola tn 8	avalik läbipääs	Tartu linn
Turu tn 2, Soola tn 6, Soola tn 8	tehnovõrgu isiklik kasutusõigus	tehnovõrgu valdaja
Turu tn 2 Soola tn 4a	bussijaama avalik ala	Tartu linn

4.11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud sellisel, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

4.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Turu 2 krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Turu tn 2 arendaja finantseerib ja ehitab väljaspool krundipiire välja Soola tn ja Kaluri tn ristmiku, Soola tn ja Väike-Turu tn ristmiku ning Soola tänava bussijaama poolse ääre lõigus Turu tn kuni Kaluri tn ja avab hotell Dorpati esise ala vastavalt detailplaneeringu lahendusele jalakäijatele. Turu tn 2 hoone juurdeehituse kasutusloa eelduseks on eelnimetatud tänava ääre ja ristmike ning Kaluri tänava planeeringukohane väljaehitamine ja hotell Dorpat esise ala avamine jalakäijatele. Kaluri tänava väljaehitaja on Tartu linn.

Täpne bussijaama välise ooteala lahendus selgitatakse väliala linnaruumi kujundusvõistluse käigus enne detailplaneeringu kehtestamist.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Bussijaama ümberehituse ajal paigaldatakse ajutised bussipeatused koos piletimüügiga Turu tn 6 krundi Kaluri tn äärsesse parklasse. Täpne korraldus määratakse projektiga.

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse Kaluri tänava lahenduse osas Soola, Väike-Turu, Sadama ja Turu tänavate vahelise ala detailplaneeringut (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 11. Septembri 2007. a korraldusega nr 1089).

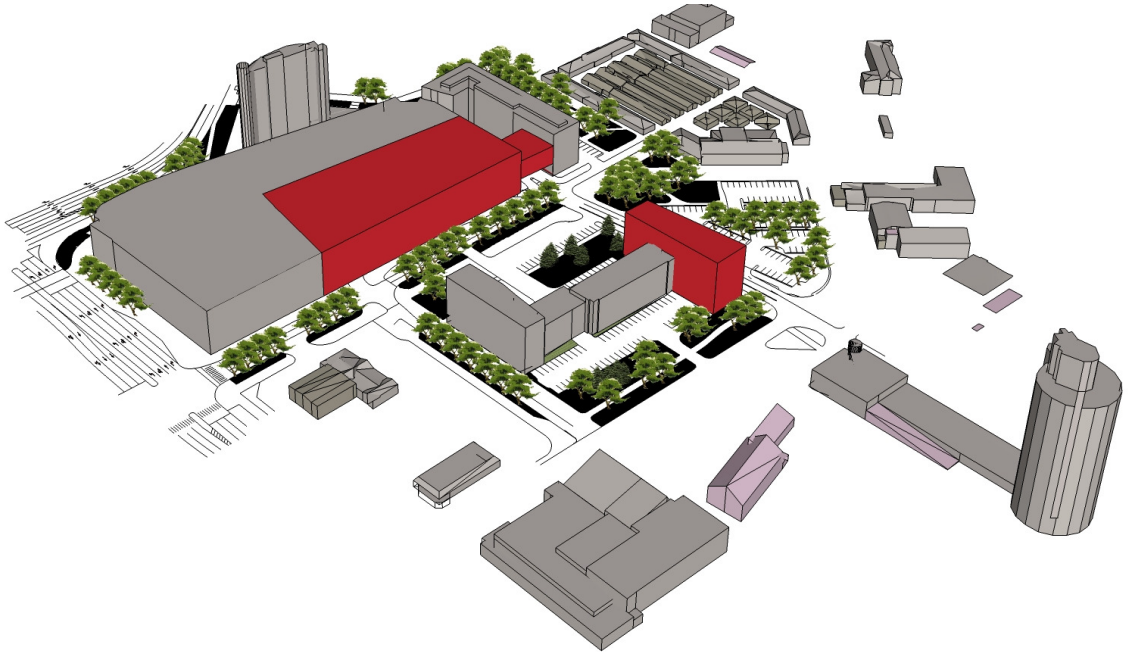
B JOONISED

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:500
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
4	Põhijoonis	M 1:500
5	Maakasutus ja kitsendused	M 1:500
6	Tehnovõrgud	M 1:500
7	Illustratiivne mahuline joonis	

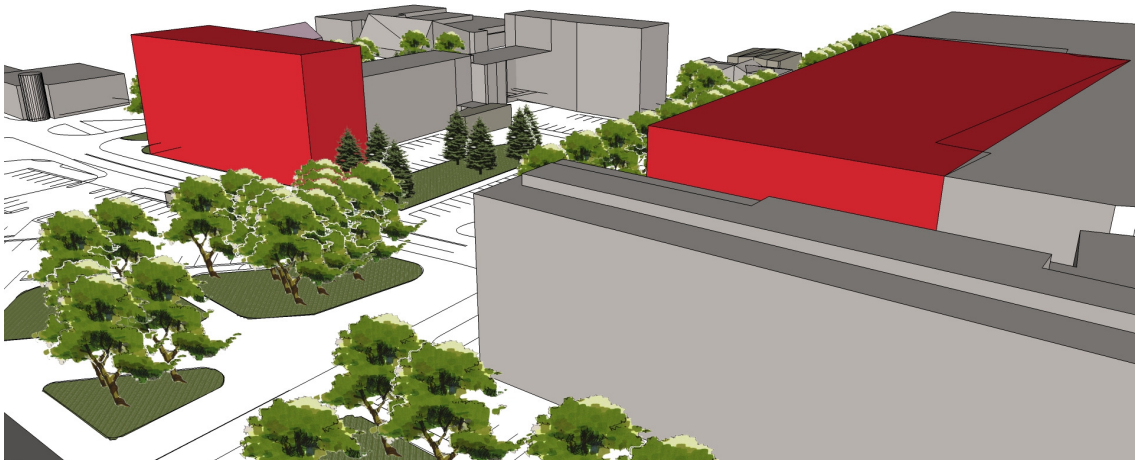
1 Situatsiooniskeem



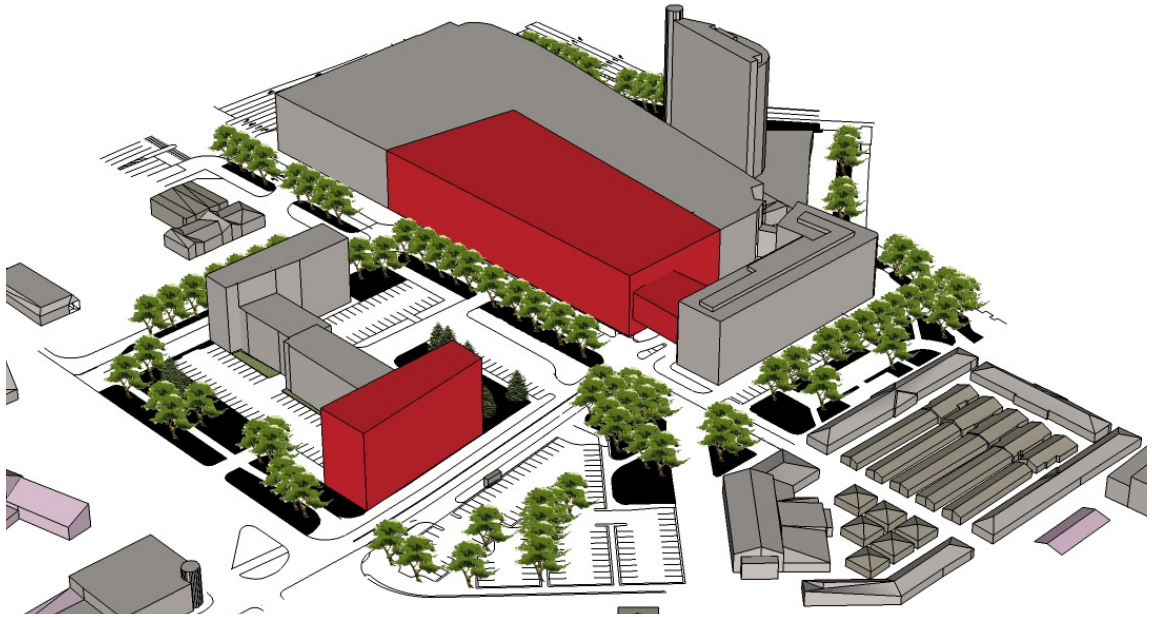
7 Illustratiivne mahuline joonis



Vaade lõunast (punasega uued hooned – Tasku ja Tartu hotelli laiendus).



Vaade põhjast (punasega uued hooned – Tasku ja Tartu hotelli laiendus).



Vaade idast (punasega uued hooned – Tasku ja Tartu hotelli laiendus).

C KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED

Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

- Päästeameti Lõuna Päästekeskus insenertehniline büroo Pjotr Vorobjov
21.08.2013 nr K-PV/29
- Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni juhataja Rainis Uiga 23.08.2013 nr JT 6-5/13/19716-2
- Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond 23.08.2013 nr 4586374869, Okunev Eduard
- Gaasivõrgud 29.08.2013 nr 275
- AS Tartu Veevärk 27.08.2013 nr 682, Peeter Pindma
- AS Tartu Keskkatlamaja 28.08.2013, Leho Lindmaa
- Elion Ettevõtted AS 22.08.2013 nr 21586167, Aleks Kask