



REGISTRIKOOD 10171636
RIIA 35, TARTU 50410
TEL 730 0310
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2020-160

Asukoht (L-Est'97) X 6473450
Y 660175

**LINA TN 11, TURU TN 23, TURU TN 25
KRUNTIDE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI JA JOONISED**

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN, TURU TN 23
(KÜ TUNNUS 79508:048:0005), 25
(KÜ TUNNUS 79508:048:0011) JA
LINA TN 11 (KÜ TUNNUS
(79301:001:0306)*

Huvitatud isik: *LIDL EESTI OÜ, AURORETTE OÜ*

Töö täitja: *KOBRRAS OÜ*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht: *TEELE NIGOLA
volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

Maastikuarhitekt: *PRIIT PAALO
volitatud maastikuarhitekt, tase 7*

Kontrollija: *KADRI KATTAI*

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Tartu Linn, Turu tn 23 (kü tunnus 79508:048:0005), 25 (kü tunnus 79508:048:0011) ja Lina tn 11 (kü tunnus 79301:001:0306).
TÖÖ EESMÄRK:	Planeeringu eesmärgiks on kruntide liitmine ning alale kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone ehitamine. Planeeringuala suurus on ca 1,2 ha.
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
HUVITATUD ISIK:	Lidl Eesti OÜ, Aurorette OÜ
Kontaktisik:	Kristjan Reiska kristjan.reiska@lidl.ee
KOHALIK OMAVALITSUS: (otsustaja)	Tartu Linnavalitsus Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond Raekoja plats 3, 51003 Tartu
Kontaktisik:	Ingrid Voolaid - planeerija 736 1181 ingrid.voolaid@raad.tartu.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht / planeeringu koostaja:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Planeeringu koostajad:	Priit Paalo - maastikuarhitekt-planeerija Silvia Türkson – planeerija assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - hüdrogeoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Sulev Sannik – liikluslahenduse ekspert, OÜ Liikluslahendus
Kontrollijad:	Kadri Kattai - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteed:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusosal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöo MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektil asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistöo tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelvalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutsetunnistus nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 109264 – Teele Nigola;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131951 – Ivo Maasik;
 - Geodeet, tase 7, kutsetunnistus nr 131953 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 141508 – Ivo Maasik;
 - Markseider, tase 6, kutsetunnistus nr 135966 – Ivo Maasik.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA	
KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	7
2.1. ÜLDINE INFO	7
2.2. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	9
2.3. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD ASJAKOHASED MAJANDUSLIKUD, KULTUURILISED, SOTSIAALSED JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVAD MÕJUD.....	10
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	15
3.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE MOODUSTAMINE JA KRUNDI EHITUSÕIGUS	15
3.2. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	15
3.3. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	16
3.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	16
3.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	18
3.6. TULEOHUTUSNÕUDED JA TULETÕRJE VEEVARUSTUS	19
3.7. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	19
3.7.1. VEEVARUSTUS	19
3.7.2. REOVEE- JA SADEMEVEEKANALISATSIOON	20
3.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS.....	20
3.7.4. TELEKOMMUNIKATSIOONI VÕRK.....	21
3.7.5. SOOJUSVARUSTUS	21
3.8. VERTIKAALPLANEERIMINE	21
3.9. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	21
3.10. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	22
3.11. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	22
3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	22
3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	22
4. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	24
5. JOONISED – DIGITAALSELT ON JOONISED ESITATUD ERALDI FAILIDENA.....	25
5.1. ASENDISKEEM.....	
5.2. FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	
5.3. HOONESTUSE ANALÜÜS.....	
5.4. OLEMASOLEV OLUKORD.....	
5.5. PÕHIJONIS	
5.6. TEHNOVÕRGUD.....	

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 16.02.2021 korraldus nr 191 „Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisa.

Planeeringu eesmärgiks on Turu tn 23, 25 ja Lina tn 11 krundi liitmine ning alale kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ehitamine.

Planeeringuga lahendatakse Turu tn 23, 25 ja Lina tn 11 ehitiste teenindamiseks vajalike teede, parklate, tehnovõrkude ja rajatiste asukoht ning vajadusel määratakse kitsendused maa avalikku kasutusse võtmiseks ja/või servituutide tarbeks.

Turu tn 23 ja 25 kinnistute omanik on Lidl Eesti OÜ. Lina tänav T9 ja Lina tn 11 maaüksuste omanik on AURORETTE OÜ.

1.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavalitsuse 16.02.2021 korraldus nr 191 „Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ning selle lisa.
- Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering aastani 2030+“;
- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“;
- Tartu Linnavolikogu 18.02.2016 otsusega nr 308 kehtestatud „Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering“;
- Koostamisel olev „Turu tn 18 ja lähiala detailplaneering“;
- Liikluslahendus OÜ 2021 a. töö nr 204009 „Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntide detailplaneering. Liiklusanalüüs“;
- Kobras AS 2021 a. töö nr 2020-160_1 „Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntide ja lähiala dendroloogiline inventuur“;
- Inseneribüroo Stratum töö nr 2022-T068 „Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntide ja lähiala planeeringu liiklusmõju“;
- Roadplan OÜ 2022 a. töö nr 21074 „Lina tn, Aleksandri tn ja Turu tn äärne jalgteed, teed ja tehnovõrgud“.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on SIRKEL & MALL GEODEESIA OÜ poolt oktoobris 2019 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan „Turu tn. 23, Turu tn. 25, Lina tn 11“ mõõtkavas 1:500 (töö nr 1736-19). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Alusplaani on täiendatud Kobras AS poolt juulis 2021 mõõdistatud digitaalse geodeetilise alusplaaniga "Lina tn ja Turu tn geodeetiline mõõdistus" mõõtkavas 1:500 (töö nr 2021-160). Mõõdistuse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Täiendav info pärineb Maa-ameti geoportaalist, varem koostatud dokumentidest ning kohapealsetest vaatlustest.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldine info

Planeeringuala paikneb Tartu linna keskosas, Karlova linnaosa piiril ning hõlmab Turu tn 23, 25 ja Lina tn 11 krunti ning osaliselt ümbritsevaid Turu ja Lina tänavat.

Planeeringuala asukoht on toodud skeemil 1 ja täpsemalt joonisel 1. Planeeringuala pindala on ca 1,2 ha.



Skeem 1. Planeeringuala asukoht Tartu linnas. Asukoht on tähistatud oranži ringiga.

Aluskaart: Maa-amet.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Ees-Karlova arhitektuurilises jaotuses EK6, kus on eesmärgiks maa-alad reserveerida eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupid spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Turu tn 23, Turu tn 25 kui ka Lina tn 11 ärihoone maa-alal. Ärihoone maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaahoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala.

Planeeringulahendus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringualasse on täielikult hõlmatud (vastavalt Maa-ameti andmetele) krundid:

- Turu tn 23 (100% tootmismaa, katastritunnus 79508:048:0005);
- Turu tn 25 (100% tootmismaa, katastritunnus 79508:048:0011);
- Lina tn 11 (60% ärimaa, 40% elumumaa, katastritunnus 79301:001:0306).

Planeeringualasse on osaliselt hõlmatud (vastavalt Maa-ameti andmetele) krundid:

- Turu tänav T21 (100% transpordimaa, katastritunnus 79508:045:0013);
- Lina tänav T9 (100% transpordimaa, katastritunnus 79301:001:0308);
- Aleksandri tn T33 (100% transpordimaa, katastritunnus 79508:044:0022).

Hetkel on kehtiva detailplaneeringuga küll Lina tänav planeeritud aga tänase seisuga pole planeeringulahendust realiseeritud. Ala terviklahenduse eesmärkidest lähtuvalt antakse planeeringuga lahendus Lina tänavale ning selle ristumiseks Turu tänavaga.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Turu tänav jaotusmagistraaltänav, mis on mõeldud liikluseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks. Lina tänav on kõrvaltänav, mille funktsiooniks on tagada ühendus magistraaltänavatelt valdustele.

Planeeringualale on kaks sõiduautode juurdepääsu – üks Turu tänavalt ja teine Lina tänavalt.

Reljeef on planeeringualal üldiselt tasane. Kõrguste erinevused jäävad ca 1,5 m piiresse. Turu tn 23 krundil asub ca 1,5 m ümbritsevast madalam ala, mille servi ääristavad raudbetoon paneelid. Madalamal alal esineb kohati liigniiskust.

Ala on peamiselt kaetud rohualaga, mis vaheldub ebamääraste kiviklibu- ja kruusapindadega. Osaliselt on säilinud juurdepääsudena kasutusel olnud asfaltkatted.

Planeeringualal paiknevad vee-, sademevee- ja reovee torustikud, sidekaabel ja elektri madalpinge- ning keskpinge kaablid. Lisaks jääb Lina tänav äärde ka elektri madalpinge õhuliin ning piki tänavat kulgeb soojatorustik.

Haljastuse osas paikneb planeeringualal mitmeid puude- ja põõsagruppe. Väärtuslikuma haljastusena saab välja tuua Turu tänava äärse allee.

Tänase seisuga alal olemasolevaid hooneid ei paikne. Varasemalt asusid Turu tn 25 krundil kaks puurkaevu, mis on tänaseks tamponeeritud.

Planeeringualal ei paikne looduskaitsealuseid liike, kaitsealuseid üksikobjekte ega kultuurimälestisi.

Planeeringuala olemasolevat olukorda on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 4).

2.2. Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala ümbritsev keskkond on mitmepalgeline. Turu tn 23 ja 25 paikneb kahe erineva ilme ja karakteriga ala vahel - üleminekutsoonis Karlova hubastest hoovidest ja puitelamutest Turu tänava tiheda liiklusega jaotusmagistraaltänavasse. Planeeritava hoone paigutuse tõttu jääb see kindlasti suhestuma ennekõike Turu tänavaga, mille hoonestus on sarnane nii ajaperioodi, funktsiooni kui ka kasutatavate ehitusmaterjalide ja -mahtude poolest. Seega tuleb hoonestustingimuste määramisel ennekõike lähtuda sellest, milliseks on kujunenud Turu tänav, kuid arvestada ka Karlova kui kontaktvööndiga.

Oluline on vaadelda seda, kuidas mõjuvad tänavaruumis Turu tänava praegused ja tulevased hooned. Tänavaruumis liikuja jaoks on üldjuhul nähtav ja tajutav vaid hoone tänavapoolne külg (fassaad), mistõttu on see analüüsiskeemil üks olulisim kaalutlemise alus. Tänaval liikleja ei tunneta üldjuhul hoone ruumilist mahtu. Analüüsiskeemil (joonis 3) on kajastatud olemasolevate hoonete pindala väärtused ning nende protsentuaalne suhe katastriüksuse pindalasse. Analüüsiskeem käsitleb ka tuleviku arenguid ning toob välja nii lähiümbruse kehtestatud detailplaneeringute mahud kui ka Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse tulevikuvisiooni Emajõe äärses piirkonnas (planeeringualast teisel pool Turu tänavat).

Käsitletava alaga sarnaste tingimustega Ees-Karlova piirkonnas asuvad mitmed kaubandushooned, mis ka mahu ja kasutuse poolest on analoogsed. Kõige suurema pindalaga hooned paiknevad planeeringualast teisel pool Sõpruse silda: Turu tn 24 (5 426 m²), Rebase tn 10 (3 928 m²). Kuid ka planeeringualale lähemal on võrreldavaid arhitektuurseid mahte: Turu tn 27 (1 785 m²) ning samuti Turu tn 21, mis on piirkonda kuuluv ärihoone. Kuigi pindala poolest ei ole see hoone väga suur (883 m²) on fassaadi pikkuseks ligikaudu 54 m, mis tõstab selle tänavaruumis mõjusalt esile. Suurte hoone mahtude puhul on Turu tänaval tavapärane hoone külje pikkus vahemiku 50-100 m. Mitmed kõrvuti paiknevad hooned on otstes kokkupuutes (näiteks ärihooned Rebase tn 12, 12a ning kortermajad Turu tn 15 ja 17 jt) ja seetõttu on tajutavad need kui üks terviklik hoone. Kirjeldatud suuremate mahtudega hooned paiknevad jaotusmagistraaltänavaga (Turu tn) ääres, moodustades barjääri väiksema mahulistele hoonetele Ees-Karlova piirkonna sisemuses.

Eelnevat arvestades mõjub linnaruumis sobivana planeeringualale kavandatav hoone, pikima külje pikkusega 66 m, mis on sarnane naabruses paiknevatega (näitena Turu 27 ja 21 küljepikkused vastavalt: 54 m ja 63 m).

Turu tänava suuremate kaubandushoonete pindalad jäävad ligikaudu vahemikku 1 000 - 4 000 m². Turu tn 23/25 kinnistutega samal pool Turu tänavat on naaberhoonetel mahud alla 2 000 m², kuid üle tänava teisel pool on hoone pindalaks ligikaudu 2 800 m². Seega planeeringu lahenduses pakutud maksimaalne pindala 2600 m² sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna teiste mahtudega igati võrdväärselt ning on ruumiliselt Turu tänava arhitektuursele keskkonnale omane. Ka kavandatud täisehitusprotsent ca 37% (pärast uute kruntide moodustamist), on analoogne teiste ümbritsevate kinnistutega (vastavad protsendid on kajastatud analüüsijoonisel).

Detailplaneeringus on määratud hoone kõrguseks 12 m, mis on vastavuses üldplaneeringuga ette nähtud korruselisuse tingimustega – 2-4 korrust. 12 m kõrguse hoone puhul on tegemist tüüpilise vähemalt 3-korruselise hoonega.

Arvestades Turu tänava suurt liikluskoormust ja sellest tekkivat mürahäiringut on suur hoone maht heaks barjääriks kaitsmaks Aleksandri tänava elamupiirkonda.

Detailplaneeringuga kavandatava ruumilise arengu eesmärgiks on luua piirkonda väärtustav ning kaasaegne ja atraktiivne linnaruum, mis koos Turu tänava vastasküljel koostatava Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringuga annaks tänavaloigule tervikuna uudse ja värske ilme. Mõlemad arendused täiendavad üksteist, toovad piirkonda uusi funktsioone ning pakuvad uusi tõmbepunkte kergliiklejatele. Need muutused aitavad kujundada Turu tänavat senisest läbisõidu trassist elavaks linnatänavaks.

Käesolevas planeeringus kavandatakse kauplusehoone ette, nii Turu kui ka Lina tänava poole avalikud istumisalad ning hoone sissepääsu juures paiknevad nn „talukauba“ letid, mis loovad hajumisala kaubanduskeskuse ning tänavaruumi vahel. Samuti aitab see siduda kauplusehoonet ümbritseva keskkonnaga ning tekitada parema dialoogi kasutajate ja planeeritava hoone vahel, mis omakorda loob võimalused jalakäijatele sõbraliku tänavaruumi tekkeks. Alade täpne lahendus tuleb anda edasisel projekteerimisel maastikuarhitekti poolt, järgides kvaliteetse linnaruumi ja universaalsidaini põhimõtteid. Soovituslik on edasisel projekteerimisel ette näha istumisalade juurde põõsagrupid, konteinerhaljastust vms, et luua ala kasutajale hea mikrokliimaga, mitmeastmelise haljastusega, meeldiv ja kutsuv keskkond.

Planeeringuala on hästi ühendatud Tartu linna ühistranspordivõrguga. Lähimad bussipeatused asuvad Turu (peatas „Aida“ ca 50 m kaugusel) ja Jõe (peatas „Jõe“ ca 150 m kaugusel) tänaval. Lina tänava välja ehitamisel saab tagada head ühendused kergliiklejate jaoks.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad mitmed olemasolevad tuletõrje kustutusvee hüdrandid.

Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed ning hoonestuse analüüs on toodud joonistel 2 ja 3.

2.3 Planeeringu elluviimisega kaasnevad asjakohased majanduslikud, kultuurilised, sotsiaalsed ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringuga kavandatakse kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ehitamist, mis on üldiselt majanduskeskkonda aktiveeriv ja ettevõtluse arengut soodustav, pakkudes tegevuspinda

ettevõtlustegevuseks ja konkurentsi piirkonnas juba toimuvale majandustegevusele. Alal kavandatav tegevus on iseloomult tihedalt asustatud linnalisse keskkonda hästi sobituv. Karlova on atraktiivne elamupiirkond, kuhu on hiljuti rajatud ja ka kavandatud uusi elamuid. „Tartu rahvastiku- ja elamuprognosis 2040“ (Tartu Ülikool ja Popinvest OÜ, 2021) hinnangul on perioodil 2020 kuni 2040 oodata Ees-Karlova rahvaarvu kasvu 20% võrra. Piirkonnas on küll juba olemas erinevaid kaubandus-, toitlustus- ja teenindusvaldkonna ettevõtteid, kuid tegemist on tihedalt asustatud ja kasvava elanike arvuga piirkonnaga, seega on eeldatavalt piisavalt nõudlust lisanduvate kauplejate ja teenusepakkujate jaoks. Lisaks tagab Turu tänava äärne asukoht väga hea ligipääsetavuse ka läbivale liiklusele, seega jõuab piirkonda ka kliente kaugemalt.

Detailplaneeringuga soovitakse luua kasutajasõbralik ja kutsuv välisruum ning kujundada arhitektuuri võtetega aktiivne tänavafraat, mis tõstab atraktiivsust ja tekitab huvi. Detailplaneeringuga antakse seega suunised majandustegevust soodustavaks ruumiloomeks.

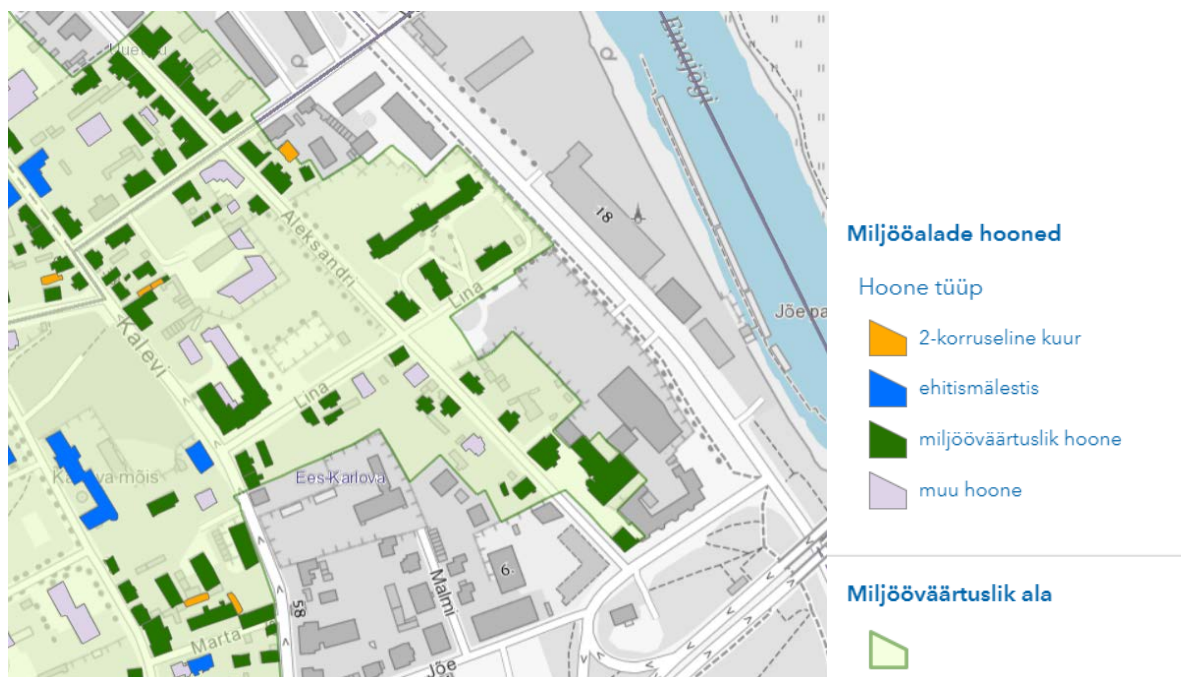
Planeeritav ala kuulub eraomandisse ning ala arendamisega seotud küsimuste lahendamine ja kulude katmine on üldiselt omaniku/arendaja kanda.

Kultuurilised mõjud

Maa-ameti geoportaali kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel (seisuga 14.10.2022) asub Kalevi tänava ääres ja sellest lääne suunas Karlova linnaosa keskme pool mitmeid muinsuskaitsealuseid objekte. Planeeringualale lähimad muinsuskaitseobjektid on ca 0,2 km kaugusel asuvad ehitismälestis Kalevi 52 puitlamu (19. saj I p, registrinumber 7097) ja Karlova mõisa ait (19. saj, registrinumber 7103) ning arheoloogiamälestis Kiviaja kalmistu (registrinumber 12977). Muinsuskaitsealused objektid asuvad planeeringualast ja selle lähiümbrusest kaugemal ning kavandatav ei avalda mõju muinsuskaitsealustele objektidele.

Planeeringuala piirneb Tartu linna üldplaneeringus määratud Karlova miljöövärtusliku alaga ning läheduses asub miljöövärtuslike hooneid (joonis 1). Miljöövärtuslike alade kaitse eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, planeeringu, algsete kruntide, krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide, iseloomulike abihoonete ning kaug- ja sisevaadete säilimine ja taastamine. Üldplaneeringus on seatud tingimused, millega tuleb arvestada tegevuste kavandamisel miljöövärtuslikel aladel. Detailplaneeringu ala jääb küll väljapoole miljöövärtuslikku ala, kuid ka piirneval alal on siiski asjakohane arvestada ümbruskonna väärtustega. Üldplaneeringus seatud tingimustega nähakse ette olemasolevate hoonestus- ja ehitustavade järgimist, kruntide ja tänavate struktuuri säilitamist jne. Tingimused on üldiselt seatud piirkonna ajaloolise iseloomu säilimiseks. Piirneval alal tuleks Karlova miljöövärtuslikkuse toetamiseks luua sujuv üleminek miljöövärtusliku ala ja tiheda liiklusega Turu tänava äärse ala vahel. Peatükis 2.2 on käsitletud planeeringuala ja lähipiirkonna vahelisi seoseid ning tõdetud, et planeeritava hoone paigutuse tõttu jääb see kindlasti suhestuma ennekõike Turu tänavaga. Hoonestustingimuste määramisel tuleb ennekõike lähtuda Turu tänavast, kuid arvestada ka Karlova kui kontaktpöõndiga. Detailplaneeringuga soovitakse Turu tänavat kujundada senisest läbisõidu trassist elavaks linnatänavaks ning luua dialoogi kasutajate ja planeeritava hoone vahel, mis omakorda loob võimalused jalakäijatele sõbraliku tänavaruumi tekkeks. Detailplaneeringuga antakse seega suunis

kasutajasõbraliku keskkonna kujundamiseks, mis loob sujuvama ülemineku miljööväärtusliku ala ja tiheda liiklusega Turu tänava äärse ala vahel.



Joonis 1. Tartu linna üldplaneeringus määratud Karlova miljööväärtuslik ala ja miljööala hooned

Sotsiaalsed mõjud

Tihedalt asustatud linnalises keskkonnas on arendustegevuste kavandamisel oluliseks piirkonna iseloomuga sobituv maakasutus. Planeeringuala asub valdavalt väiksemate kortermajade ja eramajadega Ees-Karlova elumupiirkonna ääres, kus tuleb arvestada mõjuga inimeste elukeskkonna kvaliteedile. Planeeringualal on kavas praegu hoonestuse ja kasutuseta maa-ala kasutusele võtmine. Arendustegevuse käigus ala korrastatakse, rajatakse kaubandushoone ning kujundatakse atraktiivne ja kasutajasõbralik ruumilahendus. Kavandatav maakasutus on piirkonda hästi sobituv ja toetab elumupiirkonnas kvaliteetse elukeskkonna arengut.

Kavandatav tegevus ei tekitata ohtu inimese tervisele ja heaolule. Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ehitamisel on inimestele avalduva mõju seisukohast kõige tähtsamaks ala kasutusaktiivsuse kasvu ja liiklussageduse suurenemisega seotud mõjud. Võimaliku liiklusohu minimeerimiseks on detailplaneeringu koostamisel lähtutud planeeringuala kruntide ja tänavate kohta koostatud liiklusanalüüsist. Liikluskorraldust on käsitletud peatükis 3.4. Näiteks on liiklusohutusega arvestades Turu tänavalt (Turu tn 27 krundi kõrvalt) lubatud nii krundile sisenemine kui ka krundilt väljumine ainult parempöördega. Liiklusega võib küll kaasneda mõningane mürahäiring ja õhusaaste, kuid tegemist on linnakeskkonnale iseloomuliku olukorraga ja olulise mõju esinemine on ebatõenäoline.

Kavandatava elluviimisel võib inimeste heaolu mõjutada ehitustööde ja ehitusaegse transpordiga seotud intensiivsem mürateke ja õhusaaste, kuid tegemist on lühiajalise ja ehitustööde järel lakkava mõjuga.

Linnalises keskkonnas tuleks üldiselt kõrge liikluskoormusega piirkondades eelistada äriefunktsiooniga hooned, et vältida elamualade rajamist inimeste tervise ja heaolu seisukohast mittesobivatele aladele.

Turu tänava liikluskoormus on suhteliselt kõrge, seega võib pidada kavandatavat kaubandushoonet sobivaks maakasutuseks. Lisaks mõjub kavandatav hoonestus barjäärina kõrge liiklussagedusega Turu tänaval tekkiva müra ja õhusaaste suhtes, võimaldades hoone varju jäävatel aladel luua kvaliteetne välisruum jalakäijatele ja kergliiklejatele ning vähendades Karlova elamute suunas levivat liiklusrüü.

Detailplaneeringus on pööratud tähelepanu ka jalakäijate, kergliiklejate ja jalgratturite juurdepääsule (sh parkimine), antud suunis liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste ning lapsevankri külastajate liikumisvõimaluste arvestamiseks ning käsitletud keskkonna turvalisust ja tuleohutust. Eelnimetatud teemade käsitlemine detailplaneeringus tagab inimeste tervist ja heaolu mõjutavate aspektide arvestamise arendustegevuse edasisel kavandamisel.

Detailplaneeringus on juhitud tähelepanu kasutajasõbraliku ja meeldiva keskkonna loomisele, kavandades mitmeid sissepääse, jalakäijate ala, istumiskohad ja haljastuse. Mugav ja nauditav välisruum toetab inimeste omavahelist suhtlust ja sotsiaalse keskkonna kvaliteeti.

Kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone kavandamine aktiveerib piirkonnas ettevõtlustegevust ning toob seeläbi piirkonda juurde uusi töökohti.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel (seisuga 14.10.2022) ei ole planeeringualal ega vahetus läheduses looduskaitsealuseid objekte. Planeeringualale lähimad looduskaitsealuste liikide leiukohad asuvad teisel pool Turu tänavat Emajõe ääres. Emajõgi on kaitsealuste kalaliikide ja laiujuri leiukohaks ning jõe ümbrus on nahkhiirte leiukohaks. Kaitsealuste nahkhiirte leiukoht on ka planeeringualast ca 0,2 km kaugusel kagus.

Emajõe ja selle elustikule võib mõju eelkõige avalduda seoses sademevee käitlusega, mida on käsitletud peatükis 3.7.2. Parklate ja teede alalt kogutav sademevesi sisaldab rohkelt heljumit ning võib kütuste ja õlide kasutamisest tulenevalt olla saastunud ohtlike ainetega. Lisaks mõjutab sademevee kvaliteeti toiteainete kaasakanne tänavatelt ja talvine libeduse tõrje. Tegemist on linnalises keskkonnas tavapärase mõjuga, mille minimeerimiseks tuleb järgida vee-ettevõtja väljastatud tehnilisi tingimusi. Planeeringuala sademevesi on planeeritud juhtida sademeveetorstikku. Kavas on sademevee kohtpuhastamine liiva- ja õlipüüduriga. Meetmete rakendamisel ei ole põhjust eeldada olulise negatiivse mõju esinemist.

Läheduses asuv Emajõe äärne nahkhiirte leiukoht on seotud sobivaks toitumiskohaks oleva veekoguga ja Emajõe kallastel kasvavate vanemate puudega, mis pakuvad sobivaid varjepaiku. Karlova linnaosas on üldiselt palju kõrghaljastust (sh vanemate puudega parke ja alleesid), mis samuti nahkhiirtele elupaiku pakub. Haljastustingimusi on käsitletud peatükis 3.5 Planeeringualal teostati dendroloogiline inventuur (Kobras AS töö nr 2021-160_1). Alal on mitmeid puude- ja põõsagruppe, väärtuslikuma haljastusena saab välja tuua Turu tänava äärsed allee. Arendustegevuseks vajalik puude raie vähendab piirkonnas võimalike nahkhiirte elupaikade rohkust, kuid ei kaasne olulist mõju kaitsealustele nahkhiirtele, kuna tegevus ei mõjuta liikide jaoks eelistatud elupaika Emajõe ääres. Dendroloogilisele inventuurile vastavalt on detailplaneeringu põhijoonisele kantud säilivate puude võraprojektsioonid ning haljastusväärtused.

Maksimaalselt säilitatakse Turu tänava äärne puuderivi, erandina on lubatud likvideerida kavandatavatele sõidukite ja jalakäijate juurdepääsule ette jäävad puud.

Tegemist on linnalise keskkonnaga, kus looduskeskkond on üldiselt inimtegevusest tugevalt mõjutatud ning on vähe kõrge väärtusega looduslikke ja looduslähedasi alasid. Planeeringuala on peamiselt kaetud rohualaga, mis vaheldub ebamääraste kiviklibu- ja kruusapindadega, osaliselt on säilinud juurdepääsudena kasutusel olnud asfaltkatted ning alal on puude- ja põõsagruppe. Ala on inimtegevusest selgelt mõjutatud. Arendustegevusel kaob paratamatult praegune rohuala ja suurem osa olemasolevast taimestikust, mis ei ole looduslikult kõrge väärtusega. Detailplaneeringu koostamisel tehti dendroloogiline inventuur, mille põhjal säilitatakse väärtuslikumad puud. Linnalises keskkonnas on haljastuse puhul eelkõige oluliseks inimeste jaoks meeldiva elukeskkonna kujundamine ning ka kliimamõjude ohjamine (nt soojussaarte tekke vältimine parklate kavandamisel). Detailplaneeringuga nähakse ette haljastus nõuded välisala kujundamisele, elamukruntide poolsetele piiridele on privaatsus tagamiseks planeeritud säiliva haljastuse ja uusistutustega kõrghaljastuse puhverala, ka planeeritud parkla Lina tänava poolsesse külge on kavandatud mitmeastmeline haljastus.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus

Planeeringuga moodustatakse kaks krunti. Planeeringuga kavandatud krundile Pos 1 määratakse ehitusõigus. Turu tn 23 katastriüksusest moodustatakse kaks ajutist krunti, millest väiksem ajutine krunt (13 m²) liidetakse Lina tänav T9 katastriüksusega (Pos 2). Suurem ajutine krunt (4 418 m²) liidetakse Lina tn 11 ja Turu tn 25 katastriüksustega (Pos 1).

Hoone sissepääs tuleb projekteerida selliselt, et juurdepääs hoonesse on tagatud lapsevankri ja ratastooliga külastajale.

Planeeritud hoonele tuleb nii Lina kui ka Turu tänava poole avanevale esimesele korrusele kavandada avalikkusele suunatud kaubandus-teeninduspind. Pinna maht ja paiknemine lahendatakse arhitektuurivõistluse raames. Lina ja Turu tänava äärde jäävatele hoone külgedele tuleb kavandada sissepääsud kaubanduskeskusesse. Lina tänava äärde on ette nähtud jalakäijate ala - selle ulatuses saab kavandada nt väliletid nn „talukauba“ müümiseks. Samuti on jalakäijate ala kavandatud Turu ja Lina tänava ristmiku piirkonda – selle ulatuses saab kavandada nt ka istumiskohad. Kaubandushoone Lina ja Turu tänavate äärne jalakäijate ala peab moodustama ühise tervikliku välisruumi lahenduse koos istumiskohtade, haljastuse ja kaubandustegevusega. Kavandatavate kaubandus-teeninduspindade lõplik ulatus ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeringuga esitatud lahendus on illustreeriv ja täpne lahendus täpsustub kogu ala arhitektuurivõistluse tulemusena.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on järgmised:

- 12300 Kaubandus- ja teenindushooned

Ehitusõigus on esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis (joonis 5).

3.2. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on planeeringus kujutatud veidi ulatuslikumana kui seda on suurim lubatud ehitisealune pind, et võimalda paindlikult valida hoone lõplikku asukohta. Hoonestusalade määramisel on arvestatud, et need paikneksid naaberkrundi piiridest vähemalt 4 meetri kaugusel asukohas, kus see on oluline tagamaks vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017 määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" hoonete vahel vähemalt 8 meetri laiuse tuleohutuskuja. Lina tänava ääres kulgeb hoonestusala piir muuhulgas piki kohustuslikku ehitusjoont.

Krundi Pos 1 ulatuses on lubatud lisaks põhihoonele ehitada kuni kaks 20 m² pindalaga hoonet. Nimetatud väikeehitised peavad jääma suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse, kuid võivad paikneda väljaspool planeeritud hoonestusala tingimusel, et neid ei ehitataks naaberkrundi piirile lähemale kui 4 m ning ehitamise tulemusena krundi haljasala ei väheneks ja kõrghaljastuse kasvutingimused ei halveneks.

Planeeritud hoonestusala on esitatud põhijoonisel.

3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Parima arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb ehitusõiguse realiseerimise eelselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse tingimused (sh žürii koosseis) tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Planeeritud hooned peavad olema igast küljest väärikad ja esinduslikud. Nii Turu kui ka Lina tänavalt peab olema võimalus hoonele sissepääsu rajamiseks. Turu tänavalt eelistatult kujundada vähemalt kaks sissepääsu hoonesse. Muu hulgas tuleb võistlusega lahendada nii hoone mahtu jäävate kui ka väliparklas asuvate parkimiskohtade varjamine tänava suunas, samuti hoonemahu liigendamine, et tagada piirkonda väärtustav arhitektuurne lahendus. Turu ja Lina tänava suunas tuleb rõhutada aktiivse tänavafrondi loomist arhitektuuri võtetega – atraktiivsust tõstev ja möödujates huvi tekitav läbipaistev fassaad Lina tänava suunas ning osaliselt Turu tänava suunas, istumiskohad hoone ees ja kutsuvalt kujundatud väliruum. Fassaadi läbipaistvuse kujundamisel tuleb samas arvesse võtta kaupluse ruumide funktsionaalsust, mistõttu klaasfassaadi ulatus on piiratud. Sissepääsud tuleb esile tõsta liigendusega või teiste arhitektuursete võtetega, et külastajad selgelt tajusid liikumissuundade loogikat tänavaruumis.

Täpsed fassaadilahendused (sh hoonemahu liigendamine) lahendatakse arhitektuurivõistluse käigus.

Arhitektuurinõuded ehitistele on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete välisviimistluse materjalid	Lubatud on: betoon, puitlaudis, telliskivi, krohvitud pind, klaas, metall, plekk või nende kombinatsioonid. Keelatud on imiteerivad materjalid ning plastmass. Lubatud katusekattematerjalid on: kivi-, bituumen-, rull- või plekkmaterjal.
Hoonete ehitusjoon	Kohustuslik ehitusjoon on määratud hoonestusala Lina tn poolses küljes. Turu tänava poolses küljes peab hoone külg olema paralleelne tänavajoonega.
Hoone ±0.00 kõrgus (abs)	±35.00. Vajadusel täpsustatakse hoone ±0.00 kõrgust projekteerimisel.
Hoonete katusekalle	Hoone katusekalle määratakse ehitusprojektiga.
Piirded	Piirded lahendatakse edasise projekteerimise käigus ning need peavad olema planeeritud hoonetega ühtses arhitektuursetes võtmes.

3.4. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud liikluslahendus on esitatud põhijoonisel. Täpne lahendus ja tänavaaalad ristolõiked täpsustuvad projekteerimisel. Kogu piirkonna liiklusskeem ja tänavate täpsed lahendused on väljatöötamisel arvestades üldplaneeringu põhimõtteid, seega ruumijaotus võib tulevikus muutuda.

Juurdepääsud krundile on kavandatud Turu ja Lina tänavalt.

Turu tänavalt (Turu tn 27 krundi kõrvalt) on lubatud krundile sisenemine kui ka krundilt väljumine ainult parempöördega. Lisaks on Turu tänava äärsel kõrghaljastuse säilimise tagamiseks kavandatud olemasoleva kõnnitee alla tugevdatud kasvualus. Turu-Lina tänavaga ristumine on planeeritud fooruhitavana. Muus osas Turu tänavalt muudatusi planeeringuga ei kavandata.

Lina tänava lahendus on koostatud vastavalt Roadplan OÜ tööle nr 21074, kus on antud lahendus ka Aleksandri tänava ristmikule, mis on lahendatud tõstetud ristmikuna.

Jalakäijate juurdepääs krundile on kavandatud nii Turu kui ka Lina tänavalt. Eesmärgiga luua tänavaruumi atraktiivsus ja jalgsi liikumisel mugavus, on planeeritud jalakäijate sissepääse hoonesse mitu.

Parkimise planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 ning Inseneribüroo Stratum poolt koostatud eksperthinnangust (töö nr 2022-T068 "Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntide ja lähiala planeeringu liiklusmõju"). Parkimine on lahendatud krundil nii avaparklas (65 parkimiskohta) kui hoone mahus (39 parkimiskohta).

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud standardis toodud korruselamute ala parkimismormatiivist, mille kohaselt suurim lubatud parkimiskohtade arv on 104. Antud parkimismormatiiv kehtis planeeringu algatamisel ja oli aluseks kaubandushoone asukoha valikul. Täna kehtiva Tartu linna üldplaneeringu (kehtestatud 2021) kohaselt asub planeeritav ala linnakeskuse parkimisvööndis, kus parkimismormatiive tuleb rakendada suurima lubatud väärtusena. Kaubanduskeskuste krundile soositakse toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Kavandatavatel kaubanduskeskustel on soovitatav tagada parklates ristkasutus st parkimisteenuse osutamine. Planeeringukohase parkla kavandamine kesklinna vahetusse lähedusse aitab täita üldplaneeringu eesmärgi, kus olemasolevatel ja kavandatavatel kaubanduskeskustel on lubatud ja soovitatav parklates parkimisteenuse osutamine öisel ajal ning pargi ja kõnni süsteemi arendamiseks kesklinna vahetus läheduses. Parkla asukoht on pargi ja kõnni süsteemi arendamiseks hea, võimaldades kesklinna suunas ohutut jalgsi liikumist nii piki Aleksandri tänavat kui Turu tänavat (seal asuvad ka sobilikus jalakäigukauguses bussipeatused).

Eelnevat arvestades on avaparklas olevatest kohtadest minimaalselt 50 parkimiskohta kavandatud piirkonna elanikele avalikuks kasutamiseks. Vastavad võimalikud kohad on märgitud põhijoonisel. Täpsed kohad selguvad edasisel projekteerimisel.

Kergliiklejate ja jalgrattaga klientide jaoks on kavandatud mugav ligipääs ning vajalik hulk jalgratta parkimiskohti. Samuti on hoone Lina tänava poolse sissepääsu lähistelevale kavandatud Tartu rattaringluse parkla, mille täpne lahendus antakse edasisel projekteerimisel.

Edasisel projekteerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, sh tuleb siseparklasse kavandada nõuetele vastavad invaparkimiskohad.

Parklas tuleb kavandada vähemalt üks laadimispunkt elektriautodele ning projekteerimisel ette näha selleks vajalik taristu.

Nii avaparklad kui ka hoone mahtu kavandatavad parkimiskohad ei tohi olla tänavalt nähtavad, täpsem lahendus antakse arhitektuurivõistluse koosseisus. Vajadusel tuleb vaadete varjestamiseks kasutada täiendavat haljastust, milleks tuleb tagada vastav ruum.

Põhijoonisel (joonis 4) esitatud parkimiskohtade lahendus on kajastatud illustratiivsena, täpne lahendus selgub arhitektuurivõistluse käigus.

Autode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" on välja toodud tabelis 2. Parkimisarvutuse puhul on kasutatud planeeritud hoone võimalikku arvestuslikku suurimat brutopinda.

Tabel 2. Parkimisarvutus

Planeeritud krunt	Parkimisnormatiiv	Parkimisarvutus: arvestuslik brutopind / normatiiv	Parkimiskohad normatiivikohane / planeeritud
POS 1 (autod)	Korruselamute ala (kauplused) 1/50	$2 \cdot 2600 / 50 = 104$	104 / 65 väljas + 39 sees
POS 1 (jalgrattad)	Keskuse klass, mujal (kauplused) 1/150	$2 \cdot 2600 / 150 = 35$	35 / 36

Kui ala kasutus ning autode arvukus tänase prognoosi ja infoga võrreldes oluliselt muutub, on planeeringuga lubatud standardis ette nähtud parkla kohtadega võrreldes väiksema kohtade arvuga parkla rajamine, kuid selle kohta tuleb projekteerimisel esitada vastav analüüs ning põhjendus.

Kokkuvõtlikult ei ole vastavalt Inseneribüroo Stratum poolt koostatud eksperthinnangule planeeritud kaupluse poolt lisanduva liikluse tõttu ette näha olulisi liikluse läbilaskvuse probleeme. Lina tänava läbimurde rajamisel muutub küll olukord tänasel Lina tupiktänaval, mis mõjutab ka Aleksandri tänava liiklust, kuid planeeritud arenduse mõju on liikluskooormuse kasvule suhteliselt tagasihoidlik, liikluse korraldamiseks ja rahustamiseks on võimalik rakendada liikluskorralduslikke meetmeid. Planeeringus on leevendava meetmena ette nähtud kasutada liikluse rahustamise võtteid läbiva liikluse piiramiseks, nt piirkiiruse vähendamine, künnise rajamine vms.

3.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 16.02.2021 korraldusega nr 191 väljastatud lähteseisukohtadele tuleb planeeringuga kavandada alale vähemalt 10% kõrghaljastust krundi pindalast (s.o vähemalt 731 m²). Põhijoonisel näidatud haljasala pindala on ca 1 350 m², seega on võimalik nõutav protsent täita kui haljasalana tähistatud viirutusest ligikaudu pool moodustab kõrghaljastusega kaetud ala (arvestada tuleb keskmise täiskasvanud puu liigile ja sordile/vormile vastavat võraprojektsiooni). Põhijoonisel kujutatud planeeritud soovitusliku asukohaga puud koos olemasoleva säiliva kõrghaljastusega ületavad nõutavat kõrghaljastuse mahtu.

Säilitada tuleb maksimaalselt Turu tänava äärne puuderivi, erandina on lubatud likvideerida kavandatavatele sõidukite ja jalakäijate juurdepääsule ette jäävad puud. Turu tn äärse puuderivi kasvutingimuste parandamiseks tuleb põhijoonisel näidatud ulatuses rajada kõnnitee alla tugevdatud struktuuriga kasvualus vastavalt EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses“.

Planeeringualal on teostatud juunis 2021 dendroloogiline inventuur (Kobras AS töö nr 2021-160_1). Vastavalt dendroloogilisele inventuurile on põhijoonisele kantud säilivate puude võraprojektsioonid ning haljastusväärtused.

Planeeringu põhijoonisele on märgitud olulisemate olemasolevate ning säilivate puude juurestiku kaitseala vastavalt EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Nendele aladele ehitustööde projekteerimisel tuleb rakendada juurestiku kaitse meetmeid. Puittaimede istutamine ja ehituseaegne kaitse tuleb projekteerida vastavalt EVS 939:2020 „Puittaimed haljastuses“.

Elamukruntide poolsetele piiridele on säiliva haljastuse ning uusistutustega planeeritud kõrghaljastuse puhverala, et tagada elamukruntide privaatsus. Mitmeastmeline haljastus on kavandatud ka planeeritud parkla Lina tänava poolsesse külge. Olemasoleva haljastuse säilitamine ei ole Lina tänava ääres mõistlik, sest seal puudub terviklik ja hea seisundiga puuderida ning eelistatud on haljastuse asendamine.

3.6. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus peab vastama siseministri 18.02.2021 a määrusele nr 10 “Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Lähtuda tuleb EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Tagada tuleb erinevatel kruntidel asuvate hoonete vaheline tuleohutuskujuga 8 m või kompenseerida tuleohutuskujuga puudujääk tehniliste ja konstruktsiooniliste lahendustega. Täpne hoonete tuleohutusklass määratakse edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse piirkonnas olemasolevate hüdrantide baasil. Lähimad olemasolevad hüdrandid jäävad Maa-ameti vesivarustuse kaardirakenduse kohaselt planeeritud hoonestusalast ligikaudu 30 m kaugusele Turu ja Lina tänava ristmiku piirkonda (hüdrant 481) ning ca 90 m kaugusele Lina ja Aleksandri tänava ristmiku lähiste (hüdrant 1152). Olemasolevad hüdrandid on toodud funktsionaalsete seoste joonisel (joonis 2).

Tagatud peab olema arvutuslik minimaalne tuletõrjevee vooluhulk 20 l/s vähemalt 3 h jooksul.

3.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Kõik Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 paiknevad olemasolevad tehnovõrgud on planeeritud likvideerida.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 6).

3.7.1. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 24.08.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/591.

Liitumine veevõrguga on planeeritud Turu tn De 315 veetorustikust.

3.7.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 24.08.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/591.

Planeeringuala reovesi on planeeritud juhtida Turu tänaval paiknevasse olemasolevasse reoveetorustikku.

Kõik planeeringualal asuvad vanad torustikud ja kaevud tuleb likvideerida.

Sademeveekanaliseerimine on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevärk 24.08.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/591.

Planeeringuala sademevesi on planeeritud juhtida Turu tänaval paiknevasse olemasolevasse sademeveetorustikku.

Hoonete katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning arvestada krundile sademevee hulga reguleerimist (mahuti, torud vmt) võimaldava lahenduse paigutamise vajadusega.

Sademeveekanaliseerimise rajamisel tuleb arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus. Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

Enne sademevee suunamist tsentraalsesse sademeveekanaliseerimise peab olema teostatud sademevee kohtpuhastamine planeeringualal liiva- ja õlipüüduriga.

Planeeringus on antud sademeveekanaliseerimise trassi põhimõtteline paiknemine Lina tänaval.

3.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 355464.

Elektriühendus on tagatud Lina tn 4a kinnistul paikneva alajaama "Lina 109" baasil. Alajaamast kuni planeeringualani on kavandatud madalpinge maakaabel. POS 1 krundi piirile on paigutatud elektri liitumiskilp.

Planeeritud Lina tänavale on antud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus.

Lõplik välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel. Planeeritavale alale välisvalgustite paigaldamisel tuleb valida lahendused, mis on suunatud asukohapõhiselt ega tekita piirkonda häirivat valgusreostust.

3.7.4. Telekommunikatsiooni võrk

Telekommunikatsiooni ühendus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 34016187.

Alates sidekaevust 1484 tuleb paigaldada 24 kiuline *singlemode* metalliga optiline kaabel olemasoleva sidetoru kaudu kaevu 2011. Sidekaevust 2011 tuleb hoonesse tuua 100 mm sidetoru koos kaabliga. Ühenduse rajamisel tuleb kasutada meetodit, mis kahjustab kõige vähem külgnevate puude juuri. Täiendavalt tuleb hoonesse paigaldada splitter ning sisevõrk ehitada PON tehnoloogial.

3.7.5. Soojusvarustus

Planeeringuala asub Tartu linna kaugküttepiirkonnas.

Soojusvarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja 23.07.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 133/20.

Krundi POS 1 soojavarustuse ühendus on planeeritud Lina tänaval kulgeva soojatorustiku (DN500/710) sobivalt lõigult. Soojatorustik tuleb lahendada rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna ning tagada tuleb EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

3.8. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee juhtimine hoonetest eemale ja suunata sademeveekanaliseerimisele. Vältida tuleb sademevee suunamist naaberkinnistutele. Planeeringualale jääv olemasolev madalam ala on planeeritud täita pinnasega. Planeeringualale jääva maapinna vertikaalplaneeringuline lõpplahendus tuleb anda edasise projekteerimise käigus.

3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Eesti Looduse Infosüsteemi EELIS andmetel ei leidu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuseid liike. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Vajadusel lahendatakse eraldi jäätmemaja paiknemine projektiga. Oluline on, et jäätmekonteinerid oleks naabruses paiknevate hoonete suhtes varjestatud. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Avalik pakendite kogumispunkt tuleb lahendada hoonesisiselt.

Lund planeeringualal ei ladustata, vaid see tuleb vedada alalt minema.

Planeeringuga ei ole ette näha liikluskooresse tingitud müra taseme märkimisväärset tõusu. Planeeringuala asub juba praegu aktiivse Turu tänav ääres, kus esineb tänavast tingitud müra. Teisi müraallikaid piirkonnas teadaolevalt ei ole.

Planeeritud hoone tehnoseadmete puhul tuleb tagada vastavus kehtivatele müranormidele. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid nagu müratõkkeseinad vms.

3.10. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeringualal tehnovõrkude servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Turvalise keskkonna loomiseks on soovitatav kasutada ala valgustamist pimedal ajal. Lisaks sellele on soovitatav kasutada alal videovalvet ja alarmsüsteeme ning turvalisi ja kvaliteetseid lukustatavaid uksi, aknaid ja väravaid.

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi Pos 1 igakordne omanik.

3.13. Planeeringu elluviimise võimalused

Parima linnaehitusliku lahenduse leidmiseks, kaasaegse keskkonna ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb ehitusõiguse realiseerimise eelselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse tingimused (sh žürii koosseis) tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

Vastavalt planeeringu elluviimisega seonduvate mõjude analüüsile ei ole ette näha majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ega looduskeskkonnale avalduvaid märkimisväärseid kahjulikke mõjusid. Põhiline planeeringu elluviimisega kaasnev mõju tuleneb autoliiklusest, millega seonduvate negatiivsete mõjude leevendusmeetmed on planeeringuga antud.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Moodustada Turu tn 23 krundist planeeringujärgne Lina tänavaga (Pos 2) liidetav krunt (13 m²) ja anda tasuta linna omandisse;
2. Lina tänava ja sellega seotud haljastuse, tänavavalgustuse ja muude tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimine) väljaehitamine, alates Aleksandri – Lina tänava ristmikust kuni Lina-Turu tänavate ristmikuni (ristmikud kaasa arvatud), sh Lina- Turu tn ristmiku valgusfoorid. Tänavate projekteerimisel ja väljaehitamisel arvestada vajadusega tagada planeeritud lahenduse sidumine väljaspool planeeringuala olemasoleva/kavandatava taristuga.
3. Turu tn kõnnitee alla tugevdatud struktuuriga kasvualuse rajamine koos vajalike kaasnevate tee ehitustöödega;
4. Avaparklast minimaalselt 50 parkimiskoha avalikku kasutusse andmine (näidatud planeeringu põhijoonisel).

Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Punktis 2-3 toodud rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on krundi Pos 1 kinnistu igakordse omaniku kohustus. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatised antakse pärast nende valmimist tasuta üle Tartu linna omandisse. Rajatistele peab kehtima 2 a pikkune ehitustööde garantii.

Planeeringukohasele hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on käesolevas peatükis punktides 2-3 toodud rajatiste väljaehitamine Pos 1 kinnistu igakordse omaniku poolt. Eeltoodud kohustuse täitmise tagamiseks peab Pos 1 kinnistu igakordne omanik andma piisavad tagatised, vastasel juhul tuleb rajatised välja ehitada enne hoonele ehitusloa andmist. Rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmata jätmisel on Tartu linnal õigus keelduda hoonele kasutusloa andmisest.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi Pos 1 kinnistu igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkuleppele.

Käesoleva planeeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering Pos 5 ja 7 osas ning sellest tulenevalt muutuvad eelnimetatud planeeringu elluviimise tingimused - Lina kvartali detailplaneeringuga Lina tänava äärde kavandatud hoone (Pos 2) ehitamise eelduseks ei ole Lina tänava väljaehitamine. Pos 5 kavandatud tänava ja teemaa krunt antakse tasuta üle linna omandisse, Aurorette OÜga 15.02.2016 sõlmitud kokkulepe lõpetatakse.

4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Kokkuvõtte kooskõlastustest ja koostööst planeeringu ajal on esitatud tabelis 3.

Tabel 3. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus / krundi nimetus ja tunnus	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Nimi ja amet
03.01.2022	Päästeameti Lõuna Päästekeskus Inseneritehniline büroo	Kooskõlastatud nr K-ML/2 Allkirjastatud digitaalselt	Margo Lempu, Lõuna päästekeskuse ohtutusjärelvalve büroo nõunik
25.03.2021	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 6951089775 * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tehnilised tingimused 355464 Allkirjastatud digitaalselt	Yulia Kolnes, Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
26.04.2021	AS Tartu Keskkatlamaja	Üle vaadatud nr 0421-8AC0-C82B Allkirjastatud digitaalselt ning digitemplid materjalidel	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener
30.03.2021	Telia Eesti AS	Kooskõlastus nr 34991767 Allkirjastatud digitaalselt	Aleks Kask, Telia Eesti AS volitatud esindaja
28.04.2021	AS Tartu Veevärk	Üle vaadatud nr. 343 Allkirjastatud digitaalselt	Peeter Pindma, arendusjuh