



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

28.10.2020 nr 1208

#### **Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

#### **Olukorra kirjeldus**

Tartu Linnavalitsuse 17. aprilli 2018. a korraldusega nr 391 algatati Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Kaarsilla Kinnisvara OÜ ja planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 7540 m<sup>2</sup> asub Kesklinna linnaosas, krundile ulatuvad Emajõe kalda piiranguvöönd (100 m) ja Emajõe kalda ehituskeeluvöönd (50 m). Naabruses asuvad Teaduskeskus Ahhaa, Aura Veekeskus, äri- ja kortermaja Tigutorn, kaubanduskeskus ja spordikool.

Väike-Turu tn 7 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 20. novembri 2003. a otsusega nr 230 kehtestatud Sadama, Turu, Väike-Turu tänavate ja Emajõe vahelise ala detailplaneering, millega määrati krundile (pos 6 suurusega 5663 m<sup>2</sup>) ehitusõigus ühe ärihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga 5290 m<sup>2</sup> ja kõrgusega 6-12 m. Nimetatud detailplaneeringut soovitakse muuta Väike-Turu tn 7 krundil kehtiva ehitusõiguse osas ja nähakse ühe 3-korruselise ärihoone asemel ette üldplaneeringu kohane kuue-seitsme-korruseline äriotstarbeline hoonestus, kõrgematel korrustel on lubatud ka korterelamufunktsiooni kavandamine.

#### **Planeeringulahendus**

Väike-Turu tn 7 krundi osas on läbi viidud arhitektuurivõistlus, mille võidutöö (Salto AB OÜ) alusel on detailplaneering koostatud.

Planeeringuga antakse võimalus jagada Väike-Turu tn 7 kuni neljaks krundiks. Krundi kasutamise sihtotstarbed on 60-100% ulatuses kaubandus-, teenindus-, toidlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone maa-ala ja 0-40% ulatuses korterelamumaa, ühiselamumaa. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud Väike-Turu tänaval varem väljakujunenud ehitusjoonega. Suurim lubatud ehitisealune pind on maa peal 3900 m<sup>2</sup> ja maa all 4740 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on 56,00 m, sügavus 27,30 m.

Planeeritud hoonestuse arhitektuurne lahendus koostatakse arhitektuurivõistluse võidutöö autorite poolt, kavandatav hoonestus peab olema liigendatud, suur maht peab olema jagatud väiksemateks ja looma vaheldusrikka tänavaruumi ning maksimaalse jõevaatega perimeetri. Planeeritud hoonestuse projekti koosseisus tuleb koostada välialade haljastus- ja kujundusprojekt.

Parkimine on planeeritud lahendada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ hoone mahus maa-alusena. Planeeringuala asub üldplaneeringu järgselt kesklinna parkimisvööndis, kus parkimismääratuleb rakendada suurima lubatud väärtusena. Mootorsõidukite parkimine on kavandatud hoone mahus maa-alus(t)el korrus(t)el, põhijoonisel (joonis 4) on näidatud võimalik parkimiskohtade (kokku 220 kohta kahe korruse peale, ühel 110) paiknemine. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel.

Jalg- ja kergliikluse juurdepääsud on planeeritud Väike-Turu tänavalt ja Kaluri tänavalt. Mootorsõidukite juurdepääs on planeeritud Väike-Turu tänavalt, liikluse paremaks sujumiseks on ette nähtud Väike-Turu tänava laiendamine ja vasakpöörderaja rajamine.

Planeeringuga ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoarajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) (edaspidi rajatiste) väljaehitamiseks. Linna ja kinnistu omaniku vahel on kokku lepitud, et planeeringu realiseerimise eelduseks on planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine Väike-Turu tn 7 krundi igakordse omaniku poolt ning Turu tn 10 kinnistu kasuks on seatud varjuservituut.

Planeeringulahendus on koostatud vastavuses Tartu linna üldplaneeringuga.

## **Kaasamine**

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Arvamusi esitati planeeringuala naaberkruntide omanike poolt. Arvamusel käsitlesid kavandatavat ehitusõigust ja sellest tulenevaid mõjutusi, sh insulatsioon, liikluskorraldus. Arvatakse, et planeeritud hooned on liiga kõrged, varjates valgust ja vaateid ning liikluskorraldus tekitab probleeme naaberkruntide teenindamisel.

Arvamustest tulenevalt täiendati planeeringut liikluskorralduse selgitustega ja insulatsioonitingimuste analüüsi osas ning seejärel tutvustati uuesti arvamusel esitajatele.

Teaduskeskus AHHA SA poolt tehtud ettepanek - lahendada Väike-Turu tn 7 krundi juurdepääs ja liikluskorraldus läbi Turu tn 10 krundi, kuna planeeringukohane (olemasolev) sissesõidutee Väike-Turu tn 7 hoone maa-alusesse parklasse Väike-Turu tänavalt tekitab keerulise olukorra nii Ahhaad kui ka Tigutorni külastavale kui ka teenindavatele sõidukitele.

Tigutorni omanike poolsete arvamusel esitajad jäid seisukohtadele, et planeeritud hoonestus varjutab Väike-Turu tn 5 hoone teise korruse äriruumi aknad ja liikluskorraldus tekitab olemasoleva juurdepääsu kasutamisel probleeme. Korteriomanike poolt tehtud ettepanek on jääda kehtiva planeeringu lahenduse juurde, sest kavandatava hoone kõrgus ei sobi ning planeeritav kõrgus varjutab Tigutorni ja selle aknaid.

Linnavalitsus on seisukohal, et pakutud juurdepääsulahendust läbi Turu tn 10 krundi ei ole võimalik kavandada, kuna ala on vajalik Turu tn 10 krundi parkimisvajaduse rahuldamise tagamiseks ning esimene eelistus kruntidele juurdepääsude lahendamiseks on otse avalikult tänavalt. Väike-Turu tn 7 krunt piirneb avaliku tänavamaaga ja alale on olemas juurdepääs avalikult tänavalt, planeeringukohane lahendus koos muudatustega Väike-Turu tänaval arvestab ohutu liikluslahenduse tagamise vajadusega. Nimelt on liikluse ohutumaks ja paremaks sujumiseks planeeritud Väike-Turu tänava laiendamine koos vasakpöörderaja väljaehitamisega.

Detailplaneeringut on täiendatud liikluskorralduse analüüsiga, milles muu hulgas jõuti järeldusele, et liiklus suureneb Aida-Turu, Sadama-Turu ja Soola-Turu ristmikel. Väike-Turu tänava liiklusvoog ühtlustub, kuna nii Tigutorni-Ahhaa kui ka Zeppelinini parklatesse vasakpöörde tegemiseks ehitatakse lisarada. Kui planeeritud keskus hakkab toimima ühtse linnatervikuna koos Kaubamaja, Kvartali, Tasku, Ahhaa-keskuse ja täiendavate, piirkonda kavandavate hoonetega, siis tihendab see piirkonda, rikastab kogu piirkonna toimimist rohkemate teenuste näol ning vähendab vajadust linnaserva teenuste järgi. Ühtlasi on suurem tõenäosus, et paraneb ühistransport ja rattateede võrgustik ning mõlema kasutajate arv, mis omakorda vähenda autoliiklust.

Insolatsiooni tingimuste hindamiseks lisati Tartu linna hoonete 3D mudelile planeeritud maht ja kajastati planeeritud hoonest tulenevad varjud Tigutornile 22. aprill / 22. august seisuga. Kuupäevade 22. aprill / 22. august kajastamise mõte on järgmine: päikese asimuuti ja tõusunurka arvestades muutuvad insolatsiooni tingimused alates 22. aprillist kuni 22. juunini aina paremaks ja 22. juunist kuni 22. augustini insolatsiooni tingimused halvenevad ja on 22. aprilli tasemel. Seega hinnates ajavahemiku nn kõige halvemat olukorda võib järeldada, et muul ajahetkel antud vahemikus on insolatsioonitingimused igal juhul paremad.

Planeeringu seletuskirjas kirjeldatud mudelis, kus kõrgemad hooneosad on arvestatud vastavalt põhijoonisel esitatud suurima ehitisealuse pinna leppemärgile ja suurimale lubatud absoluutkõrgusele nähtub, et Tigutornile langeb vari 22. aprillil / 22. augustil maksimummomendil nelja meetri kõrgusele olemasolevast maapinnast, mis tähendab, et see ei varja teise korruse korterite valgustingimusi, kuna korterite aknad algavad ligikaudu 7m kõrguselt maapinnast. Mudelist nähtub, et planeeritud hoone mõjutab 22. aprillil ja 22. augustil kl 9-13 vähesel määral Turu tn 5 hoone esimese korruse insolatsiooni, kui vari ulatub nelja meetri kõrgusele. 22. augusti ja 22. aprilli vahelisel sügistalvisel ajal ulatuvad planeeritud hoonestusest tulenevad varjud alumistele korrustele tõenäoliselt pikemalt kui praegu, kuid selline olukord on linnatingimustes loomulik.

Ka Standardi EVS 894:2008/A2:2015 kohaselt hinnatakse valguse mõju ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Planeeringuga on eelnevat arvestades ka sätestatud, et täiendavalt tuleb projekteerimisel tagada nii planeeringuala kui naabruses olevate hoonete elu- ja bürooruumide insolatsiooninõuded, arvestades Eesti standardis EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peatükis 4.3.3 „Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon“ välja tooduga.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt heaks kiidetud „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhend“, mis on ühtlasi juhendumiseks omavalitsustele planeeringute menetlemisel ning käsitletakse kui pikaajaliselt välja kujunenud ja kasutuses olnud head planeerimis- ja ehitustava Eestis, kohaselt peab insolatsiooni kestus olema samuti tagatud ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Insolatsiooni analüüsi koostamise aluseks võetakse päikese näilik liikumine, mis kirjeldab ehitise varju horisontaalpinnal sõltuvalt hoone kõrgusest ja kellaajast. Välja on toodud, et insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsiooni kestus on piisav ka juhul, kui 2-tunnine katkematu insolatsioon on tagatud 2- ja 3-toaliste korterite puhul vähemalt kahes toas, 4 ja enama tubade arvuga korterite puhul kolmes toas. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas.

Eelnevat arvestades saab kinnitada, et planeeritud hoone mõjutab 22. aprillil ja 22. augustil kl 9-13 vähesel määral Turu tn 5 hoone esimese korruse insolatsiooni, kui vari ulatub nelja meetri kõrgusele, kuid arvestades, et tegemist on Kesklinna linnaossa kavandatava uushoonestusega võib kavandatavast hoonestusest tulenevat mõningast valgustingimuste muutumist pidada lubatavaks mõjutuseks.

Mis puudutab akendest avaneva vaate varjamist, siis Riigikohus oma otsuses nr 3-3-1-25-02 on märkinud, et linnas asuva eluruumi omanik ei saa eeldada, et tema akendega külgnevalt tühjale krundile kunagi midagi ei ehitata ja et vaadet tema aknast üldse ei piirata. Naaberkinnisasja omanik ei saa keelata teisele kinnisasjale ehitamist ainuüksi seetõttu, et talle ei meeldi, et keegi tema kinnisasja läheduses elab või ei taga talle näiteks metsavaadet. Riigikohtu praktikale tuginedes ei saa privaatsuse riivet pidada piisavaks põhjuseks, mille alusel piirata kolmanda isiku omandiõigust ja ettevõtlusvabadust. Pigem on selline hoonestus- ja kasutusviis kesklinna piirkonnas tavapärane. Tiheasustusalal ja linnakeskkonnas ei ole isikutel subjektiivset õigust nõuda, et nende elukeskkond ei muutuks. Märgime, et ka krundil täna kehtiv detailplaneering võimaldab krundi hoonestamist. Planeeringu lahenduse hindamisel lähtub linn muuhulgas ka asjaolust, et planeeritaval alal kehtib Tartu Linnavolikogu 20.11.2003. a otsusega nr 230 kehtestatud "Sadama, Turu, Väike-Turu tänavate ja Emajõe vahelise ala detailplaneering", mis samuti mõjutab naaberalal ning mille alusel on võimalik ehitusõigust realiseerida

Linn on seisukohal, et planeeringust tulenev mõju on olemas, kuid linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku ja mõningane päikesevalguse varjamine on paratamatu. Siiski ei ole antud juhul tegemist olulise mõjutusega, sest loomulik valgustus päeva jooksul säilib.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 17.11–01.12.2020. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas. Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada küsimusi e-posti teel: [lpmko@raad.tartu.ee](mailto:lpmko@raad.tartu.ee).
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär