



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

11.05.2021 nr 533

#### **Seisukoha võtmine Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud arvamuste osas ning detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja koha määramine**

Tartu Linnavalitsuse 17.04.2018. 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. Planeeringu algatamise järgselt viidi läbi arhitektuurivõistlus, mille võidutöö (Salto AB OÜ) alusel on detailplaneering koostatud. Tartu Linnavalitsuse 28.10.2020. a korraldusega nr 1208 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 17.11–01.12.2020. a. Arvamusi ei esitatud.

Planeeringust huvitatud isik andis avaliku väljapaneku ajal teada, et on koostöös arhitektidega tegelenud hoonestuse projekteerimisega ning taotleb lahtiste rõdude ehitamise võimaldamist ja hoonete arvu muutmist neljalt hoonelt viiele. Tulenevalt detailplaneeringu muutmisest, suunas linn planeeringu 09.03.2021. a korraldusega nr 266 uuele avalikule väljapanekule, mis toimus 30.03–13.04.2021. a.

Avaliku väljapaneku jooksul esitas arvamuse planeeringuala naaberkrundi Väike-Turu tn 5 üks omanikest. Arvamuse esitaja väidab, et tema aknad jäävad otseselt planeeritava ehitise varju (II korruse äripinnad) ning valgustatus ruumides väheneb oluliselt. Arvamuse esitaja leiab, et planeeritava ehitise kõrgus ei sobi ja tuleks ehitada 3-korruseline hoone vastavalt algele kokkuleppele, et naaberkinnistu äripinnad ja korteriomandid ei oleks uue ehitise poolt pimendatud. Ühtlasi annab ta teada, et kui kehtestatakse detailplaneering, kus planeeritav ehitis varjutab tema aknad, siis vaidlustab ta selle kohtus.

Linn selgitab, et planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtete ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.

Vastavalt planeerimisseadusele tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Planeerimismenetluse käigus on kaalutud esitatud ettepanekuid ja hinnatud lahendusega kaasnevaid erinevaid mõjusid, lahendust on ettepanekutest tulenevalt korrigeeritud. Lahenduse osas on jõutud järeldusele, et planeeringuga ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäärast riivet.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Mitte arvestada Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidetega järgmistel kaalutlustel.

#### 1.1. Lahenduse sobivus

Väike-Turu tn 5 kinnistu vahetusse lähedusse planeeritava kuni seitsmekorruselise hoonestuse mittedobivuse osas on linn seisukohal, et planeeringu koostamise käigus on naaberkinnistute omanike ettepanekuid neid puudutavas osas arvestatud, leitud on planeeringuline lahendus, mis arvestab võidutööd ja tagab linnaehitusliku terviklahenduse.

Planeeritud korruselisus järgib üldplaneeringuga määratud maksimaalse korruselisuse piirmäära, lahendus järgib võidutöö põhimõtteid. Planeeringus on arhitektuurivõistlust aluseks võttes koostatud alale terviklahendus, hoonestuse kavandamisel on arvestatud vajadusega mahud liigendada, suur maht on jagatud väiksemateks mahtudeks, sealhulgas kõrgeim maht on planeeritud krundi edela serva, asukohta, kus mõjutus Väike-Turu tn 5 krundile on kõige väiksem.

Antud juhul kavandatakse uushoonestust Kesklinna linnaosas tiheasustusega piirkonda. Näiteks asub Väike-Turu tn 5 krundil Tartu linna kõige kõrgem hoone, milles on 23 korrust (kuni 70 m suhtelist kõrgust). Väike-Turu tn 7 krundile planeeritakse mahuliselt liigendatud kuni 7-korruselise hoonet, mille Väike-Turu tn 5 hoone poolne osa on kuni 6-korruselise (suhteline kõrgus ligikaudu 22 m).

Kavandatud kõrgetasemeline, eripärase arhitektuuriga kompleks rikastab ja väärtustab piirkonda ja sobib ümbritseva linnaruumiga, olles oluliselt madalam Väike-Turu tn 5 krundil olevast hoonest. Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

#### 1.2. Insolatsioon

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusega kaasnevate insolatsioonitingimuste 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 insolatsioonitingimused 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 ja 22. augustil maksimummõmendil nelja meetri kõrgusele olemasolevast maapinnast, mis tähendab, et see ei varja teise korruse korterite valgustingimusi, kuna korterite aknad algavad ligikaudu 7 m kõrguselt maapinnast. Mudelist nähtub, et planeeritud hoone mõjutab 22. aprillil ja 22. augustil kl 9-13 vahesel määral Turu tn 5 hoone esimese korruse insolatsiooni. 22. augusti ja 22. aprilli vahelisel sügistalvisel ajal ulatuvad planeeritud hoonestusest tulenevad varjud alumistele korrustele tõenäoliselt pikemalt, kuna päike liigub siis madalamal. Kuid selline olukord, kus naaberhoonetest tulenevate episoodiliste varjudega tuleb linnatingimustes arvestada, on loomulik.

Ka Standardi EVS 894:2008/A2:2015 kohaselt hinnatakse insolatsioonitingimusi 22. aprillil ja 22. augustil. 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 mida 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 kellaaajast. 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 hoone seinale nelja meetri kõrgusele, kuid arvestades, et tegemist on Kesklinna linnaossa kavandatava uushoonestusega võib kavandatavast hoonestusest tulenevat mõningast valgustingimuste muutumist pidada lubatavaks mõjutuseks. Planeeritud Väike-Turu tn 7 krundi maapealne hoonestusala asub 6 m kaugusel Väike-Turu tn 5 krundi piirist ja ligikaudu 17 m kaugusel Väike-Turu tn 5 hoone akendest, mis näitab, et arvestatud on tuleohutusnõuetekohaseid kujasid ja hooned asetsevad teineteisest isegi kaugemal kui tavapärane 8 m ning seeläbi on ka insolatsioonitingimuste muutused Väike-Turu tn 5 hoones väiksemad kui saaksid olla hoonete lähemale planeerimisel. Planeeringus on muu hulgas sätestatud, et uus planeeritud hoone tuleb projekteerida selliselt, et see ei tekitaks Väike-Turu tn 5 hoone korterites 22. aprillil ja 22. augustil täiendavat varju.

Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Tallinna Ringkonnakohus on oma 29.05.2013. a otsuses asjas nr 3-10-2805 leidnud järgmist: "Asjaolu, et kohus on möönnud kaebajate privaatsuse vähenemist, ei tähenda, et tegemist on kaebaja õiguste õigusvastase riivega. Tiheasustusalal ja linnakeskkonnas elades ei ole privaatsus üldjuhul eraldiseisvalt kaitstav hüve. Ka ei ole isikutel subjektiivset õigust nõuda, et nende elukeskkond ei muutuks."

Asjaõigusseaduse § 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Omanik ei saa nõuda, et tema omandiõigust üldse ei piirata, kuid piirang peab olema proportsionaalne. Riigikohus on 11.04.2005. a otsuses kohtuasjas nr 3-2-1-33-05 leidnud, et naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht omanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Üldjuhul ei saa kinnisasja omanik takistada naaberkinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast. Samas peavad omanikud siiski vastastikku arvestama üksteise õigustega ulatuses, mis on vajalik teiste omanike õiguste teostamiseks.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.

3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 27.05.2021. a kell 15:00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär