



Rahandusministeerium
Suur-Ameerika 1
10129 TALLINN

18.06.2021 nr 9-3.2/DP-18-010

Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks

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.

Ala suurusega ligikaudu 7540 m² asub Kesklinna linnaosas, krundile ulatuvad Emajõe kalda piiranguvöönd (100 m) ja Emajõe kalda ehituskeeluvöönd (50 m). Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu koostamise käigus on läbi viidud arhitektuurivõistlus, mille võidutöö (Salto AB OÜ) on detailplaneeringu koostamise aluseks.

Planeeringuga antakse võimalus moodustada Väike-Turu tn 7 krundist kuni neli krunti, mille kasutamise sihtotstarbed on 60-100% ulatuses kaubandus-, teenindus-, toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone maa-ala ja 0-40% ulatuses korterelamumaa, ühiselamumaa.

Hoonete suurim lubatud arv on 5. Suurim lubatud maapealne ehitisealune pind on 3900 m², koos lahtiste rõdudega 4003 m². Seejuures on absoluutkõrgusega kuni 56 m hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 1764 m², koos lahtiste rõdudega 2197 m² ja absoluutkõrgusega kuni 60 m hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 441 m², koos lahtiste rõdudega 535 m². Suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind on 4740 m². Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on 60.00 m, sügavus 27.30 m. Arhitektuurne lahendus on liigendatud, suur maht on jagatud väiksemateks ja loob vaheldusrikka tänavaruumi ning maksimaalse jõeavaatega perimeetri. Projekti koosseisus tuleb koostada välialade haljastus- ja kujundusprojekt.

Parkimine on lahendatud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ hoone mahus maa-alusena (võimalik on rajada kokku 220 kohta kahe korruse peale, ühel 110). Planeeringuala asub üldplaneeringukohaselt kesklinna parkimisvööndis, kus parkimisnormatiive tuleb rakendada suurima lubatud väärtusena. Parkimiskohtade arv ja täpne paiknemine täpsustatakse 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 tehnorajatiste (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 kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

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 algsele kokkuleppele (kehtivale detailplaneeringule), et naaberhoone 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.

Tartu Linnavalitsuse 11.05.2021. a korraldusega nr 533 võeti esitatud arvamuste osas seisukohad, kus selgitati ja põhjendati koostatud detailplaneeringu lahendust. Linnavalitsus otsustas esitatud arvamusi mitte arvestada. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimus 27. mail 2021. a. Planeeringule vastuväited esitanud isik arutelul ei osalenud. Arutelu järgselt küsis linn vastuväite esitajalt tagasisidet linna seisukohtade osas, millele isik vastas 1. juunil saadetud e-kirjas, *et algne kokkulepe oli 3 korrust ja eriarvamus jääb*.

Arvestades avaliku väljapaneku ja arutelu tulemusi on planeeringuvaidlus järgmine.

1. Planeeritava ehitise kõrgus ei sobi ja tuleks ehitada kolmekorruseline hoone, vastavalt algsele kokkuleppele ([kehtiv detailplaneering](#)), et naaberkinnistu äripinnad ja korteriomandid ei oleks uue ehitise poolt pimendatud.

Tartu linn on lahendamata jäänud vastuväidete osas järgmisel seisukohal:

1.1. Lahenduse sobivus

Väike-Turu tn 7 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 20.11.2003. a otsusega nr 230 kehtestatud Sadama, Turu, Väike-Turu tänavate ja Emajõe vahelise ala detailplaneering, millega määrati krundile ehitusõigus ühe ärihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga 5290 m² ja kõrgusega 6-12 m. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 17 aastat, plaanid on muutunud ja rajada soovitakse 3-korruselise ärihoone asemel üldplaneeringukohane kuni 7-korruseline äriotstarbeline hoonestus, kus kõrgematel korrustel on lubatud ka korterelamufunktsiooni kavandamine. Plaanide elluviimiseks on korraldatud arhitektuurivõistlus ja selle võidutöö alusel koostatud detailplaneering. Tulemuseni jõudmiseks on analüüsitud mõjuala seoseid ja lahenduse keskkonda sobivust, arvestatud naabruse ja üldplaneeringuga ning tehtud kootööd naaberkruntide omanike ja asjassepuutuvate asutustega. Väike-Turu tn 5 kinnistu vahetusse lähedusse planeeritud kuni seitsmekorruseline hoonestus arvestab ümbritseva keskkonnaga ja tagab linnaruumilise kaasaegse terviklahenduse.

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

Antud juhul kavandatakse uushoonestus 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 ning 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 tõusnurka 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.

Planeeringus 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 maksimummõõdul 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 juhendamiseks 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 maaapealne 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 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.

Linn on seisukohal, et planeeringuga kavandatu on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda. Detailplaneering on kooskõlas linna ruumilise arengu põhimõtetega. Detailplaneeringus sätestatu tagab antud asukohas sobiva, mõjuala seoseid, naabrust ja keskkonda arvestava üldplaneeringukohase lahenduse ning kvaliteetse kaasaegse ja väärika linnaruumi.

Tartu Linnavalitsus otsustas 15.06.2021. a korraldusega nr 697 esitada Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu koos informatsiooniga arvestamata jäänud arvamuste kohta Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks ja heakskiitmiseks.

Planeerimisseaduse § 138 lg 1 kohaselt esitame detailplaneeringu koos avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks.

Palume osapoolte ärakuulamiseks koosoleku korraldamise aja määramisel meiega koostööd teha, et leida parim võimalik aeg.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Reno Laidre
abilinnapea

- Lisa:
1. Illustreerivad vaated
 2. Kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed
 3. Põhijoonis
 4. Seletuskiri
 5. Tehnovõrgud
 6. Detailplaneeringu lisade kaust
 7. Tartu Linnavalitsuse 15.06.2021 korraldus nr 697

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee