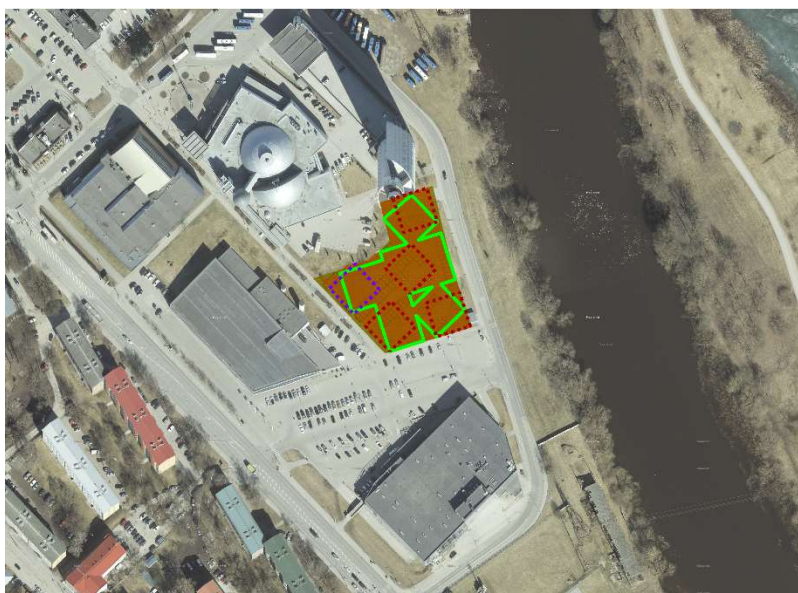


## Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering

Tartu linn

Teine köide – lisad

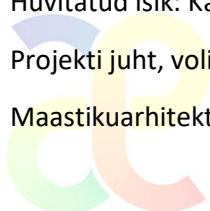


Töö nr: 1834DP3

Huvitatud isik: Kaarsilla Kinnisvara OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



## Sisukord

### SELETUSKIRI

1.	Tartu linnavalitsuse korraldus planeeringu algatamise kohta .....	5
2.	Väljavõtte ajalehest Postimees planeeringu algatamise teatega.....	9
3.	Planeeringu algatamise teade ametlikes teadaannetes .....	10
4.	Tartu linnavalitsuse kiri naabermaaüksuste omanikele planeeringu algatamise kohta .....	11
5.	Tartu linnavalitsuse kiri planeeringu lahenduse korrigeerimise vajadusest .....	13
6.	Tartu linnavalitsuse kiri Keskkonnaametile planeeringu algatamise ning ehituskeeluvööndi käsitlemise kohta .....	15
7.	Keskkonnaameti vastuskiri Tartu linnavalitsusele .....	16
8.	Tartu linnavalitsuse kiri naabermaaüksuste omanikele planeeringu esitamisest arvamuse avaldamiseks .....	17
9.	SA Teaduskeskus AHHA arvamuskiri .....	21
10.	Väike-Turu 5-61 omaniku arvamuskiri.....	22
11.	Väike-Turu 5-88 omaniku arvamuskiri.....	23
12.	Väike-Turu 5 korteri omaniku arvamuskiri .....	24
13.	Väike-Turu 5 korteri omaniku arvamuskiri .....	25
14.	Tartu linnavalitsuse kiri arvamust avaldanud isikutele.....	26
15.	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks.....	28
16.	AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks.....	30
17.	Telia Eesti AS-i tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks .....	31
18.	AS Tartu Veevärgi tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks.....	33
19.	Elektrilevi OÜ koostöö kiri .....	35
20.	AS Tartu Keskkatlamaja koostöö digitaalallkirjade kinnitusleht.....	36
21.	Telia Eesti AS-i koostöö kiri.....	37
22.	AS Tartu Veevärgi koostöö tempel joonisel Tehnovõrgud .....	38
23.	Tartu linnavalitsuse kiri huvitatud isikule planeeringu lahenduse täiendamise vajadusest .	39
24.	Tartu linnavalitsuse kiri naabermaaüksuste omanikele planeeringu esitamisest täiendava arvamuse avaldamiseks .....	41
25.	SA Teaduskeskus AHHA arvamuskiri .....	43
26.	Väike-Turu 5 korteri omaniku arvamuskiri .....	45
27.	Tartu linnavalitsuse kiri huvitatud isikule planeeringu lahenduse täiendamise vajadusest .	46
28.	AS Tartu Keskkatlamaja kiri nõustumisega kaugjahutuse planeerimise lahenduse kohta....	47
29.	Tartu linnavalitsuse kiri huvitatud isikule planeeringu lahenduse täiendamise vajadusest .	50
30.	Tartu linnavalitsuse vastuskiri SA Teaduskeskus AHHA-le .....	51

31.	Tartu linnavalitsuse kiri Päästeametile planeeringu koostöölastamiseks esitamisest.....	52
32.	Tartu linnavalitsuse kiri Keskkonnaametile planeeringu koostöölastamiseks esitamisest .....	53
33.	Päästeameti koostöölastuse digitaallkirjade kinnitusleht .....	55
34.	Keskkonnaameti koostöölastuskiri .....	56
35.	Planeeringu lahendust illustreerivad kolmemõõtmelised joonised .....	57
36.	Tartu linnavalitsuse korraldus planeeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta .....	59
37.	Tartu linnavalitsuse kiri naabermaaüksuste omanikele planeeringu avaliku väljapaneku kohta .....	63
38.	Väljavõte ajalehest Postimees planeeringu avaliku väljapaneku teatega .....	57
39.	Kaarsilla Kinnisvara OÜ kiri Tartu linnavalitsusele arvamusega planeeringu lahenduse kohta. ....	66
40.	Tartu linnavalitsuse kiri Kaarsilla Kinnisvara OÜ-le planeeringu edasise menetlemise kohta. 74	
41.	Tartu linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu korduva avalikule väljapanekule suunamise kohta .....	76
42.	Tartu linnavalitsuse kiri puudutatud isikutele detailplaneeringu korduva avaliku väljapaneku kohta .....	78
43.	Väljavõte ajalehest Postimees planeeringu korduva avaliku väljapaneku teatega .....	80
44.	Naaberkinistu omaniku arvamuskiri planeeringu lahenduse kohta .....	81
45.	Tartu linnavalitsuse korraldus seisukohta võtmisega avaliku väljapaneku käigus laekunud arvamuse kohta ning avaliku arutelu aja ja koha määramine.....	82
46.	Tartu linnavalitsuse kiri avaliku väljapaneku ajal arvamuse esitanud isikule avaliku arutelu toimumise kohta.....	86
47.	Tartu linnavalitsuse kiri naabermaaüksuste omanikele avaliku arutelu toimumise kohta ...	87
48.	Tartu linnavalitsuse kiri avaliku väljapaneku ajal arvamuse esitanud isikule avaliku arutelu tulemuse kohta.....	88
49.	Avalikul arutelul arvamuse esitanud isiku kiri Tartu linnavalitsusele eriarvamusele jäämise kohta .....	89







## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

17.04.2018 nr 391

#### **Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Kaarsilla Kinnisvara OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata Väike-Turu tn 7 krundile ehitusõigus kuni nelja hoone rajamiseks. Hoonete kõrguseks soovitakse 4-6 korrust ja otstarveteks kolme ja enama korteriga elamud, majutus- ja toitlustushooned, büroohooned, kaubandus- ja teenindushooned, garaažid, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muud avalikud hooned. Kogu krundi ehitisealuseks pinnaks soovitakse määrata 5300 m<sup>2</sup> ja korterite arvuks kuni 120. Parkimine soovitakse lahendada hoone mahus.

Väike-Turu tn 7 krunt suurusega 5663 m<sup>2</sup> asub Kesklinna linnaosas, krundile ulatuvad Emajõe kalda piiranguvöönd (100 m) ja Emajõe kalda ehituskeeluvöönd (50 m).

Väike-Turu tn 7 krundil asuvad ehtisregistri andmetel ajutine rannaspordiväljak, ajutised tribüünid ja soojak ehitisealuse pinnaga kokku 1770,4 m<sup>2</sup>. 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. Krundile planeeriti teeservituut.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Väike-Turu tn 7 krunt asumis, mis kannab endas keskusele omaseid funktsioone: vabaaja- ja spordihooned, bürood ning kaubanduskeskus. Uushoonestuseks ettenähtud alad Väike-Turu tänava äärses frondina ja mõne hoone laiendusena peavad tagama vaatekoridore Emajõeale. Parkimine tuleb koondada hoonete mahtu. Hoonete lubatud korruselisus on 4-6.

Väike-Turu tn 7 krundi kasutamise juhtfunktsioon on äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, st kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide, tankla sh sõiduki laadimisseadmete, turu, näitusehalli maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav ala olema suurem kui kõvakattega ala, kavandada tuleb ala mänguväljaku rajamiseks. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust muu hulgas suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum), samuti kui arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas. Väike-Turu tn 7 krundile planeeritakse kuni nelja

hoonet, ala asub linnaruumiliselt olulises kohas, tegemist on hästi vaadeldava asukohaga. Lähtudes eelnevast, tuleb Väike-Turu tn 7 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 8, § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, toetava sihtotstarbena kuni 40% ulatuses korterelamumaa;

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades Tartu linna üldplaneeringus sätestatuga, linnachituslike seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

4.3. Määrata kohustuslik ehitusjoon tänavate äärde, arvestada tuleb Emajõe kalda ehituskeeluvööndi ja väljakujunenud ehitusjoontega.

4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

4.6. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem kui kõvakattega ala, kavandada tuleb ala mänguväljaku rajamiseks.

4.7. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsu lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästeskusega ja Keskkonnaametiga.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.

7. Korraldus jõustub 18. aprillil 2018. a.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Klaas

linnapea

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder

linnasekretär



/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder  
linnasekretär



## TEENUSED

Okste koristamine aedadest. Tel 529 6999.

Santehnilised tööd ja katelde paigaldus. Tel 521 7400.

## TÖÖ

Võtame tööle pagari Elvas. Tel 520 7115, karimaelva@hotmail.ee

## ÄRITEADE

### Tartu linnavolikogu



Tartu linnavalitsus algatas Roosi tn 30 kinnisasja osas projekteerimistingimuste andmise avatud menetluse. Taotleja soovib projekteerimistingimuste alusel püstitada korterelamut. Sellega seoses soovitakse täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, arhitektuurilisi ja ehituslikke tingimusi. Linnavalitsuse ettepanek on lahendada taotlus avalikku istungit korraldamata. Projekteerimistingimuste eelnõu ja taotlusega on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) ajavahemikus 20. IV – 4. V. Ettepanekuid või vastuväiteid saab samas ajavahemikus esitada kirjalikult e-posti teel aadressil [aeo@raad.tartu.ee](mailto:aeo@raad.tartu.ee)

### Tartu linnavolikogu



Tartu linnavalitsus algatas Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu. Krunt suurusega 5663 m<sup>2</sup> asub Kesklinna linnaosas. Eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks. Planeeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

PM 20. 04. 2018



KÜSI HINDA!

Sillutis- ja äärekivid.

[www.raekivi.ee](http://www.raekivi.ee)

Helista 514 8263, [info@raekivi.ee](mailto:info@raekivi.ee)

Imagine'ist ja lähedastele.  
Berlin-Chemie

Compensa Vienna Insurance  
Group, ADB Eesti filiaal

*Mahe kevadtuul kurva teate tõi,  
sõnad liigsed on kõik,  
ainult vaikida võib ...*

Kallid Mare ja Kristjan.  
Avaldame sügavat kaastunnet  
armsa ema ja vanaema

**Vaike Laugmaa**  
surma puhul.

Helju, Pilvi, Arvi, Valdur,  
Elli ja Teesi

### Osvald Lusti

Tunneme kaasa Kalevile ja Helile  
perega isa ja vanaisa kaotuse  
puhul.

Maria, Peeter, Siim

### Lembit Mandel

Mälestame endist töökaaslast  
ja avaldame kaastunnet  
lähedastele.

Kalev, Viljar, August, Roman ja  
Liina Eesti Raudtee Kinnisvara  
lõuna piirkonnast



### Karl Paas

20. IV 1918 – 13. VIII 1989

Mälestame tänutundega  
kallist isa ja vanaisa 100.  
sünniaastapäeval.

Lapsed ja lapselapsed peredega

Südamlik kaastunne Jane  
Perkole ema

**Riina Perko**  
surma puhul.

Tallinna Linnakantselei

Südamlik kaastunne Imbi  
Kuusile kalli ema

**Lea Peterseni**  
kaotuse puhul.

ReFocus Silmakeskuse  
kollektiiv



### Oleg Ratmanov

Südamlik kaastunne Raissale ja  
Ivanile kalli poja kaotuse puhul.

Klassikaaslased keskkooli  
päevilt

Sügav kaastunne Ivanile poja

**Oleg Ratmanovi**  
kaotuse puhul.

Miia, Roland, Arvo, Vello ja  
Marko



*Elu on vaid hetk ...*  
On lahkunud kaduviku teele  
hea sõber

### Valdek Suur

Siiras kaastunne Tiinale,  
Joonasele ja Jaanusele ning  
Jaanale peredega.  
Rita, Maris, Liis, Laas



*Nüüd kaitseinglina  
meid hoiad...*

Sügava kurbusega teatame, et on  
lahkunud armas abikaasa, ema,  
ämm, vanaema ja vanavanaema

### Sirje Zujeva

9. XII 1944 – 18. IV 2018  
Leinavad lesk ja pojad peredega.  
Arasaatmine 22. skp. kell 13  
Otepää leinamajas.



Siiras kaastunne Anu Tammele  
ja tema perele

**Elga Tamme**  
kaotuse puhul.

Avo ja Milvi

## Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 18.04.2018

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tartu Linnavalitsus avaldab teadaande planeerimisseaduse (PlanS) § 128 lõike 7 alusel.

Tartu Linnavalitsus teatab Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu algatamisest.

Krunt suurusega 5663m<sup>2</sup> asub Kesklinna linnaosas. Eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks.

Planeeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

Võimalike uuringute vajadus puudub.

Tartu Linnavalitsus  
Raekoda, Tartu, Tartu maakond  
Telefon: 7361111  
E-post: LV@RAAD.TARTU.EE

Teadaande avaldaja kontaktandmed:  
sekretär Ruth Plakk  
Telefon: 736 1242  
E-post: ruth.plakk@raad.tartu.ee

Teadaande number 1282073

Otseviit teadaandele: <https://www.ametlikudteadaanded.ee/ee/Tartu%20Linnavalitsus/planeeringud/detailplaneeringu-algatamine/2018/4/18/1282073>



# Ä R A K I R I

TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

18.04.2018 nr 9-3.2/DP-18-010

## Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu algatamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 128 lg-le 8 anname teada, et Tartu Linnavalitsus algatas 17. aprilli 2018. a korraldusega nr 391 Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks.

Eelnimetatud korralduse ja edaspidi detailplaneeringu materjalidega on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, Ehitus ja Planeeringud > Planeerimine > Koostamisel olevad detailplaneeringud).

Kaasame teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi planeeringu avalikest väljapanekutest ja aruteludest.

Vastavalt planeerimisseaduse § 127 lg-le 4 tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasatul teatada detailplaneeringu koostamise korraldajale teadete edastamise viis ja selleks vajalikud kontaktandmed. Kui isik teadete edastamise viisi ei teata, edastatakse teated posti teel rahvastikuregistrisse või äriregistrisse kantud aadressil. Juhul kui soovite edaspidi teavitusi saada e-kirjaga, palume edastada osakonnale oma e-posti aadress.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 [liis.randmets@raad.tartu.ee](mailto:liis.randmets@raad.tartu.ee)

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Kristina Laur

19.04.2018

Nimi	Aadress	Indeks
OÜ MASTERLAN	Kalda 7b	11625 Tallinn
SIHTASUTUS TEADUSKESKUS AHHAA	Sadama 1	51004 Tartu
Väike-Turu tn 5 KÜ	Väike-Turu 5	51013 Tartu





Kaarsilla Kinnisvara OÜ  
viljar@kaarsilla.ee

Teie 15.01.2019  
Meie 14.02.2019 nr 9-3.2/DP-18-010

AB Artes Terrae OÜ  
heiki@artes.ee

**Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu  
korrigeerimise vajadus**

Väike-Turu tn 7 krundil on parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks läbi viidud arhitektuurivõistlus. Planeeringu koostamisel tuleb nimetatud tööst lähtuda.

Sätetada tuleb arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtted: Kavandatav hoonestus peab olema liigendatud, suur maht peab olema jagatud väiksemateks ja looma vaheldusrikka tänavaruumi ning maksimaalse jõevaatega perimeetri. Hooneplokide liigendusest peavad tekkima tagasiastet tänavajoones, mis moodustavad jõevaate või lõunavalgusega tuulevaikseid aedasid või terrasspindu kohvikutele ja toimivad avaliku tänavaruumi laiendustena. Olulisematesse lähenemissuundadesse peavad moodustuma alumiste ja ülemiste korruste nihestatusest varjualustega platsid, mis toimivad kogunemiskohtadena või peasissepääsudena.

Suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel tuleb lähtuda võidutööst, kus maapealne ehitisealune pind kokku on ligikaudu 3900 m<sup>2</sup>. Ehitusõiguse tabelis tuua eraldi välja ja sätetada ühe- kuni kolmekorruselise mahu ehitisealune pind 3370 m<sup>2</sup>, kuuekorruselise mahu ehitisealune pind 1760 m<sup>2</sup> ja seitsmekorruselisel 440 m<sup>2</sup>. Absoluutkõrguse määramisel arvestada, et lubatud on ühe seitsmekorruselise mahu kavandamine. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb korruse kõrguseks arvestada kaubanduspinnal 3,5-4 m ja elamu- või büroopinnal 3,2 m. Planeeringuga tuleb anda ka planeeritud suurim sügavus.

Täiendavalt palume arvestada järgmiste märkustega:

1. Linnaehituslike seoste koostamisel ei ole arvestatud kehtiva ehitusõigusega ega üldplaneeringus määratuga. Palume arvestada naaberalade planeeritud lahendustega kui ka perspektiivis üldplaneeringu kohase ehitusõiguse määramise vajadusega.
2. Peatükis 2 esitada planeeritud lahendus, mitte korrata üldplaneeringuga määratud ega viidata, et võistlus on läbi viidud, peatükk kajastagu nendest dokumentidest tulenevat planeeritud lahendust.
3. Esitatud lahenduse puhul ei ole kruntide moodustamine võimalik ja seda ei saa planeeringus sätetada. Iga hoone juurde on lubatud moodustada iseseisev krunt, tingimusel et tagatud oleks hoone teenindamiseks vajalik haljastuse ja parkimise lahendus ning vajalikud servituudi kokkulepped. Juhul kui vastavaid tingimusi võimalik tagada ei ole, siis iseseisvat katastriüksust moodustada ei saa.
4. Peatükis 2.2 on kirjeldatud, et hoonestusala piires on lubatud teede, parkla ja haljasala ehitamine. Kuna mootorsõidukite parkimine on kavandatud hoone mahtu maa-alus(t)ele korrus

(t)ele ja esimese korruse tasandil hoonestusest vabal alal tuleb tagada vabad liikumisalad, nn tuulevaiksed aiad või terrassid kohvikutele, mis toimiksid avaliku tänavaruumi laiendusena, maapeal hoonestusala piires täiendavaid teid ja parklaid mitte kavandada.

5. Hoonestusala määramisel tuleb arvestada kehtiva detailplaneeringu kohase 2,5 m laiuse tagasiaste kavandamise vajadusega kergliiklustee poolsest krundipiirist ning Väike Turu tänava poolse küljel Emajõe ehituskeeluvööndiga, kuhu hoonestust kavandada pole lubatud.
6. Krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel arvestada üldplaneeringus tooduga, mitte määrata vastuolus olevaid krundi kasutamise otstarbeid.
7. Planeeritud hoonete suurim lubatud arv on neli, markeritud hooneid hoonestusallas on viis. Esitatud info ja lahendus on segadust tekitav ja omavahel vastuolus, palume selgitada ja korrigeerida.
8. Selgusetuks jääb, mille alusel on planeeringus jõutud järeldusele, et suurim lubatud korterite arv on 200. Äri- ja teenindusettevõtte maa-alal võib juhtotstarvet toetav sihtotstarve olla kuni 40% ulatuses korterelamumaa. Vastavalt üldplaneeringule lähtutakse korterite arvu määramisel põhimõttest, kus korteri kohta peab olema vähemalt 70 m<sup>2</sup> krundi pinda, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Selgitada ja korrigeerida lahendust.
9. Planeeringus käsitleda planeeringuala juurdepääsetavust kergliikluse ja ühistranspordiga.
10. Peatükis 2.4 on antud võimalus, et jalg- ja kergliikluse ühendusi võib teha igast krundi küljest sõltuvalt krundisisese asendiplaanilisest lahendusest. Antud lahendust on võimalik realiseerida krundi kolmest küljest, mitte avaliku tänavamaaga piirnevas osas tuleb järgida kehtivat planeeringulahendust. Soovi korral leida uus lahendus, tuleb viidata vajadusele sõlmida kinnistu omanike vahelised kokkulepped.
11. Väike-Turu tänavamaa planeerimisel lähtuda kehtiva planeeringu põhimõtetest, jalgtee planeerida sirgjooneliselt, tänava-äärne kõrghaljastus planeerida Väike-Turu tn 7 krundile.
12. Planeeritavale alale juurdepääs tuleb lahendada kehtivast detailplaneeringust lähtudes, mitte planeerida kahte kõrvuti juurdepääsu. Turu tn 10 asuvast parklast juurdepääsu mitte ette näha.
13. Peatükis 2.4 on viidatud, et tänavate ruumivajadus on esitatud põhijoonisel. Planeering tänavamaa osas lahendusi ei anna ega ole ka esitatud ristlõiget. Korrigeerida.
14. Planeeringuga on sätestatud, et parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb määrata projekteerimisel. Planeeringuga tuleb anda võimalik parkimislahendus (joonisel - võib olla täiendav lisa joonis; seletuskirjas arvutustabel) suurima lubatud ehitusõiguse korral.
15. Esitatud lahenduses on krundi kõrghaljastus väiksem kui 10% ja säilitatavana näidatud puud ei säili. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.
16. Olemasoleva olukorra peatükis on kirjeldatud, et kehtiv detailplaneering on ellu viidud väljaspool Väike-Turu tn 7 krundi, Väike-Turu tn 7 krundil on realiseeritud teeservituudi osa. Peatükis 2.10 on viidatud vajadusele servituutide seadmiseks. Täpsustada.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga



Ruth Plakk

14.02.2019

2 (2)



Ä R A K I R I

TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Keskkonnaamet  
louna@keskkonnaamet.ee

18.04.2019 nr 9-3.2/DP-18-010

**Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu  
menetlemine ja ehituskeeluvöönd**

Tartu Linnavalitsuse 17. aprilli 2019. a korraldusega nr 391 algatati Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks. Väike-Turu tn 7 krundile ulatuvad Emajõe kalda piiranguvöönd (100 m) ja Emajõe kalda ehituskeeluvöönd (50 m).

Detailplaneeringut on asutud koostama, linnale on esitatud detailplaneeringu eskiislahendus, mille koostamisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringust ja otsuses toodud lähtetingimustest, muu hulgas on hoonestusala paigutatud väljakujunenud ehitusjoonele. Joonisel on kajastatud Emajõe kalda ehituskeeluvöönd ja Emajõe kalda piiranguvöönd. Planeeringu eskiisjoonis ja seletuskiri on meie kirjale lisatud.

Anname teada, et vastavalt planeerimisseaduse § 127 lg-le 1 kaasame teid detailplaneeringu koostamisse, vajaduse korral palume esitada täiendavaid tingimusi planeeringu koostamiseks. Lisaks eelnevale palume anda Emajõe kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndite osas õiguslik hinnang, kas nimetatu on õigesti kajastatud.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

18.04.2019





KESKKONNAAMET

Urmas Ahven  
Tartu Linnavalitsus  
Ruth.Plakk@raad.tartu.ee

Teie 18.04.2019 nr 9-3.2/DP-18-010

Meie 14.05.2019 nr 6-2/19/6139-2

### Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringust

Esitasite Keskkonnaametile tutvumiseks planeeringu eskiisi „Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering“ (AB Artes Terrae OÜ töö nr 1834DP3), mille eesmärgiks on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks. Väike-Turu tn 7 krundile ulatuvad Emajõe kalda ehituskeeluvöönd (50 m) ja piiranguvöönd (100 m). Soovite, et Keskkonnaamet esitaks vajadusel täiendavaid tingimusi planeeringu koostamiseks ning lisaks palute Emajõe kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndi osas hinnangut, kas need on põhijoonise eskiisil korrektselt kajastatud.

Looduskaitseeaduse (edaspidi LKS) § 35 lõike 2 kohaselt on kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndi laiuse arvestamise lähtejoon põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir). Maa-ameti geoportaali andmetele tuginedes erinevad põhikaardi ja detailplaneeringu põhijoonise eskiisil kujutatud Emajõe kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndite piirid. Vööndite piiride arvestamisel tuleb lähtuda viimastest Maa-ameti geoportaali põhikaardi andmetest. Seega ulatuvad planeeringualal Emajõe kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndite piirid ca 1-3 m sisemaa poole.

Lisaks on Keskkonnaamet seisukohal, et Väike-Turu tn 7 krundile ehitamisel rakendub LKS § 38 lg 4 punkti 1<sup>1</sup> erand.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kai Kimmel  
looduskasutuse spetsialist  
looduskaitse juhtivspetsialisti  
ülesannetes  
Lõuna regioon

Mariliis Paal 5695 7205  
mariliis.paal@keskkonnaamet.ee



Hea planeeringuala naaber

26.06.2019 nr 9-3.2/DP-18-010

**Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu  
esitamine arvamuse andmiseks**

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 Artes Terrae OÜ.

Planeeringu koostamise käigus on toimunud kutsutud osalejatega arhitektuurivõistlus, mille võidutööks valiti Salto AB OÜ koostatud lahendus. Planeeringu lahenduses on lähtutud arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtetest.

Planeeringuga on määratud Väike-Turu 7 krundile kasutamise sihtotstarbeks 60-100 % ulatuses kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone maa-ala ning 0-40% ulatuses korterelamu või ühiselamu maa. Hoonestuse suurim lubatud maaapealne ehitisealune pind on 3900 m<sup>2</sup>, absoluutkõrgus 60.00 (kuni 7 korrust), seejuures on 7-korruselise hoonemahu suurim lubatud ehitisealune pind 441 m<sup>2</sup>.

Planeeritud hoonestuse arhitektuurne lahendus koostatakse arhitektuurivõistluse võidutöö autorite poolt lähtudes võidutöö põhimõtetest. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kogu planeeringuala arhitektuurne lahendus tuleb koostada terviklikult. Kavandatav hoonestus peab olema liigendatud, suur maht peab olema jagatud väiksemateks ja looma vaheldusrikka tänavaruumi ning maksimaalse jõevaatega perimeetri. Hooneplokkide liigendusest peavad tekkima tagasiastet tänavajoones, mis moodustavad jõevaate või lõunavalgusega tuulevaikseid aedasid või terrassipindu kohvikutele ja toimivad avaliku tänavaruumi laiendustena. Olulisematesse lähenemissuundadesse peavad moodustuma alumiste ja ülemiste korruste nihestatusest varjualustega platsid, mis toimivad kogunemiskohtadena või peasissepääsudena. Planeeritud hoonestust on vajadusel võimalik rajada etappide kaupa. Võimalikud ehitusetapid ja nende ehitamise järjekord määratakse projekteerimisel.

Autode juurdepääs planeeringualale on lahendatud Väike-Turu tänavalt. Jalg- ja kergliikluse ühendused planeeritud krundile on võimalikud idasuunast Väike-Turu tänavalt ning lõuna- ja läänesuunast Kaluri tänav T5 krundil asuvatelt teedelt. Sõltuvalt krundisisest asendiplaanilisest lahendusest ning vajadusel kokkuleppel naabermaauksuste omanikega (juhul kui juurdepääs jääb naabermaauksusele), võib projekteerimisel ette näha kergliikluse juurdepääse ka krundi põhjaküljest.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anname võimaluse avaldada enne nimetatud detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 2 eeldatakse, et kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul arvamust avaldanud ega taotlenud tähtaja pikendamist, ei soovi ta selle kohta arvamust avaldada.

Planeeringuga on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel <http://www.tartu.ee> (Valdkonnad > Maad, ehitus, planeeringud > Planeerimine > Koostamisel olevad detailplaneeringud)  
Otsetee: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-010>

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee

Kinnitan ärakirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga



Kristina Laur

26.06.2019

Nimi	Aadress	Indeks
OÜ MASTERLAN	Kalda 7b	11625 Tallinn
SIHTASUTUS TEADUSKESKUS AHHAA	Sadama 1	51004 Tartu
Väike-Turu tn 5 KÜ	Aleksandri 33-4	51004 Tartu





Saatja: "Pilvi Kolk" <Pilvi.Kolk@ahhaa.ee>  
Kuupäev: 05.07.2019 09:26:21  
Kellele: "Liis.Randmets@raad.tartu.ee" <Liis.Randmets@raad.tartu.ee>, "lpmko@raad.tartu.ee" <lpmko@raad.tartu.ee>  
Teema: RE: Väike-Turu 7

---

Tere!

Käesolevaga taotleme tähtaja pikendamist vastamiseks kuni 1.septembrini 2019 seoses puhkuste perioodiga ja sellega, et meie parkla väljasõit muutub probleemseks sellise skeemi järgi.

Lugupidamisega

**Pilvi Kolk** | juhatuse liige

Tel: +372 555 44223 | [pilvi.kolk@ahhaa.ee](mailto:pilvi.kolk@ahhaa.ee)

Skype: Pilvi.Kolk

Sadama 1, 51004 Tartu | **SA Teaduskeskus AHHA**

[www.ahhaa.ee](http://www.ahhaa.ee)

**From:** Pilvi Kolk

**Sent:** Tuesday, April 24, 2018 4:52 PM

**To:** 'Liis.Randmets@raad.tartu.ee' <Liis.Randmets@raad.tartu.ee>; 'lpmko@raad.tartu.ee' <lpmko@raad.tartu.ee>

**Subject:** Väike-Turu 7

Tere!

Kuulsime, et meie kõrval oleval krundil Väike-Turu 7 on algatatud uus detailplaneering. Oleksime väga tänulikud, kui meie arvamust ka selles osas enne kinnitamisi arvesse võetaks.

Heade soovidega

**Pilvi Kolk** | juhatuse liige

Tel: +372 555 44223 | [pilvi.kolk@ahhaa.ee](mailto:pilvi.kolk@ahhaa.ee)

Skype: Pilvi.Kolk

Sadama 1, 51004 Tartu | **SA Teaduskeskus AHHA**

[www.ahhaa.ee](http://www.ahhaa.ee)

Kuupäev: 05.07.2019 20:39:57

Kellele: <liis.randmets@raad.tartu.ee>

Teema: Arvamuse avaldamine Väike-Turu 7 detailplaneeringu kohta

---

Tere,

Mina ja abikaasa muretseme inimeste pärast kes elavad Tigutorni alumistel korrustel. Nende looduse väljavaate saab olema kõvasti piiratud kui esialgsest rajatavast 3-korruselisest büroohoonest Tigutorni kõrval tuleb hoopis 7-korruseline hoone.

Meie tõesti loodame et Tartu Linnavalitsus jääb oma esimese otsusele et ehitada ainult 3-korruselise hoone.

Lugupidamisega,

[Redacted]

Korteri omanik

[Redacted]

Kuupäev: 03.07.2019 23:32:51

Kellele lpmko@raad.tartu.ee, liis.randmets@raad.tartu.ee

Teema: arvamus Väike-Turu 7 detailplaneeringu kohta

---

Tere!

Väike-Turu 7 detailplaneeringu järgi kavatsetakse ehitada 7-korruseline hoone, algselt lubatud 3-korruselise asemele.

Olen naaberkinnistu omanik [redacted] ja minu aknad jäävad otseselt planeeritava ehitise varju (II korruse äripinnad) ning valgustatus ruumides väheneb oluliselt. Planeeritava ehitise kõrgus ei sobi. Tuleks ehitada 3-korruseline vastavalt algele kokkuleppele, et naaberkinnistu äripinnad ja korteriomandid ei oleks uue ehitise poolt pimendatud. Ei hakka siia juurde selgitama miks päevavalgus Eestis oluline on. See teadmine võiks olla algtõdede hulgas.

Ka ei sobi see, et olemasolevat juurdepääsuteed Väike-Turu tänavalt Tigutorni taha kavatsetakse planeeringu järgi nihutada oluliselt Tigutorni suunas. Juba praegu on väga raske väljuda autoga Tigutorni tagant Väike-Turu tänavale, sest Tigutorn blokeerib nähtavuse. Ei ole näha sõidukeid, kes lähenevad Dorpati poolt. Kui tee nihutada veel enam Tigutorni suunas, tekitab see veel ohtlikuma olukorra, sest nähtavus väheneb veelgi. Tee asend peab jääma nii nagu hetkel on.

Ka takistaks tee nihutamisega kaasnev ehitustegevus (tee sulgemine mitmeks nädalaks) oluliselt harjumuspärasest ligipääsu Tigutorni juurde, mis oleks täiesti asjatu elanike ning äripindade kasutajate häirimine.

[redacted]

Kuupäev: 18.07.2019 12:53:12

Kellele: "liis.randmets@raad.tartu.ee" <liis.randmets@raad.tartu.ee>

Teema: Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering

---

Tere!

Elame Väike-Turu 5 kortermajas ja seega puudutab kõrvalkrundiga seotu meid otseselt. Esiteks teeb meid väga murelikuks planeeritava hoone suurus ja eriti kõrgus, sest esialgselt planeeritud 3-korruselise ja praegu planeeritava 7-korruselise hoone vahel on meie jaoks oluline vahe. Seega ei poolda me nii kõrget naabermaja, mis hakkab varjama meie vaadet, samuti on sellise suure hoonega seotud tunduvalt tihedam liiklus ja inimeste hulk meie elamu vahetus läheduses.

Heade mõtetega linna puhul tundub väga halva mõttena ehitada kesklinn tihedalt täis mõttetuid äri-ja majutushooneid, vahetus läheduses on juba Eden, Kvartal, Tasku, Tartu kaubamaja-milleks vee!? Head mõtted vajavad hoopis võimalust end liigutada(praegune rannavõrkpalliplats),vabas õhus viibimise ruumi, mitte tihedat inimvaenulikku hoonestust.

Leiame, et selline lahendus krundi Väike-Turu 7 hoonestuseks on täiesti sobimatu.

Tervitustega

Date: 29.07.2019 23:12  
Subject: Re: Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu esitamine arvamuse andmiseks

Tere

27.06.2019 esitasite arvamuse avaldamiseks Väike Turu 7 detailplaneeringu.

Arvamuse avaldamiseks esitatud detailplaneering on algatatud Tartu Linnavalitsuse 17.04.2018 korraldusega nr 391 ja detailplaneeringuga soovitakse muuta maa sihtotstarvet ja ehitusmahtu väga suures ulatuses.

Arvamuse andmiseks esitatud detailplaneering ei vasta algatamise korralduse punktis 4 toodud lähtetingimustele järgmises osas:

1. Geodeetiline alusplaan ei kajasta naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust.
2. Planeeringu koosseisus ei ole ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

Lisaks vajavad planeeringus täpsustamist järgmised asjaolud:

1. Kas haljasala on suurem kui kõvakattega ala?
2. Kas katusele rajatavale mänguväljaku ala vastab korralduse punkti 4.6 mõttele? Lähtudes sellest loogikast, võiks mänguala olla kavandatud ka siseruumi.
3. Kuidas mõjub hetkel kehtiva detailplaneeringuga lubatud suurima kõrguse suurendamine päeva- ja päikesevalgusele Tigutorni korterites?

Juhin tähelepanu asjaolule, et Tigutorni ostsid inimesed korterid teadmise, et elamu kõrvale on lubatud kuni 12 m kõrgune ärihoone. Hetkel lubatust suurema hoone kavandamine vähendab Tigutorni korteromanike vara väärtust, mis võib korterite omanikele tuua kaasa ebameeldivusi, kui näiteks korter on ostetud laenuga ja tagatisvara väärtus väheneb.

Arvan, et detailplaneeringus tuleb kõrvaldada puudused ning lisada simulatsioon päeva- ja päikesevalguse paistmisest Tigutorni korteritele. Lisaks tuleks koostada analüüs, kuidas ja milliste Tigutorni korterite väärtust mõjutab kavandatav hoone negatiivselt ning leida meetmed kahjude ärahoidmiseks. Palun detailplaneeringut parandada ja täiendada ning esitada uuesti arvamuse andmiseks.

Lugupidamisega





# Ä R A K I R I

## TARTU LINNAVALITSUS LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Hea planeeringu menetluses osaleja

13.08.2019 nr 9-3.1/DP-18-010

**Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu  
koostamine**

Asutusesiseseks kasutamiseks  
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu puutumatus  
kahjustav teave  
Märge tehtud: 13.08.2019  
Piirangu lõpp: 12.08.2094

Täname esitatud arvamuste eest. Arvamused on edastatud planeeringu koostajale.

Planeeringu edasisel koostamisel täiendatakse planeeringu geoalust naaberhoonetega, nende kõrguste ja ehitisealuste pindadega, lisatakse planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon ja valguse-varju analüüs ning kaalutakse esitatud arvamustega arvestamise võimalusi. Täiendatud planeeringut tutvustatakse Teile esimesel võimalusel.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

15.08.2019



**TAOTLUSE ESITAJA**

Nimi / ärinimi AB Artes Terrae OÜ			Isiku- või registrikood 12978320
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Tartu, KÜÜTRI tn, 14	Sihtnumber 51007	Maakond Tartu maakond
	Telefon 509 1874	e-post artes@artes.ee	
Kontaktisik	Nimi Karl Hansson		
	Telefon 5088811	e-post karl@artes.ee	

**VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT**

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Väike-Turu 7 Tartu Tartu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 79507:050:0033	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

**TOOTEVALIK**

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks
---

**SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED**

Faaside arv 3	Amprite arv 1000 A
------------------	-----------------------

**ELEKTRILEVI TEGEVUSED**

Peale planeeringu kehtestamist, hoonesisese alajaama ruumide projekteerimist ja ehitamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
---



**KLIENDI TEGEVUSED**

1. Detailplaneeringu alasse jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad olemasolevad 0,4 ja 10 kV maakaabelliinid, 0,4 kV liitumiskilp ning 10/0,4 kV Veespordi 69:(Veeriku) komplektalajaam. Liinide, alajaama ning kilbi ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda. Elektrilevi OÜ-le kuuluva alajaama, liitumiskilbi ning liini trasside muutmine või nende asendamine planeeringuala vabastamiseks ehitustegevuseks on võimalik, see toimub Kliendi tellimisel ja kulul. Sellisel juhul näha ette ümberpaigutatavatele liinidele uued trassid ning liitumiskilbile uus asukoht. Planeeritavale hoonele ette jääva Veespordi 69:(Veeriku) alajaama asemele näha ette hoonesisene alajaam (arvestada olemasoleva Veespordi 69 ning planeeringuala lisanduva võimsusega). Võrgu ümberehitus toimub kliendi kuludega. Elektrivõrgu ümberpaigutamise küsimused lahendada eraldi elektriprojektiga. Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste ümberpaigutamiseks tuleb sõlmida projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping.
2. Hoonesisese alajaama asukoht näha ette olemasoleva Veespordi 69:(Veeriku) lähedusse planeeritava hoone esimesele maapealsele korrusele. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Hoonesisese alajaama ukseid peavad jääma tänavale. Alajaamaruumi kaudu ei tohi läbi viia mittemingisuguseid torusid, kanaleid või kaableid, mis otseselt ei liitu alajaamaruumi kasutuse/käiduga.
3. Väike-Turu 7 liitumispunkt näha ette uude planeeritud hoonesisesse alajaama.
4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana
5. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
6. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
7. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ võrguplaneerimisüksuse poole (Raul Loog, tel. 55598142, Raul.Loog@elektrilevi.ee).
8. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonnaga. Projektide kooskõlastamine toimub läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>
9. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
10. Hoone valdaja on kohustatud sõlmima tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse lepingu Elektrilevi OÜ kasuks hoones asuva trafoalajaama ruumide kasutamiseks enne seadmete paigaldamist alajaama ruumidesse.
11. Hoonesisese alajaama ruumide olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

**TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA**

Nimi

Raul Loog

**Koostatud:** 03.07.2019**Kehtib kuni:** 03.07.2021

**TEHNILISED TINGIMUSED nr. 127/19**

Soojusvarustuse projekteerimistingimused detailplaneeringu kehtestamiseks

15.07.2019

Objekti nimetus ja asukoht: ärihoone/korterid, Väike-Turu tn. 7, Tartu.

Tellija aadress: AB Artes Terrae, Karl Hansson, Küttri tn. 14, Tartu.

[karl@artes.ee](mailto:karl@artes.ee)

1. Planeeritava soojustorustiku ühendusskeem: ühenduskoht soojusvõrguga Väike-Turu tänava soojustorustikult (DN125/250) või Kaluri tänava soojustorustikult (DN 200/355).
2. Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisooleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnoorkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.
3. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur.
4. Detailplaneeringu tehnoorkude koondplaan kooskõlastada ASis Tartu Keskkatlamaja, Turu 18, Tartu. Täiendav informatsioon: Ülar Roose, arendus ja haldusinsener, telefon 7 337 116, e-mail: [ylar.roose@fortumtartu.ee](mailto:ylar.roose@fortumtartu.ee)
5. Peale detailplaneeringu kehtestamist taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugkütetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.
6. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.
7. Tehnilised tingimused on kohustuslikud tellijale ja projekteerivale organisatsioonile.
8. Tehnilistele tingimustele saab esitada vaide 30 päeva jooksul alates väljastamise kuupäevast.
9. Fortum Tartu kaugküttesüsteemile on EJKÜ väljastanud märgise „Tõhus Kaugküte“. <https://epha.ee/tohusad-kaugkuttetesusteemid/>
10. Tehniliste tingimuste kehtivusaeg 1 aasta.

Lugupidamisega

Leho Lindmaa  
AS Tartu Keskkatlamaja  
Juhatuse esimees

Aavo Raadom  
7 337 117  
[aavo.raadom@fortumtartu.ee](mailto:aavo.raadom@fortumtartu.ee)

**AS Tartu Keskkatlamaja**

**TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 32289550**

<b>Tehniliste tingimuste liik</b>	Detailplaneering
<b>Kliendinumber</b>	1232669
<b>Isikukood/Registrikood</b>	12978320
<b>Nimi</b>	AB Artes Terrae OÜ
<b>Kontaktisik</b>	KARL HANSSON telefon 5088811
<b>e-post</b>	karl@artes.ee
<b>Aadress</b>	KÜÜTRI TN 14, TARTU LINN, TARTU LINN 51007, TARTU MAAKOND
<b>Ehitise nimetus ja asukohta kirjeldus</b>	Väike-Turu tn 7 Tartu linn Tartu linn Tartu maakond Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering
<b>Ehitise sihtotstarve</b>	60% ärihoone, 40% korterelamu
<b>Telia sidevõrgu lõpp-punkt</b>	Sidekaev 100 /vaata eskiisi/
<b>Objekti haardeulatus</b>	üle 50m
<b>Olemasolev sidevõrk</b>	Krundil asub Telia sidekaev 4554. Juhul kui sidekanal jääb ette siis tõsta linna maale, seadustada ning anda asendusrajatisena Teliale üle. Sidekaevust 4554 AHHA keskusesse suunduv sidekaabel ei kuulu Teliale vaid AHHA le.

**Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:**

<b>Tehnilise lahenduse kirjeldus</b>	Paigaldada alates sidekaevust 4554 50mm sidetoru hoonesse. Paigaldada alates sidekaevust 100 12 kiuline SM metalliga optiline kaabel hoonesse. Paigaldada hoonesse 1/32 splittereid vastavalt soovitud toodete arvule.
<b>Sisevõrgu kirjeldus</b>	Hoone sisevõrk ehitada PON tehnoloogial. Juhend manuses. Äripindade sisevõrgud ehitada CAT5e/CAT6 kaabliga. Telia dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades

**Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile**

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

**Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbril 53412210**  
**Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.**

**Täiendavad tehnilised nõudmised**

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehisregistris Teliale koostöölastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu. Täiendavate küsimuste korral pöörduda 735 8610 või Aleks.Kask@boftel.com

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 15.07.2019 ning on kehtivad kuni 14.07.2020

Koostaja:  
Telia Eesti AS volitatud esindaja  
Priit Nigol  
e-post: priit.nigol@telia.ee  
telefon: 53066008

Väljastaja:  
Telia Eesti AS  
Priit Nigol  
esindab volikirja alusel

## TEHNILISED TINGIMUSED

Detailplaneeringu koostamiseks

Teie 25.06.2019  
 Meie 09.08.2019 INF/558

Objekt:	<b>Väike-Turu 7; detailplaneering kinnistu hoonestamiseks; 60% ärihoone, 40% korterelamu</b>
Veetarve; kanaliseeritav vesi:	<b>40 m<sup>3</sup>/ööp</b>
Tehniliste tingimuste taotleja: Taotleja kontaktid:	<b>AB Artes TerraeOÜ Küütri 14, Tartu; tel. 5088811</b>

### • Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

#### Veevarustus:

*Väike-Turu 7 kinnistu veeühendus planeerida Väike-Turu tn De 225 veetorustikust. Turu 10 kinnistul asuv veetoru ringistada Väike-Turu tn veetoruga. Vajadusel planeerida peatorustikule täiendav hüdrant.*

#### Reoveekanaliseerimine:

*Planeeringuala läbib Turu 10 reoveekanaliseerimistorustik. Ehitusala vabastamiseks tuleb Turu 10 kinnistu reoveekanaliseerimine ümber ühendada Kaluri tänaval asuva De 250 reoveetorustikuga. Teostada Turu 10 kinnistutorustiku ja Kaluri tänaval kaevude uuring ning näha ette Turu 10 kinnistul ümberühenduseks vajalikud torustiku ümberehitustööd. Planeering ja tööde teostamine Turu 10 kinnistul tuleb kooskõlastada kinnistu valdajaga. Väike-Turu 7 kinnistut läbivad reoveetorustikud näha ette likvideerida.*

*Väike-Turu 7 kinnistu reovee võimalikeks eesvooludeks on Kaluri tänaval reoveetorustik De 250 ning Väike-Turu tn DN 300 reoveetorustik. Ühenduskohaks valida tänavatorustikul asuv olemasolev kaev.*

*Väike-Turu tänaval asuv olemasolev vana reoveetorustik tuleb planeeringualal kinnistuga külgnevas tänavalõigis rekonstrueerida. Torustik näha ette rekonstrueerida kuni Väike-Turu 5 ühenduskaevuni.*

*Kõik restkaevuühendused reoveetorustikku tuleb likvideerida.*

*Allpool võimalikku paisutustaset asuvate reoveeneelude (maa-alused korrused) kanaliseerimiseks planeerida kinnistule reoveepumpla.*

#### Sademeveekanaliseerimine:

*Kinnistult juhtida sademevesi otse Emajõkke. Planeerida kinnistutorustik ning väljalask jõkke. Drenaaži- ning paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks planeerida kinnistule pumpla.*

AS Tartu Veevõrk

Tartu Waterworks Ltd

Registrikood: 10151668

Tähe 118

51013 Tartu, ESTONIA

www.tartuvesi.ee

Tel: 730 6200

Faks: 730 6240

tartuvesi@tartuvesi.ee

EE431010102000280006(SEB)

EE342200221011417115(SWED)

EE271700017000208138(NORDEA)

EE813300334400590006(DANSKE)

*Kinnistuga külgneva Väike-Turu tänava sademevee eesvooluks planeerida Turu 14 kohal asuv sademeveekollektori De 1125 väljalask jõkke. Väike-Turu 7 kinnistuga külgnevale tänavale planeerida sademeveetorustik alates De 1125 kollektorist. Kõik tänaval asuvad restkaevud ja Kaluri tänava sademeveetorustik tuleb tänavale planeeritava sademeveetorustikuga ühendada.*

*Parkla sademevee puhastamiseks tuleb kinnistule planeerida I-klassi õlipüüdur.*

*Sademeveekanalisatsiooni planeerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.*

*Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.*

**Üldised tingimused:**

- Tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat alates tingimuste väljastamisest.
- Detailplaneering kooskõlastada AS-ga Tartu Veevärk.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Peeter Pindma  
AS Tartu Veevärk  
Arendusjuht

Elektrilevi OÜ  
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN  
Registrikood 11050857

**PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR.**  
**KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV:**

**2466382973**  
**03.09.2019**

**KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:**

**REGISTRIKOOD:**

12978320

**NIMI:**

AB ARTES TERRAE OÜ

**KONTAKTISIK:**

KARL HANSSON

**OBJEKTI AADRESS:**

Väike-Turu tn 7, Tartu linn (DP)

**TÖÖ NUMBER:**

1834DP3

**TÖÖ SISU:**

Tehnovõrkude koondplaan

**STAADIUM:**

Detailplaneering

**KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:**

\* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

**KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:**

Yulia Dun  
Elektrilevi OÜ

# DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

## ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
P1912019.pdf	9.6 MB

## ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	ÜLAR ROOSE		19.12.2019 13:46:43 +02:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

21102443275424006499920090120012605371

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2011

7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 91 F7 20 CE 2C 41 5B 44 7C B5 5C 5AF1 D8 0A54 F0 07 B3 08 45 1D 8F 8  
C B1 A4 58 57 B8 B9 EC 67

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.



**PROJEKTI KOOSKÖLASTUS NR 32608219**

<b>Kliendinumber</b>	1232669
<b>Isikukood/Registrikood</b>	12978320
<b>Nimi</b>	AB Artes Terrae OÜ
<b>Kontaktisik</b>	KARL HANSSON telefon 5088811
<b>e-post</b>	karl@artes.ee
<b>Aadress</b>	KÜÜTRI TN 14, TARTU LINN, TARTU LINN 51007, TARTU MAAKOND
<b>Objekti asukoht ja projekti nimi</b>	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond : Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering
<b>Projekti/töö nimetus</b>	Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering

<b>Kooskõlastamisele esitatud dokumendid</b>	1. Geodeetiline alusplaan	18G8171_Väike_Turu_7.dgn
	2. Info fail	1834DP3_joonised_Väike-Turu_7-Tehnovõrgud.pdf
	3. Projektjoonis	1834DP3_joonised_Väike-Turu_7.dgn
	4. Projekti seletuskiri	1834DP3_seletuskiri_Väike-Turu 7.pdf

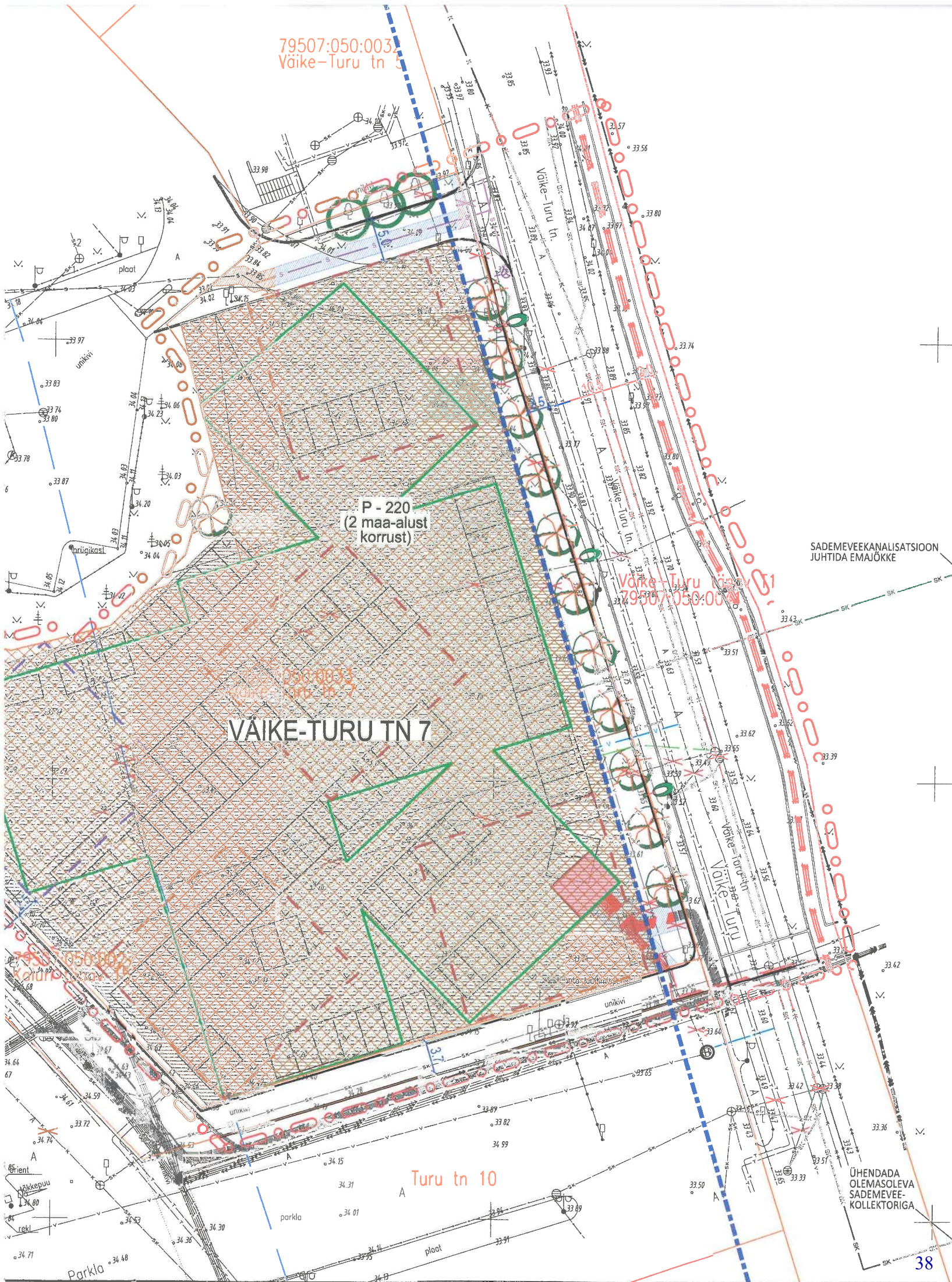
**Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:**

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast:	jah
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel:	jah
Info tööloa saamiseks telefoninumbril:	53412210
Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised:	jah
Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis:	Kaablikanaliseatsioon, Sidekaev(ud)

Kooskõlastus kehtib kuni 04.09.2020

Kooskõlastuse võttis vastu:  
KARL HANSSONKooskõlastuse andis:  
Telia Eesti AS volitatud esindaja  
Aleks Kask  
e-post: Aleks.Kask@boftel.com  
telefon: 7358610






- näitlik kuni 6 korruseline / kuni 7 korruselise hoone maht arhitektuurivõistluse võidutööst
- planeeritud sõiduteede / jalgteede piirjooned
- planeeritud kõrghaljastus
- likvideeritav objekt
- veekogu piiranguvööndi piir
- väljakujunenud ehitusjoon
- P - 220
- planeeritud veetoru
- planeeritud reoveekanaliseatsioon
- planeeritud sademeveekanaliseatsiooni toru
- planeeritud rekonstrueeritav reoveekanaliseatsioon
- planeeritud keskpinge elektrikaabel
- planeeritud madalpinge elektrikaabel
- planeeritud telekommunikatsioon / telekommunikatsioonikaev
- planeeritud kaugküttetoru
- olemasolev tuletõrjehüdrant
- planeeritud võimalik hoonesisese elektrilajaama asukoht
- planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse vajaduse ala
- planeeritud võimalik tänavavalgustusmasti asukoht

AS-i Tartu Veevõrk poolt  
ÜLE VAADATUD  
"19" 09 ..... 20 19 a. nr. 739  
*[Signature]*  
Palume saata  
digitaalne mõõdistus  
aadressile  
inga.....@tartuvesi.ee  
Joom. 18 G 8171

- Märkused:
1. detailplaneeringu jooniste juurde kuulub detailplaneeringu seletuskiri;
  2. geodeetilise alusplani mõõtkavas 1:500 koostas Metricus OÜ 2018. a detsembris, töö nr 18G8171; koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused on EH2000 süsteemis.





**Artes Terrae**  
MAASTIKUARHITEKTID

Töö: Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering

Joonis: Tehnovõrgud

AB Artes Terrae OÜ  
Reg nr 12978320  
Küütri 14, Tartu 51007  
artes@artes.ee

Projekti juht:  
Heiki Kalberg  
Maastikuarhitekt:  
Karl Hansson

Huvitatud isik: Kaarsilla Kinnisvara OÜ  
Asukoht: Tartu linn  
Faili nimi: 1834DP3\_joonised\_Väike-Turu\_7.dgn

Töö nr: 1834DP3  
Kuupäev: 28.08.2019  
Mõõt: 1:500  
Joonise nr: 5





Kaarsilla Kinnisvara OÜ  
viljar@kaarsilla.ee

Teie 03.10.2019  
Meie 12.11.2019 nr 9-3.2/DP-18-010

### **Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu koostamine**

Planeeringuala naabrid on juhtinud tähelepanu asjaolule, et planeeritud juurdepääs teenindab täna kahte hoonet (AHHAA ja Tigutorn) ja nende parklaid, mis tingib järjepideva ja tiheda ligipääsu vajaduse sissesõidu alale. Sissesõidutee AHHAA suunas peab ümberehitusel olema võimeline teenindama täispikki veokeid (CE kategooria sõiduk) ja busse (D kategooria sõiduk) mõlemasuunaliselt. Juba praegu on väga raske väljuda autoga Tigutorni tagant Väike-Turu tänavale, sest Tigutorn blokeerib nähtavuse. Ei ole näha sõidukeid, mis lähenevad Dorpati poolt.

Arhitektuurivõistluse võidutöö alusel planeeringuga kavandatav ehitusmaht toob realiseerimisel kaasa olulise liikluskooormuse kasvu Väike-Turu tänavale ja olemasolevale juurdepääsule. Manöövrid Väike-Turu tänavalt Väike-Turu tn 7 krundile tekitavad vajaduse rajada vasakpöörderada sõidukitele, mis lähenevad Turu-Aida-Väike-Turu ristmiku poolt ja ootavad vasakpöört.

Väike-Turu tänava ümberehitamisel tuleb lähtuda OÜ Liiklusbüroo 2007. a tööst "Tartu linn, Turu ja Väike-Turu tänavate ning Emajõe vahelise ala tänavate ja parklate rekonstrueerimine" (vt lisatud faili). Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb rajada sõidutee ületamiseks ohutussaartega reguleerimata ülekäigurajad Kaluri tänav T5 kergliiklustee pikendusele ning Väike-Turu tn 7 juurdepääsust Soola tänava poole, Väike-Turu tn 5 krundi kohale. Väike-Turu tänavamaa laiendus tuleb välja ehitada alates Väike-Turu tn 5 krundi juurde kavandatud ohutussaarega ülekäigurajast kuni Kaluri tänav T5 kergliiklustee pikendusele planeeritud ohutussaarega ülekäigurajani.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada ja planeeringus sätestada, et planeeringuga ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sadeveekanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Nimetatud rajatiste väljaehitamine on Väike-Turu tn 7 krundi igakordse omaniku kohustus. Vastav kokkulepe valmistatakse ette ja sõlmitakse Tartu linna ja kinnistu omaniku vahel esimesel võimalusel.

Lisaks palume planeeringu koostamisel arvestada järgmist:

1. Näidata tuleb Emajõe kalda ehituskeeluvöönd;
2. Anda võimalus ja näha ette kaugjahutuse ja päikesepaneelide kavandamise võimalus;
3. Lisada planeeringu joonistele Sadama tn 1 (Ahhaa keskuse) äärekivide ja tänavavalgustuse teostusmöödistus (registreeritud 02.05.2019. a, Maainsener OÜ töö nr GEO5278). Geodeetilise alusplaani viitele (seletuskirjas ja asendiplaanil) tuleb lisada teostusmöödistuse viide.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Mati Raamat  
inseneriteenistuse juhataja - linnainsener osakonnajuhataja asetäitja

Peep Margus  
736 1158 [peep.margus@raad.tartu.ee](mailto:peep.margus@raad.tartu.ee)

Liis Randmets  
736 1253 [liis.randmets@raad.tartu.ee](mailto:liis.randmets@raad.tartu.ee)



# Ä R A K I R I

## TARTU LINNAVALITSUS LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Hea planeeringuala naaber

20.01.2020 nr 9-3.2/DP-18-010

### Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu esitamine täiendava arvamuse avaldamiseks

Esitasite planeeringu osas arvamusi, mille järgselt on detailplaneeringut korrigeeritud. Detailplaneeringu geoalust on täiendatud naaberhoonete kõrguste ja pindaladega. Väike-Turu tänavale on planeeritud vasakpöörderada, juurdepääs on kavandatud olemasolevast asukohast. Planeeringu seletuskirja on lisatud selgitused planeeritava hoonestuse linnaehituslikest seostest ja sobivusest ning arhitektuuri- ja ehituslikest nõuetest, insolatsioonitingimuste kirjeldus ja illustratsioonid, haljastusnõuete täpsustus ning teenindava transpordi liikluskorraldus. Planeeringuga saab tutvuda: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-010>

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anname võimaluse avaldada enne nimetatud detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 2 eeldatakse, et kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul arvamust avaldanud ega taotlenud tähtaja pikendamist, ei soovi ta selle kohta arvamust avaldada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

20.01.2020



Tartu Linnavalitsus  
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond  
Raekoja plats 3  
51003 TARTU

Meie:17.02.2020 nr 1-12/48-20-1

## Vastuskiri Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu esitamise arvamuse andmiseks

Vastavalt Teie, 20.01.2020 kirjale nr 9-3.2/DP-18-010 avaldab SA Teaduskeskus AHHA (edaspidi AHHA) ja KÜ Väike-Turu tn 5 ning KÜ Väike-Turu tn 3 (mõlemad edaspidi Tigutorn) arvamust Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu kohta.

Eskiisilt nähtav sissesõidutee Väike-Turu tänav 7 hoone maa-alusesse parklasse Väike-Turu tänavalt tekitab keerulise olukorra nii AHHA kui ka Tigutorni külastavale kui ka teenindavatele sõidukitele. AHHA külastab aastas 200 000 inimest kellest 40% on väliskülalised. Lisaks liiguvad igapäevaselt Väike-Turu tänavalt veokid Tiguroni, AHHA kui ka AHHAAs tegutseva kohviku teenindamiseks (liikumisteed on näha joonisel Lisa 1. Väike-Turu 7 sissesõit.pdf). Väike-Turu tänav 7 sissesõidu tee rajamisel maa-alusesse parklasse läbi olemasoleva sissesõidutee tekitab liiklusohutikke kui ka logistilisi probleeme ja segadust. AHHA ja Tigutorni ettepanek on parkla sissesõit ehitada vastavalt Väike-Turu 7 arhitektuurivõistluse võidutöö seletuskirja SKEEM 4 variant 2 või vastavalt Lisa 1. Väike-Turu 7 sissesõit.pdf alusel.

Et tagada sõltumatu hinnang liikluskorraldusele palume esitada liiklusuuring ja-prognoos Väike-Turu tänava sissesõidu kohta.

Lugupidamisega

*Allkirjastatud digitaalselt*

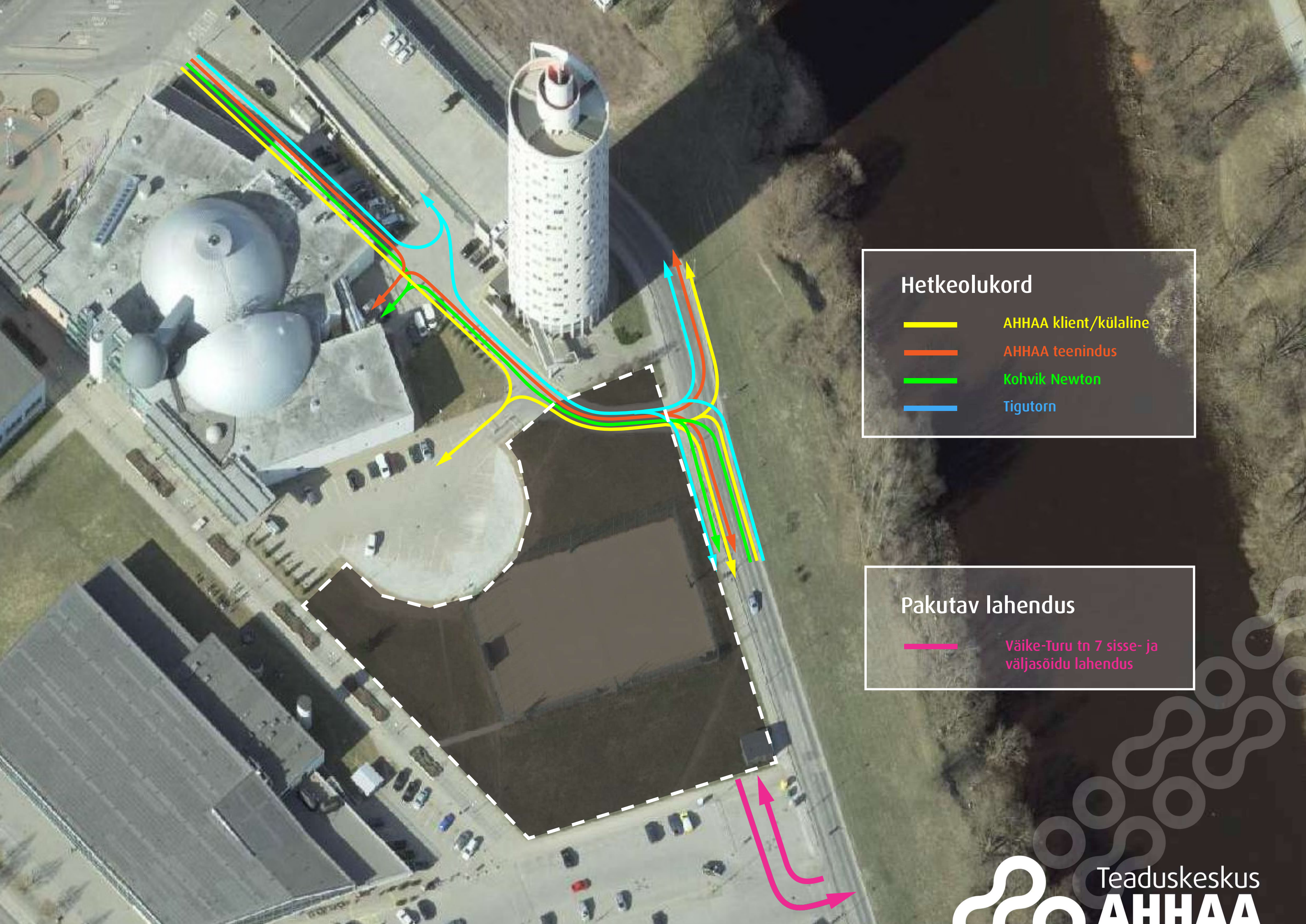
Pilvi Kolk  
SA Teaduskeskus AHHA  
Juhatuse liige

*Allkirjastatud digitaalselt*

Ruta Reinaste  
KÜ Väike-Turu tn 5  
KÜ Väike-Turu tn 3  
Juhatuse liige

Lisa 1. Väike-Turu 7 sissesõit.pdf





### Hetkeolukord

- AHHA klient/külastaja
- AHHA teenindus
- Kohvik Newton
- Tigutorn

### Pakutav lahendus

- Väike-Turu tn 7 sisse- ja väljasõidu lahendus



Kuupäev: 13.02.2020 14:03:44

Kellele lpmko@raad.tartu.ee

Teema: Re: Saadame Teile digitaalselt allkirjastatud dokumendi: Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu esitamine täiendava arvamuse avaldamiseks

---

Tere!

Arvamus Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu osas.

Nagu juba kord öeldud, siis kõrgus jätkuvalt ei sobi, hoolimata lisatud varjude joonisest. See varjude simulatsioon on ammu läbi mängitud esialgse planeeringu raames, kus kehtestati JUST SELLE TÕTTU piirang kõrgusele. Ja nii ka jääb. Vastasel korral vaidlustame kohtus. Praegune varjude simulatsioon ei ole usaldusväärne kasvõi oma liiglühikese perioodi tõttu ning on ilmselgelt produtseeritud sooviga piirangust mööda hiilida. Jään selle juurde, et planeeritav kõrgus varjutab mu aknad.

Ka ei tohi mingil juhul muuta praegust sissesõitu Tigutorni juurde.

Jätkuvalt kehtivad ka väited:

1. Endine Tartu linnaarhitekt [redacted] ehitas Lubja tn maja, mis ei vasta detailplaneeringule.
2. Linnavalitsuse endine ehitusjärelvalve ametnik [redacted] ehitas oma Areni tn sauna linna haljasalale.

Mistõttu kogu linnavalitsuse usaldusväärsus detailplaneeringute menetluses on suhteliselt nulli lähedal.

[redacted]



Kaarsilla Kinnisvara OÜ  
viljar@kaarsilla.ee

05.03.2020 nr 9-3.2/DP-18-010

**Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu  
täiendamise vajadus**

Osakond andis vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 planeeringust puudutatud isikutele võimaluse avaldada detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Edastame saabunud arvamused, millest tulenevalt palume planeeringut täiendada.

Varju ja valguse analüüsi osas palume kirjeldada, millistel perioodidel on teise korruse aknad (Väike-Turu 5-88) varjatud - langeb planeeritud hoonestusest tulenev vari.





Liikluskorralduse peatükis esitada analüüs, millised muudatused tänasega võrreldes planeeringu realiseerimine kaasa toob.

Tehnovõrkude joonisel palume näidata planeeritud kaugjahutuse ja sademeveekanaliseerimise torustikud alates liitumiskohast olemasoleva torustikuga. Samal joonisel palume korrigeerida rekonstrueeritava tänavamaa ulatust, sidudes selle loogiliselt olemasoleva olukorraga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee

[Reply](#)[Forward](#)[Delete](#)**RE: Väike-Turu tn 7 DP jahutus****Date:** Today, 12:37:38 PM EEST**From:** Leho Lindmaa**To:** 'Heiki Kalberg'**Cc:** viljar@kaarsilla.ee 'Karl Hansson' 'Ülar Roose' Text (45 KB) Click to always show images from this sender. This part contains an attachment that can not be displayed within this part:  
 Alternative 31 KB

Tere!

Hästi, sobib.

Kõike paremat!

Leho Lindmaa  
AS Tartu Keskkatlamaja  
Juhataja  
520 2146

**From:** Heiki Kalberg [mailto:heiki@artes.ee]**Sent:** teisipäev, 31. märts 2020 17:54**To:** leho@fortumtartu.ee**Cc:** viljar@kaarsilla.ee; 'Karl Hansson' <karl@artes.ee>**Subject:** RE: Väike-Turu tn 7 DP jahutus

Tere!

Olen saanud teie ja enda poolt linnavalitsusega toimunud kirjavahetuse alusel praegu seisukoha, et me ei näita planeeringus kaugjahutuse toru, kuna see oleks 99% väljaspool planeeringuala ja sinna ei saa nõudeid kehtestada. Planeeringusse jätame sisse kirjeldava teksti. Kuna peale Ülarilt koostöö läbiviimist on joonis ja tekst muutunud, siis palun Tartu Keskkatlamaja liht-e-kirjalikku seisukohta, et pakutud lahendus sobib. Planeeringu tekst on allolev, muudetud kontaktvööndi (näidatud liitumispunkt) ja tehnojoonis (jahutustoru eemaldatud) on kirjale kaasa lisatud. Kui soovite millegi muutmist – andke teada.

### 2.6.5. Soojavarustus ja kaugjahutus

Planeeritud hoone(te) soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 127/19 kaugküttena. Ühenduskoht soojusvõrguga on võimalik Väike-Turu tänava soojustorustikult (DN125/250) või Kaluri tänava soojustorustikult (DN 200/355), projekteerimisel tuleb valida sobivam asukoht. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõudetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Krundile tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.

Planeeritud krunti läbivad Väike-Turu 5 krunti varustavad kaugküttetorud, mis säilivad olemasolevas asukohas. Planeeritud hoone(te) katusele ja seintele on lubatud päikesepaneelide paigaldamine. Päikesepaneelid võivad ulatuda üle suurima lubatud hoone kõrguse, kuid ei tohi põhjustada ülenormatiivset insolatsiooni piiramist naaberhoonetes.

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 11/19 on planeeritud hoone(te)l kaugjahutusvõrguga liitumise võimalus. Võimalik ühenduskoht olemasoleva jahutusvõrguga on Turu tänava alal asuvatelt

jahutustorustiku maakraanidelt DN100/250 (asukoht on näidatud joonisel 2). Välja ehitatud liitumispunkt, mis on kavandatud ka Ahhaa keskuse võimalikuks teenindamiseks, on väljaspool planeeringuala; ehitamine on võimalik soojatorustiku kaitsevööndisse. Kuna jahutustorustikuga liitumine ei ole kohustuslik ning selle projekteerimine ei ole detailplaneeringukohustuslik tegevus, siis võimalik jahutustorustiku asukoht planeeritud hoone(te)st kuni liitumispunkti, võimalikud servituudialad ning tehnilised üksikasjad tuleb määrata projekteerimisel. Juhul, kui kaugjahutustorustik projekteeritakse, tuleb see projekteerida rõhuklass PN10 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 "Linnatänavad" nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Krundile tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.

Heade soovidega

Heiki Kalberg  
Tel: 509 1874  
Skype: isaheiki

**From:** [Mati.Raamat@raad.tartu.ee](mailto:Mati.Raamat@raad.tartu.ee) [<mailto:Mati.Raamat@raad.tartu.ee>]  
**Sent:** Friday, March 13, 2020 3:48 PM  
**To:** Leho Lindmaa <[leho@fortumtartu.ee](mailto:leho@fortumtartu.ee)>  
**Cc:** Viljar Jänes <[viljar@kaarsilla.ee](mailto:viljar@kaarsilla.ee)>  
**Subject:** Re: Väike-Turu tn 7 DP

Tere.

Kaugküttetorustiku kujasse planeerimine on hea mõte. Kahjuks planeerija seda ettepanekut koosolekul ei teinud, oleks konstruktiivselt arutada saanud. Kavandatava torustiku asukoht tuleb planeeringu käigus Linnavarade osakonnaga kooskõlastada, kui jutt on sisuliselt oma kaitsevööndi kasutamisest, on ehk kooskõlastust ka lihtsam saada. Kui planeeringu koostamise ajal jätta see küsimus korrektselt lahendamata, tekivad projekteerimisel probleemid (viivitused) ja seda peaks püüdma vältida.

Mati Raamat  
Linnainsener  
736 1156  
507 9650

**TARTU 2024**  
Euroopa kultuuripealinn  
European Capital of Culture

From: "Leho Lindmaa" <[leho@fortumtartu.ee](mailto:leho@fortumtartu.ee)>  
To: "'Mati Raamat'" <[Mati.Raamat@raad.tartu.ee](mailto:Mati.Raamat@raad.tartu.ee)>  
Cc: "'Viljar Jänes'" <[viliar@kaarsilla.ee](mailto:viliar@kaarsilla.ee)> 48

Tere Mati!

Meieni jõudis info arutelust Väike-Turu 7 DP jahutustorustiku võimaliku asukoha teemal.

Meie arvamus, soov ja pakkumine oleks, et jahutustorustik võiks kulgeda Turu 8 kinnistul soojustorustiku kõrval, millel on praegu on Ehitusseadustikust tulenev kaitsevöönd vaatamata kõigele. Ehitaksime jahutustorustiku võimalikult lähedale soojustorusstikule, kaks ühe toruna, et kitsendusi mitte väga juurde tekitada.

See oleks optimaalseim, efektiivseim lahendus, et tulevikus ka Ahhaa saaks kaugjahutusega liituda. Oleme nendega teemat arutanud, teada on kindlalt see, et kui ükskord kaugjahutus tuleb sinna, siis torustik peaks sisenema olemasoleva soojustorustiku kõrvalt.

Kui saaksime Turu 8 kinnistult Kaluri tänavale, siis tuleks Kaluris leida asukoht ja jõuda otsaga Väike-Turu 7 kinnistule (esimesel võimalusel kinnistule pöörata?). Selle torustiku pealt saaks ka soovi korral Turu 14-le jahutust pakkuda, kui vajadus tekib.

Kaalumisel asukohad: mööda Väike –Turu tänavat Turu 14 tagant Väike –Turu 7-le ja teisel pool Ahhaa ühendus Turu tänavalt ja sealt Kalurit mööda torustik Väike-Turu 7-le?

Vahepealne variant (Turu 10 parkla) pole ka kindlasti parem jõudmaks hiljem Ahhaani (Sadama 1).

Minule tundub, et Turu tn 14 kinnistuomanikule põhjustatud jahutustorustikust lisanduva kitsenduse mõju on väiksema kaaluga, kui üleinvesteeringutest raiskamisele minevate ressursside ja vahendite kulu kaal pikemast ringiga torustiku ehitamisest?

Ma ei pea üksi silma meie kui võrguettevõtja vahendeid ja kulu. Keegi peab need lisa torumeetrid ka ehitama, materjal jne.

Või on teada, et Turu 8 ja Turu 10 vahele on midagi plaanis ehitada? Kindlasti on seal ka muid tehnovõrke peale soojustorustiku, mis seda väga lihtsalt kohe ei võimaldaks.

Tiheasustusega alal tuleb ette erandeid, et alati pole majanduslikult, ressursside raiskamise mõttes mõistlik ringiga ehitada, kui saab mõistlikumalt ja kitsendustest põhjustatav mõju pole märkimisväärne. Seetõttu ongi seaduseandja ette näinud sundvalduste seadmise.

On ka muid võimalusi kokkulepeteks ning otsuste tegemiseks.

Kõike paremat!

Leho Lindmaa

AS Tartu Keskkatlamaja

[attachment "Turu-Kaluri.pdf" deleted by Mati Raamat/LPMKO/Tartu] [attachment "1834DP3\_j5\_Väike-Turu\_7-Tehnovõrgud.pdf" deleted by Aire Priks/LPMKO/Tartu]



Kaarsilla Kinnisvara OÜ  
viljar@kaarsilla.ee

Teie 09.04.2020  
Meie 04.05.2020 nr 9-3.2/DP-18-010

### Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering

Olete esitanud detailplaneeringu, mida palume täiendada järgmiselt:

1. Planeeringulahendusest peab selguma, mis planeeringu realiseerimisel muutub, võrreldes olemasoleva olukorraga, seejuures kui suur on olemasoleva juurdepääsu tänane liikluskoolmus ning mis lisandub ja kas see vastab nõuetele. Korrigeerida liiklusanalüüsi. Kasutada võib ka Inseneribüroo Stratum tehtud tööd "Liikluskoolmuse uuring Tartu linnas 2017. aastal" (<https://www.tartu.ee/et/node/7039>).
2. Täiendada planeeringut selgitustega, kuidas muutub planeeringu realiseerimisel olukord insolatsiooni osas võrreldes olemasoleva olukorraga.
3. Väike-Turu tn 7 krundile hoonestuse rajamisel ja korterite kavandamisel tuleb arvestada Turu tn 10 krundil võimaliku üldplaneeringukohase juurdeehitusega ja sellest tuleneva varjutuse võimalusga. Eluruumide kavandamisel tuleb tagada vajalik insolatsioon, mistõttu tuleb krundil eelistada korterite planeerimist parimate insolatsioonitingimustega piirkonda. Arvestades Turu tn 10 krundil üldplaneeringukohase ehitusõiguse realiseerimise võimalusega, tulebdetailplaneeringuga määrata Väike-Turu tn 7 krundile varjuservituudi seadmise vajadus Turu tn 10 kinnistu kasuks. Vastava kokkuleppe sõlmimine on planeeringu kehtestamise eelduseks;
4. Planeeringu seletuskirjas sätestada, et kanalisatsioonisüsteemi ümberprojekteerimisel/-rajamisel tuleb tagada seni toimivad lahendused (sh Turu tn 10 krundi teenindamiseks vajalik äravool).
5. Tänavalaaienduse tõttu tekkiv kiiluosa peab vastama nõuetele, mistõttu Väike-Turu tänava ümberehitamise maht joonisel ei ole piisav. Näidata ümberehitatavaks alaks 40 m ohutussaartest ja lisada märkus, et täpne lahendus ja ulatus antakse projekteerimise käigus.
6. Detailplaneeringu ruumiline illustratsioon peab kajastama ka Turu tn 10 krundi võimalikku hoonestust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee



# Ä R A K I R I

## TARTU LINNAVALITSUS LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Ursula Saksniit  
SA Teaduskeskus AHHA  
ursula.saksniit@ahhaa.ee

Teie 20.02.2020 nr 1-12/48-20-1  
Meie 05.06.2020 nr 9-3.2/DP-18-010

### Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu koostamine

Täname esitatud arvamuste eest. Olete teinud ettepaneku 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. Palute esitada liiklusuuringu ja -prognoosi Väike-Turu tänava sissesõidu kohta, et tagada sõltumatu hinnang liikluskorraldusele.

Linn 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 krundi piirneb avaliku tänavamaaga ja alale on olemas juurdepääs avalikult tänavalt, planeeringukohane lahendus koos muudatustega Väike-Turu tänaval arvestab ohutu liiklusalahenduse tagamise vajadusega. Nimelt on liikluse ohutumaks ja paremaks sujumiseks planeeritud Väike-Turu tänava laiendamine koos vasakpöörderaja väljaehitamisega.

Detailplaneeringut on täiendatud liikluskorralduse analüüsiga seletuskirja punktides 1.4 ja 2.4 (vt lisatud Seletuskiri.pdf). Seletuskirjas on muu hulgas jõutud järeldusele, et liiklus suureneb Aida-Turu, Sadama-Turu ja Soola-Turu ristmikel. Väike-Turu tänava liiklusvoog ühtlustub, kuna nii Tigutorni-Ahhaa kui ka Zeppelini tänava parklatesse vasakpöörde tegemiseks ehitatakse lisarada. Kui planeeritud keskus hakkab toimima ühtse linnatervikuna koos Kaubamaja, Kvartali, Tasku, Ahhaa-keskuse ja täiendavate, piirkonda kavandatavate 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 hakkab piirama autoliiklust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

08.06.2020





Ä R A K I R I

TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Päästeamet  
Raua 2  
10124 TALLINN

05.06.2020 nr 9-3.2/DP-18-010

**Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu  
kooskõlastamiseks esitamine**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele "Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused" ning Tartu Linnavalitsuse 17.04.2018. a korraldusele nr 391 "Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" tuleb detailplaneering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästeskusega.

Edastame nimetatud detailplaneeringu kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

08.06.2020





Keskkonnaamet  
Narva mnt 7a  
15172 TALLINN

05.06.2020 nr 9-3.2/DP-18-010

### **Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu esitamine kooskõlastamiseks**

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 esitame Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu kooskõlastamiseks.

Detailplaneeringuga määratakse Väike-Turu tn 7 krundile ehitusõigus kuni seitsmekorruselise hoonestuse rajamiseks. Krundi lubatud kasutamise sihtotstarbed on kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone maa ning kuni 40% ulatuses korterelamumaa. Hoonete suurim lubatud arv on neli. Suurim lubatud ehitisealune pind on 4740 m<sup>2</sup> (maa-pealne 3900 m<sup>2</sup>), absoluutkõrgus 60.00 m.

Hoone(te) ehitamisel tuleb arvestada Emajõe ülejutustasemega. Hoone(te) ±0.00 kõrgus peab olema minimaalselt 34.30 (1% veetaseme tõenäosus + 0,8 m). Maksimaalseks hoone(te) ±0.00 kõrguseks on planeeritud 35.00.

Mootorsõidukite juurdepääs krundile on planeeritud Väike-Turu tänavalt läbi olemasoleva ristmiku. Planeeritud on Väike-Turu tänava laiendamine, sealjuures täiendava vasakpöörderaja rajamine.

Planeeritud on säilitada krundi põhjaservas asuvad kolm kaske, ülejäänud planeeringualal väärtuslikke puid ei ole. Kui olemasolevaid puid ei ole võimalik säilitada, tuleb need asendada uute puudega. Planeeritud hoonestuse ehitusprojekti koosseisus tuleb volitatud maastikuarhitektil koostada välialade haljastus- ja kujundusprojekt. Arvestada tuleb, et 10% krundist (täiskasvanud puude võra projektsioon maapinnal) peab olema kõrghaljastatud, vajadusel tuleb haljastust rajada ka hoonestusala piires. Elamufunktsiooni kavandamisel peab krundi haljastatav ala olema suurem kui hooneväline kõvakattega ala, kavandada tuleb ala mänguväljaku rajamiseks.

Planeeringualale ulatuvad looduskaitseaduse § 37 ja § 38 kohased Emajõe kalda piiranguvöönd (100 m) ja Emajõe kalda ehituskeeluvöönd (50 m). Hoonestusala planeerimisel on arvestatud Väike-Turu tänaval varem väljakujunenud ehitusjoonega, kus vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 11 kohaselt ehituskeeld ei laiene varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Ehituskeeluvööndisse jäävad planeeritud avalikult kasutatav jalgtee, sõidutee ja tehnovõrgud, millele kehtib looduskaitseaduse § 38 lg 5 kohane erand. Kuna hoonestusala ja Emajõe vahelisele alale jääb Väike-Turu tänav, siis ei kahjustata planeerituga looduskaitseaduse § 34 kohaseid kalda kaitse eesmärke.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud Keskkonnaametiga koostööd ehituskeeluvööndi küsimuses. Keskkonnaamet on oma 14.05.2019. a kirjas väljendanud seisukohta, et Väike-Turu tn 7 krundile ehitamisel rakendub LKS § 38 lg 4 punkti 11 erand.

Lugupidamisega

# Ä R A K I R I

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust  
digitaalselt allkirjastatud  
dokumendi originaaliga



Ruth Plakk

08.06.2020

# DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

## ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
Linnaehituslikud_seosed.pdf	2.3 MB
Olemasolev_olukord.pdf	1.0 MB
Pohijoonis.pdf	1.6 MB
Situatsiooniskeem.pdf	1.7 MB
Tehnovorgud.pdf	1.8 MB
Seletuskiri.pdf	1.5 MB
Linnaplaneerimise_ja_maakorralduse_osakond_Kiri_20200605_DP-18-010.pdf	51 KB

## ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	PJOTR VOROBOV		06.06.2020 20:40:34 +03:00

### ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

### ROLL/RESOLUTSIOON

### ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

### ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

87172880005421488861579166973377627314

### SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015 B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

### ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 93 F4 BE 98 3C 17 8D D3 CC BC 60 95 27 EF DAB3 11 91 A1 99 43 5C F3 C8 12 A9 C0 6C B7 BB 81 E0

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

### MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.



KESKKONNAAMET

Urmas Ahven  
Tartu Linnavalitsus  
lpmko@raad.tartu.ee

Teie 05.06.2020 nr DP-18-010

Meie 15.06.2020 nr 6-2/20/9675-2

### Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringust

Esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks detailplaneeringu „Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering, Tartu linn“ (AB Artes Terrae OÜ töö nr 1834DP3). Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks. Planeeringuala suurus on 5663 m<sup>2</sup>.

Keskkonnaregistri andmetel ei ole planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti või elupaiku. Väike-Turu tn 7 kinnistule (katastritunnus 79507:050:0033) ulatub Emajõe kalda ehituskeeluvöönd<sup>1</sup>. Keskkonnaamet on seisukohal, et Väike-Turu tn 7 kinnistule ehitamisel rakendub looduskaitseaduse § 38 lg 4 punkti 1<sup>1</sup> erand.

Eeltoodut arvesse võttes **ei ole Keskkonnaametil** planeerimisseaduse § 133 lõike 1 alusel **detailplaneeringule „Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering, Tartu linn“ (AB Artes Terrae OÜ töö nr 1834DP3) märkuseid.**

Lugupidamisega

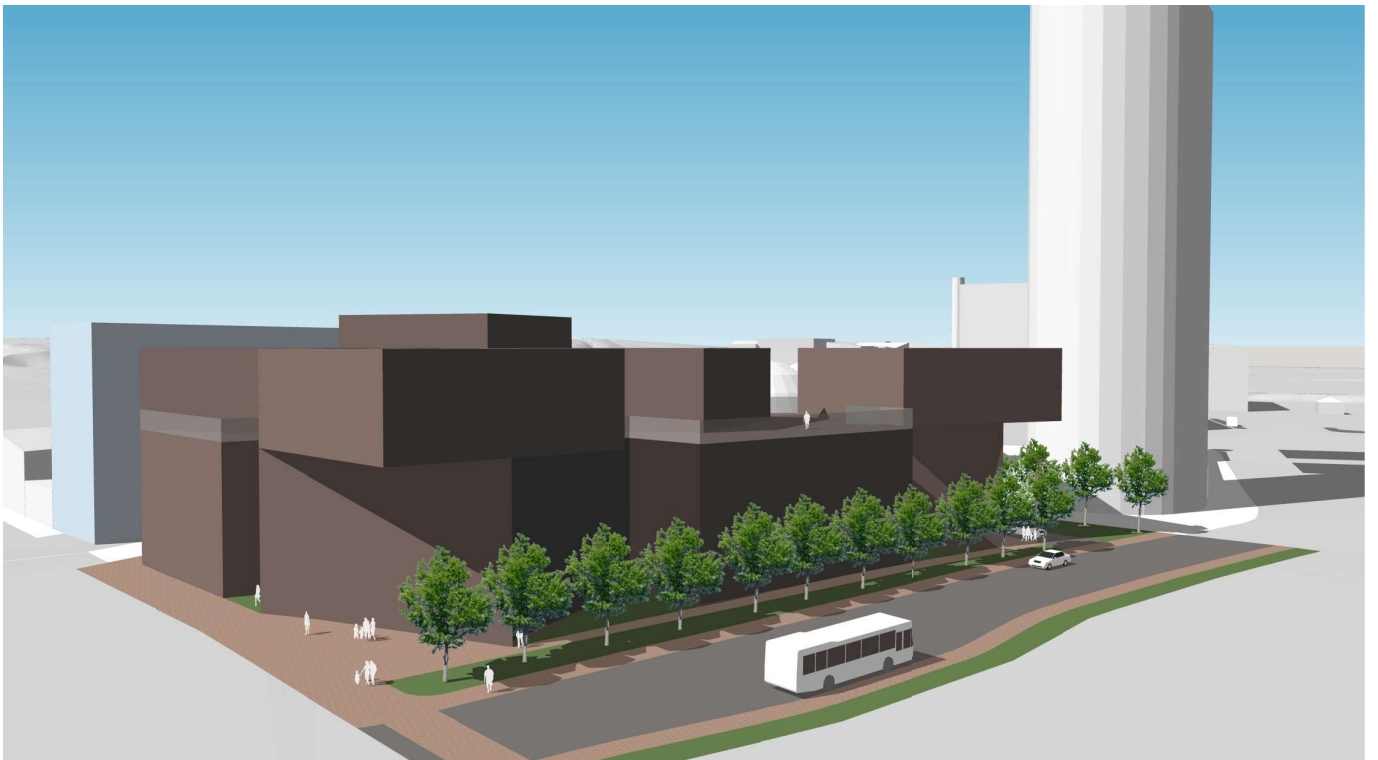
*(allkirjastatud digitaalselt)*

Ena Poltimäe  
juhataja  
Lõuna regioon

Mariliis Paal 5695 7205  
mariliis.paal@keskkonnaamet.ee

---

<sup>1</sup> Looduskaitseadus § 38 lg 1 p 3 (ehituskeeluvöönd linnas 50 m)







## 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 tehnoajutiste (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 kavandatavate 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 naaberala 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



Adressaadid vastavalt nimekirjale

29.10.2020 nr 9-3.2/DP-18-010

## **Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu avalik väljapanek**

Hea planeeringuala naaber

Vastavalt planeerimisseaduse § 135 lg-le 6 teatame, et Tartu Linnavalitsus võttis 28. oktoobri 2020. a korraldusega nr 1208 vastu ja suunas avalikule väljapanekule Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu.

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-, tootlustushoone, 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 üldplaneeringujärgselt kesklinna parkimisvööndis, kus parkimismormatiive tuleb 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 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 vastab Tartu linna üldplaneeringule.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub **17.11. - 01.12.2020.** a Planeeringu ja selle lisadega paberkujul on võimalik tutvuda infokeskuses, digitaalsete materjalidega Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, Ehitus ja Planeeringud > Planeerimine > Planeeringud > Detailplaneeringud), otsetee: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-010>  
Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärk on kaasata avalikkust planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringulahenduse osas ning tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 [liis.randmets@raad.tartu.ee](mailto:liis.randmets@raad.tartu.ee)

## Tartu linnaavalitsus



Tartu linnavalitsus suunas avalikule väljapanekule Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu. Detailplaneeringuga on antud võimalus rajada kuni neli elu- ja ärihoonet. Suurim lubatud ehitisealune pind on 4740 m<sup>2</sup>, absoluutkõrgus 56,00 m. Avalik väljapanek toimub 17. XI – 1. XII Tartu infokeskuses raekojas ja [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee).

PM 30.10.2020

<p><b>Arvamus</b></p> <p>Teema: Arvamus</p> <p>Saabumise viis: Sisestatud Internetist</p> <p>Dokumendi kuup: 04.12.2020</p> <p><b>Saatja</b></p> <p>Kaarsilla Kinnisvara OÜ</p> <p>E-post: info@kaarsilla.ee</p>	

**Tekst:**

Oleme planeeringu kooskõlastamise ja vastu võtmise protsessi ajal arendanud edasi hoonete kavandamist võidutöö teinud arhitektiga. Praeguse projektlahenduse juures on vähenenud hoonete maht ja see võimaldab luua rohkem kvaliteetset linnaruumi. Seoses planeeritava hoonestuse edasiprojekteerimisega on meil lähtuvalt arhitektuursest lahendusest Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringule järgmised ettepanekud:

1. Sätestada planeeringus, et hoonestusala piires ehitatavad kuni 1,6 m kaugusele ulatuvad rõdud ei ole arvestatud ehtisealuse pinna sisse. Edasisel projekteerimisel on osutunud arhitektuurselt põhjendatuks rõdude ehitamine – rõdusid saab liigendatult määrata kogu hoonestusala leppemärgiga kaetud perimeetri ulatuses sättides neid nii, et need ei oleks kohakuti;
2. Sätestada planeeringus, et hoone katusele võib ehitada piiret, mida ei arvestata ehitise kõrguse sisse või suurendada kõrgust 1,2 meetrit kahel ülemisel blokil. Planeeringu koostamise käigus taotlesime suuremat lubatud kõrgust, mida linna poolt ei aktsepteeritud. Praegu on selgunud, et kõrgematele blokkidele katuserassi kavandades ei mahu terrassi piire ehitusaluse pinna sisse.
3. Sätestada planeeringus suurimaks lubatud hoonete arvuks viis. Projekteerimisel jätkatakse võidutöö põhimõttega teha alale viis torni ja liigendada hoonemahtusid kõrguse muutudes. Et vältida võimalikke erimeelsusi hoonete piiritlemise osas (kas parkla kaudu on hooneid eristav ühendus või mitte) on parem märkida viis hoonet. Praegune projektlahendus on suurema õhulisuse tagamiseks loobunud alumiste korruste ühisosast.



## VÄIKE-TURU TN 7 KRUNDI DETAILPLANEERING.

### HOONESTUSE ARHITEKTUURSET LAHENDUST ILLUSTREERIVAD VAATED (AUTOR: SALTO AB OÜ)

#### KÕRGEMAD MAHUD RÕDUDEGA



#### KÕRGEMAD MAHUD ILMA RÕDUDETA



## KÕRGEMAD MAHUD RÕDUDEGA



## KÕRGEMAD MAHUD ILMA RÕDUDETA





## KÕRGEMAD MAHUD RÕDUDEGA



## KÕRGEMAD MAHUD ILMA RÕDUDETA



## KÕRGEMAD MAHUD RÕDUDEGA



## KÕRGEMAD MAHUD ILMA RÕDUDETA

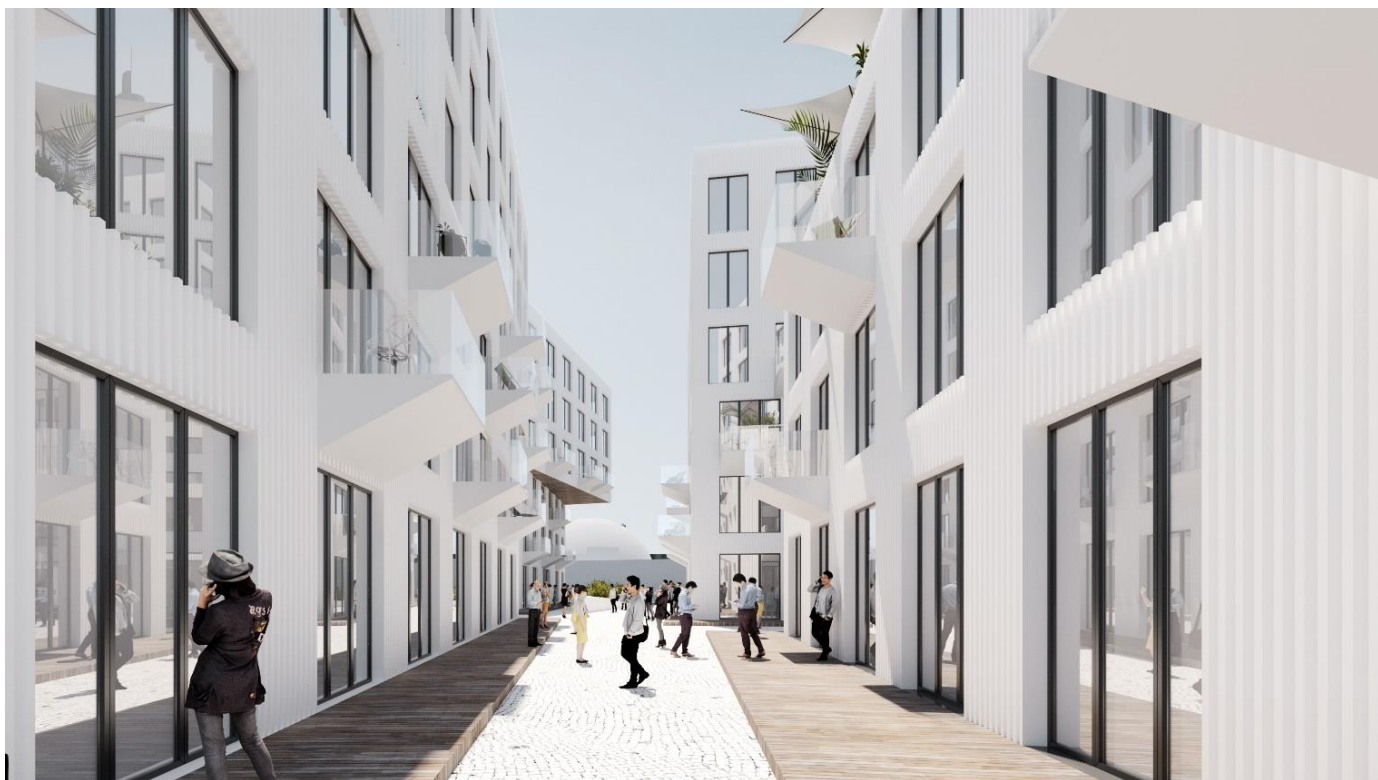




## KÕRGEMAD MAHUD RÕDUDEGA



## KÕRGEMAD MAHUD ILMA RÕDUDETA



## KÕRGEMAD MAHUD RÕDUDEGA



## KÕRGEMAD MAHUD ILMA RÕDUDETA





## KÕRGEMAD MAHUD RÕDUDEGA



## KÕRGEMAD MAHUD ILMA RÕDUDETA





Made Vares  
Kaarsilla Kinnisvara OÜ  
made@kaarsilla.ee

28.12.2020 nr 9-3.2/DP-18-010

### Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu edasine menetlemine

Tartu Linnavalitsuse 28. oktoobri 2020. a korraldusega nr 1208 võeti Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 17.11. – 01.12.2020. Detailplaneeringu koostamisse kaasati, sh teavitati avalikust väljapanekust, kõiki isikuid, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja neid, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Avaliku väljapaneku jooksul ettepanekuid ega arvamusi ei laekunud.

Kaarsilla Kinnisvara OÜ kui huvitatud isik on linna teavitanud omapoolsetest soovidest viia planeeringusse sisse järgmised muudatused:

1. Sätestada planeeringus, et hoonestusala piires ehitatavad kuni 1,6 m kaugusele ulatuvad rõdud ei ole arvestatud ehitisealuse pinna sisse. Edasisel projekteerimisel on osutunud arhitektuursetl põhjendatuks rõdude ehitamine – rõdusid saab liigendatult määrata kogu hoonestusala leppemärgiga kaetud perimeetri ulatuses sättides neid nii, et need ei oleks kohakuti;
2. Sätestada planeeringus, et hoone katusele võib ehitada piiret, mida ei arvestata ehitise kõrguse sisse või suurendada kõrgust 1,2 meetrit kahel ülemisel blokil. Planeeringu koostamise käigus taotlesime suuremat lubatud kõrgust, mida linna poolt ei aktsepteeritud. Praegu on selgunud, et kõrgematele blokkidele katuserassi kavandades ei mahu terrassi piire ehitusaluse pinna sisse.
3. Sätestada planeeringus suurimaks lubatud hoonete arvaks viis. Projekteerimisel jätkatakse võidutöö põhimõttega teha alale viis torni ja liigendada hoonemahtusid kõrguse muutudes. Et vältida võimalikke erimeelsusi hoonete piiritlemise osas (kas parkla kaudu on hooneid eristav ühendus või mitte) on parem märkida viis hoonet. Praegune projektlahendus on suurema õhulisuse tagamiseks loobunud alumiste korruste ühisosast.

#### Linna seisukohad esitatud ettepanekute osas on järgmised:

1. Vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 19 lg 5 kuuluvad hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
2. Vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 30 lg 4 ehitisel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata. Seega on soovitud piirdeid võimalik kavandada.
3. Ettepanekut on võimalik arvestada, kuna see ei muuda võidutöö põhimõtteid.

Linn on seisukohal, et planeeringusse vastavate muudatuste sisseviimise korral muutuvad kohustuslikud ehitusõiguse näitajad, mistõttu tuleb planeering peale muudatuste sisseviimist suunata korduvalt avalikule väljapanekule.

Jääme ootama tagasisidet, kas soovite planeeringu koostamist jätkata või palute alustada planeeringu kehtestamise ettevalmistamisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Aire Priks  
736 1252 [aire.priks@tartu.ee](mailto:aire.priks@tartu.ee)



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.03.2021 nr 266

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

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. 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. Arvamusi ei esitatud.

Planeeringust huvitatud isik on andnud teada, et on koostöös arhitektidega tegelenud hoonestuse projekteerimisega ning taotleb lahtiste rõdude ehitamise võimaldamist ja hoonete arvu muutmist neljalt hoonelt viiele.

Vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 19 lg 5 kuuluvad hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal. Avalikul väljapanekul olnud detailplaneeringus ei ole ehitisealuse pinna määramisel rõdudega arvestatud. Seega tähendab soovitud rõdude lisamine planeeritud ehitisealuse pinna suurendamist.

Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 4 p 2 ja p 3 on suurima lubatud hoonete arvu ja lubatud ehitisealuse pinna määramine detailplaneeringu ülesanne, tegemist on ehitusõiguse näitajatega millega lahendamine on tulenevalt § 126 lg 2 detailplaneeringu koostamisel kohustuslik. Vastavalt planeerimisseaduse § 137 lg 3, kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad detailplaneeringu põhilahendusi, korraldatakse uus avalik väljapanek.

#### **Planeeringulahendus**

Võrreldes avalikul väljapanekul olnud lahendusega on planeeringulahendust muudetud järgmiselt:

1. Muutunud on hoonete suurim lubatud arv: uues lahenduses 5 (avalikul väljapanekul olnud lahenduses 4). Lähtutud on arhitektuurivõistluse võidutööst, milles on kavandatud viis kõrgemat hoone mahtu.
2. Hoone suurimale lubatud ehitisealusele pinnale on lisatud näitaja, mis võimaldab eelmises lahenduses kavandatud hoonetele rajada lahtised rõdud.

Uues lahenduses on suurim lubatud ehitisealune pind 3900 m<sup>2</sup>, koos lahtiste rõdudega 4003 m<sup>2</sup> (avalikul väljapanekul olnud lahenduses oli antud üks näitaja - 3900m<sup>2</sup>)

- sh absoluutkõrgusega kuni 56 m on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 1764 m<sup>2</sup>, koos lahtiste rõdudega 2197 m<sup>2</sup> (avalikul väljapanekul olnud lahenduses oli üks näitaja - 1764 m<sup>2</sup>);

- sh absoluutkõrgusega kuni 60 m on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 441 m<sup>2</sup>, koos lahtiste rõdudega 535 m<sup>2</sup> (avalikul väljapanekul olnud lahenduses oli üks näitaja - 441 m<sup>2</sup>).



3. Seletuskirja on lisatud selgitus: "Arhitektuurivõistluse võidutöö autorid on hoone edasise projekteerimise käigus kavandanud kõrgematele hooneosadele rõdude ehitamise, mis loob hoonele mitmekesisema ilme. Rõdude ehitamise võimaldamiseks on planeeringuga suurendatud arhitektuurivõistluse võidutöös esitatud ehitisealust pinda."

Linn on seisukohal, et planeeringus tehtud muudatused on linnaehituslikult sobivad ja linnaruumi positiivselt ilmestavad ning ei mõjuta planeeritud terviklahenduse elluviimist, haljastuse, liikluskorralduse või muus osas sätestatud ega arhitektuurivõistluse võidutööga kokkulepitud põhimõtteid. Samuti ei ole hoonetele lahtiste rõdude lubamisel tegemist olulise päikesevalguse varjamise mõjutusega.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 137 lg 3, 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. Suunata korduvalt avalikule väljapanekule Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 30.03-13.04.2021. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas. Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada küsimusi e-posti teel [lpmko@tartu.ee](mailto:lpmko@tartu.ee).
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär



Adressaadid vastavalt nimekirjale

12.03.2021 nr 9-3.2/DP-18-010

**Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu  
korduv avalik väljapanek**

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.

Avaliku väljapaneku järgselt teatas planeeringust huvitatud isik, et soovib erinevalt avalikul väljapanekul olnud lahendusest, lahtiste rõdude lisamise võimaldamist ja hoonete arvu muutmist neljalt hoonelt viiele.

Vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 19 lg 5 kuuluvad hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal. Avalikul väljapanekul olnud detailplaneeringus ei ole ehitisealuse pinna määramisel rõdudega arvestatud. Seega tähendab soovitud rõdude lisamine planeeritud ehitisealuse pinna suurendamist.

Hoonete arvu muutmine neljalt hoonelt viiele järgib arhitektuurivõistluse võidutööd ja ei erine avalikul väljapanekul olnud lahendusest muus osas kui vaid arvu erinevuses (viis kõrgemat hoonemahtu oli lubatud ehitada ka avalikul väljapanekul olnud lahenduses, kuid hoonete arv 4 ei võimaldanud kõiki kõrgemaid mahte rajada eraldiseisvate hoonetena).

Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 4 p 2 ja p 3 on suurima lubatud hoonete arvu ja lubatud ehitisealuse pinna määramine detailplaneeringu ülesanne, tegemist on ehitusõiguse näitajatega, mille lahendamine on tulenevalt § 126 lg-st 2 detailplaneeringu koostamisel kohustuslik. Vastavalt planeerimisseaduse § 137 lg-le 3, kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad detailplaneeringu põhilahendusi, korraldatakse uus avalik väljapanek.

Võrreldes avalikul väljapanekul olnud lahendusega on planeeringulahendust muudetud järgmiselt:

1. Muutunud on hoonete suurim lubatud arv: uues lahenduses viis (avalikul väljapanekul olnud lahenduses neli). Lähtutud on arhitektuurivõistluse võidutööst, milles on kavandatud viis kõrgemat hoone mahtu.

2. Hoone suurimale lubatud ehitisealusele pinnale on lisatud näitaja, mis võimaldab eelmises lahenduses kavandatud hoonetele rajada lahtised rõdud.

Uues lahenduses on suurim lubatud ehitisealune pind 3900 m<sup>2</sup>, koos lahtiste rõdudega 4003 m<sup>2</sup> (avalikul väljapanekul olnud lahenduses oli antud üks näitaja - 3900 m<sup>2</sup>), sealhulgas

- absoluutkõrgusega kuni 56 m on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 1764 m<sup>2</sup>, koos lahtiste rõdudega 2197 m<sup>2</sup> (avalikul väljapanekul olnud lahenduses oli üks näitaja - 1764 m<sup>2</sup>);

- absoluutkõrgusega kuni 60 m on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 441 m<sup>2</sup>, koos lahtiste rõdudega 535 m<sup>2</sup> (avalikul väljapanekul olnud lahenduses oli üks näitaja - 441 m<sup>2</sup>).

3. Seletuskirja on lisatud selgitus: "Arhitektuurivõistluse võidutöö autorid on hoone edasise projekteerimise käigus kavandanud kõrgematele hooneosadele rõdude ehitamise, mis loob hoonele mitmekesisema ilme. Rõdude ehitamise võimaldamiseks on planeeringuga suurendatud arhitektuurivõistluse võidutöös esitatud ehitisealust pinda."

Tartu Linnavalitsuse 09.03.2021. a korraldusega nr 266 suunati Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering uuele avalikule väljapanekule, mis toimub 30.03.-13.04.2021. a Tartu infokeskus raekojas ja linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee), otsetee: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-18-010>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 liis.randmets@tartu.ee

## Tartu linnaavalitsus



Tartu linnavalitsus suunas  
korduvalt avalikule väljapanekule  
**Väike-Turu tn 7 krundi detail-  
planeeringu**. Planeeringuga  
antakse võimalus rajada kuni  
viis elu- ja ärihoonet. Võrreldes  
eelmise lahendusega on suurimale  
lubatud ehitisealusele pinnale  
lisatud pind rõdude rajamiseks.  
Avalik väljapanek toimub 30. III –  
13. IV Tartu infokeskuses raekojas  
ja [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee).

PM 02.03.2021

Saatja: margus.treumuth@gmail.com

Saadetud: 12.03.2021 17:03:05

Kellele: LPMKO üldmail

Teema: Re: Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu korduv avalik väljapanek

Tere!

Arvamus Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu osas.

Olen naaberkinnistu omanik (Väike-Turu 5-88) ja minu aknad jäävad otseselt planeeritava ehitise varju (II korruse äripinnad) ning valgustatus ruumides väheneb oluliselt. Planeeritava ehitise kõrgus ei sobi. Tuleks ehitada 3-korruseline **vastavalt algsele kokkuleppele**, et naaberkinnistu äripinnad ja korteriomandid ei oleks uue ehitise poolt pimendatud.

Kui kehtestatakse detailplaneering, kus planeeritav ehitis varjutab mu aknad, siis vaidlustan selle kohtus.

Lugupidamisega  
Margus Treumuth



## 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 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 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 kajasid 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 naabruse 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



TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Margus Treumuth  
margus.treumuth@gmail.com

13.05.2021 nr 9-3.1/DP-18-010

**Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu  
avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu**

Asutusesiseseks kasutamiseks  
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu puutumatust  
kahjustav teave  
Märge tehtud: 15.03.2021  
Piirangu lõpp: 14.03.2096

Täname esitatud arvamuste eest.

Anname teada, et Tartu Linnavalitsus võttis 11. mai 2021. a korraldusega nr 533 seisukohad avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste osas.

Seisukohtadega on võimalik tutvuda Tartu linna kodulehel:

<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/TLVK2021051100533>

Linnavalitsuse seisukohti tutvustav avalik arutelu toimub **27. mail 2021. a kell 15.00**. Linnavalitsus on määranud avaliku arutelu toimumise kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumi (Raekoja plats 3, III korrus, tuba 303), kuid tulenevalt COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse pandeemilisest levikust on Terviseameti poolt soovitatud võimalusel vältida inimeste rohkearvulist kogunemist. Seega teeme ettepaneku osaleda arutelul üle veebi Zoomi keskkonnas. Palume tagasisidet, kas osalemine Zoomi keskkonnas on võimalik või mitte. Kellel see võimalus puudub, on võimalik osaleda arutelul eelpoolnimetatud asukohas.

**Arutelu turvaliseks korraldamiseks palume oma osalusest ja võimalusest/mitte võimalik osaleda Zoomi keskkonnas, teada anda ja registreeruda kas osakonna e-posti aadressil [lpmko@tartu.ee](mailto:lpmko@tartu.ee) või telefoni teel 736 1252.**

Vastavalt planeerimisseaduse § 136 lg-le 5 on Teil võimalik ka loobuda avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamustest, teatades sellest detailplaneeringu koostamise korraldajale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 [liis.randmets@tartu.ee](mailto:liis.randmets@tartu.ee)



Hea planeeringuala naaber

13.05.2021 nr 9-3.2/DP-18-010

**Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu  
avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu**

Anname teada, et Tartu Linnavalitsus võttis 11. mai 2021. a korraldusega nr 533 seisukohad avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste osas.

Seisukohtadega on võimalik tutvuda Tartu linna kodulehel:

<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/TLVK2021051100533>

Linnavalitsuse seisukohti tutvustav avalik arutelu toimub **27. mail 2021. a kell 15.00**. Linnavalitsus on määranud avaliku arutelu toimumise kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumi Raekoja plats 3, III korrus, tuba 303, kuid tulenevalt COVID-19 haigust põhjustava koroonaviiruse pandeemilisest levikust on Terviseamet soovitanud võimalusel vältida inimeste rohkearvulist kogunemist. Seega teeme ettepaneku osaleda arutelul üle veebi Zoomi keskkonnas. Palume tagasisidet, kas osalemine Zoomi keskkonnas on võimalik või mitte. Kellel see võimalus puudub, on võimalik osaleda arutelul eelpool nimetatud asukohas.

**Arutelu turvaliseks korraldamiseks palume oma osalusest ja võimalusest/mitte võimalik osaleda Zoomi keskkonnas, teada anda ja registreeruda kas osakonna e-posti aadressil [lpmko@tartu.ee](mailto:lpmko@tartu.ee) või telefoni teel 736 1252.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets  
736 1253 [liis.randmets@tartu.ee](mailto:liis.randmets@tartu.ee)

Saadetud: 01.06.2021 13:40:23

Kellele: Margus Treumuth

Anname teada, et 27. mail 2021 kell 15.00 toimus Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu. Kahjuks Teie kui planeeringu lahenduse osas arvamust avaldanud isik arutelul ei osalenud.

Palume tagasisidet, kas olete [Tartu Linnavalitsuse 11. mai 2021. a korraldusega nr 533](#) võetud seisukohtadega tutvunud ning kas esitatud seisukohad on piisavad.

Tuletame meelde, et vastavalt planeerimisseaduse § 136 lg-le 5 on Teil võimalik ka loobuda avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamustest, teatades sellest detailplaneeringu koostamise korraldajale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Kui aga planeeringulahenduse osas jäävad eriarvamused ülesse, suunab Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu planeerimisseaduse § 138 lg 1 kohaselt koos avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega ja põhjendatud seisukohtadega nende arvestamata jätmise kohta Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks.

Ootame Teie vastust kuni 7. juuni 2021.

Lugupidamisega

Aire Priks  
Detailplaneeringute teenistuse juhataja  
736 1252

Saatja: margus.treumuth@gmail.com

Saadetud: 01.06.2021 14:33:17

Kellele: Liis Randmets

Teema: Re: Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemused

Olen alates aastast 2019 öelnud, et algne kokkulepe oli 3 korrust. Kui keeruline on tajuda, et kokkuleppeid tuleb järgida?

Eriarvamus jääb.

M