



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

16.08.2022 nr 865

#### **Riia tn 2 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavalitsus algatas 30.06.2020 korraldusega nr 708 Riia tn 2 krundi detailplaneeringu eesmärgiga kaaluda võimalusi olemasoleva Kvartali keskuse hoone laiendamiseks.

#### Planeeringu lühitutvustus

Riia tn 2 krunt asub kesklinnas Riia tn, Turu tn, Soola tn ja Aleksandri tn vahelises kvartalis. Hoonel on viis maapealset ja kaks maa-alust korrust. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on olemasolevale hoonemahule lubatud lisada kaks kuni kolm korrust. Riia tn 2 kavandatav pealeehitus hõlmab Kvartali hoonet osaliselt. Hoone pealeehituse suhteline kõrgus on kuni 8,5 m Turu ja Soola tänava pool ja kuni 12 m Riia ja Aleksandri tänava nurgal ning kavandatavate korruste arv vastavalt kaks ja kolm korrust. Hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 10228 m<sup>2</sup>, millest 926 m<sup>2</sup> on planeeritud (abs)kõrgusega kuni 69,50 (HA1), 4587 m<sup>2</sup> (abs)kõrgusega kuni 66,00 (HA2) ja 4716 m<sup>2</sup> (abs)kõrgusega kuni 57,50 (HA3). Lisaks on kavandatud varikatused 442 m<sup>2</sup>, mis asuvad väljaspool krundi piiri.

Planeeringus on sätestatud, et hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, pealeehitus peab olema liigendatud ning olemasolevast fassaadist tagasiastega. Pealeehituse arhitektuurne lahendus koostatakse olemasoleva hoone arhitektuurse lahenduse autori poolt järgides olemasoleva hoone arhitektuurivõistluse võidutöö üldiseid põhimõtteid.

Planeeringule on koostatud liiklusanalüüs, mille kohaselt ei ole, lisanduvat hoonestusmahtu arvestades, olemasoleva liiklus- ja parkimiskorralduse muutmine vajalik. Täiendavate jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu krundi piires ning hoone siseselt, kokkuleppel Tartu linnaga ka tänavamaal. Uute jalgrattaparklate rajamisel peavad need asuma katuse all.

Planeeringule on koostatud insolatsiooni analüüs hindamaks kavandatava pealeehituse mõju ümbritsevate eluruumide insolatsioonile.

#### Kaasamine ja koostöö

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti puudutatud isikutele võimalus avaldada detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Arvamus laekus Aleksandri tn 1 korteriühistult planeeringus antud insolatsiooni analüüsi kohta. Korteriühistu soovis insolatsiooni analüüsi täiendamist ning ühistu kaasamist analüüsi teostamisse võimalusega sisuliselt kontrollida analüüsi teostamise alusmaterjale ning lähteandmeid. Arvamuse avaldamise järgselt on planeeringu koostaja korteriühistuga teinud koostööd. Aleksandri tn 1 korteriühistu soovis detailplaneeringus sätestada kavandatava hoonestusala HA2 minimaalse kauguse Aleksandri tn 1 hoone poolt, mille korral on tagatud olemasoleva insolatsiooni säilimine ning mitte ette näha mis tahes võimalust järgnevates menetlustes hoonestusala lähemale kavandamiseks.

Linn selgitas arvamuse avaldajale, et planeeringus on oluline välja tuua probleemala ning määrata tingimused.

Peale arvamuse avaldamist on insolatsiooni analüüsi täiendatud ja planeeringu lahendust korrigeeritud. Võrreldes naabritele tutvustatud lahendusega, kus HA2 pealeehitus oli planeeritud Aleksandri tänava jooneni, on käesolevas planeeringu lahenduses HA2 hoonestusala kavandatud Aleksandri tänava poolt 25 meetrise tagasiastega.

#### Insolatsiooni analüüsi tulemus

Planeeringu koostamise käigus on planeeritud hoone mõju naaberhoonete insolatsioonile kontrollitud programmis SketchUp. Analüüsil on tuginetud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt heaks kiidetud "Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendile", mis on ühtlasi juhendumiseks omavalitsustele planeeringute menetlemisel ning mida käsitletakse kui pikaajaliselt välja kujunenud ja kasutuses olnud head planeerimis- ja ehitustava Eestis.

Juhendi kohaselt peab insolatsiooni kestus olema tagatud ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. 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.

Juhendi rakendamine on kohustuslik alaliste elupaikade (eluruumide) jms ruumide insolatsiooni arvutamisel. Insolatsiooni analüüsi koostamise aluseks võetakse päikese näilik liikumine, mis kirjeldab ehitise varju horisontaalpinnal sõltuvalt hoone kõrgusest ja kellaajast. Välja on toodud, mis tingimustel on insolatsiooni kestus eluruumides piisav. Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas. Kui ruumi (sh. korteri) insolatsioon ei ole piisav, siis insolatsiooni kestuse vähendamine ei ole lubatud ja suurendamine ei ole vajalik

Standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes" näeb ette väiksemad miinimumid kui Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhendis. Vastavalt viidatud standardile on rahvusliku eritingimusega hindamise kuupäevaks valitud 22. aprill, vastavalt punktile 5.3.1 peab eluruumis olema tagatud minimaalne insolatsioon ning vastavalt tabelile A.6 on minimaalne insolatsioon 1,5 h.

Insolatsiooni analüüsi kohaselt puudub planeeritud hoonestusaladel HA1 ja HA3 mõju ümbritsevate eluruumide olemasolevale insolatsioonile. Planeeritud hoonestusalale HA2 ehitamine mõjutab vähesel määral insolatsiooni Aleksandri tn 1 hoones korterites nr 13 ja nr 16 – korterites on tagatud normatiivne insolatsioon 2 tundi ja 41 minutit, insolatsioon väheneb 14 minuti võrra. Teistes korterites insolatsioon planeeringu elluviimisel ei vähene.

Sügisalvisel ajal, ajavahemikul 22. august kuni 22. aprill, on planeeritud hoonestusest tulenevad varjud tõenäoliselt pikemad, kuna päike liigub siis madalamalt. Kuid selline olukord, kus naaberhoonetest tulenevate episoodiliste varjudega tuleb linnatingimustes arvestada, on loomulik.

#### Avalik väljapanek

Planeeringuga ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks.

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

Olemasolevate eluruumide valgustustingimuste halvenemise korral tuleb aluseks võtta olemasolev olukord, selgitada välja, mil määral valgustustingimused uusehitise tõttu halvenevad ja hinnata, kas naaber peab taluma uusehitisest tingitud valgustustingimuste halvenemist. Linn on seisukohal, et kui hoonestusala HA2 kavandada Aleksandri tänava poolt tagasiastega 25 meetrit, siis selle piirini ehitamine ei põhjusta olulist ega ülenormatiivset mõju eluruumide valgustustingimustele. Kahes korteris küll väheneb insolatsioon 14 minuti võrra, kuid samas siiski säilib normikohane insolatsioon 2 tundi ja 41 minutit.

Planeeringust tulenev mõningane mõju naaberhoone valgustustingimustele on olemas, kuid linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku ja mõningane päikesevalguse varjamine on paratamatu. Arvestades insolatsioonianalüüsi tulemusi ei ole tegemist olulise mõjutusega, kuna loomulik valgustus päeva jooksul säilib. Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningase sellest tulenevate mõjutustega. Aleksandri tn 1 korteriühistu soov, kavandada hoonestusala HA2 pealeehitus nii, et insolatsioon üldse ei väheneks, ei ole linna hinnangul põhjendatud. Nimetatud juhul tuleks pealeehituse tagasiastet suurendada 36 meetrini. Tagasiaste suurendamine ei anna linna hinnangul piisavalt olulist efekti valgustustingimuste osas, et see oleks proportsionaalne planeeritava hoonemahu vähenemisega sellisel määral.

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 ja lg 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Riia tn 2 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 08. - 22.09.2022 ja kohaks Tartu linna koduleht <https://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär