



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

15.10.2024 nr 780

Turu tn 18 krundi detailplaneeringu kehtestamine

Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 21.03.2019. a otsusega nr 144. Detailplaneeringust huvitatud isik on Giga Investeeringud OÜ, planeeringu koostaja Hendrikson & Ko OÜ.

Planeeringulahendus

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ja planeeringuvõistluse võidutööle *Lõpused* (Arhitekt Must OÜ, 2018).

Detailplaneering näeb ette nelja krundi moodustamise, krundi kasutamise sihtotstarbed on järgmised:

- 1) krunt 1 - korterelamumaa, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa; Esimesel korrusel on kohustuslik kavandada kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-või lasteasutuse ruumid, lubatud ei ole majutusasutused ega bürood;
- 2) krunt 2 - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, majutushoone maa;
- 3) krunt 3 - tee ja tänava maa;
- 4) krunt 4 - kergliiklusmaa, haljasala maa.

Turu tn 20 krundi sihtotstarve on looduslik maa, haljasala maa, sadama maa, Turu tn 20a krundil looduslik maa, haljasala maa.

Krundil 1 on hoonete suurim lubatud maaapealne ehitisealune pind - 2960 m², koos rõdudega 3753 m², maa-alune ehitisealune pind on 5820 m². Krundil 2 on suurim lubatud maaapealne ehitisealune pind 2591 m², maa-alune 4273 m². Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on krundil nr 1 - 57.50, krundil nr 2 - 65,5 m.

Krundil 4 on suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind 1468 m² (parkla), lisaks on krundile 4 ning krundile 5, Turu tn 20 ja Turu tn 20a lubatud üldplaneeringukohaste ehitiste rajamine (väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine).

Krundid 1 ja 2 peavad olema minimaalselt 10% kõrghaljastatud. Krundi 1 Turu tänava poolsele küljele on planeeritud puude allee, mis tagab hoonestuse eraldatuse kõrge intensiivsusega tänavast; hoonete vahele on kavandatud lineaarsed tõstetud aiad.

Parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt valdavalt maa-alusena (kruntidel 1 ja 2).

Juurdepääsud on planeeritud Turu tänavalt ja Väike-Turu tänavalt. Detailplaneering näeb kruntidele nr 1 ja 2 juurdepääsuks ette uue kvartalisese tänavaraajamise, mis on planeeritud jalakäija eelistusega rahustatud liiklusega alana, mille tuleb seda tähtjatu sundvaldus eratee avalikuks kasutamiseks jalgsi ja jalgrattaga liikumiseks.

Turu ja Lina tänav ning kruntidele Pos 1 ja Pos 2 juurdepääsu ristmikule on kavandatud valgusfooriga ristmik, mille väljaehitamise rahastamine on arendaja kohustus. Väljaehitamist korraldab Tartu linn Turu tänavarekonstrueerimisel.

Krunt Pos 3 on mõeldud tänavamaa laiendamiseks (Turu tänav krundipiiride ühtlustamiseks) ja krunt Pos 4 promenaadi rajamiseks. Krundile Pos 3 avalike rajatiste väljaehitamise kohustust arendajal ei ole, krundile Pos 4 tuleb arendajal ehitada Väike-Turu tänavat krundiga Pos 1 ühendav teelõik (sh tänavavalgustus) ja neli parkimiskohta (sh manööverdamisala ja tänavavalgustus) Turu tn 18a kinnistu teenindamiseks Sõpruse silla poolses otsas, mis tuleb siduda Tartu linna poolt ehitatava promenaadiga.

Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks haldusleping on sõlmitud ja kruntide Pos 3 ja Pos 4 tasuta linnale üle andmise tagamiseks eelmärked on seatud enne detailplaneeringu kehtestamist.

Koostöö ja kaasamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 anti võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamusi. Arvamuse esitas Paadisadam JÕE MTÜ, kes oli seisukohal, et planeeringuga ette nähtud 4 parkimiskohta sadama teenindamiseks ei võimalda Paadisadam JÕE MTÜ-l normaalselt tegutseda ning tegi ettepaneku planeeringuala sillapoolsesse otsa jääva roheala vähendamiseks ja osaliselt parkimisalaks muutmiseks ja parkimisala tõkkepuuga eraldamiseks.

[Tartu Linnavalitsuse 12.09.2023 korraldusega nr 944](#) võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 02. - 16.10.2023. a. Avaliku väljapaneku jooksul laekus kaks arvamust. Kokkuvõtvalt leiti esimeses pöördumises, et krundile 1 planeeritud liiga tihe keskkond ei ole valgustingimuste, müra ega saastatuse tõttu elukohaks sobilik ja sellisel kombel on planeering linnaruumi sobimatu. Lisaks tehti ettepanek kaaluda kohustuse seadmist krundile 2 vaid hotelli rajamise võimaldamiseks, mitte lubada külaliskortereid. Teises arvamuses rõhutati vajadust säilitada vana katlamaja korsten, kuna see on huvitav ja põnev maamärk, mis oma põneva kihistuna on kindlasti väärt säilitamist või võtmist kasutusele vaateplatvormina.

Linna seisukohad

Linn selgitab seoses sadama parklaga, et võrreldes tänase olukorraga on planeeritud lahenduses parkimisala samas asukohas ja laieneb nelja parkimiskoha võrra haljasala arvel. Täna kuulub ala kogu ulatuses eraomanikule, planeeritud lahenduses saavad neli parkimiskohta paadisadama teenindamiseks olema linna maal. Seega parkimisvõimalused antud asukohas pigem paranevad. Kokku on planeeringualale kavandatud 297 parkimiskohta. Piirete rajamine ei ole lubatud. Seega luuakse detailplaneeringu realiseerimisel alale täiendavaid parkimiskohti.

[Tartu Linnavalitsuse 14.11.2023 korraldusega nr 1170](#) võttis linn avalikul väljapanekul esitatud arvamuste osas seisukohad. Linn jääb põhiosas varasemate seisukohtade juurde ning toob järgnevalt välja olulisema.

Tartu linna üldplaneeringu järgi asub Turu tn 18 krunt linna üldkeskuses, mis on ruumiliselt ja funktsionaalselt sidus ning tihe piirkonnakeskus. Keskuse tihendamine, sh eluruumide loomine vähendab autokasutuse vajadust ja valglinnastumist.

Kuna Turu tn on tiheda liiklusega jaotusmagistraal, siis on üldplaneeringus nõue, et hooned tuleb planeerida piisavalt kaugele või kasutada müra leevendusmeetmeid. Elamiseks sobivad alad on määratud juba üldplaneeringu menetluses, seejuures on Turu tn 18 krundi kesklinnapoolse osa (DP-s krunt 1) juhtotstarbeks määratud osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala, kus esimesel korrusel on kohustuslik ärifunktsioon (lubatud ei ole majutus). Detailplaneering on koostatud vastavalt üldplaneeringule. Hooned on planeeritud Turu tänava äärsest krundipiirist 7 m (sõiduteest 16 m) kaugusele, hoonete ja sõidutee vahele on planeeritud ka kõrghaljastus, seega luuakse eeldused rajada võimalikult hea elukeskkond antud asukohas. Elamute planeerimine Turu tänava äärde ei ole erandlik, ka väljakujunenud hoonestus asub Turu tänava ääres (nt Turu tn 9, Turu tn 11, Turu tn 15, Turu tn 17 korterelamud ligikaudu 12 m kaugusel sõiduteest). Ala asumisega mürarikka tänava ääres on detailplaneeringu koostamisel arvestatud, seletuskirjas analüüsitud ning sätestatud projekteerimiseks vajalikud nõuded. Hoonete täpsed mõõdud, ruumikuju ja asetus selguvad projekteerimisel. Hooned tuleb projekteerida vastavalt kehtivatele nõuetele, sh tuleb tagada vajalikud kujad ja insolatsioon.

Krundile 2 on detailplaneeringuga määratud üldplaneeringukohased sihtotstarbed. Hoonete täpsed kasutamise otstarbeid detailplaneeringuga ei määrata, vaid need selguvad projekteerimisel.

Korstna osas on linn seisukohal, et kuna aja jooksul on selgunud, et korstna säilitamine ja kasutuselevõtmine vaateplatvormina vms otstarbel võib kujuneda ohtlikuks ümbritsevale keskkonnale ja inimestele, ei nähta planeeringuga ette korstna säilitamise kohustust. Linn on lubanud Tartu Linnavalitsuse 06.09.2016 korraldusega nr 878 Turu tn 18 katlamaja lammutada. Loa andmise aluseks oli esitatud Turu tn 18 katlamaja ja korstna lammutamise põhiprojekt, millega nähti ette katlamaja ja ca 90 m kõrguse korstna täielik lammutamine.

Planeeringu heakskiitmine ja kehtestamine

Linn küsis 07.12.2023. a kirjas tagasisidet, kas arvamuste esitajad on Tartu Linnavalitsuse 14.11.2023. a korraldusega nr 1170 võetud seisukohtadega tutvunud ning kas esitatud seisukohad on piisavad, millele vastusena anti teada, et jäädakse oma esitatud arvamuste juurde.

Linn esitas 15.12.2023. a kirjaga detailplaneeringu koos avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks. Ministeerium palus 26.02.2024. a kirjas kooskõlastada detailplaneeringu Terviseametiga, kuna seletuskirjas on välja toodud meetmed müra vähendamiseks. Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu 22.03.2024. a kirjaga.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis detailplaneeringule 19.04.2024. a kirjaga heakskiidu. ning leidis, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluvad järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimiseseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Järelevalve teostaja hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks järelevalvemenetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS v.r §-s 23 sätestatud pädevusele.

Linn on kokkuvõtvalt seisukohal, et detailplaneering on kooskõlas linna ruumilise arengu eesmärkidega ja detailplaneeringuga kavandatav lahendus sobitub linnaruumi, planeering on koostatud vastavalt planeeringuvõistluse võidutöö põhimõtetele ja kooskõlas linna üldplaneeringuga. Planeeringuga kavandatu on lahendatud kaalutletult, tagatud on terviklik ja sidus linnaruum, planeeringu elluviimisega ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste riivet. Linn soosib linna üldkeskuse tihendamist ja keskusesse eluruumide ning äripindade kavandamist.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Tartu Linnavolikogu 20.06.2024. a määruse nr 82 "Ülesannete jaotus planeerimisel ja avalike rajatiste väljaehitamise kord" § 3 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär