



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

07.01.2025 nr 4

Pääsusilma tn 1 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

[Tartu Linnavalitsuse 27.02.2024. a korraldusega nr 184](#) algatati Pääsusilma tn 1 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks piirkonda teenindava kaubandus- ja teenindushoone rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on RRLeht AS ja planeeringu koostaja Auland OÜ.

Detailplaneeringu lühitutvustus

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada kaks krundi: hoonestatav krunt Pos 1 ning Pos 2 väljakujunenud jalakäijate ühendustee tagamiseks ning avalikult kasutatava jalgte rajamiseks Pääsusilma ja Kasesalu tänava vahel.

Krundile Pos 1 on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone (põhi- ja abihoone) rajamiseks. Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa. Suurim lubatud ehitisealune pind on 920 m², absoluutkõrgus 54,10 m.

Planeeringuga on sätestatud, et hoone arhitektuur peab olema esinduslik, kaasaegne ja kõrgetasemeline ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Eelistada tuleb naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid materjale, värvilahenduses looduslähedasi toone.

Krundi pindalast vähemalt 10% peab moodustama kõrghaljastus. Väliala tuleb kujundada esinduslikult ja näha ette istumisvõimalused. Piirete rajamine planeeringualale ei ole lubatud, välja arvatud kaubalaadimise ala, mis tuleb elamute pool isoleerida hoone arhitektuuriga sobiva müratõkkega. Jäätmekonteinerid peavad olema varjestatud, paiknema jäätmemajas või hoone mahus.

Juurdepääs krundile Pos 1 on planeeritud Kasesalu tänavalt, jalakäijatele lisaks ka Pääsusilma tänavalt. Parkimine on lahendatud krundisisiselt vastavalt standardile (EVS 843:2016 "Linnatänavad").

Detailplaneeringuga on kavandatud avalikult kasutatav krunt Pos 2 koos sellele rajatava jalgteega. Jalgte ja sellega seonduva haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste ja Pos 4 sõidutee ja jalgte ühenduste väljaehitamise kohustus on Pääsusilma tn 1 krundi igakordsel omanikul. Krunt Pos 2 koos väljaehitatud avalike rajatistega võõrandatakse tasuta Tartu linnale. Eeltoodud rajatiste väljaehitamine on krundi Pos 1 ehitusõiguse realiseerimise eeldus. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks ja krundi Pos 2 tasuta linnale üle andmiseks tuleb sõlmida haldusleping enne detailplaneeringu kehtestamist.

Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Kaasamine ja koostöö

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 esitati planeering kooskõlastamiseks ja anti võimalus avaldada arvamusi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Arvamusi esitasid naaberkruntide omanikud ja Luunja Vallavalitsus. Arvamused puudutasid Pääsusilma tänava lahendust, planeeritud hoonestusala, kaubalaadimisest tuleneda võivat müra, vertikaalplaneerimist, dendroloogilist hinnangut.

Detailplaneeringut on esitatud arvamustest tulenevalt osaliselt korrigeeritud ja täiendatud. Võrreldes arvamusteagse lahendusega Pääsusilma tänavale enam rajatise ega viirpuuheki osalist likvideerimist ei kavandata, eemaldatud on ka Pääsusilma tänava poolne lumevallitamise ala. Seletuskirja on lisatud nõue, et jäätmekonteinerid/-mahutid peavad olema varjestatud, jäätmemajas või paiknema hoone mahus. Lisatud on tingimus, et kaubalaadimise koht tuleb elamutepoolsetest külgedest isoleerida hoone arhitektuuriga sobiva müratõkkega. Selgitatud on puude likvideerimise ja istutamise vajadust. Seletuskirjas on toodud maapinna kõrguste vahemik ning põhijoonise ehitusõiguse tabelis märgitud hoone +/- 0.00 vahemik.

Planeeringu koostamisel ei arvestatud järgmistest esitatud arvamustega:

1. Pääsusilma tänav

- *Kanda planeeringusse OÜ TINTER-PROJEKT töö nr 50-19-TP „Pääsusilma tänava rekonstrueerimise ja liikluskorralduse eelprojekt“;*
- *Kavandada valgustatud jalgratta- ja jalgteed ka Pääsusilma tn 1 krundi ja Pääsusilma tänava äärde ning sätestada väljaehitamise vajadus ja kohustus enne mistahes hoonete kasutuseloa andmist;*
- *Kaaluda Pääsusilma tänav T1 paikneva sõidutee kahesuunaliseks muutmist planeeringualaga piirneval alal ning selleks laiendada Pääsusilma tn 1 maaüksuse arvelt olemasolevat transpordimaa krunti.*

Linna seisukoht:

Pääsusilma tänav on Tartu linna üldplaneeringu järgi kõrvaltänav, mis on mittekeskne, elamuala tänav (juurdepääs), mis võib olla ühenduses kohaliku jaotustänavaga. Kõrvaltänaval on oluline sotsiaalne roll. Mootorsõidukite liiklussagedus peaks tippunnil soovitatavalt jääma alla 100 a/h. Teemaa koridori laius on Pääsusilma tn 1 krundiga piirnevas lõigus ca 9,3 m, alates Pääsusilma tn 5 krundist 4,9 m, piirnedes väikeelamukruntide ja sealsete hoonetega.

Planeeringuga on kavandatud Pääsusilma tn 1 krundi hoone fassaad ja sissepääsud Kasesalu tänava poole, juurdepääsud nii jalakäijatele kui autodele Kasesalu tänavalt, lisaks jalakäijatele ka Pääsusilma tänavalt ajalooliselt väljakujunenud Pääsusilma ja Kasesalu tänava ühenduselt (planeeritud Pos 2). Pääsusilma tänav Pääsusilma tn 1 krundiga piirnevas lõigus asuv linna poolt hooldatud hekk säilitatakse. Pääsusilma tänav ei ole planeeringualas.

Eelnevast tulenevalt ei ole Pääsusilma tn 1 krundi arvelt tänavamaa laiendamine ja lühikeses lõigus täiendava jalg- ja rattateed rajamine ning tänavahaljastuse likvideerimine ega tänava kahesuunaliseks muutmise põhjendatud.

Planeeringusse ei kanta tänavate projekte, kuna need võivad ajas muutuda ja planeeringu täpsusaste on projekti omast erinev. Ühtlasi ei ole viidatud OÜ Tinter-Projekt poolt koostatud projekt täna enam aktuaalne.

2. Haljastus

- *Säilitada alal kasvavad II väärtusklassi puud.*

Linna seisukoht:

- Detailplaneeringu koostamisel on dendroloogilise hinnanguga püütud arvestada võimalikult suures ulatuses. Pääsusilma tn 1 krunt asub tiheasustusalal üldplaneeringu järgi ärimaa juhtotstarbega maa-alal ning on ettenähtud hoonestada piirkonda teenindava kaubandus- ja teenindushoonega. Eesmärkide saavutamiseks on muudatused vältimatud, seejuures on vajalik krundil kasvavate puude osaline likvideerimine.

Dendroloogilises hinnangus märgitud viis II kategooria puud paiknevad alal hajusalt. Väärtuslike puude säilitamisel on vajalik tagada nende kasvutingimused mitte ainult võra, vaid ka sellest väljapoole ulatuva juurekaitseala ulatuses.

Pääsusilma tn 1 krundi omapärane kuju, linnaehituslikud seosed, kavandatavast hoonest tulenev parkimisvajadus ja teenindamine nt kaubaveod ning naabruses asuvad elamud, seavad planeeringulahenduse väljatöötamisel teatud tingimused, millega tuleb arvestada. Kuna krunt kitseneb lõuna suunas, on ehitusõiguse seadmine võimalik selle kõige laiemas osas, kuhu paraku ulatuvad ka kaks II väärtusklassi puud. Juurdepääs planeeringualale on lubatud ainult Kasesalu tänavalt ehk ühe mahasõidu kaudu on vajalik lahendada ohutult ja turvaliselt nii hoone külastajate kui ka kaubavedude juurdepääs. Planeeringu põhijoonisel kajastatud lahenduse puhul on kõvakattega pinna osakaal võimalikult minimaalne.

Eelnevalt välja toodud põhjustel ei ole kahjuks võimalik säilitada kahte II kategooria puud (nr 6 ja 12), millele nähakse ette asendusistutused. Olemasolevate II väärtusklassi puude puhul ei ole tegemist Eesti mõistes haruldaste liikidega (harilikud tammed) ning need on võimalik ka tammedega asendada.

Planeeringu joonisel on märgitud II väärtusklassi puud leppemärgiga "säilitatav puu juurestikukaitsealaga" ja "likvideeritav objekt", dendroloogiline hinnang oma leppemärkidega on planeeringu lisamaterjal.

3. Hoonestusala

- Planeeringulahenduses on näidatud hoonestusala väga suurel alal ja seletuskirja kohaselt võib kauplust rajada kogu selles alas. Sellisel juhul on planeeringulahendus eksitav, kui hoone illustreeriv paiknemine on näidatud ühes kohas, samas võib projekteerimisel see paigutada hoopis teisiti. Sama teema ka parkimis-, kaubalaadimiskohaga jne. Palume planeeringus näidata lubatud hoonestusala Pääsusilma tänava poole nii, nagu see on praegu illustreeriva kohana näidatud. Kaubalaadimise ja prügikastide kohad palume konkreetselt välja tuua ja parkimiskohtadele hoonestusala mitte lubada.

Linna seisukoht:

Detailplaneeringu ülesanded on krundi hoonestusala ja ehitusõiguse (krundi sihtotstarve, hoonete arv, kõrgus, suurim lubatud ehitisealune pind), liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. Joonisele markeeritakse suurim lubatud ehitisealune pind, parkimiskohad ja prügikonteinerid kinnitamaks ruumi piisavust nõuetekohasele lahendusele, kuid projekti täpsusega detailplaneeringus elementide asukohta ei määrata, kuna vajalik on säilitada paindlikkus. Täpne lahendus selgub projekteerimisel, sõltudes realiseeritavast ehitusõiguse mahust, arhitektuursest lahendusest ja ehitise otstarvetest.

Planeeritud hoonestusala tagab, et hoone ei saa projekteerimisel liikuda Pääsusilma tänavale ega Aruheina tee 2 hoonele lähemale, samas jätab projekteerimiseks paindlikkuse hoone ruumikuju ja täpse asukoha lahendamisel.

4. Kruntide moodustamine

- Tartu linna kehtiv üldplaneering 2040+ sätestab detailplaneeringu alal maakasutus (Ä)- ja ehitustingimustes VI4, et Üldplaneeringuga määratud ala ei tohi kruntideks jaotada. Seega on planeeringu seletuskiri ja planeeringu eesmärk vastuolus Tartu linnas kehtestatud üldplaneeringuga.*

Linna seisukoht:

Detailplaneeringuga on moodustatud kaks krunti - hoonestatav Pos 1 ja teemaa otstarbel Pos 2 eemärgiga tagada ajalooliselt väljakujunenud jalakäijate tee avalik kasutus. Linn soovib ennetada probleeme, mis võivad tekkida eraomandis olevatel maadel seoses tee kasutamise, hoolduse, sellega seotud erinevate kahjunõuetega jm, mistõttu on nimetatud ala väljakruntimine põhjendatud. Üldplaneeringu mõte on vältida liiga väikeste hoonestatavate kruntide moodustamist, lahendus täidab seega Tartu linna üldplaneeringuga määratud eesmärgid ning on sellega kooskõlas.

5. Mõjude analüüs

- *Planeeringu seletuskiri p 5.5 – Majanduslikud mõjud. Nimetatud punktis on lõik: Kauplusehoone püstitamine aitab vähendada kohalike elanike sõiduki- kasutamise koormust ja sellega seonduvaid kulusid, kuna toidu- ja esmatarbekaupade kättesaamiseks ei teki vajadust edasi-tagasi pendelsõitudeks linna teistesse kaubanduspunktidesse.*

Planeeringu mõjualas on toidu- ja esmatarbekaupade kättesaadavus hetkel väga hea. Seega edasi-tagasi pendelsõitude vajadus ära ei kao, vastupidiselt suurendab uus kauplus liiklusintensiivsust, sest kahe kõrvuti asuva toidupoe äritegevuseks vajaliku piisava kliendibaasi tagamiseks peavad uued kliendid tulema väljastpoolt asumit/piirkonda.

Linna seisukoht:

Planeeritud on Tartu linna üldplaneeringu eesmärkidele vastav piirkonda teenindav ärihoone, mis võimaldab kohalikel elanikel toidu- ja esmatarbekaupade kättesaadavuse kodu lähedal jalgsikäigu ja jalgrattasõidu kaugusel, mistõttu võib eeldada autokasutusele alternatiivsete keskkonnasõbralike liikumisviiside eelistamist.

Seletuskirjas on toodud: *Inseneribüroo Stratum OÜ poolt koostatud liikluskoormuse uuringu Tartu liiklus 2023 andmete põhjal on planeeringualaga piirneva Kasesalu põhitänavaga ööpäevaseks liiklussageduseks mõõdetud 1300-1340 autot/ööpäevas. Hommikusel tipptunnil on liiklussagedus linna suunal kuni 115 a/h ja linnast välja suunal kuni 69 a/h. Õhtusel tipptunnil on liiklussagedus Luunja valla suunal suurem (kuni 89 a/h) kui linna keskuse poole (kuni 69 a/h). Eelnevast võib järeldada, et igapäevane liiklus sõltub suuresti kooli- ja töökohtadest ning tulenevalt planeeringuala piirnemisest Luunja valla tiheda elamualaga, on selline tendents arusaadav - vallaelanike liikumine toimub pigem tõmbekeskuse suunas ja sealsete elanike lisandumisel kasvab ka pendelränne.*

Detailplaneeringuga kavandatu ei mõjuta oluliselt olemasolevat liikluskoormust.

6. Võistluse nõue

- *Et kavandatav hoone ilmestaks ja täiendaks linnapilti kõrgetasemeliselt on vajalik vähemalt kutsutud arhitektuurikonkursi korraldamine. Kutsutud arhitektuurikonkurss tagab planeeringust huvitatud isiku huvi ja kavandatava hoone ning selle ümbruse kvaliteedi tasakaalu.*

Linna seisukoht:

Tartu linna üldplaneeringuga on määratud juhud ja alad, kus on kohustuslik kaaluda planeeringu- või arhitektuurivõistluse läbiviimist. Võistluse korraldamise vajadust tuleb kaaluda nt suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum Tartu linna asustusüksuses), hoone kavandamisel, mille kõrgus on enam kui seitse korrust, suuremate ühiskondlike hoonete (spordihooned, kirikud, koolid jm) ehitamisel, linna üldkeskuses uute hoonete või olemasolevate hoonete laiendamise planeerimiseks või projekteerimiseks, juhul, kui esineb oluline avalik huvi; arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt linna "väravas" või peatänavate ristmikul paiknev hoonestus), hoone kavandatavad parameetrid eristuvad märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast.

Päasusilma tn 1 krundil võistluse kaalumise kohustust ei ole. Krundi asukoht ja kavandatav hoone ei oma sellise kaaluga olulist ruumilist mõju ümbritsevale keskkonnale, mis nõuaks võistluse läbiviimist. Detailplaneeringu algatamise korralduses on sätestatud, et arhitektuurinõuete määramisel tuleb arvestada ümbritseva keskkonna ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga. Detailplaneeringus on sätestatud, et hoone arhitektuur peab olema esinduslik, kaasaegne ja kõrgetasemeline ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid, vastupidavaid, kvaliteetseid ning antud keskkonda sobivaid materjale, mida võib omavahel kombineerida. Keelatud on imiteerivad viimistlusmaterjalid. Hoonete värvilahenduses eelistada looduslähedasi toone. Keelatud on erksad, intensiivsed ja neoontoonid. Detailplaneeringus sätestatu on ruumilise kvaliteedi saavutamiseks piisav, projekti koostamisel tehakse linnaga koostööd.

Avalikule väljapanekule suunamine

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 kaalutlusotsuste 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 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. Võtta vastu Pääsusilma tn 1 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Ruumiloome osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 27.01.2025. a kuni 10.02.2025. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär