



Regionaal- ja Põllumajandusministeerium

15.12.2023 nr 9-3.2/DP-18-026

**Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu  
esitamine heakskiitmiseks**

**Planeerimisseaduse § 138 lg 1 kohaselt esitame Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu koos avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud.**

Tartu Linnavolikogu 21.03.2019 otsusega nr 144 algatati Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus segafunktsiooniga hoonestuse rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Giga Investeeringud OÜ, planeeringu koostaja Hendrikson & Ko.

Planeeringuala asub Karlova linnaosas Turu tänava, Väike-Turu tänava ja Emajõe vahelisel alal. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,6 ha, alale ulatuvad Emajõe kalda veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Detailplaneeringu algatamisel oli tegemist Tartu linna üldplaneeringut muutva planeeringuga, kuna kavandati Emajõe ehituskeeluvööndi vähendamist täiendavaks hoonestamiseks. Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga vähendati planeeringualal ehituskeeluvööndit, koostatud detailplaneering arvestab ehituskeeluvööndiga, täiendavat vööndi vähendamist ei taotle, mistõttu planeeringu menetlemisel lähtutakse üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu menetlemise nõuetest.

**Planeeringulahenduse lühikirjeldus**

Planeeringu koostamise aluseks on võetud planeeringuvõistluse võidutöö Lõpused (Arhitekt Must OÜ, 2018) kontseptsioon ja seal toodud põhimõtted.

Detailplaneering näeb ette viie 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 - tee ja tänava maa, haljasala maa;
- 5) krunt 5 - haljasala maa, kergliiklusmaa.

Turu tn 20 krundile määratakse sihtotstarveteks looduslik maa, haljasala maa, sadama maa, Turu tn 20a krundile looduslik maa, haljasala maa.

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

Krundi 4 suurim lubatud maa-alune ehitisealune pind on 1468 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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.

Detailplaneering näeb ette uue tänava rajamise (krunt 4). Tänav on planeeritud jalakäija eelistusega rahustatud liiklusega alana, mille elemendid täpsustatakse projekteerimisel. Juurdepääsud on planeeritud Turu tänavalt ja Väike-Turu tänavalt. Parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt valdavalt maa-alusena (kruntidel 1, 2 ja 4).

### **Planeeringu avalikustamine**

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 anti võimalus avaldada detailplaneeringu kohta arvamusi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Arvamusi 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. Linn selgitas, et võrreldes tänase olukorraga on planeeritud lahenduses parkimisala samas asukohas, aga laieneb kagusuunas 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 12.09.2023 korraldusega nr 944](#) võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 02. - 16.10.2023. 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.

Planeeringust huvitatud isik selgitas kokkuvõtvalt esimese arvamuse osas, et detailplaneering vastab Tartu linna üldplaneeringule ja järgib planeeringuvõistluse võidutöö põhimõtteid ning projekteerimisel järgitakse kõiki kehtivaid norme (sh insulatisoon). Teise arvamuse osas andis arendaja teada, et korstna seisukorda on nii enne planeeringuvõistlust kui ka pärast 2018. a hinnatud ning läbivalt on olnud peamiseks probleemkohaks selle betoonkehandi ning armatuuri halb seisukord, millest tulenevalt on korstna vahetu ümbrus muutunud ohtlikuks ja korstna säilitamine tähendaks ohuallikat nii ümbritsevatele hoonetele kui ka inimestele. Arendaja nentis, et Turu tn 18 kinnistul paiknevale korstnale kui rajatisele on väljastatud lammutusluba enne planeeringuvõistluse algust ja kuigi kinnistu omaniku esmane soov oli korsten säilitada, siis edasise planeerimise käigus on selgunud, et korstna säilitamine ei ole otstarbekas.

Tartu Linnavalitsuse 14.11.2023 korraldusega nr 1170 võttis linn esitatud arvamuste osas seisukohad, mis olid kokkuvõtvalt järgmised:

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.

Turu tn on tiheda liiklusega jaotusmagistraal, mille osas 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 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 insolatsiooninõuded, st et ka nõuetekohased vahekaugused ja valgustingimused peavad olema tagatud.

Krundile 2 on detailplaneeringuga määratud üldplaneeringukohased sihtotstarbed. Hoonete kasutamise otstarbeid detailplaneeringuga ei määrata, vaid need selguvad projekteerimisel. Planeeringust huvitatud isik on selgitanud, et kinnistu omaniku tänaseks visiooniks on hotelli rajamine.

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. Planeeringu kohaselt on korsten lubatud nii lammutada kui ka säilitada. 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.

Avalikul arutelul arvamusi esitanud isikud ei osalenud. Linn küsis 07.12 kirjas tagasisidet, kas arvamuste esitajad on linnapoolsete seisukohtadega (Tartu Linnavalitsuse 14.11.2023 korraldus nr 1170) tutvunud ning kas esitatud seisukohad on piisavad, millele vastusena anti teada, et jäädakse oma esitatud arvamuste juurde.

### **Kokkuvõte**

Kokkuvõtvalt on jäänud detailplaneeringu koostamisel arvestamata järgmised esitatud arvamused:

1. krundile 1 planeeritud liiga tihe keskkond ei ole valgustingimuste, müra ega saastatuse tõttu elukohaks sobilik ja sellisel kombel on planeering linnaruumi sobimatu;
2. kaaluda kohustuse seadmist krundile 2 vaid hotelli rajamise võimaldamiseks, mitte lubada külaliskortereid;
3. säilitada vana katlamaja korsten, kuna see on huvitav ja põnev maamärk, mis oma põneva kihistuna on kindlasti väärt säilitamist või võtmist kasutusele vaateplatvormina.

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 kavandamist.

(Seisukohad on toodud pikemalt eelnevas lõigus *Planeeringu avalikustamine* ning linnavalitsuse korralduses ([Tartu Linnavalitsuse 14.11.2023 korraldusega nr 1170.](#))

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Elo Kiivet

abilinnapea

Liis Randmets

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