

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

29.10.2015 nr LVK-O-0288

**Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu  
kehtestamine**

Tartu Linnavolikogu algatas [10. mai 2012. a otsusega nr 361](#) Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu eesmärgiga määrata ehitusõigus kuni viiekorruselise ärifunktsiooniga hoone ehitamiseks. Planeeringust huvitatud isik on OÜ Albatrek ja planeeringu koostaja OÜ TARTU ARHITEKTUURIBÜROO (endise ärinimega OÜ MINNOLI). Planeeringu tellija on Tartu linn.

Pepleri tn 34 krunt suurusega 833 m<sup>2</sup> asub Keslinna linnaosas ehitismälestiste Riia 15b (reg nr 27197) ja Riia 12 (reg nr 7033) kaitsevööndis ning arheoloogilises miljööpiirkonnas. Krundi põhjapoolsele nurgale ulatub ligi 2 m ulatuses Pepleri tn 32 krundil asuva kaitstava looduse üksikobjekti (külmakindel pirnipuu) 50-meetrine piiranguvöönd. Krunt on hoonestamata, katastriüksuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb krunt alal, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on segahoonestusala ehk lubatud on nii elamu- kui ka ärifunktsioon, lubatud korruselisus on 4-5. Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeringu lahendus

Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu tegemiseks on Maverick Investments OÜ koostanud Pepleri tn 34 muinsuskaitse eritingimused ja Liikluslahendus OÜ Pepleri 34 krundi detailplaneeringu liiklusuuringu (Liikluslahendus OÜ, töö nr 0612/1, Tartu 2012).

Planeeringuga on määratud ehitusõigus Pepleri tn 34 krundile kuni 490 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga kuni viiekorruselise ärihoone ehitamiseks. Riia tänava äärses osas tuleb hoone esimesele korrusele kavandada avalikkusele suunatud kaubandus- ja/või teenindusasutuste ruumid.

Krundi kasutamise otstarveteks on määratud 10% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, 10-70% majutushoone maa ja/või büroohoone maa, 20-80% korterelamu maa. Kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 9 lg 4' kohaselt tuleb krundi sihtotstarve määrata võimalikult täpselt. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Määratud otstarbeid on täpsustatud protsentidega, et oleks tagatud krundi kasutamine kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maana 10%, korterelamu maana minimaalselt 20% ja majutushoone või büroohoone maana minimaalselt 10% ulatuses.

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed on esimesel korrusel kaubandushoone (välja arvatud bensiinjaam), ilu- ja isikuteenuste hoone, muu teenindushoone, muuseum, kunstigalerii, ambulatoorse arstiabi osutamise hoone, muu tervishoiuhoone, büroohoone ning teisel kuni viiendal

korrusel majutushoone, büroohoone, muu kolme või enama korteriga elamu.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on Pepleri tn 34 hoone absoluutkõrguse planeerimisel lähtunud Riia tn 15b hoone absoluutkõrgusest – 76,55 m. Lubatud katusekalle on 0-20 kraadi.

Liikluslahendus OÜ koostatud liiklusuuringu alusel on Riia-Pepleri ristmiku liikluskoormust arvestades planeeritud sõidukite juurdepääs krundile Pepleri tänavalt võimalikult kaugel ristmikust. Jalakäijate juurdepääs hoonele on planeeritud nii Pepleri kui ka Riia tänavalt, jalgratturite juurdepääs Pepleri tänavalt.

Pepleri tänava poolsest küljest on hoonestusala kavandatud krundi piirist kahemeetrise tagasiastega, tagades jalakäijatele avarama liiklemisala ja sõidukitele parema nähtavuse krundilt väljasõidul. Vastavalt liiklusuuringule ei saa õhtusel tipptunnil kell 15-18 (esmaspäevast reedeni) lubada vasakpöört Pepleri tänavalt Pepleri tn 34 krundi parklasse. Lisaks on keelatud parklast väljasõidul teha vasakpöört kell 7-19 (esmaspäevast reedeni).

Parkimine on lahendatud krundil. Tartu linna üldplaneeringu järgi on tegemist linnakeskuse parkimisvööndiga. Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad" on hoone lubatud kasutamise otstarbest tulenev parkimiskohtade vajadus 30. 12 parkimiskohta on planeeritud maapealsele parklasse ja 18 maa-alusesse parklasse või hoone mahtu. Maa-alusesse parklasse pääs on ruumi vähesuse tõttu planeeritud lahendada autoliftiga. Hoone mahus võib parkimine olla lahendatud tingimusel, et parkimiskorrus ei avane tänavale. Planeeringus on näidatud normikohane parkimine ka võimalikult krundi kasutamise otstarvete jaotusest tulenevalt. Juhul kui krundi kasutatakse 80% korterelamu, 10% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ning 10% majutushoone või büroohoone maana, on parkimiskohtade vajadus 30. Juhul kui krundi kasutatakse 70% majutushoone või büroohoone, 10% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ning 20% korterelamu maana, on parkimiskohtade vajadus 13.

Pepleri tn 34 krundil kasvab viis lehtpuud, krundile ulatuvad ka naaberkrundidel kasvavate puude võrad. Puude hetkeolukorra ja nende ellujäämisvõimaluste väljaselgitamiseks on koostatud eksperthinnang. Planeeringuga on ette nähtud nelja puu likvideerimine. Planeeritud haljasala moodustab krundi pindalast 15,6%. Olemasoleva haljastuse kao kompenseerimiseks tuleb krundi arendamisel rakendada keskkonda väärtustavat vertikaalhaljastust, katuste haljastamist jm. Täiendavat kõrghaljastust ei ole võimalik Pepleri tn 34 krundile istutada üle krundipiiri ulatuvate naaberkrundidel kasvavate puude võrade tõttu. Enne ehitustegevuse algust peab toimuma nimetatud puude okste lõikamine ja kaldu olevate okste kinnitamine trossidega vastava eksperdi poolt.

Tartu linna üldkeskusesse uue hoone projekteerimisel parima lahenduse saamiseks korraldatakse arhitektuurivõistlus. Planeeringuala paikneb Tartu ühe olulisema, Riia tänava ääres. Ümberkaudsetes hoonetes asuvad mitmed avalikkusele suunatud ettevõtted ja asutused ning ala läbib igapäevaselt suur hulk inimesi. Planeeringu lähiala linnaruumilise terviku moodustavad arhitekt Raul-Levroit Kivi projekteeritud kino Ekraan ja viiekorruselised elamud. Arvestades planeeringualasse kavandatud ehitise mahtu ja paiknemist, on arhitektuurivõistlus parim vahend väärilise lahenduse leidmiseks.

#### Planeeringu menetlus

Planeeringu eskiislahendus kiideti heaks Tartu Linnavalitsuse [15.01.2013 korraldusega nr 79](#).

Tartu Linnavolikogu [19. märtsi 2015. a otsusega nr 186](#) võeti Pepleri tn 34 krundi detailplaneering

vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 7. - 21. aprillil 2015. Avaliku väljapaneku ajal laekusid kirjalikud vastuväited ja ettepanekud Tartu Maavalitsuselt ja Mittetulundusühingu Eesti Arstide Liit esindaja OÜ Advokaadibüroo Advocatus advokaadilt Katrin Prükk'ilt. Vastuväited ja ettepanekud käsitlesid planeeringumenetluse õiguslikkust ja planeeringu lahendust.

Linn võttis laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad Tartu Linnavalitsuse [19.05.2015 korraldusega nr 553](#). Detailplaneeringu avalik arutelu linnavalitsuse seisukohtade tutvustamiseks toimus 1. juunil 2015.

Arutelu tulemusel otsustati planeeringut täiendada järgmiste punktide osas:

1. Täiendada seletuskirja arhitektuurivõistluse lõiku. Olemasolev tekst: "Tartu linna keskusesse uue hoone projekteerimisel on parima lahenduse saamiseks vaja korraldada arhitektuurivõistlus. Planeeringuala paikneb Tartu ühe olulisema tänava ääres. Ümberkaudsetes hoonetes asuvad mitmed avalikkusele suunatud ettevõtted ja asutused ning ala läbib igapäevaselt suur hulk inimesi. Planeeringu lähiala linnaruumilise terviku moodustavad arhitekt R.-L. Kivi projekteeritud kino Ekraan ja viiekorruselised elamud. Arvestades planeeringualasse kavandatud ehitise mahtu ja paiknemist, on arhitektuurivõistlus parim vahend väärilise lahenduse leidmiseks." Lisatav tekst: "Arhitektuurivõistlus tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga. Arhitektuurivõistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Žüriiliikmete enamus peab olema arhitektuurialase kõrgharidusega."
2. Täiendada varjude-valguse analüüsi standardist tuleneva määratluse alusel.
3. Parkimise osas tuua seletuskirjas välja kasutusotstarvetele vastav arvutus.
4. Planeeringu seletuskirja haljastuse peatükki täiendada eksperthinnangu töö andmetega (töö pealkiri, number, koostaja jm).

Linnavalitsuse poolt võetud seisukohtade osas teatas Tartu Maavalitsus, et selgitused esitatud märkuste osas on aktsepteeritavad ja täiendavad pretensioonid planeeritud lahenduse osas puuduvad. Mittetulundusühing Eesti Arstide Liit teatas, et jääb esitatud vastuväidete ja ettepanekute juurde.

Planeerimisseaduse kohaselt esitati detailplaneering koos teabega arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks. Tartu Maavalitsuses toimus 04.09.2015 kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikute ning detailplaneeringu koostamise korraldaja ärakuulamine. Mittetulundusühing Eesti Arstide Liit jäi oma esitatud vastuväidete ja ettepanekute juurde.

Tartu maavanem teatas oma 17.09.2015 kirjas nr 7-5/2326-4, et tuginedes 04.09.2015 ärakuulamisele ja Tartu Linnavalitsuse [07.07.2015 korralduses nr 780](#) ja selle lisas toodule, toetab maavanem planeeringuvaidluses Tartu Linnavalitsuse mitteamvestavaid ja osaliselt arvestavaid seisukohti Mittetulundusühingu Eesti Arstide Liit esitatud arvamuste suhtes kogumina. Tartu maavanem leidis, et Tartu Linnavalitsuse seisukohad linnasüdames eriti intensiivse maakasutusega piirkonnas asuva krundi hoonestamisel on linnaehituslikult põhjendatud ning tagavad planeeringuga kavandatava sulandumise Riia ja Pepleri tänava ristmikul juba olemasoleva muinsuskaitsealuse nurgamaja poolt loodud arhitektuurilisse keskkonda. Heakskiitmiseks esitatud planeeringus ei tuvastatud mittevastavusi õigusaktidele. Tuginedes planeerimisseaduse § 138 lg 4 andis maavanem Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringule heakskiidu.

Detailplaneeringu kehtestamine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt on ruumilise planeerimise korraldamine kohaliku omavalitsusüksuse ülesanne. Kohalik omavalitsus peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Detailplaneeringu menetluse käigus on linn planeeringu koostamise eesmärgist lähtuvalt käsitletud huvitatud isikute ettepanekuid ja vastuväiteid, hinnates avalike huvide ja hüvede kõrval isikute õigusi ja huvide kaalukust ning püüdnud leida kõiki osalisi võimalikult rahuldavat planeeringulahendust.

Lahenduse leidmisel on linnal tulnud arvestada omaniku õigusega asja vallata, kasutada ja käsutada ning asjaoluga, et omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Ehitamisele piirangute seadmine avalikes huvides eeldab, et need avalikud huvid tugineksid seaduses fikseeritud legitiimsetele eesmärkidele ning oleksid põhjendatud. Elu- ja miljöökeskkonna piirangud ning nende kohaldamise alused ei saa asuda väljaspool õiguslikku regulatsiooni. Isiku õigus ehitada ei või olla avaliku võimu poolt enam riivatud, kui seda nõuavad ilmselgelt domineerivad legitiimsed avalikud ja kolmandate isikute huvid.

Detailplaneeringu kehtestamise kaalutlemisel lähtub linnavolikogu planeeringudokumentide kõrval lahendamata jäänud planeeringuvaidluste osas Tartu Linnavalitsuse 19.05.2015 korraldusega nr 553 "Seisukoha võtmine Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud ettepanekutele ning detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja koha määramine" Mittetulundusühingu Eesti Arstide Liit vastuväidete ja ettepanekute osas võetud seisukohtadest, Tartu maavanema 17.09.2015 kirjas nr 7-5/2326-4 detailplaneeringu heakskiitmisel esitatud põhjendustest ning alljärgnevatest asjaoludest.

Mittetulundusühing Eesti Arstide Liit on vastuväidetes märkinud, et detailplaneering ei vasta lähteseisukohtadele ning nõudnud planeerimismenetluse lõpetamise kaalumist. Tartu Linnavalitsuse 19.05.2015 korralduses nr 553 on linnavalitsus selgitanud, et planeeringu lahendus võib muutuda planeeringu koostamise käigus. Planeeringu algatamise otsuses on sätestatud, et kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.

Planeeringu vastuvõtmisega on linnavolikogu kinnitanud, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele ja ta on kontrollinud, et planeering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele. Detailplaneeringu algatamise staadiumis ei ole veel võimalik otsustada, kas ja milline planeeringulahendus kehtestatakse. Planeerimismenetluse lõpetamine käesoleva planeeringu puhul vastuväidetes esitatud motiividel, millest ei nähtu ülekaalukat huvi lõpetamiseks, ei oleks kooskõlas planeerimisseaduses sätestatud eesmärgi ega põhimõtetega. Detailplaneeringu lahendus võib muutuda ka pärast vastuvõtmist ning avalikku väljapanekut. Planeerimisseaduse § 21 lg 5 näeb ette, et kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud parandused ja täiendused muudavad planeeringu põhilahendusi, korratakse planeeringu kooskõlastamist isikuga, keda muudatus puudutab, ning avalikku väljapanekut ja avalikku arutelu planeeringu muutmise järel. Käesoleva planeeringu puhul ei ole planeeringu põhilahendusi pärast vastuvõtmist muudetud.

Planeeringus on krundi kasutamise otstarvete ning arhitektuursete nõuetena esitatud ehitise kasutamise lubatud otstarvete kaudu krundi planeeringujärgne kasutamine määratletud täpsusega, mis jätab võimaluse projekteerimisel otstarbeid täpsustada. Kohustuslikuna on detailplaneeringus määratud nõue kavandada hoone Riia tänava äärses osas esimesele korrusele avalikkusele

suunatud kaubandus- ja/või teenindusasutuste ruumid. Vastavate tingimuste sätestamine võimaldab paindlikkust planeeringu elluviimisel, määratledes sealjuures piisavat täpselt otstarbed, milleks võib krunti pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutada.

Planeering arvestab muinsuskaitse eritingimustega, sealhulgas hoone absoluutkõrguse määramise osas. Planeeritud hoonetusala piiritlemisel on lähtutud Riia tn 13, Riia tn 15b ja Riia tn 17 paiknemisest tänavajoonel ning muinsuskaitse eritingimuste soovitusel taastada hoonetus Riia-Pepleri tänavate nurgal. Planeeringu koostamise käigus on kaalutud hoonetusala erinevaid asukohti ja planeeritud see Pepleri tänava poolsest küljest krundi piirist kahemeetrise tagasiastega ning Pepleri tn 32 krundi piirist 4,8 meetri kaugusele. Hoonetusala määramisel on arvestatud tuleohutusnõuetest tulenevate kujadega, alla 8 meetri hoonetevahelise tuleohutuskuja korral tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Pepleri tn 34 hoonetusala on planeeritud Riia tn 15b hoonest ca 15 meetri, Riia tn 13 hoonest ca 16,6 meetri ning Pepleri tn 32 hoonest ca 24 meetri kaugusele.

Linnakeskkonnas, eelkõige tihedama linnastruktuuriga kesklinnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku. Planeeringuga kavandatud hoone maht ja konfiguratsioon krundil on lahendatud kaalutletult ja sobitub ümbruskonda. Kavandatud hoonetus täidab pika tänavafrondi loomise eesmärki, hoone vähendamine lõhuks linnaehitusliku terviku. Planeeritud hoone kavandamisega kaasneb oluline avalik huvi tulenevalt krundi asukohast. Eesmärgiks on krundile linnaehituslikult sobiva, arhitektuurselt esindusliku hoone püstitamine. Planeeringu kohaselt peab kavandatava hoone arhitektuur olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Nimetatud eesmärkide saavutamiseks on seatud planeeringus nõue korraldada hoone projekteerimisel arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse korraldamise nõue riivab omaniku õigust vabalt ise detailplaneeringu kehtestamise järgselt projekteeritava lahenduse üle otsustada, kuid riive on põhjendatud, arvestades käesoleva krundi planeerimisel esinevat avalikku huvi tagada hoone kõrgetasemeline arhitektuur.

Pepleri tn 34 krundil kasvavast viiest puust üks säilitatav puu on krundi tagumises nurgas asuv kõige kaugem ja ehitustegevusele mitte ette jääv harilik tamm. Antud puu on hetkel tagasihoidliku suurusega võraga, kuna ta kasvab teiste puude vahel. Vastavalt haljastuse eksperthinnangule on puul potentsiaali nii oma perifeerse asukoha kui võra poolsest saada heaks puuks. Säilitatud puu võra ulatus võib suurendada pärast teiste puude eemaldamist. Arvestades, et täiendavat kõrghaljastust ei ole võimalik Pepleri 34 krundile istutada üle krundipiiri ulatuvate naaberkrundidel (Pepleri tn 32, Riia tn 13) kasvavate puude võrade tõttu, on ühe kasvupotentsiaaliga tamme säilitamine planeeritava krundi asukohta ja suurust arvestades põhjendatud. Krundi omaniku õiguspärane ootus krundi hoonestamiseks kaalub üles naaberkinnisasja omaniku huvi olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks hoonetusala ja hoonemahu vähendamise teel.

Lähtudes Eesti Standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peab eluruumides olema tagatud vähemalt 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestusega insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Varjude analüüs näitab, et ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini Riia tn 13 hoone otsaseinas asuvates eluruumides on tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas kella 11.30 – 14.30. Ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini ei ulatu planeeritud hoone vari Pepleri tn 32 hooneni, mistõttu kavandatud hoonest tulenev mõningast valgustingimuste muutumist võib pidada lubatavaks mõjutuseks.

Mittetulundusühing Eesti Arstide Liit on väljendanud seisukohta, et kavandatud hoone ei ole hea

ka privaatsuse seisukohast. Linnavolikogu hinnangul ei riivata Mittetulundusühingu Eesti Arstide Liit kui juriidilise isiku privaatsust ülemääraselt. Isiku asukohta/töötamise koha paiknemisel kesklinna tihendataval alal peab arvestama väiksema privaatsusega ning väljavaate muutusega.

Linnavolikogu hinnangul ei kahjustata detailplaneeringuga naaberkinnisasjade omanike õigusi ega huve.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Pepleri tn 34 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.
4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama 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.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 29.10.2015 istungi protokoll nr 73**

Ettekandja: **Jarno Laur**

## Õiend

### Tartu Linnavolikogu Otsuse "Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu kehtestamine" juurde

Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 järgi otsustab linnavolikogu poolt vastu võetud planeeringu kehtestamise linnavolikogu.

Osakonnal tuleb korraldada kehtestamise teate ilmumine ajalehes "Postimees".



joonis 1 Pepleri34 DP sskeem.pdf



joonis 3 Pepleri 34 DP kontakt.pdf



joonis 4 Pepleri34 DP põhijoonis.pdf



joonis 5 Pepleri34 DP tehnovorgud.pdf



joonis 6 Pepleri 34 DP SK kanaliskeem.pdf



joonis 7 Pepleri34 DP Fassaadid.pdf



joonis 8 Pepleri34 DP illustreeriv joonis.pdf



joonis 9 Pepleri34 DP illustreeriv joonis.pdf



joonis 10 Pepleri 34 DP varjude analüüs.pdf



Pepleri 34 DP seletuskiri21.pdf

Liis Randmets  
planeerija