

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

06.05.2021 nr LVK-O-0365

**Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine  
ja avalikule väljapanekule suunamine****Olukorra kirjeldus**

Tartu Linnavolikogu algatas 15. oktoobri 2015. a [otsusega nr 261](#) Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks äri-, büroo- ja korterelamu hoone(te) püstitamiseks. Detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringus oli ala juhtfunktsiooniks määratud haridus- ja teadushoonete maa, krunt oli reserveeritud lasteaiale. Seega oli detailplaneeringu algatamisel tegemist üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmise ettepanekuga ning detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu. Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a [otsusega nr 494](#) kehtestatud üldplaneeringu kohaselt asub Tiigi tn 67 krunt äri- ja teenindusettevõtte juhtotstarbega maa-alal, Vaksali asumis kvartalis VK4, kus üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu. Kuni 40% ulatuses on lubatud toetava otstarbena korterelamu- ja ühiselamumaa. Detailplaneeringu lahendus vastab Tartu linna üldplaneeringule.

Tiigi tn 67 krunt pindalaga 9020 m<sup>2</sup> asub Vaksali linnaosas Vaksali ja Tiigi tänava ristmikul raudtee vahetus läheduses. Käesoleval ajal on krundi maakasutuse sihtotstarve riigikaitsemaa. Krundil asuvad mitmed hooned (administratiivhoone, garaaž, ladu-töökoda). Hooned on kuni kahekorruselised. Lähipiirkonnas asuvad hooned on valdavalt kahe- kuni neljakorruselised. Krundi lähipiirkonnas asuvad ka mitmed ehitismälestised, krundile ulatuvad mälestiste Tiigi tn 78 ja Tiigi tn 61a kaitsevööndid. Planeeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 1907/13), millega on planeeringus arvestatud.

Naaberkrundil Tiigi tn 61a kehtib detailplaneering, millega on ette nähtud olemasoleva hoone ümberehitus korterelamuks, hoone suurust ja kõrgust ei ole lubatud muuta.

Kehtiv Vaksali ja Riia tänava ning raudteega piirneva ala detailplaneering hõlmab osaliselt ka Tiigi tn 67 krundi. Planeeringuga on reserveeritud Vaksali tänava laiendamine muuhulgas Tiigi tn 67 krundi arvelt ning antud põhimõtteline lahendus. Alal praegu kehtiv detailplaneering jääb ka peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist kehtima.

**Planeeringulahendus**

Käesoleva planeeringuga on ette nähtud Tiigi 67 krundi baasil kahe krundi moodustamine: äri- ja elamumaa ning transpordimaa krunt. Krundile nr 1 on kavandatud äri-, büroo- ja korterelamu hooned, krundile nr 2 on planeeritud Vaksali tänava laiendus. Krunt nr 2 liidetakse perspektiivis Vaksali tänav T19 kinnistuga.

Krundile nr 1 on määratud ehitusõigus äri- ja elamispindadega hoonete rajamiseks, sealhulgas elamupinnad võivad moodustada maksimaalselt 25% kogu hoonestusest. Kogu krundi ehitusõiguse määramisel on aluseks arhitektuurikonkursi võidutöö Hoov (3+1 arhitektid/Kolm Pluss Üks OÜ, 2016. a) ja kontaktvööndi hoonestuse iseloom. Hoonestus on planeeritud perimetraalsena ja kohustusliku hoonestuse katkestusega kvartali läänenurgas raudteejaama

suunas ja Tiigi tänava ääres, tagades visuaalse kontakti Tiigi tänavalt vaksali hoonega ning avatud keskõue. Samuti on hoonemahud kavandatud katkestustega alates teisest korrusest hoonestuse erinevatel külgedel, katkestuse kohad elavdavad visuaalselt linnaruumi. Hoonestusala Vaksali ja Tiigi tänava äärsetele külgedele on planeeritud kohustuslik ehitusjoon eraldi hoone esimesele ja teisele korrusele, millest kaugemale hoonet ehitada ei tohi. Selliselt on loodud kõnniteede äärde osaliselt kaetud aktiivne äride front. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on esimesel korrusel 3440 m<sup>2</sup>, alates teisest korrusest 3615 m<sup>2</sup>, maa-alusel korrusel 6515 m<sup>2</sup>. Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus on suurim Vaksali ja Tiigi tänava nurgal (räästas 79 m / hari 85 m) ja langeb sujuvalt J. Kuperjanovi tänava suunas, jätkudes spiraalselt ümber hoovi Tiigi tänava äärde, kus kõrgus on madalaim (räästas 71 m / hari 73 m). Hoonete suurim lubatud absoluutsügavus on 53,6 m. Hoonete suurim lubatud arv krundil on viis, vähim lubatud lahushoonete arv on kaks.

Hoonestusest ning juurdepääsu- ja kõnniteedest vabad alad tuleb haljastada. Vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Planeeringuga on määratud olulisemad arhitektuurinõuded.

Juurdepääsud krundile on planeeritud Tiigi tänavalt ja Vaksali tänavalt. Parkimine on lahendatud maa all. Vaksali tänav on kavandatud planeeringualaga külgnevas lõigus üherealise tänavahaljastusega tänavana, kus on kahepoolne kõnnitee, kaks põhisõidurada ning üks pöörderada ehk lisarada planeeringualale sissesõiduks ja uus jalgrattarada (laiusega ca 1,5 m), Vaksali ja Tiigi tänava ristmikule on kavandatud foorjuhitud ristmik. Planeeringuga kavandatud Vaksali tänava lahendus on n-õ üleminekulahendus, mis on planeeringu ehitusõiguse realiseerimise eeldus.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Tiigi tn 67 krundi igakordne omanik. Kokkulepe planeeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eeldus.

## **Kaasamine**

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 anti puudutatud isikutele võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Laekus kolm arvamust naaberkruntide omanikelt.

Kaks arvamust puudutasid uute hoonete ehituse käigus olemasolevatele hoonetele tekkida võivaid kahjustusi ja nende hüvitamist. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kolmas arvamus puudutas naaberhoone J. Kuperjanovi tn 70 insolatsioonitõrje tingimusi. Naaber soovib, et planeering näeks ette J. Kuperjanovi tn 70 poolse hoonemahu katkestuse (alates teisest korrusest) vähemalt kaks korda laiemana ja süvendatud ehk madalama katuseosaga, et väljaspool insolatsiooniperioodi valgus sealt naabermaajani jõuaks.

Planeeringu käigus teostati ruumi otsese päikesevalguse ehk insolatsioonitõrje kestuse arvutamine (Fassaadiprojekt OÜ, töö nr 20-1488, 2020. a). Standardi EVS 894:2008/A2:2015 kohaselt hinnatakse päikesevalguse mõju ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august. Analüüs tehti planeeritud tegevusest võimalikku mõju omavatele eluruumidele J. Kuperjanovi tn 70 hoones. Insolatsioonitõrje analüüsi kohaselt kõigi analüüsitud korterite insolatsioonitõrjekord säilib piisavana või endisena. Analüüsi tulemused on korterite kaupa täpsemalt kirjeldatud planeeringu seletuskirjas.

Väljaspool käsitletud perioodi 22. aprill kuni 22. august insolatsiooni kestust normeeritud ei ole. Päikesepaiste kestus Tartu linnas erineb aasta lõikes üle kümne korra ja valgus, mis enamiku ajast hoonete tubadesse jõuab, ei ole punktvalgus, mis tuleb kindlast suunast (näiteks päikesevalgus). Päevavalgus on hajuvalgus, mis pääseb korteritesse akende kaudu. Ka hoonete põhjapoolsed toad saavad päevavalgust, kuid otsest päikesevalgust mitte.

Naabri arvamus puudutab J. Kuperjanovi tn 70 hoone valgustustingimusi just väljaspool insolatsiooniperioodi. 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. Tiigi tn 67 krundi olemasolev hoonestus on selline, mis naaberhoone eluruumidele varjutusi ei põhjusta. On loomulik ja paratamatu, et uushoonestamine põhjustab mõningast otsese päikesevalguse kadu insolatsiooni vaatlusperioodi välisel ajal. Naabri kirjas toodud väide, et planeeritava hoone J. Kuperjanovi tn 70 poole kavandatud katkestuse (n-ö hamba) valgusefekt on praegusel kujul väljaspool insolatsiooni vaatlusperioodi olematu, ei ole täpne. Linna poolt koostatud 3D mudeli põhjal võib öelda, et hoonele kavandatud katkestus mõjutab otsese päikesevalguse hulka peamiselt J. Kuperjanovi tn 70 hoovipoolsetes akendes hommikutundidel (suveajal umbes ajavahemikus kell 8-9). See puudutab eelkõige perioodi 22. augustist kuni oktoobri alguseni (ja vastavalt märtsi algusest kuni 22. aprillini) ja katkestus annab hommikul mõnikümmend minutit varem otsest päevavalgust vastavalt kas teise, kolmanda või neljanda korruse hoovipoolsetele akendele, olenevalt kuupäevast. See tähendab, et katkestuse laiendamine kahekordseks annaks juurde umbes sama palju otsest päikesevalgust. Oluline on märkida, et kõne all olev katkestus on kavandatud hoonele kompromissina planeerimise protsessis, algses lahenduses seda ei olnud. Katkestuste laiendamine ei anna linna hinnangul piisavalt olulist efekti valgustustingimuste osas, et see oleks proportsionaalne Tiigi tn 67 krundile planeeritava hoonemahu vähenemisega sellisel määral. Tiigi tn 67 hoonestuse mahuline lahendus on leitud arhitektuurivõistlusega, mis tagab linnaehitusliku sobivuse krundile ja piirkonda.

Linn on seisukohal, et planeeringust tulenev mõju naabermaja valgustustingimustele on küll olemas, kuid linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku ja mõningane päikesevalguse varjamine on paratamatu. Siiski ei ole antud juhul tegemist olulise mõjutusega, sest loomulik valgustus päeva jooksul säilib. Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega.

Detailplaneeringuga kavandatu tagab antud asukohas linnaehituslikult sobiva ja kaasaegse arhitektuurikeelega läbimõeldud ruumilise terviklahenduse, mis on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega ning lisab väärtust ka ümbritsevale piirkonnale.

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 osalisi rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lõike 1 punkti 2 ja lõiked 5 ja 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Tiigi tn 67 krundi detailplaneering vastavalt lisale.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 14.-29. juuni 2021. a ning kohaks Tartu infokeskus raekojas ja Tartu linna koduleht [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee)
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 06.05.2021 istungi protokoll nr 39**

Ettekandja: **Reno Laidre**

## Õiend

### Tartu Linnavolikogu Otsuse "Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" juurde

Detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringus oli ala juhtfunktsiooniks määratud haridus- ja teadushoonete maa, krunt oli reserveeritud lasteaiale. Seega oli detailplaneeringu algatamisel tegemist üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmise ettepanekuga ning detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada vähemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust järgmise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna veebilehel: "Tartu Linnavolikogu suunas avalikule väljapanekule Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu, millega on krundile kavandatud äri-, büroo- ja korterelamu hooned. Parkimine on lahendatud maa all. Suurim lubatud hoonete arv on viis, vähim arv kaks. Suurim lubatud ehitisealune pind esimesel korrusel on 3440 m<sup>2</sup>, alates teisest korrusest 3615 m<sup>2</sup>, maa-alusel korrusel 6515 m<sup>2</sup>. Hoonestus on planeeritud perimetraalsena ja kohustusliku katkestusega raudteejaama suunas ja Tiigi tänava ääres, tagades avatud keskõue. Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus on suurim Vaksali ja Tiigi tänava nurgal (räästas 79 m / hari 85 m) ja langeb sujuvalt J. Kuperjanovi tänava suunas, jätkudes spiraalselt ümber hoovi Tiigi tänava äärde, kus kõrgus on madalaim (räästas 71 m / hari 73 m). Avalik väljapanek toimub 14.-29. juunil 2021. a Tartu infokeskuses raekojas ja Tartu linna kodulehel."

Koostas:

Ingrid Voolaid

LPMKO planeerija

Ruumilised illustratsioonid:



Insolatsioonianalüüs:



Hoone sisselõike (nn hamba) mõju väljaspool insolatsiooniperioodi:

