

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

02.09.2021 nr LVK-O-0397

Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu kehtestamine

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 ja ka koostatava, avalikustamise etapi läbinud üldplaneeringu kohaselt asub Tiigi tn 67 krunt äri- ja teenindustevõtte juhtotstarbega maa-alal, toetav otstarve on korterelamu- ja ühiselamumaa. Vaksali asumis kvartalis VK4 seab üldplaneering eesmärgiks kruntide hoonestamise polüfunktsionaalsete ärihoonetega. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Tiigi tn 67 krunt pindalaga 9020 m² asub Vaksali linnaosas Vaksali ja Tiigi tänava ristmikul raudtee vahetus läheduses. Krundile ulatuvad ehitismälestiste Tiigi tn 78 ja Tiigi tn 61a kaitsevööndid. Planeeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 1907/13), millega on planeeringus arvestatud.

Planeeringulahendus

Planeeringuga on ette nähtud moodustada Tiigi 67 krundi baasil kaks krunti: Krundile nr 1 planeeritud krundi kasutamise otstarve on büroohoone maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonemaa, majutushoonemaa, kuni 25% ulatuses korterelamumaa kasutusotstarve, krundi nr 2 kasutamise otstarve on tee- ja tänavamaa. Krunt on moodustatud eesmärgiga liita see Vaksali tänav T19 kinnistuga.

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 tänava poole hoonet ehitada ei tohi. Selliselt on loodud osaliselt kaetud aktiivne tänavafrent. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on esimesel korrusel 3440 m², alates teisest korrusest 3615 m², maa-alusel korrusel 6515 m². Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus on suurim Vaksali ja Tiigi tänava nurgal (räästas 79.00 / hari 85.00) 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 53.60. 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 täpsemad nõuded konteinerhaljastusele.

Juurdepääsud krundile on planeeritud Tiigi tänavalt ja Vaksali tänavalt. Parkimine on lahendatud maa all. Vaksali tänav on kavandatud planeeringuala ulatuses üherealise tänavahaljastusega tänavana, kus on kahepoolne kõnnitee, kaks põhisõidurada ning üks pöördurada Tiigi tänava ristmikuni ja uus jalgrattarada, Vaksali ja Tiigi tänava ristmikule on kavandatud foorjuhitav ristmik.

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. Pärast planeeringukohaste rajatiste väljaehitamist antakse tee ja tänavamaa krundi moodustamiseks vajalik maa krunt nr 2 detailplaneeringus määratud otstarbel kasutamiseks Tartu linnale tasuta üle. Kokkulepe planeeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kaasamine ja avalikustamine

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

Laekunud arvamused 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.

Eraldi teemana käsitleti naaberhoone J. Kuperjanovi tn 70 insolatsiooni tingimusi. Sooviti, 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 naabermajani jõuaks.

Planeeringu käigus teostati ruumi otsese päikesevalguse ehk insolatsiooni 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. Insolatsiooni analüüsi kohaselt kõigi analüüsitud korterite insolatsiooniolukord 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. Päikesepeaiste 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.

Esitatud arvamus puudutas J. Kuperjanovi tn 70 hoone valgustingimusi 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. Väide, et planeeritava hoone J. Kuperjanovi tn 70 poole kavandatud katkestuse (n-õ 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 mõnikümne 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. Katkestuste laiendamine ei anna linna hinnangul piisavalt olulist efekti valgustingimuste 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.

Peale planeeringu avalikku väljapanekut tõstatati päikesevalguse varjamise küsimus ka J. Kuperjanovi tn 68 ühe korteriomaniiku poolt. Toodi välja, et kuna praegu juba ei ole aias ega hoovipoolses aknas päikest alates pärastlõunast Kuperjanovi 70 hoone tõttu, siis edaspidi ei ole päikest ka hommiku- ega lõunapäikest.

Ka siin lähtuti hinnangu andmisel olemasolevast olukorrast. Tiigi tn 67 krundi olemasolev hoonestus on selline, mis naaberhoone eluruumidele varjutusi ei põhjusta. Planeeritud lahenduse tulemusel ajavahemikul 22. aprill kuni 22. august seisuga muudatusi ei ole, Kuperjanovi tn 68 maja ja hoov saab samas hulgas hommikupäikest ja kavandatav hoone insolatsiooni kestust sel perioodil ei mõjuta. Väljaspool insolatsiooniperioodi, perioodil 22. augustist kuni oktoobri alguseni (ja vastavalt märtsi algusest kuni 22. aprillini) olenevalt kuupäevast on mõningane mõjutus olemas. Linna poolt koostatud 3D mudelist nähtub, et 15. septembri seisuga hakkab hommikupäike Kuperjanovi 68 hoovi paistma võrreldes senisega umbes üks tund hiljem ja 1. oktoobri seisuga umbes 1,5 tundi hiljem. Ülejäänud päev jääb mõjutusteta.

Planeeringust tulenev mõningane mõju naaberhoonetele ja hooviala valgustingimustele on küll olemas, kuid linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku ja mõningane päikesevalguse varjamine on paratamatu. Antud juhul ei ole tegemist olulise mõjutusega, sest loomulik valgustus päeva jooksul säilib. Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabruse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 14.-29. juuni 2021. a. Avaliku väljapaneku ajal arvamusi lahenduse kohta ei esitatud.

Planeeringu kehtestamine

Strateegilistest planeerimisdokumentidest, mõjuala linnaehituslikust iseloomust, arhitektuurivõistluse võidutööst ja planeeringu muinsuskaitse eritingimustest lähtudes võimaldab planeeringulahendus käsitletavale alale luua kvaliteetse töö- ja elukeskkonna. Lahendus võimaldab hoonestatava ala siduda avalike tänavatega ning kujundada hea avaliku ruumi, kus on ruumi nii jalakäijatele kui haljastusele. Planeeritud kasutusotstarbed rikastavad piirkonna funktsioone. Arhitektuurivõistluse võidutööst ning ümbritsevast keskkonnast lähtuvad arhitektuuritingimused tagavad kõrgetasemelise arhitektuurilahenduse.

Planeeringulahendus arvestab olemasoleva linnaruumiga, planeeringuala naabruse ja mõjualaga ning planeering on linnaehituslikult sobiv ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Eeldatavalt toob planeeringu realiseerimine kaasa positiivsed muudatused, asendades tänase amortiseerunud

ala korrastatud kvaliteetse linnaruumiga, luues keskkonnaga arvestava, kaasaegse arhitektuuri keelega ja läbimõeldud ruumilise terviklahenduse ning kokkuvõttes lisab väärtust ka ümbritsevale piirkonnale.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneering on kooskõlas linna ruumilise arengu põhimõtetega ja on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega.

Võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse kuni 30. juunini 2015. a kehtinud redaktsiooni § 22 lg 1 p 33, kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3 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. Kehtestada Tiigi tn 67 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.
3. 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, 02.09.2021 istungi protokoll nr 72**

Ettekandja: **Reno Laidre**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu kehtestamine" 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.

Linnavalitsusel tuleb korraldada kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Ametlikes Teadaannetes: "Tartu Linnavolikogu kehtestas Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu, millega määratakse ehitusõigus äri- ja eluhoonetele. Parkimine on lahendatud maa all. Planeering võimaldab luua alale kvaliteetse töö- ja elukeskkonna. Hoonestatava ala sidumisel avalike tänavatega kujuneb hea avalik ruum, planeeritud kasutusotstarbed rikastavad piirkonna funktsioone."

Ingrid Voolaid
planeerija

Ruumilised illustratsioonid:

