

Õiend

Tartu Linnavalitsuse Istungi protokollis kantav otsuse "Informatsioon Tähe tn 4 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustest" juurde

Tartu Linnavolikogu algatas [18.02.2021. a otsusega nr 318](#) Tähe tn 4 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi äri- ja büroohoonetele ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Robin Kinnisvara OÜ ja planeeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu [19.06.2025 otsusega nr 283](#). Avalik väljapanek toimus 15. juuli kuni 5. august 2025. a. Kokku esitati 14 isiku poolt 33 ettepanekut kõrghaljastuse säilimise, ehitismahu, liiklus- ja parkimiskorralduse, liikluskoormuse ning liiklusuuringu vajaduse osas.

Planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste osas võttis Tartu Linnavalitsus seisukohad [16.09.2025 korraldusega nr 652](#). Avalik arutelu toimus 20.10.2025 kell 17:00 Tartu Loodusmajas (Lille 10).

Avaliku arutelu tulemused ja sellele järgnev tegevus

Arutelul protokollitud ettepanekud:

1. *Tartu linna kodulehel puudub informatsioon avaliku arutelu toimumise kohta.*

Selgitame

Avaliku arutelu toimumise informatsioon on olnud ja on leitav Tartu linna kodulehel, link: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-20-028>. Vastavalt planeerimisseaduse § 136 punktile 3 teavitati kõiki § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu toimumisest.

2. *Probleemina toodi välja, et tugeva vihma korral valgub vesi planeeringuala põhjanurgast mööda Loodusmaja krundi alla.*

Arvestame esitatud ettepanekuga

Teema tuleb planeeringu koostamise käigus läbi lahendada ja esitada võimalik lahendus.

3. Ehitusõigus ja hoonestus:

3.1 *Kavandatud hoonete mahud pos 2 ja pos 3 kruntidel ning nurgahoone (hoone 5) suurus on vastuolus üle tänava asuvate hoonetega. Pos 2 ja pos 3 hooned peaksid olema sama suured kui Päeva tn 3 ja Päeva tn 5 aga planeeringus on üks hoone 38% suurem ja teisel juhul 18% suurem.*

Arvestame osaliselt esitatud ettepanekuga. Nõustume esitatud ettepanekuga osas, mis puudutab Pos 2 hoonet. Linna hinnangul tuleb vähendada krundi pos 2 hoone pikkust 2,5 meetri võrra hoone 6 poolsest küljest. Hoonemahu vähendamise järgselt väheneb ka hoone maht ning krundile pos 2 planeeritud hoone jääb Päeva tn 5 hoonega samasse suurusjärku. Lisaks on sellisel tagatud ka vähemalt 8 meetri laiune vahe krundi pos 2 ja hoone 6 vahel.

Linna hinnangul on krundil pos 3 paiknev hoone sarnases suurusjärgus Päeva tn 3 hoonega, seega seda hoonemahtu ei vähendata.

EHR andmetel on Päeva tn 3 hoone laius 12,4 m ja Päeva tn 5 hoone laius 13,1 m, kavandatud hoonete laius on 14 m, mis tähendab erinevust vahemikus 0,9–1,6 m. Samuti on Päeva tn 3 hoone pikkus 20,7 m (ehitisealune pind u 270 m²) ja Päeva tn 5 hoone pikkus 17,5 m (230 m²), samas kui planeeringuga on krundi pos 3 hoone pikkuseks kavandatud 22,9 m (320 m²) ning krundi pos

2 hoone pikkuseks (pärast vähendamist) 20,4 m (285 m²). Seega on pos 3 hoone ja Päeva tn 3 hoone pikkuste vahe 2,2 m ning pos 2 hoone ja Päeva tn 5 hoone pikkuste vahe 2,9 m. Ehitisealune pind suureneb võrreldes olemasolevate hoonetega ligikaudu 50 m² võrra.

Muu osas jääme Tartu linnavalitsuse 16.09.2025 korraldusega nr 652 võetud seisukohtade juurde: Planeeringu algatamisel sätestati, et planeering tuleb koostada mh arvestades muinsuskaitse eritingimusi ja planeeringuvõistluse võidutöö tulemusi. Võidutöö kohaselt paiknevad kõik uushooned ranges järjestuses tänaväärsel krundipiiril, hooned on ühetüübilised, ala hoonestamise märksõnaks on korrastatus. Päeva tänava äärsele krundi piirile on määratud kohustuslik ehitusjoon, hoonete ehitisealused pinnad on kavandatud vahemikus 424,3 – 546,8 m². Zürii märkis võidutöö heakskiitmisel vajaduse arvestada edasisel hoonestuse projekteerimisel Päeva tänava olemasolevate hoone mahtudega ning hooned kavandada arhitektuuriliselt mitmekülgsemad. Sama tingimus kanti ka algatamise otsusesse.

Pos-le 2 ja 3 kavandatud hoonete planeerimisel on arvestavad Päeva tänava äärse olemasoleva hoonestusega. (Seletuskiri tabel 1 - Naaberkinnistutel asuvate hoonete näitajad.)

Planeeritud tänaväärsed hooned on kavandatud kooskõlas muinsuskaitsealuste ja miljööväärtuslike hoonetega neile vastandamata, välditud on pikkade, liigendamata ja sisenemisvõimaluseta fassaadide teket, määratud on planeeritavate hoonete räästa kõrgus (10m) ja hoonete suurim lubatud laius (14m). Ka hoone tänavapoolse külje pikkuse määramisel on arvestatud üle tänava asuvate elamute vastavaid näitajaid. Hooned on küll ehitisealuse pinna poolest suuremad kuid hoonete sügavus krundi sisemuse suunas ei mõjuta tänavapilti samal määral, mistõttu mõnevõrra suurem sügavus ei ole tavavaates visuaalselt märgatav.

Planeeritav lahendus tagab Päeva tänava miljöö ühtsuse. Planeering on koostatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule, arvestades muinsuskaitse eritingimusi ja planeeringuvõistluse võidutööd.

3.2 Vähendada hoone 5 Päeva tänava poolset mahtu Öö tänavani, et mööda Öö tänavat liikudes Päeva tänava ristumiskohani näeks avatud ala mitte hoone 5 fassaadi.

Linn ei arvesta esitatud ettepanekuga, selgitame.

Hoone 5 asukoht ja suurus on inspireeritud kunagisest Tähe tänava Ringpoodide hoonest. Samuti linnaehituslikult sobitub kavandatav hoonemaht piirkonna olemasoleva struktuuriga. Näiteks on Tähe tn 10 ja Tähe tn 12 visuaalselt üks hoone (ehitisealune pind kokku 651 m²), Tähe tn 11 krundil asuv Villa Margaretha hotell on suurusega 427 m² ning Tähe tn 15 krundil asuv korterelamu on 1436 m² suurune. Kokkuvõttes kavandatud hoone mõõtmed on ümbritseva hoonestusega proportsioonis ning mahu vähendamine ei ole linnaehituslikult põhjendatud.

4. Liikluskorraldus

4.1 Kuidas lahendatakse prügiveo ja teenindava transpordi juurdepääs.

Arvestame esitatud ettepanekuga.

Detailplaneeringu seletuskirja tuleb täiendada prügiauto ja teenindava transpordi juurdepääsu põhimõtetega.

4.2. Hinnata kuidas Tähe 4 krundi arendus mõjutab tänast liiklust. Koostada selline modulatsioon, mis ei arvesta kliimakavaga.

Arvestatud, selgitame

Liiklusuuringut on täiendatud ning peatükis 3.3 on esitatud modulatsioon.

Uuringu kohaselt on hommikul tipp-tunnil prognoosiaastal 2030+ Lille tänava liiklussagedus 103 a/h võrreldes olemasoleva 13 a/h-ga ehk +90 a/h. Öhtusel tipp-tunnil aastal 2030+ on Lille tn liiklus 85 a/h. Olemasolev liiklussagedus Lille tänaval on 16 a/h ehk liiklussagedus on +69 a/h. Liikluse kasv tuleneb sellest, et Lille tänavale on kavandatud üks Tähe tn 4 maa-aluse parkla juurdepääsudest. Olemasoleva olukorra madal liiklussagedus on seotud kehtiva

liikluskorraldusega, mille kohaselt ei ole kooliga seotud liiklusel soovitatav Lille tänavat kasutada. Õhtusel tiptunnil ei ole märkimist väärival hulgal kooliga seotud liiklust.

Päeva tänava liiklussagedus suureneb hommikul tiptunnil +67 a/h võrra. 2025. a. liiklusloenduse järgi oli liiklussagedus 54 a/h ning prognoositud liiklussagedus on 121 a/h. Päeva tänava liiklussagedus suureneb õhtusel tiptunnil +42 a/h võrra. 2025. a. liiklusloenduse järgi oli liiklussagedus 66 a/h ning prognoositud liiklussagedus on 108 a/h.

Tähe tänava liiklussagedus suureneb hommikul tiptunnil Tähe-Lille ristmikul +72 a/h võrra. 2025. a. liiklusloenduse järgi oli liiklussagedus 207 a/h ning prognoositud liiklussagedus on 279 a/h. Õhtusel tiptunnil suureneb liiklussagedus +48 a/h võrra. 2025. a. liiklusloenduse järgi oli liiklussagedus 247 a/h ning prognoositud liiklussagedus on 295 a/h.

Tähe tänava liiklussagedus suureneb hommikul tiptunnil Tähe-Päeva ristmikul +39 a/h võrra. 2025. a. liiklusloenduse järgi oli liiklussagedus 301 a/h ning prognoositud liiklussagedus on 340 a/h. Õhtusel tiptunnil suureneb liiklussagedus +77 a/h võrra. 2025. a. liiklusloenduse järgi oli liiklussagedus 340 a/h ning prognoositud liiklussagedus on 417 a/h.

Liiklusuuringust selgub, et Tähe tn 4 detailplaneeringu saab ellu viia kasutades olemasolevat ja Tähe tn 4 krundi detailplaneeringus planeeritud teede ja juurdepääsude taristut. Planeeringus ette nähtud täiendavate ehitusmahtude poolt tekitav liikumiste lisandumine ei tekita probleeme lähiala autoliiklusele. Lille ja Päeva tänavate juurdepääsude ristmikud Tähe tänavaga on teenidustasemega A (see on parim teenidustase). Ristmikute läbilaskevõimest on kasutatud kuni 20% - seega on olemas piisav läbilaskevõime reserv isegi juhaks, kui Tähe tn liiklussagedused peaksid olema suuremad, kui käesolevas töös prognoositud. Hommikusel tiptunnil võib seoses kooli algusajaga olla Tähe tänaval teravaid lühiajalisi (ligikaudu 15 minutit) liikluse tippe, kuid mille mõju saab vähendada kool oma töökorraldusega ise.

Detailplaneeringut täiendatakse ja lisatakse nõue, et koolihoone ja lasteaia sissepääsud tuleb ümber ehitada ja lahendada esindusväljaku suunas.

4.3. Hinnata olukorda ka talvistes lumeoludes, et välja selgitada, kas tänavaruum on talvel suuteline kavandavat arendust teenindama.

Selgitame, vt lisaks vastus 4.2.

Liiklusuuringut talvistes lumeoludes eraldi ei koostata, kuna lumeolud sõltuvad eelkõige teehoolduse tasemest. Talvised olud ei muuda oluliselt tänavate gabariite ega detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsude toimimist, vaid võivad ajutiselt mõjutada sõidukiiruse valikut, mistõttu võib liiklus olla tavapärasest aeglasem aga läbilaskevõimet see ei muuda.

4.4. Kuna uuringus ei ole käsitletud Päeva tänava andmeid, kuigi see on üks peamisi juurdepääsuteid arendusele, siis ei ole analüüsi tulemus usaldusväärne.

Arvestatud, selgitame

Täiendatud liiklusuuringus teostati loendus Tähe tn - Päeva tn - Koidu tn ja Lille tn - Tähe tn ristmikel. Liiklusloendus toimus ajavahemikul 29.10.2025 – 30.10.2025 (kolmapäev-neljapäev), see oli koolivaheaja järgne nädal (44. nädal aastas). Aasta lõikes on loendusnädal iseloomulik selle poolest, et nädalategur on praktiliselt 1,0. See tähendab, et loendustulemused kajastavad ka aasta keskmist liiklussagedust.

Samuti lisati uuringusse Riia-Tähe-Akadeemia tn, Tähe tn - Väike-Tähe tn ja Tähe tn - Pargi tn - Looduse tn ristmike loendusandmed.

5. Kirjalikult laekunud arvamus

Tulenevalt asjaolust et arutelust ei olnud võimalik osa võtta, esitas arvamuse avaldaja kirjalikult seisukohad:

5.1. Kuigi käesolev kiri ei ole planeeringu menetlust arvestades oluline, siis jään enda

seisukohtade juurde. Teie koostatud seisukohtade koondtabelis toodud punktid 4.1, 4.2 ja 4.4 põhinevad minu hinnangul ebaõigetel andmetel ning märke arvestatud ei ole põhjendatud. Samuti ei pea ma põhjendatuks seisukohta 4.3 mitteamvestamise kohta. Liiklust puudutavates küsimustes jääb mulje, et elanike ja kasutajate tähelepanekuid ei ole soov arvestada. Kodanikud saavad kaasa rääkida planeerimise ajal ning projekteerimise lõpptulemus sõltub linnaametnikest. Toon siinkohal välja mõned konkreetset tähelepanekud, mille kohaselt Stratum OÜ liiklusuuring ei vasta hetkel kehtivale olukorrale: Parkimiskohtade arv: AS Estiko 2022. aasta parkimisuuringus toodud Tähe 4 parkimiskohtade arv erineb Stratum OÜ liiklusuuringus kasutatud andmetest ligikaudu 20% (umbes 30 parkimiskohta).

Selgitame täiendavalt

Stratum OÜ selgitas avalikul arutelul, et parkimiskohtade määramise erinevus tuleneb kasutatud meetodikast. Nimelt parkimiskohtade arv on määratud ortofotodelt. Mõlemad uuringud on koostatud sama meetodikaga, kuid parkimiskohtade täpne arv võib varieeruda, kuna osa sõidukeid või parkimiskohti võivad jääda varju.

Stratum OÜ hinnangul on Tähe 4 krundil ligikaudu 170 parkimiskohta, samas kui Liikluslahendus OÜ uuringus on arvestatud 145 parkimiskohaga. Stratum OÜ luges parkimiskohtadena ka need alad, kus parkimine tegelikkuses toimub, kuid mis ei ole markeeritud. Parkimisuuringu koostaja on välja jättnud sisehoovis ja pargi poolses osas paiknevad markeerimata parkimiskohad.

Seega tuleneb ca 30 parkimiskoha vahe uuringute erinevast arvestusviisist.

5.2. Parkivate sõidukite arv: ei ole selge, kuidas on saadud 27.04.2024 ja 19.04.2023 pärinevad andmed, mille kohaselt on kinnistul parkivate sõidukite arv enne lõunasel ajal ligikaudu 84. Minu poolt 26.05.2025 tehtud fotodel on parklate täituvus oluliselt suurem ehk maksimumi lähedane.

Selgitame, vt lisaks vastus 5.1.

Parkivate sõidukite arv võib ajas varieeruda sõltuvalt kellaajast, nädalapäevast ja ilmastikutingimustest. Uuringutes kasutatud andmed pärinevad erinevatel aegadel tehtud ortofotode põhjal. Võrreldes Maa-ameti ortofotosid pikema perioodi vältel siis see kinnitab, et Tähe tn 4 krundi parklates on täituvus ajas kõikum.

5.3. Liiklustihedus: Liiklusuuringus kasutatud hommikuse tipptunni väärtus (360 a/h) ei vasta tegelikkusele. Tegin 06.10.2025 vaatluse hommikul kella 8.40 ajal ja sain 5 minutise jälgimise põhjal liiklustiheduseks 480–560 a/h, mis on oluliselt suurem kui uuringus eeldatud.

Selgitame, vt vastus 4.4.

5.4. Lille tänava liikluskoormus: Uuring ei arvesta, et hetkel Lille tänaval sisuliselt liiklus puudub, kuna Kooli territooriumil on peatumine keelatud ja kortermajade tõttu mahub tänavale korraga täiendavalt parkima 1-2 sõidukit. Lisaks on hetkel 16 ja 20 parkimiskohaga Tähe tänava äärsed parklad sissepääsuga Tähe tänavalt, mitte Lille tänavalt (neid parklaid kasutavad ka lasteaia lapsed ja vanemad).

Selgitame, vt lisaks vastus 4.2 ja 5.6

Planeeringuga säilib Tähe tänavalt 11- parkimiskohaga parklasse sissesõit, mille väljasõit on kavandatud Lille tänava kaudu. Teist olemasoleva parkla sissesõitu ei säilitada, kuna parkimine on peamiselt lahendatud maa-aluses parklas, et vähendada maapealseid kõvakattega alasid ja vabastada ruumi kergliiklejatele ning kvaliteetsele linnaruumile. Selline lahendus jätab alles võimaluse tulla Tähe tn 4 krundile autoga, kuid samas parandab oluliselt jalgsi ja jalgrattaga liikumise võimalusi, et uued liikumisvajadused hajuks erinevate liikumisviiside vahel.

5.5. Parkimisvajadus: Olemasolevate elanike parkimisvajadus lisanduva liiklussurve ja Tähe tänaval vähenevate parkimiskohtade tõttu on jäänud arvestamata (Parkimisuuringus oli Päeva tänavale märgitud tegelikkusega võrreldes kahekordne kohtade arv ning arvestamata on

lisanduvatest korteritest ja teenindavast transpordist lisanduv parkimisvajadus). Nõustun, et see punkt ei ole DP küsimus, kuid linn võiks kaaluda olemasolevate elanike huve kaitsvaid lahendusi enne probleemi tekkimist.

Selgitame, vt lisaks vastus 4.1 ja 5.2

Planeeringuga kavandatud korterelamute parkimine on lahendatud maa-aluses parklas. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb parkimiskohad üldjuhul kavandada väljapoole tänavate maa-ala. Hoone või ala parkimisvajadus tuleb tagada krundil. Seda tingimust on arvestatud Tähe tn 4 krundi planeeringulahenduse välja töötamisel ja krundi parkimisvajadus tagatakse Tähe tn 4 krundil. Käesoleva planeeringuga luuakse eeldused liikumisviiside mitmekesistamiseks, mis on kooskõlas linna strateegiliste dokumentidega.

Detailplaneering ei käsitle olemasolevate korterelamute parkimist ja Päeva tänava parkimiskohtade likvideerimist. Antud juhul tuleb arvestada, et tänavate liikluskorralduslikud lahendused võivad aja jooksul muutuda vastavalt tegelikele vajadustele sõltumata konkreetse krundi detailplaneeringust.

5.6. Samuti ei ole võimalik nõustuda seisukohaga, et maa-aluse parkla sissesõidutee ja liikluskorralduse küsimused ei kuulu planeerimismenetluse lahenduste hulka ning on lahendatavad projekteerimise käigus. Arvestades, et Lille tänavat kasutavad kooli ja lasteaia lapsed, vähendab liikluskoormuse kasv Lille tänaval (liiklusuuringu kohaselt 125 a/h hommikusel tiptunnil) oluliselt laste liiklusohutust. Arvestada tuleb, et Tähe tänavalt Lille tänavale pääs asub kurvi kohal ning hommikusel tiptunnil ulatub Riia tänavale pääseda soovivate autode rivi Lille tänava ja Tähe tänava ristmikuni. Lisada sinna ristmikule tunnis 125 pööravat autot (kes valdavas osas tulevad ja lähevad), siis praeguses lahenduses muutub kooli minevate laste olukord ülimalt ebaturvaliseks.

Selgitame, vt lisaks vastus 5.4.

Koolihoone ja lasteaia sissepääsud on planeeritud ümber ehitada ja ümber korraldada esindusväljaku suunas. Tänu sellele on võimalik kujundada Lille tänava juurdepääs sellisel, et oleks tagatud jalakäijatele (s.h laste) turvaline teekond. Arvestades kavandatava hoonestuse realiseerimise võimalikku ajaperspektiivi (15 aastat), ei saa eeldada, et hoonetes säilib ilmtingimata lasteaed ja kool. Seetõttu on haridusasutustega seotud liikluskoormust liiklusuuringus eraldi käsitletud.

Liiklusuuringu koostamise käigus analüüsiti alternatiivseid juurdepääse maa-alusele parklale. Tähe tänavalt maa-aluse parkla juurdepääsu rajamist ei peetud sobivaks, kuna Tähe tänava äärne ruum on kavandatud eelkõige jalakäija- ja esindusruumiks. Seal paiknevad hoonete peasissepääsud, esindusväljak ning säilitatav kõrghaljastus. Samuti ei soosi Tähe tänava projektiga kavandatav ristlõige täiendavate autoliikluse konfliktkohtade lisamist ilma autoliiklust ja kergliiklust oluliselt häirimata.

Arvestades asjaolu, et uushoone rajamisel muutuvad kooli ja lasteaia sissepääsude asukohad, teenindamine hakkab toimuma nn esindusväljaku kaudu, asub linn seisukohale, et maa-aluse parkla teine juurdepääs Lille tänava kaudu on ohutu ja võimalik kavandada.

Kokkuvõttes arvestab detailplaneeringu lahendus nii olemasoleva liikluskorralduse, täiendatud liiklusuuringu tulemuste kui ka Tähe tänava ruumiliste piirangutega ning ei põhjusta Lille tänaval liiklusohutuse ega -toimivuse olulist halvenemist.

Kokkuvõte

Planeeringut tuleb korrigeerida arvestades Tartu Linnavalitsuse [16.09.2025 korraldusega nr 652](#) võetud seisukohti ning avaliku arutelu tulemusi. Planeeringu korrigeerimise järgselt korraldatakse muudatuste tutvustamiseks korduv avalik arutelu.

Failid: