

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 3
51003 TARTU

Teie: 08.11.2016 nr 9-3.2/DP-15-008

Meie: 22.11.2016

**Arvamus ja ettepanekud
Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt
vahelise kvartali detailplaneeringu eskiislahendusele**

Käesolevaga esitame arvamuse ja ettepanekud Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu eskiislahendusele.

Osaühingule Albatrek ja Pepleri OÜ-le kuuluvad Tartus kinnistud asukohaga Fortuuna tn 5, Fortuuna tn 7, Fortuuna tn 9, Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11 ja Põik tn 13, mis asuvad kesklinna üldplaneeringu alal. Nimetatud kinnistute ja eskiislahendusega hõlmatud ala kohta kehtib Tartu Linnavalitsuse 29.01.1998. a korraldusega nr 215 kehtestatud „Narva mnt Kivi, Pikk, Raatuse, Põik tänavatega ning Emajõe piirneva ala detailplaneering“. Osaühing Albatrek ja Pepleri OÜ on kinnitanud korduvalt, et nad on kehtivale detailplaneeringule tuginedes omandanud eespool nimetatud kinnistud Fortuuna tänaval ja Põik tänaval ning on asunud detailplaneeringut realiseerima.

Avalikule arutelule suunatud Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu eskiislahendus takistab osaühingu Albatrek ja Pepleri OÜ hinnangul kehtiva detailplaneeringu realiseerimist.

Seepärast teevad osaühing Albatrek ja Pepleri OÜ järgmised ettepanekud eskiislahendusele:

1) Palume märkida kohustuslik ehitusjoon Põik tn 3 ja Põik tn 7 kruntidel Põik tänaval ja kruntide vahele

Eskiislahenduse joonisel on Raatuse tn 27, Põik tn 3 ja Põik tn 7 kruntide kohustuslik ehitusjoon tõmmatud kruntide Põik tn poolsest küljest oluliselt sissepoole.

Kehtiva detailplaneeringuga on Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11 ja Põik tn 13 kinnistute hoonestusala on määratud selliselt, et hoonestus peab detailplaneeringu järgi olema võimalikult perimetraalne, jättes kvartalite sees võimaluse rajada haljastust ning parklaid.

Oleme Tartu Halduskohus vaidlustanud ka Tartu Linnavolikogu poolt 30.06.2016 kehtestatud Tartu kesklinna üldplaneeringu just osas, milles üldplaneeringuga on Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11, Põik tn 13 ja Fortuuna tn 9 kinnistute hoonestusala põhjendamatult vähendatud.

2) Palume muuta Põik tn 3 ja Põik tn 7 kinnistutele sissesõit krundile, sissepääs hoonesse ning planeeritud hoonestusala vastavaks kehtiva detailplaneeringuga

Eskiislahenduses ei kattu kehtiva detailplaneeringuga sissesõit krundile, sissepääs hoonesse ega ka planeeritud hoonestusala. Viimane, planeeritud hoonestusala on küll märgitud orienteeruvana.

Eskiislahenduses Põik tn 3 krundile lisatud õuepoolne juurdepääs. Nagu juba linna kohtumisel Urmas Ahvenaga märkisime, siis oleme selle juurdepääsuga nõus. Samas

palume aga tagada ka juurdepääsuteed (nii kõnniteed kui sissesõiduteed). Eskiislahenduse järgi pakutud juurdepääsu ümbritseb vaid haljasala.

3) Palume tagada Fortuuna tn 5, Fortuuna tn 7, Fortuuna tn 9, Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11 ja Põik tn 13 kinnistute parkimine vastavalt kehtivale detailplaneeringule, sh planeerida parkimismajas Põik tn 5 parkimiskohad

Kehtiva detailplaneeringu järgi ei ole osaühingu Albatrek ja Pepleri OÜ kinnistutele Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11, Põik tn 13, samuti ka Fortuuna tn 5, Fortuuna tn 7 ja Fortuuna tn 9 katastriüksustel määratud parkimiskohti krundil ning parkimine on ette nähtud lahendada kahe parkimismajaga, sh Põik tn 5 maale rajatava parkimishoonega (viimases on parkimiskohti ca 170). Detailplaneeringu p-s 4.4 on märgitud, et Põik-Fortuuna-läbimurdetänava kvartali sõiduautode parkimine on lahendatud peamiselt parkimishoonetega (kohti kokku ca 250 autole), samuti kvartali perimeetril tänavate ääres. Avaparklad on planeeritud Fortuuna tn ja Emajõe vahel. Ka kehtestatud üldplaneeringu juurde kuuluva Tartu kesklinna liikluskava järgi on parkimishooned ja muu funktsiooniga kombineeritud avalikud parklad kavandatud aadressil Uus tn 63d, Raatuse kvartalis (Raatuse tn – Põik tn – Fortuuna tn – Narva mnt vahel), Vanemuise tn 15, Soola tn 2 ja Väike-Turu tn 7.

Eskiislahenduse joonisel on Põik tn 5 (POS 4) ette nähtud ärimaa (büroohoonete maa, parkimisrajatiste maa), kuid parkimislahendusena autokohti on märgitud samas vaid 14-30. Seletuskirja kohaselt on tegemist üksnes 5-korruselise ärihoonega parkimisega hoone mahus.

Tagamaks ka kehtiva detailplaneeringu realiseerimine osaühingu Albatrek ja Pepleri OÜ kinnistute osas, siis palume teha eskiislahenduses täiendused, millega nähakse selgelt ette Fortuuna tn 5, Fortuuna tn 7, Fortuuna tn 9, Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11 ja Põik tn 13 kinnistute parkimine POS 4 parkimismajas. Ühtlasi on vajalik ligipääsuteede tagamine nimetatud kinnistute juurde parkimismajast.

Parkimissüsteemi osas märgime ka seda, et meile ei ole vastuvõetav, et Raatuse tn 21, millele kehtiva detailplaneeringu järgi on planeeritud ca 200-kohaline parkimismaja, on eskiislahenduse järgi sootuks tervisekeksuseks planeeritud (POS 5) ning arvatavasti selle parkimisvajadust soovitakse lahendada algselt meie parkimisvajaduste rahuldamiseks planeeritud teises parkimismajas.

4) Palume muuta POS 4 hoone lubada maksimaalselt 4-korruselisena ning absoluutkõrgusega mitte rohkem kui 44 m ning pöörata POS 4 asendit 45-kraadise nurga alla.

Kehtivas detailplaneeringus on Põik tn 5 parkimismaja absoluutne kõrgus 41-44 m, parkimiskohti on ette nähtud 170.

Kuna POS 4 on praegu ette nähtud 5-korruselisena paralleelselt meie kinnistutega Põik tänava ääres, siis on tekkimas valguse varjamise küsimus. Kehtiva detailplaneeringu järgi tagab parkimishoone nurgaga asend meie kinnistutele päevavalguse ning korterelamu elanikele privaatsust.

5) Palume Põik tn 3 krundipiiride muutmisel arvestada mitte vahetusega 1:1, vaid anda osaühingu Albatrek maale vastu vähemalt maad suhtega 1:1,5

Linn pakub Põik 3 asenduspinna vahetust suhtes 1:1 (kinnistu on praegu 675 m² ning ka uuel joonisel 675 m²). Osaühing Albatrek on seda küsimust ka varasemalt arutanud ning eelnev kokkulepe on olnud, et kui osaühingult lõigatakse ära väärtuslikku tänavaäärset äripinda ning antakse vastu pinda tagaõues, siis peaks see suhe olema meie kasuks.

Loodame, et meie esitatud ettepanekutega arvestatakse. Seni ei saa osaühing Albatrek aga eskiislahendusega nõustuda. Siinkohal märgib osaühing Albatrek, et eskiislahenduse seletuskirjas on alusetult märgitud, et eskiislahenduse on heaks kiitnud Põik tn 3 kinnistu omanik. Kuna osaühing Albatrek sellist heakskiitu ei ole andnud, siis palume selline ebaõige väide parandada.

Lugupidamisega

Jaanus Martin
Osaühingu Albatrek juhatuse liige ja Pepleri OÜ juhatuse liige



