



Ülo Niinemets ja Jaak Järv
ylo.niinemets@emu.ee

Teie 11.03.2019
Meie 21.03.2019 nr 9-3.1/DP-14-039

Pallase pst 2 detailplaneeringu kohta esitatud arvamus

Täname esitatud arvamuste ja seisukohtade eest, millele anname järgnevalt vastused ja selgitused.

1. Nendite, et Pallase pst 2 katastriüksuse maa kasutamise sihtotstarve on Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt 75% ulatuses elamumaa, 25% ulatuses ärimaa. Kavandatav detailplaneering on aga tehtud ärimaa kohta. Te ei ole nõus maa sihtotstarbe muutmisega. Leiate, et maakasutuse sihtotstarbe muutus ei ole kooskõlas Uus-Ihaste elurajooni arenguperspektiividega ja on kohalike elanikega läbi arutamata.

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse linna pikaajalistest plaanidest, sh ülematest strateegilistest dokumentidest, nagu näiteks üldplaneering. Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestati Tartu linna üldplaneering, mille kohaselt on Pallase pst 2 krundi juhtfunktsioon äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, mis on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide, tankla, sh sõiduki laadimisseadmete, turu, näitusehalli maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. Üldplaneeringukohase Ihaste asumi (I5), kus asub Pallase pst 2 krunt, arengusuund on maa-alale piirkonda teenindavate kaubandus- ja teenindusettevõtete rajamine. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase hoonestamise.

Ka varem kehtinud, Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a otsusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi oli Pallase pst 2 krundile kavandatud piirkonna elanikke teenindav tõmbekeskus ärimaa juhtfunktsiooniga.

Üldplaneeringu koostamisse kaasati avalikkust, korraldati avalikke väljapanekuid, avalikke arutelusid, sh tutvustati linnaosa arenguperspektiive ka Ihaste elanikele.

Kokkuvõtvalt saame kinnitada, et linn on juba väga pikka aega kavandanud antud asukohta äri- ja teenindusettevõtete maa-ala. Koostatav Pallase pst 2 krundi detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga ja piirkonna arengusuundadega.

2. Teatate, et ei ole nõus planeeritud ehitise maksimaalse absoluutkõrgusega 46 m. *"Lähteandmetest on ilmne, et ehitatava objekti korruse kõrgus on oluliselt suurem, kui tavaliste äripindade korral. Eesti Maa-ameti andmetel on Pallase pst 2 krundi absoluutseks kõrguseks 37 m, mis teeb objekti suhteliseks kõrguseks 9 m. Seega on kavandatava objekti ehituslik kõrgus oluliselt suurem, kui selle elamurajooni teiste ehitiste kõrgus. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Pallase 2 krundile planeeritud **poolenisti maa-alused** garaažid. Seega kehtiv detailplaneering ei sätesta kindlasti 9 m kõrguste hoonete rajamist. Elate antud piirkonnas juba aastast 2003 ja rajasime kinnisvara antud piirkonda teades hetkel kehtivas detailplaneeringus sätestatud tingimusi. Seega on õiguspärane ootus, et piirkonna elukvaliteet ei halvene oluliselt Pallase 2 arendamisel vastavalt kehtivale detailplaneeringule."*

Pallase pst 2 krundil puudub täna kehtiv detailplaneering. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Pallase pst 2 krundile lubatud rajada kuni kahekorruseline hoonestus. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul ja büroopinnal on antud 3.2 m, kaubanduspinnal 3.5-4 m.

Koostamisel oleva detailplaneeringuga on määratud kavandatavate hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus E. Wiiralti tänava äärsel, E. Wiiralti tn 1 jt üksikelamute poole jääval hooneosal 42.20 m (suhteline kõrgus *ca* 5.20 m) ja ülejäänud osas 46.00 m (suhteline kõrgus *ca* 9 m). Detailplaneeringus on sätestatud, et krundi reljeeffi olulist muutmist ei kavandata. Maapinna kõrgus on ligikaudu 37.00 m.

Naabruses asuva E. Wiiralti tn 1 hoone suhteline kõrgus on ehtisregistri andmetel 7.5 m, Pallase pst 6 hoonel - 7.9 m, Pallase pst 126 ja Pallase pst 129 hoonete suhtelised kõrgused on ligikaudu 11 m. Planeeritud hoonestusala asub E. Wiiralti tn 1 elamust ligikaudu 60 m, Pallase pst 6 elamust 80 m kaugusel lääne suunas.

Eelnevale tuginedes kinnitame, et planeeritud lahendus on üldplaneeringukohane ja sobitub oma mahult piirkonda.

Kui meie kirjas toodud selgitused ei ole piisavad või soovite saada täiendavaid seletusi, palume võtta meiega ühendust, soovi korral oleme valmis ka kokku saama.

Kui vastused Teid rahuldavad, ootame ka selles osas kirjalikku tagasisidet hiljemalt 28.03.2019. a.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee