



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

19.06.2018 nr 667

**Seisukoha võtmine Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas ning detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja koha määramine**

Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 13. märtsi 2008. a otsusega nr 326 eesmärgiga kaaluda kruntidele kuni viiekorruseliste ärihoonete ja elamute püstitamise võimalusi.

Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 19. aprilli 2018. a otsusega nr 44. Planeeringu avalik väljapanek toimus 8. mai kuni 22. mai 2018. a.

Planeeritav ala pindalaga ligikaudu 1,4 hektarit (planeeritavate kruntide pindala 9650 m<sup>2</sup>) asub Ülejõe linnaosas, tegemist on endise pärmivabriku territooriumiga. Planeeringuga moodustatakse krunt, mille kasutamise sihtotstarvetena on lubatud korterelamu maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa ning parkimisehitise maa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on neli. Pika tänava poolsele esimese korruse tasandile ja endisesse toorainemahutisse on kavandatud avalikkusele suunatud äripinnad. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on maa peal 4605 m<sup>2</sup> ja maa all 2020 m<sup>2</sup>. Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus on 56.00 m. Hoonete projekteerimisel tuleb võtta aluseks 2014. aasta Salto AB OÜ poolt koostatud arhitektuurivõistluse võidutöö, mis näeb ette alale astmelise ja liigendatud hoonestuse rajamise, korruselisis jääb vahemikku 1-6. Võidutöö näeb muuhulgas ette Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgtee äärde taskupargi ja Pika tänava äärde kuuekorruselise teravatipulise hooneosa kavandamise. Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud Pärna tänavalt. Parkimine on lahendatud hoone mahus vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Puude rida Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgtee ääres tuleb säilitada ja pikendada krundi ulatuses.

Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringu kohta eraisikute poolt vastuväited kavandatava ehitusõiguse mahu ja endise pärmivabriku säilimistingimuste osas.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, kuni 30. juuni 2015. a kehtinud planeerimiseseaduse § 20 lg 2, § 21 lg-d 1-3 ning Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidete osas seisukohad vastavalt lisale.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.
3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 3. juuli 2018. a kell 15:00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada ajalehes Postimees ja Tartu linna veebilehel: 4.1. detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamise ja avaliku arutelu toimumise aja ning koha kohta teate ilmumine vähemalt nädal aega enne avaliku arutelu algust; 4.2. avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta informatsiooni avaldamine kahe nädala jooksul avaliku arutelu toimumisest arvates.
5. Korraldus jõustub 20. juunil 2018. a.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Urmas Klaas  
linnapea

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Jüri Mölder  
linnasekretär

Ettepaneku /vastuväite tegija ja kuupäev	Jrk nr	Ettepanekud ja vastuväited	Tartu Linnavalitsuse seisukohad
Pärna tn 3 ja Pärna tn 5 omanikud, 21. mai 2018. a	1.1.	<p>Pärna tn. 3 ja Pärna tn. 5, kinnisasjade omanikud on vaatamata korduvatele ettepanekutele rahulolematud detailplaneeringu eskiislahendusega. Detailplaneeringus ei ole arvestatud naaberkinnistute kriitika ja ettepanekutega, mis on olnud arutelu teemaks eelnevatel koosolekutel ja vastulauses.</p> <p>Detailplaneeringu seletuskirjas on palju tähelepanu pööratud samasse piirkonda kavandatud modernsetele elu- ja ärihoonetele. Samas ei ole arvesse võetud ega kirjeldatud asjaolu, et idast (vaatega Uelt tänavalt) piirneb planeeringuala 1-2 korruseliste elamute, garaažide ja kortermajadega.</p> <p>- Detailplaneering kirjeldab eramajade vahetus-lähedusse jäävate hoonete kõrgust, ja tagatud sujuvat üleminekut kõrgemalt madalamale hoonestusele. Tegelikult aga ei lähe planeering ning seda iseloomustav kirjeldus ja reaalsus kokku. Kui ühekahekordsete garaažide ja majade kõrvale ehitatakse kõrge viilkatusega viiekuuekordne elamu siis kas see on sujuv üleminek madalalt kõrgemaks või vastupidi?</p> <p>Kui vaadata detailplaneeringut tervikuna siis tõepoolest sujuvad üleminekud hoonete kõrgustes kavandataval</p>	<p><b>Mitte arvestada</b></p> <p>Vastavalt planeerimisseadusele tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta.</p> <p>Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtete ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.</p> <p>19. veebruaril 2016. a esitasite (sh mitmed teised naaberkinnistute omanikud) planeeringu eskiislahendusele järgmised ettepanekud:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Krundi idapiirile rajatava(te) hoone(te) kõrgus ei tohi ületada krundiga piirnevate hoonete kõrgust (9 m).</li> <li>- Planeeritavate hoonete kõrgus ei tohi ära varjata naaberkinnistute päikesevalgust.</li> <li>- Krundi idapiirile ehitatava hoone aknad peavad olema suunaga sisehoovi, mitte naaberkruntidele.</li> <li>- Ülejäänud planeeritavad hooned ei tohi olla kõrgemad kui senised Pärnivabriku hooned, mitte korsten.</li> <li>- Planeeringualale tuleb luua rohkem parkimiskohti kui hetkel kavandatud.</li> <li>- Liikluskoormuse vähendamise eesmärgil tuleb sõidukite juurdepääs planeeringualale tagada ka Pikalt tänavalt.</li> <li>- Sõidukite juurdepääs krundile Pärna tänavalt tuleb rajada samasse kohta kus praegune territooriumile sissepääs.</li> </ul> <p>Planeeringu eskiislahendust tutvustati 19. detsember 2016. a. Protokollitud ja esitatud ettepanekud suunati linnavalitsusele seisukoha võtmiseks.</p> <p>Tartu Linnavalitsus arutas esitatud ettepanekuid 14. veebruari 2017. a istungil ning otsustas</p>

<p>planeeringu alal on olemas, aga mitte nende kinnistute suunas, kes seda reaalselt vajavad ja kellele on seda detailplaneeringu kirjelduses lubatud. Kumb siis on vale, kas detailplaneering või projekteeri kirjeldus? Kuidas ei ole ükski linnaametnik hoonete kõrguste ja paigutusega kohapeal tutvunud?</p> <p>Et 1-2 kordsete hoonete kõrvale planeeritakse kuuekorruselise maja kõrgune hoone suurte akendega naabrite poole ja see on nüüd sujuv üleminek ja naabritega arvestamine? See, et arendaja on eramajade poolsesse külge jääva hoone kolme akna kohalt ühe korruse maha võtnud, ei ole lahendus kogu kinnistu piirile jääva hoonestuse osas.</p> <p>Ettepanek. Uue tänava poolsesse vaatesse jääv kõige kõrgem hoone 5+ korrust tuleks viia samale kõrgusele nagu hoone Pärna tänava poolses otsas s.o. kolm korrust ja katusekalle eramajade poole. Katusekalletele edaspidiste väljaehitiste võimaluseta.</p> <p>Arendajal oleks mõistlik rajada lisa hoone Pikale tänavale promenaadi äärde ja muuta praeguse viiekordse maja korruselisus kolmele korrusele katusekaldega eramajade poole. Praeguse detailplaneeringu sisealale kavandatav pargiala on pigem avarus koerajalutajatele, mitte loodusenaütajaile. Nii on see seal aastakümneid olnud.</p>	<p>lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja detailplaneeringu algatamisel lähteseisukohtades sätestatust, Muinsuskaitseameti seisukohast, arhitektuurivõistluse tulemustest ja koostamisel olevast detailplaneeringust, tehtud ettepanekute osas järgnevalt:</p> <p>Kuna Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga on miljööväärtusega hoonestusalade määramise vajadus läbi kaalutud ning detailplaneeringu algatamisel on määratud säilitamisele kuuluvad hooned ja hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmise vajadus, ei pea linn vajalikuks Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringuga täiendava miljööväärtusega hoonestusala määramist ega maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmist.</p> <p>2.2. Planeeringu lahendus ei tohi võimaldada lahenduse mitmeti tõlgendamist. Planeering ja planeeringu lahenduse illustratsioon tuleb vormistada ühtsena, 3d illustratsioon peab kajastama ala ümbritsevaid, olemasolevaid ja planeeritud hoonestust.</p> <p>2.3. Planeeringu lahenduse kohta tuleb koostada valguse-varju analüüs.</p> <p>Planeeritud ehitusõiguse kohta koostati insolatsioonianalüüs. Vastavalt Eesti Standardile EVS 894:2008/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peab olema tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas.</p> <p>Uusehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb olemasolevates korterites tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas toas.</p> <p>Koostatud analüüsist selgus, et kavandatavast ehitusõigusest on mõjutatud Uus tn 49 korterelamus kaks 1-toalist korterit (1. korrusel asuv korter 4 ja 2. korrusel asuv korter 8), kus toimub oluline insolatsiooni kestuse vähenemine. Eelpool nimetatud korterites piisava insolatsiooni tagamiseks on omanikud kokku leppinud, et POS 1 krundi arendaja ehitab</p>
--	---

kokkuleppel korteriomanikega Uus tn 49 korteritele nr 4 ja 8 edelapoolsesse seinakna, mis tagab neile ligi 5,5 tunnise insolatsiooni. Pikk tn 56 krundile kavandatava hoonestuse osas jääb insolatsiooni kestus vahemikku 2:18-3:40. Pikk tn 56 korterelamu vaatlusalusesse piirkonda on võimalik projekteerida piisava insolatsiooniga kortereid.

Kokkuvõtvalt on koostatava detailplaneeringu lahendusest tulenev valgustingimuste täiendav halvenemine minimaalne.

Planeeringu eskiislahendust ja tehtud muudatusi tutvustati teistkordselt 30.novembri 2017. a arutelul.

Pärna tn 5 ja Pärna tn 3 esindajad esitasid täiendava ettepaneku:

Pärna ja Uue tänava madalate majade poole kavandatud 5-korruseline hooneosa keerata nii, et naaberkruntide poole jääks katuse räästas (so 4 korrust), kuna 5-korruseline hoone madalate majade kõrvale ei sobi.

Ettepanekut Pärna tn 3 poole jääva hoone absoluutkõrguse vähendamise ja kolmekorruselise mahu kavandamise osas on arvestatud. Planeeringuga on antud tingimused alale astmelise ja liigendatud hoonestuse rajamiseks. Planeeritud ehitusõigusega on sätestatud hoonete maksimaalne korruselisus ja suurim lubatud absoluutkõrgus.

Hoonete kõrguste osas on Pärna tn 3 krundi poole kavandatud varasema 5-korruselise hoonemahu asemele kuni 4-korruseline maht. Hoonekorpuste kaldkatused on paigutatud väikeelamute juures kaldega nende poole, et vähendada hoone mahtu väikeelamute ala suunas. Seega on Pärna tn 3 planeeritud jääb 3-korruseline maht.

Täpsustatud on suurimaid lubatud absoluutkõrgusi. Krundi suurim lubatud absoluutkõrgus oli planeeringu eskiislahenduses 59.00, planeeringu põhilahenduse koostamisel on kõrgust vähendatud, kavandatav maksimaalne absoluutkõrgus on 56.00. Planeeringu põhilahenduses on võrreldes varasema lahendusega täpsustunud ja konkreetselt välja toodud katusekalletest tulenevad maksimaalsed lubatud kõrgused.

Jalakäijate kiire poole uushoonestuse kavandamine ei läheks kokku planeeringu eesmärgiga milleks on muuta endine suhteliselt suletud territoorium avatuks ja atraktiivseks

		<p>linnaruumiks, väärtustades endise Pärmivabriku arhitektuuri samas sidudes selle tänapäevase arhitektuurse lahendusega. Endise Pärmivabriku territooriumi väljaehitamine, avamine Pikale tänavale ja kergliiklusteele loob linnaehitusliku puhvri kahe erineva hoonestuslaadi vahel, kus Annelinna poolele jäävad monotoonsed paneelelamud ja Pika ning Fortuuna vahelisse piirkonda modernsed elu- ja ärihooned. Aktiivse perimeetri laiendamiseks kvartali sisse on ette nähtud äripind endisesse toorainemahutisse. Pika tänava 1 korruse hoonefrondis ja ala keskosas loodavad avalikkusele suunatud äripinnad aitavad kaasa avaliku taskupargi ja Emajõe äärse piirkonna aktiveerumisele. Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgtee äärde on planeeritud planeeringu eesmärgist tulenevalt avalik taskupark.</p> <p>Arvestades planeeringu lahendust, sh ettepanekute alusel tehtud parandusi ja eeltoodut selgitusi, ei saa linn nõustuda esitatud väidetega.</p> <p>Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Paratamatult tõuseb ka käesoleval juhul piirkonna kasutusaktiivsus.</p> <p>Detailplaneeringuga on loodud eeldused linna üldplaneeringu elluviimiseks. Planeeringu koostamise käigus on püütud leida võimalikult paljusid osapooli rahuldav lahendus, korregeeritud on kavandatavate hoonete kõrgusi, kuid samas on lahenduse väljatöötamisel arvestatud 2014. aasta Salto AB OÜ poolt koostatud arhitektuurivõistluse võidutööd. Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega ja Tartu linna üldplaneeringuga.</p>
	<p>1.2. - Detailplaneeringu krundile kavandatud ainuke era- ja teenindava transpordi sissesõit Pärna tänavalt eramajade poolsest küljest, suurendab olulisel määral müra taset ja liiklustihedust naaberkinnistu Pärna 3 kinnistu suhtes.</p> <p>Ettepanek. Rajada hõreda lippidest 1,6 meetri kõrguse aia asemele nagu</p>	<p><b>Arvestatud</b></p> <p>Pärna tn 3 kinnistu ja planeeringuala vahele jääb Pärna tn 3a kinnistul asuvate garaažide juurde viiv sissesõidutee. Nimetatud sissesõidutee ja planeeringuala vahelises lõigus on piirdeaed kavandatud plankaiana (vt DP seletuskirja punkt 2.4) nii nagu seda on soovinud ettepanekute tegijad.</p>

		detailplaneering ette näeb korralik 2-meetri kõrgune müraaed.	
	1.3.	<p>- Projekteerija arvates on päikesevalgusega justkui kõik korras. Kavandatud kõrghooned, varjavad otseselt Pärna 3 kinnistul enamuse päevasest päikesevalgusest.</p> <p>Ettepanek. Juhul, kui arendaja muudab Uue tänava vaatesse jääva hoone korruselisust kolmele korrusele on probleem enam-vähem lahendatud.</p>	<p>Vt lisaks vastust punktile 1.1</p> <p>Planeeringule koostatud insolatsioonianalüüsi järgi Pärna tn 3 elamu osas insolatsiooni kestuses muutust ei toimu (insolatsiooni kestus säilib 100 %).</p> <p>Planeeritud uutest hoonemahtudest jääb Pärna tn 3 kinnistule kõige lähemale hoonemaht, mille korruselisuseks on kavandatud 4 korrust (põhijoonisel tähis 4K). Samas on hoonemaht kavandatud ühepoolse kaldelise katusega (nn pultkatusega), mis juhul Pärna tn 3 poole jääb kolmekorruselise maht (räästas Pärna tn 3 pool kõrgusmärgiga 43.00, Pika tänava pool 47.90). Arvestades eelnevat on näha, et tehtud ettepanekuga on planeeringus juba arvestatud.</p>
	1.4.	<p>- Detailplaneering ei räägi sõnagi kinnistul kavandatud jäätmekäitlusest, prügimajadest. Kuhu siis need on jäänud?</p> <p>Ettepanek. Eramajad ega garaažid ei soovi oma kinnistule vahetuslähedusse naaberkinnistu prügimajandust.</p>	<p><b>Selgitus</b></p> <p>Väide, et jäätmekäitlust ei ole käsitletud, ei vasta tõele. Jäätmekäitlus on planeeritud lahendada hoonete siseselt või krundil süvakogumismahutitega, täpsed asukohad tuleb lahendada projekteerimise käigus (vt DP seletuskirja punkt 2.8).</p>
	1.5.	<p>- Parkimismaja. Selgusetuks jääb, kas Parkimismaja on teenuselt tasuline või elanikele tasuta. Probleem on nendes autoomanikes, kes otsustavad oma auto parkida tänavale. Siis kuidas oleks tagatud naaberkinnistute elanikel pääs oma koduhoovi ja koduhoovist välja?</p> <p>Probleem on väravate kinni parkimine. Detailplaneering näeb ette 1,3 - 1,5 auto kohta parkimist korterile, aga kõik ju teavad, et igas peres on vähemalt 2-3 autot. Kui varasemates planeeringutes ei olnud parkimine Pärna tänaval lubatud siis nüüd on lubatud ja kuidas on see sellisel juhul korraldatud?</p>	<p><b>Mitte arvestada</b></p> <p>Detailplaneering on koostatud planeeringuala põhiselt, st kõik alale kavandatud ja sellest tulenev lahendatakse ära planeeritava alal, sh planeeritavast mahust tulenev parkimine.</p> <p>Planeeringuga on lahendatud parkimine hoonete mahus: Pärna tänava äärses parkimiskorpuses, Pika tänava äärse hoonemahu maa-alusel korrusel ja korruselamu põhja-idatiiva esimese korruse tasandil.</p> <p>Ettepanekus on viidatud täna piirkonnas olevale parkimise võimalikkusele Pärna tänaval.</p> <p>Tulenevalt planeeringuga kavandatud liikluskorralduse muudatusest ei ole tulevikus Pärna tänava äärde parkimine enam planeeritava ala ulatuses võimalik.</p> <p>Tartu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb parkimine lahendada standardi EVS 843:2016 "Linnatänavad" nõuete kohaselt. Linn on seisukohal, et standardi kohaste parkimisnormatiivide tagamine on</p>

			planeeringualal piisav. Täpne liikluskorralduslik lahendus ei sõltu planeeringu lahendusest vaid lahendatakse linna poolt jooksvalt vastavalt tekkinud olukordadele ja vajadusele. Detailplaneeringuga linn täiendavate liikluskorralduslike meetmete sätestamist vajalikuks ei pea. Liikluskorralduse reguleerimine on võimalik ka ilma detailplaneeringuta (vastav joonimine, liiklusmärgid jms).
	1.6.	- Viimasel detailplaneeringu arutelul oli palju arusaamatust ja segadust eskiisidel nähtavate hoonete suuruste, mõõtude ja mahtude osas. Linnaametnikud lubasid detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajaks hoonete visuaalsed vaated paremini arusaadavaks teha, aga visuaalsetelt piltidelt jääb asi ikka sama segaseks, kui seni. Visuaalsete piltide seas ei ole vaateid hoonetele promenaadi äärest, sissesõidu vaateid Pärna tänavalalt hoovi, õuealast erinevate nurkade alt, otsevaateid hoonetele. Õiglane oleks näha ka seda pilti, millises suuruse suhtes on eramajad detailplaneeringus olevate hoonetega.	<b>Arvestada</b> Planeeringu avaliku arutelu ajaks koostada mahuline illustratsioon kus on kajastatud ala ümbritsevad, olemasolevad ja planeeritud hoonestus.
	1.7.	Antud detailplaneeringu arutelud on kestnud juba pikemat aega ja naaberkinnistute omanikud on kõigil aruteludel üritanud nii Arendajale kui Linnavalitsuse ametnikele selgeks teha, et sellise kõrgusega hooned ei sobi väikeste eramajade kõrvale. Probleemi lahendamisel on linnaametnikud seni aga kaitsnud ainult Arendaja huve. Lahendust leida pole olnud võimalik ka Arendajaga. Arendaja väidab, et see on "võidutöö" ja muuta seda pole võimalik.	Planeeringu koostamise käigus on planeeringut korrigeeritud. Vt vastust punktile 1.1  Olukorras, kus naaberkinnisasjade omanikud peavad planeeritud hooneid mittesobivaks ja lahendust naabreid kahjustavaks, tuleb detailplaneeringu korraldajal kaaluda nii planeeringulahenduse sobivust linnaruumi kui ka kõikide osapoolte õigusi ja huve.  Asjaõigusseaduse § 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Omanik ei saa nõuda, et tema omandiõigust üldse ei piirata, kuid piirang peab olema proportsionaalne. Riigikohus on 11. aprill 2005. a otsuses kohtuasjas nr 3-2-1-33-05 leidnud, et et



		<p>Milleks siis need detailplaneeringu avalikud arutelud ja Linnavalitsuse ametlikud otsused aruteludeks ja muudatusteks, kui tegelikkuses midagi muuta pole võimalik.</p> <p>Kas Tartu Linnavalitsuse ametnikel ja Arendajal on oma huve silmas pidades õigus kahjustada naaberkinnistute väärtust, omandipuutumatust, privaatsust? Muuta naabrite elu põrguks? Akenderohke kõrghoone püstitamine väikeste majade kõrvale on nagu arendaja huvidest lähtuv jõuline naabrite kiusamine oma edaspidiste eesmärkide saavutamisel.</p> <p>Oleme aru saanud, et kokkuleppele jõudmine on keeruline. Juhul, kui me ka sellel arutelul kokkulepet ei saavuta, oleme sunnitud pöörduma kohtu poole.</p>	<p>naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht omanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Üldjuhul ei saa kinnisasja omanik takistada naaberkinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast. Samas peavad omanikud siiski vastastikku arvestama üksteise õigustega ulatuses, mis on vajalik teiste omanike õiguste teostamiseks.</p> <p>Antud juhul kavandatakse uushoonestust kesklinna vahetusse lähedusse tiheasustusega piirkonda. Pärna tn 3 elamute poole on planeeritud ehitusõigus neljakorruselise hoone ehitamiseks, mille katusekalle langeb Pärna tn 3 suunas, mis tähendab, et selles küljes on hoone kolmekorruseline. Nimetatud kõrguste puhul ei ole õige väita, et planeeringuga kavandatakse kõrghooneid ega nõuda, et planeeritavale hoonele ei kavandataks teiste elamute suunas aknaid.</p> <p>Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Tallinna Ringkonnakohus on oma 29. mai 2013. a otsuses asjas nr 3-10-2805 leidnud järgmist: "Asjaolu, et kohus on möönnud kaebajate privaatsuse vähenemist, ei tähenda, et tegemist on kaebaja õiguste õigusvastase riivega. Tiheasustusalal ja linnakeskkonnas elades ei ole privaatsus üldjuhul eraldiseisvalt kaitstav hüve. Ka ei ole isikutel subjektiivset õigust nõuda, et nende elukeskkond ei muutuks."</p> <p>Naaberkinnistute väärtuse kahjustamise väidet tuleb lugeda hüpoteetiliseks, liiatigi kavandatav kõrgetasemeline, eripärase arhitektuuriga ja haljastusega kompleks pigem mitte ei kahjusta, vaid mõjutab naaberkinnisasjade väärtust positiivselt.</p> <p>Planeerimismenetluse käigus on kaalutud naabrite ettepanekuid ja hinnatud lahendusega kaasnevaid erinevaid mõjusid ning jõutud järeldusele, et planeeringuga ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäära riivet.</p>
A. Rehema, 22. mai 2018. a	2.	<p>Teen ettepaneku muuta detailplaneeringu tingimusi, et terviklikult säiliks Tartu pärmivabriku kompleksi ajalooliselt ja linnaehituslikult olulised hooned:</p>	<p><b>Mitte arvestada.</b></p> <p>Pärmivabriku kompleksi säilitamise tingimusi on läbi kaalutud mitmel korral, nii enne Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu algatamist kui planeeringu koostamise erinevates etappides.</p>

<p>Pikk 58 – pärmivabriku peahoone  Pikk 60 – pärmivabriku vesiravila  Pärna 1 – pärmivabriku kontor  hoovil pärmivabriku piirituse- ja viljaladu  Ettepaneku selgitus ja põhjendus:  Tartu pärmivabrik asub Tartu Ülejõe linnaosa kaguosas, Emajõe vasakkaldal, kesklinna vahetus läheduses, Pika, Pärna ja Fortuuna tänavate ristumiskohas. Pärmivabriku peahoone (Pikk 58) asub Pika ja Pärna tänava nurgal, peafassaadiga Pika tänava poole. Vesiravila peahoone (Pikk 60) asub Pika tänava ääres. Kontorihooned (Pärna 1) asub Pärna tänava ääres. Laohooned asub kvartali keskel, peahoone ja vesiravila taga hoovis.  Pärmivabriku kvartal tervikuna on hästi säilinud. Alles on kõik olulisemad vabriku ja vesiravila hooned. Pärmivabriku peahoone (Pikk 58) on ehitatud historitsistlikus uusklassitsistlikus stiilis. Hoone esimene korrus on kõrgem kui teine ja kolmas. Tootmine toimus peamiselt esimesel korrusel, kolmandal korrusel oli direktori korter. Korruseid eraldavad fassaadil tagasihoidlikud karniisid. Pika tänava poolsetel fassaadil on suur viil ümmarguse avaga. Sellisena kannab pärmivabriku peahoone endas XIX saj. Tartu klassitsistliku ilme traditsioone. Pärmivabriku kõrge otsast kitsenev neljakandiline korsten asub vabrikuhooned hooviküljel Pärna tänava pool ja on ehitatud punastest tellistest.</p>	<p>Detailplaneeringu algatamisel aastal 2008 sätestas linn koostöös Muinsuskaitseameti esindajatega lähteseisukohtades säilitamisele kuuluvad hooned: - endise pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava poolsetel fassaadid (lubatud on peale ehitada üks korrus); - Pärna tänava äärne kontorihooned Pärna tn 1; - ajalooline toorainemahuti (lubatud liita uue hoonestuse mahtu); - korsten. Samuti sätestati lähteseisukohtades, et kuna planeeritava ala asukohast ning olemasolevast situatsioonist tulenevalt on tegemist väga olulise arenduspiirkonnaga, on piirkonna hoonestamiseks parima võimaliku planeeringulis-ruumilise lahenduse saamiseks vajalik läbi viia arhitektuurikonkurss (sh et konkursi komisjonis peab olema kultuuriväärtuste teenistuse esindaja). Lähtuvalt lähteseisukohtadest korraldati alale aastal 2014 hoonete arhitektuurinõuete määramiseks ja parima planeeringulise lahenduse saamiseks kolme kutsutud osavõtjaga arhitektuurivõistlus, mille žürii koosseisu oli eksperdina kaasatud kultuuriväärtuste teenistuse esindaja.  Lisaks on hoonekompleksi säilitamisvajadus läbi kaalutud nii planeeringu algatamisel kehtinud Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga kui ka täna kehtiva Tartu Linnavalikogu 14. septembri 2017. a määrusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga. Siinkohal märgime ära, et Tartu pärmivabriku info aastatel 1999-2016 peetud Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja -mälestiste registris oli informatiivne ja eraldiseisvana kirjeldatavale objektile kaitsestaatus ei määratud.  Ettepaneku tegija esitas käesoleva ettepanekuga samasisulise ettepaneku 19. detsember 2016. a (planeeringu eskiislahenduse etapis). Toona esitas Tartu linn ettepanekust tulenevalt materjalid seisukoha võtmiseks Muinsuskaitseametile, kes asus seisukohale, et pärmivabriku kompleksi ei peeta vajalikuks riiklikuks mälestiseks tunnistada ning kokkuvõtvalt oldi seisukohal, et pärmivabriku kompleksi on võimalik säilitada ja hoida selle arhitektuurset väärtust läbi planeeringute ja projekteerimistingimuste.  Tartu Linnavalitsus arutas eskiislahendusele esitatud ettepanekut 14. veebruaril 2017. a istungil ning otsustas lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, Muinsuskaitseameti seisukohtadest, arhitektuurivõistluse tulemustest,</p>
--	---

	<p>Tehase sisseseade ei ole säilinud. Siseruumide viimistlus pärineb enamjaolt Nõukogude ajast.</p> <p>Pärmivabriku vesiravila (Pikk 60) on 20. sajandi kahekümnendatel oma praeguse ilme saanud klassitsistlike fassaadielementidega kahekordne hoone. Hoone fassaadil vahelduvad esimesel korrusel kõrged aknad tagasihoidlike pilastritega. Teise korruse akenderida asub mansardkatuses ning fassaadi keskosas on terav ümmarguse avaga viil. Majal on väga kõrge viilkatus. Pika ja Uue tänava vahelise jalgteel poolel on teisel korrusel väljaulatuv erker. Vesiravila on pärmivabriku peahoonega kokku ehitatud. Nende hoonete Pika tänava poolsed klassitsistlike elementidega fassaadid moodustavad Pika tänava tähelepanuväärseima fassaadiansambli.</p> <p>Pärna 1 on heimatstiili mõjudega kahekordne mansardkatusega hoone. Koos vabriku peahoone ja selle juurdeehitisega piiritleb Pärna 1 kvartali Pärna tänava poolse külje. Pärna 1-st paremal on ka peasissepääs kvartalis.</p> <p>Laohoone on kivist ja puust kahekordne ehtis. Hoone kiviosa on Pärna tänava pool ning sellele avaneb otsevaade kvartali peasissepääsust. Hoone puitosas on säilinud viljasalved. Laetalade otsad on saelõikes kaunistatud.</p> <p>Pärmivabrik alustas tegevust 1883. aastal. Selleks ajaks oli valmis peahoone (Pikk 58). Pärm hakati tootma aasta hiljem. 1898. aastal hakati</p>	<p>detailplaneeringu algatamise otsusest ja koostamisel oleva detailplaneeringu lahendusest järgnevalt: Kuna Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga on miljööväärtusega hoonestusalade määramise vajadus läbi kaalutud ning detailplaneeringu algatamisel on määratud säilitamisele kuuluvad hooned ja hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmise vajadus, ei pea linn vajalikuks Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringuga täiendava miljööväärtusega hoonestusala määramist ega maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmist.</p> <p>Siinkohal märgime ära, et nii 19. detsembri 2016. a ja kui 30. mai 2017. a eskiislahenduse arutelul on erinevate isikute poolt tehtud ettepanek korstna säilitamist mitte kavandada, kuna see ei ole mälestis ning kuna selline "üksik post" ei ole vajalik. Linn on jäänud planeeringu algatamisel olnud seisukohale, et korstna säilitamine on vajalik. See tagab pärmivabriku kompleksi parema loetavuse linnapildis ka edaspidi.</p> <p>8. mai-22. mai 2018. a avalikul väljapanekul olnud planeeringulahenduses on põhijoonisel säiliva hoonena tähistatud pärmivabriku peahoone, pärmivabriku korsten, toorainemahuti ja kontorihoone ning arhitektuurinõuetena sätestatud järgnevad tingimused: Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb: - korstnal säilitada konstruktsioon, kõrgus, kuju ja välisviimistlus; - pärmivabriku peahoone säilitada akende liigenduse, räästaste, katuseviilu jms loetavus fassaadis. - toorainemahutil säilitada fassaad ja kujundus vähemalt nn taskupargi poolses küljes, võimalusel ka liitumiskohas uue hoonega; - kontorihoone säilitada mansardkatus.</p> <p>Planeeringuga on alale kavandatud korterelamu maa, lubatud on kuni 4 hoonet korruselisusega 1-6. Pika tänava poolsele esimese korruse tasandile ja endisse toorainemahutisse on kavandatud avalikkusele suunatud äripinnad. Hoonete projekteerimisel tuleb võtta aluseks 2014. aasta arhitektuurivõistluse võidutöö, mis näeb ette alale astmelise ja liigendatud hoonestuse (sh Pika tänava äärde kuuekorruselise teravatipulise hooneosa) rajamise ning Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgteel äärde taskupargi kavandamise. Linn on seisukohal, et nii nagu pärmivabriku asutamine andis omal ajal tõuke piirkonna arenguks, nii annab tõuke piirkonna</p>
--	---	--

	<p>pärmivirdest piiritust destilleerima. 1920. aastal ostis eelmiselt omanikult Jüri Eeritsalt pärmivabriku aktsiaselts Tartu Pärmivabrik. 1920. aastal ehitati ka ümber peahoone hoovipoolne külg. Suure tõenäosusega samal ajal lisati hoone madalamale osale kolmas korrus. Nõukogude ajal tehas riigistati ja 1946. aastal hakati pärmi tegema melassist. 1994. a. vabrik erastati. 1997. a. lõpetati pärmitootmine.</p> <p>Pärmivabriku supelasutus ehk vesiravila asutati 1926. aastal. 1928. aastal ehitati väga tuntud ehitusinsener Fromhold Kangro projekti järgi peahoone kõrval asunud ühekordne hoone ümber vesiravila peahooneks (Pikk 60). 1929. aastal osteti ja kohandati patsientide kliinilise ravi jaoks samas kvartalis asuv hoone (Pikk 64).</p> <p>Pärmivabriku kontorihoone (Pärna 1) sai oma praegusse ilme 1928. aastal kui see kohandati nelja ametniku elamuks Fromhold Kangro ümberehitusprojekti järgi.</p> <p>Pärmivabriku ladu ehitati 1927. aastal (insener K. Grimm). 1935. aastal tehti hoonele omanäoline ümar juurdeehitis.</p> <p>Pärmivabriku asutamine andis peatõuke ümbritseva linnaosa arengule. Ehitati palju 1—2-kordseid puust elumaju. Selline linnapilt on säilinud Pärna ja Uuel tänaval. Pärmivabriku hooned jäid piirkonna suurimateks hooneteks ja maamärkideks.</p> <p>Teises maailmasõjas seda piirkonda eriti ei purustatud. 1960ndatel ja 1970ndatel</p>	<p>elavdamiseks ja arenguks ka planeeritav kompleks. Samas hakkab kompleks endas ühendama nii ajaloolist kui kaasaegset arhitektuuri.</p> <p>Vastavalt planeerimisseadusele tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta.</p> <p>Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtete ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine.</p>
--	--	---

aastatel aga ehitati kvartalite sisse kujunenud linnaruumi mitteamvestavad 4—5-kordseid kortermaju. Viimase 20—30 aastaga on hävinud palju Pika ja Fortuuna tänava hoonestusest. Nendel tänavatel pole lammutatud majade asemele enamasti uusi ehitatud. Pärmivabriku hooned on Pika tänava pea ainus terviklikult säilinud kvartal ja seega väga oluline ajaloolise linnaruumi hoidja. Pärmivabriku kvartali perimetraalne hoonestus moodustab Pärna ja Pika tänava ääres tänavaseina, mille säilimine selle piirkonna muidu üsna kaootilises ja tühjas linnaruumis on ülioluline.

Pärmivabrikule avanevad ka kaugvaated: nt. Pärna tänavaga samas sihis oleva Soola tänava algusest teiselt poolt jõge ja Turusillalt. Viimasel juhul peegelduvad vabrikahoone ja vesiravila Pika tänava poolsed fassaadid ka Emajões. Selline vaade on Tartus pärast Teise maailmasõja purustusi muutunud haruldaseks, kuna jõeäärne hoonestus suures osas hävitati. Mõlemal juhul on Pärmivabriku hooned vaates peamised ennesõjaaegsed majad. Kaugele on paista ka pärmivabriku punastest tellistest korsten. Hea vaade avaneb pärmivabrikule ka piki Emajõe Võidu sillalt. Pärmivabriku kompleks on Eesti tööstusarhitektuuri silmapaistev näide, olles säilinud terviklikul kujul. Pärmivabriku ja vesiravila kompleks on väga omalaadne tootmistegevuse ja meditsiiniala ühendus, mis

kõneleb eesti ettevõtjate leidlikkusest ja mitmete elualade koostööst. Pärmivabriku hooned on Ülejõe selle osa suurimad ennesõjaaegsed hooned, vabrikahoone on piirkonna üks vanimatest hoonetest. Pärmivabrik oli piirkonna arengu tõukeallikas ja on oluline linnaosa sümbol. Pärmivabriku vesiravila direktor oli aastatel 1926—1940 kuulus arstiteadlane Ludvig Puusepp, üks neurokirurgia rajajatest maailmas. Ludvig Puusepp oli rahvusvahelise tuntusega teadlane ning tema elu ja tööga seotud paikade hoidmine on eesti kultuuripärandile väga oluline. Pärmivabriku hooned on terviklik kompleks, mis on piirkonnale linnaehituslikult oluline, säilitades traditsioonilist linnastruktuuri ja –ilmet. Tartu pärmivabrik on ära märgitud Tartu kultuuriväärtustega asjade ja mälestiste registris.

Praegune detailplaneeringulahendus ei vasta ajaloo- ja keskkonnasäästliku linnaplaneerimise põhimõtetele, kuna planeeringulahenduses on sisuliselt lubatud enamik ajaloolisest hoonestusest lammutada. Pärmivabriku kvartal on täiesti terviklikult säilinud XIX saj. viimase ja XX sajandi esimese veerandi järk-järgult kujunenud tööstusarhitektuuri ansambel, milles on ka pärmi tootmisega ainulaadselt seotud vesiravila hoone. Ülejõe Emajõe piirnevas osas on ajaloolist linnaruumi II maailmasõja ja hilisema

hooletussejätmise tõttu väga lünklikult. Pärmivabriku kvartal on üks terviklikumaid ja Annelinna poolse Ülejõe üks ajaloolisi keskusi. Sellise olemasoleva pärandi arvelt linnaehitus ei ole jätkusuutlik ja isegi kui tulemus on toimiv hoonestus, siis kultuurikihtide kadu on jääv kaotus. Paljude majade lammutamine pole halb praktika mitte ainult kultuuriajaloo kao tõttu, vaid ka energiaraiskamise tõttu. Sellel teemal on kirjutanud näiteks muinsuskaitseameti ehitismälestiste peainspektor Triin Talk: <http://www.sirp.ee/s1-artiklid/arhitektuur/koige-kestlikum-on-panustada-olemasolevatesse-majadesse/>.

Leian, et pärmivabriku kvartali hoonestuse ajalooline ja kultuurilooline tähendus Tartule ja linnaehitusajalooline tähendus ümbritsevale linnaosale on jäetud piisava tähelepanuta ja ei ole läbi analüüsitud. Planeeringu seletuskirjas pole neid teemasid peaaegu üldse puudutatud. Samuti pole põhjendatud nii suure hulga ajaloolise ehituskehandi lammutamise vajadust. Sellist teguviisi ei saa kuidagi pidada Tartu planeerimispoliitikas eelistatuks. Eriti taunitav on Pika tänava äärse fassaadiansambli pooles ulatuses hävitamine. Apraaditehas on Tartus hea näide, et tööstuspärandit saab hoopis säästlikumalt ja innovaatilisemalt uute funktsioonide jaoks kohandada.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Jüri Mölder  
linnasekretär