



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

16.04.2019 nr 411

**Seisukohtade võtmine Pallase pst 2 krundi
detailplaneeringu avalikul väljapanekul
laekunud arvamuste osas ning avaliku arutelu
aja ja koha määramine**

Tartu Linnavalitsuse 10. märtsi 2015. a korraldusega nr 257 algatati Pallase pst 2 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundile teenindushoone kavandamiseks. Planeeringust huvitatud isik on OÜ Autounion ja planeeringu koostaja OÜ Raid Invest.

Tartu Linnavalitsuse 5. veebruari 2019. a korraldusega nr 128 suunati detailplaneering avalikule väljapanekule, mis toimus 4.-18. märtsil 2019. a. Arvamused esitati naaberkinnistute omanike poolt ning käsitlesid planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbeid ja kavandatava hoone kõrgust.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30. juuni 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 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 Pallase pst 2 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Pallase pst 2 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.
3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 29. aprill 2019. a kell 15:00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär

Esitatud ettepanekud ja vastuväited	Linna seisukohad
<p>Ülo Niinemets ja Jaak Järv: Leiname, et õiguspärase ootuse seisukohast lähtudes peab Pallase 2 alale tehtav detailplaneering põhinema varasemale detailplaneeringule. Me oleme elanud antud piirkonnas juba aastast 2003 ja eeldanud, et antud piirkonda arendatakse olemasoleva detailplaneeringu järgi. Selle kohaselt oli plaanitud rajada Pallase 2 krundile poolenisti maa-alused garaažid, mille suhteline kõrgus (arvestades poolt korrust maa-all), oleks olnud ligikaudu 1.5-2 m. Nüüd on plaanis rajada hoone suhtelise kõrgusega 9 m (45 m absoluutne kõrgus). Te mainite ka ise, et arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul ja büroopinnal on antud 3.2 m, kaubanduspinnal 3.5-4 m. Seega ei saa rajatava hoone suhteline kõrgus olla 9 m ka vastavalt nendele normidele. Sellise kõrgusega hoone ei sobitu olemasoleva hoonestuse tänavajoonega ja seab piirangud olemasolevate eluhoonete kasutamiseks, näiteks päikeseenergia tootmiseks, eriti kella 13:00-21:00 ajal suvekuudel.</p> <p>Hoone sihtotstarvet, näiteks büroohoone vs. kaubanduspind ei ole kavandatava detailplaneeringu seletuskirjas mainitud. Lähtuvalt eeltoodust ei saa me sõltumata hoone kasutusotstarbest soovivat hoone absoluutset kõrgust 45 m aktsepteerida. Kuna plaanitud detailplaneering on vastuolus õiguspärase ootuse põhimõtetega, siis me sellega kavandatud kujul ei nõustu ja vajadusel plaanime vaidlustada selle kehtestamise.</p>	<p>Selgitused, osaliselt arvestada Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse linna pikaajalistest plaanidest, sh ülematest strateegilistest dokumentidest - Tartu linna üldplaneeringust.</p> <p>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. Ihaste asumis (I5), kus asub ka Pallase pst 2 krunt, arengusuund on maa-alale piirkonda teenindavate kaubandus- ja teenindusettevõtete rajamine. Üldplaneering seab eesmärgiks kruntide otstarbekohase hoonestamise. Üldplaneeringu koostamisse kaasati avalikkust, korraldati avalikke väljapanekuid, avalikke arutelusid, sh tutvustati linnaosa arenguperspektiive ka Ihaste elanikele.</p> <p>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, maakasutuse juhtfunktsiooniks oli ärimaa.</p> <p>Seega on linn on juba väga pikka aega kavandanud antud asukohta äri- ja teenindusettevõtete maa-ala.</p> <p>Käesoleval ajal Pallase pst 2 krundi osas detailplaneeringut ei kehti. Planeeritav lahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja piirkonna arengusuundadega.</p> <p>Koostamisel oleva Pallase pst 2 krundi detailplaneeringuga on krundile määratud suurim lubatud ehitusõigus. Määratud on kavandatavate hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus E. Wiiralti tänava ja E. Wiiralti tn 1 jt üksikelanute poole jääval hoonelos 42.20 m (suhteline kõrgus ca 5.20 m) ja ülejäänud osas 46.00 m (suhteline kõrgus ca 9 m). Maapinna kõrgus on ligikaudu 37.00 m. Naabruses asuva E. Wiiralti tn 1 hoone suhteline kõrgus on ehitisregistri 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.</p>

Planeeritud hoonestusala asub lähimatest elamutest - E. Wiiralti tn 1 ligikaudu 60 m, Pallase pst 6 elamust 80 m kaugusel lääne suunas.

Kontrollimaks planeeritavate hoonete mõju naabrusele koostati linna poolt planeeritud ehitusõiguse näitajate alusel päikese liikumist arvestav ja valguse-varju näitajaid kajastav 3D mudel / ruumiline valguse ja varju analüüs.

Analüüsi tulemuse alusel saab väita, et planeeritava ehitusõiguse realiseerimisel ulatub kavandatava hoone vari E. Wiiralti tn 1 hoonele ligikaudu poole tunni jooksul kevad- ja sügisõhtuti (näiteks 22. aprillil alates kell 20-20.30) ning Pallase pst 6 hoonele veelgi lühema perioodi jooksul. Alates mai keskelt kuni augustini ning novembrist veebruarini planeeritud hoonetest põhjustatud vari elamuteni ei ulatu.

Otsene päikesevalgus ei ulatu E. Wiiralti tn 1 hoone läänepoolsele seinale vähem kui ühe tunni jooksul veebruaris, märtsis, aprillis, mais, augustis, septembris, oktoobris ning Pallase pst 6 hoone läänepoolsele seinale vähem kui ühe tunni jooksul aprillis, mais, augustis.

Teistele piirkonnas olevatele hoonetele ega kruntidele kavandatavast ehitusõigusest varju-valguse mõjutusi ei tulene.

Arvestades eelnevat ei ole kavandatavast ehitustegevusest tulenevad mõjutused ulatuslikud ning hoonetest tulenevat mõningast valgustingimuste muutumist võib lugeda minimaalseks ja lubatavaks mõjutuseks.

Planeeritud ehitiste kasutamise lubatud otstarbed on määratud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" ja esitatud vastavalt seletuskirjas lk 6: toitlustushooned, büroohooned, kaubandushooned, teenindushoone.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega. Linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabruse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Paratamatult tõuseb ka käesoleval juhul piirkonna kasutusaktiivsus.

Linnakeskkonnas on tavapärane, et hooned paiknevad lähestikku. Kavandatud hoonetest

tulenevat mõningast valgustingimuste muutumist võib pidada lubatavaks mõjutuseks. Planeeritud hoonete ja elamute vaheline vähim kaugus ca 60 m on mõistlik. Olemasolevate elamutega alal tuleb paratamatult arvestada naabruses kavandatud muudatustega.

Planeeringuga kavandatud hoonete maht ja konfiguratsioon alal on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda. Eesmärgiks on krundile linnaehituslikult sobivate, arhitektuurselt esinduslike

hoonete püstitamine. Planeeringu kohaselt peab ehitiste arhitektuur olema linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav. Planeeringus on sätestatud, et juhul kui ehitatakse üks hoonemaht, mille ehitisealune pind on suurem kui 1500 m², tuleb korraldada vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Muul juhul tuleb hoone (te) projekteerimisel koostada vähemalt kolm eskiisi, mille hulgast valitakse välja piirkonda sobilikum lahendus.

Linn nõustub kohalike inimeste sooviga osaleda parima arhitektuurse lahenduse väljavalimisel, millest tulenevalt tuleb sätestada planeeringu seletuskirjas, et Ihaste Seltsi esindaja kaasatakse eksperdina arhitektuurivõistluse žüriisse.

Linn on seisukohal, et detailplaneeringus sätestatu on piisav tagamaks antud asukohas linnaehituslikult sobiv ja ümbritsevat arvestav üldplaneeringu kohane lahendus.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär