



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

26.11.2019 nr 1322

Informatsioon Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest

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.

Planeeringu koostaja on Terav Kera OÜ, huvitatud isik AS Tiigi Keskus ja planeeringu tellija Tartu linn.

Planeeritav ala pindalaga ligikaudu 1,4 hektarit asub Ülejõe linnaosas, tegemist on endise pärmivabriku territooriumiga.

Arhitektuurivõistlus ja planeeringulahendus

2014. aastal viidi alal läbi arhitektuurivõistlus, võidutöö autor Salto AB OÜ. Võidutöö näeb ette alale astmelise ja liigendatud hoonestuse rajamise, korruselisus jääb vahemikku 1-6. Töö näeb muuhulgas ette Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgteed äärde taskupargi ja Pika tänavaga 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 jalgteed ääres tuleb säilitada ja pikendada krundi ulatuses.

Planeeringuga moodustatakse krunt, mille kasutamise sihtotstarbed on korterelamu maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa ning parkimisehitise maa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on neli. Pika tänavaga poolsele esimesele korruse tasandile ja endisesse toorainemahutisse on kavandatud avalikkusele suunatud äripinnad. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on maa peal 4605 m² ja maa all 2020 m². Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus 56.00 m, maapealseid korruseid 1-6 ja maa-aluseid üks.

Planeering on koostatud arvestades arhitektuurivõistluse võidutööd.

Planeeringu menetlus

Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 19.04.2018. a otsusega nr 44. Planeeringu avalik väljapanek toimus 8. mai kuni 22. mai 2018. a. Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringu kohta eraisikute poolt vastuväited kavandatava ehitusõiguse mahu ja endise pärmivabriku säilimistingimuste osas. Tartu Linnavalitsuse 19.06.2018. a korraldusega nr 667 võeti Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste osas seisukohad.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks korraldati avalik arutelu, mille toimumise ajaks määrati 03.07.2018. a. Pärna tn 3 ja 5 kinnistute omanikud esitasid arutelul täiendavad ettepanekud kirjalikult ning kokkuvõtvalt jäid vaided ülesse järgmiste punktide osas:

1. Säilitada terviklikult Pärmivabriku kompleksi ajalooliselt ja linnaehituslikult olulised hooned.
2. Pärna tn 3 ja 5 elamute lähedusse kavandatud viiekorruselise hoonemaht on väikeelamute vahetus läheduses liiga kõrge, ei ole tagatud sujuv üleminek madalamale hoonestusele.
3. Pärna tänavale kavandatud liikluslahenduse koostamisel ei ole arvestatud kohalike oludega, lahendus on koostatud planeeritava hoonestuse teenindamise vajadusest lähtudes. Ettepanek mitte kavandada Pärna tänavat kolmerealiseks Pärna tn 3 krundi ulatuses, lahendus leida planeeritava ala ulatuses.

Tiigi Keskus AS esitas omapoolsed seisukohad 19.07.2018. a kirjaga, teatades, et ei nõustu korruselisuse vähendamisega, kuna on planeeringu koostamise käigus kõrgeima hoone mahu vähendanud korruse võrra ja muutnud katusekallet, selliselt et naaberkinnistute poole jääks madalam maht. Põhjenduses toetutakse 2020. aastal kehtima hakkavale hoonete projekteerimisel ja ehitamisel ligi nullenergia hoone nõuetele, mille täitmiseks on vajalik hoonetele paigaldada päikesepaneelid. Selgitusena on esitatud päikesepaneelide kasutusvõimalused. Viiekorruselise hooneosa vähendamisega ei saa nõustuda ka seetõttu, et sellega kaotataks ehitatavat pinda ja hoonete ehitusmaksumus kujuneks kallimaks tavaprojektist.

Avalikul arutelul esitatud ettepanekute ja vastuväidete järgselt kujundas linn seisukohad ja tagastas 10.10.2018. a kirjaga planeeringu korrigeerimiseks.

Tiigi Keskus AS esitas lõplikult korrigeeritud detailplaneeringu 19.08.2019. a, misjärel edastas linn korrigeeritud lahenduse ettepanekute esitajatele tutvumiseks 28.08.2019. a.

Tutvumiseks saadetud korrigeeritud lahendus sisaldas järgnevaid muudatusi:

1. Kontorihooned ja mahutihoone vahele ning Pärna tn 3 krundi poole on kavandatud kolmekorruseline maht, sealjuures on madalam hoone osa kavandatud Pärna tänava, Pärna tn 3 ja Pärna tn 3a garaažikompleksi poole. Seega on võrreldes avaliku väljapaneku aegse lahendusega muutunud:

1.1. varasemalt neljakorruseline maht on kavandatud kolmekorruselisena;

1.2. kolmekorruselise hoone osa absoluutkõrgus on varasema 43.00/47.90 asemel vähendatud 43.00/45.50 peale (st Pärna tn 3 krundi poole rajatava hoone suhteline kõrgus madalamas osas on 10 m);

1.3. kolmekorruseline hoone maht on kavandatud kuni Pärna tänava poolse Uus tn 35 krundi piirini.

2. Pärmivabriku peahoone ja kontorihooned vahele on planeeritud neljakorruseline parkimishoone. Absoluutkõrgus 45.70 järgib pärmivabriku peahoone räästa kõrgust ja vastavalt arhitektuurivõistluse võidutööle suhestub selliselt ka kontorihoonega.

Avalikul väljapanekul olnud lahenduses oli hoone kavandatud viiekorruselisena, absoluutkõrgusega 49,80.

3. Endise pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava poolse fassaadi säilitamisega, Pärna tänava äärsed kontorihooned ja ajaloolise toorainemahuti rekonstrueerimisega, ajalooliste hoonete esile toomisega kavandatava uushoonestuse mahus (absoluutkõrguste vähendamisega), selliselt et uushoonestus ei domineeriks oma kõrgusega ajalooliste hoonete üle, on eeldatavalt tagatud ajaloolise väärtuse säilitamine parimal võimalikul moel.

Arvestades Muinsuskaitseameti seisukohta, et uue hoonemahu sees on korstna säilitamine äärmiselt keerukas ja teostatavus kaheldav; arvestades arutelude ajal esitatud ettepanekut kaaluda korstna säilitamise nõudest loobumist, on esitatud ettepanekutega arvestatud ja planeeringu koostamise käigus on korstna säilitamise nõudest loobutud.

4. Korrigeeritud on Pärna tänava liikluslahendust. Pärna tänavale planeeritud liikluslahendus ei muuda Pärna tn 3, Pärna tn 4a ja Pärna tn 8 kinnistutele juurdepääsu, sh tuleb tagada juurdepääsud mõlemast suunast.

Korrigeeritud lahenduse kohta soovisid naabrid asjaolude selgitamist, misjärel korraldati planeeringulahenduse tutvustamise koosolek ettepanekute esitajatele 10.10.2019. a. Koosoleku järel jõuti kokkuleppele uushoone kõrguse osas (3 korrust), mis jääb kontorihoone ja Pärna tn 3 poole ning liikluskorraldust ja parkimist puudutavate teemade osas. Vaidlus jäi ülesse Uus tn 35 kinnistu vastu kavandatava 5-korruselise hoone kõrguse osas ning korstna kui Pärmivabriku sümboli säilitamise osas.

Vastavus üldplaneeringule

Planeerimisseaduse järgi on detailplaneeringu koostamisel aluseks kehtestatud üldplaneering.

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist osalise äriotstarbega korterelamute maa-alaga. Arvestades kesklinna lähedust, seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise ja mitteväärtuslike hoonete järk-järgulist asendamist uutega. Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.

Hoonestustingimustega on sätestatud, et maa-alal võib laiendada olemasolevaid hooned, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri. Hoonete kõrgus, ehitisealune pindala ja asukoht määratakse igakordselt vastavalt kas detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Planeeringu lahendus on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Tartu linna üldplaneering on koostatud terve linna territooriumi kohta, kujundades linna ruumilise arengu põhimõtted. Tartu linna üldplaneeringuga on miljööväärtusega hoonestusalade määramise vajadus läbi kaalutud ning detailplaneeringu koostamise käigus on määratud säilitamisele kuuluvad hooned ja hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmise vajadus, mistõttu 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. Samas on linn algamisel asunud seisukohale, et olemasolevatest hoonetest kuuluvad säilitamisele endise pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava poolsed fassaadid, lubatud on peale ehitada üks korrus, Pärna tänava äärne kontorihoone Pärna tn 1, ajalooline toorainemahuti (lubatud liita uue hoonestuse mahtu), korsten.

Detailplaneeringu koostamise käigus on võidutööst lähtuvalt erinevad lahendused ja võimalused läbi kaalutud, sh on kaalutud erinevaid võimalusi ja neist tulenevaid mõjutusi. Korstna loobumise ettepanek tõstatati detailplaneeringu avalikul arutelul, viidati asjaolule, et korstna taastamine osaliselt parkimishoone mahus on mõttetult kulukas ja ebaproportsionaalselt ülehinnatud nõue ajaloolise hoonestuse rõhutamise seisukohalt.

Planeeringu koostamise käigus on küll loobutud korstna säilitamise nõudest kuid planeeringu lahendus on koostatud arvestusega, et uushoonestus ei domineeriks oma kõrgusega ajalooliste hoonete üle. Muinsuskaitseamet on pärmivabriku kompleksi osas andnud teada, et seda 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. Korstna säilimise osas on Muinsuskaitseamet asunud seisukohale, et uue hoonemahu sees on korstna säilitamine äärmiselt keerukas ja teostatavus kaheldav.

Korstna säilitamise nõude hindamisel vaadati üle ka arhitektuurivõistluse võidutöö, kus on korsten tulenevalt lähteseisukohtadest kajastatud, kuid detailsemat lahendust hoone mahus käsitletud ei olnud. Võidutöös on peamine aktsent antud Pika tänava fronti.

Planeeringuga on olemasolevatest hoonetest ette nähtud säilitada endise pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava poolseid fassaadid, Pärna tänava äärne kontorihoone Pärna tn 1, ajalooline toorainemahuti (lubatud liita uue hoonestuse mahtu). Tuginedes eelnimetatule ja Tartu linna üldplaneeringule, lähtudes Muinsuskaitseameti poolt esitatud seisukohast ning arvestades erinevaid asjaolusid, sh huvitatud isiku arvamust, on planeeringu koostamise käigus loobutud korstna säilitamise nõudest. Endise pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava poolse fassaadi säilitamisega, Pärna tänava äärse kontorihoone ja ajaloolise toorainemahuti rekonstrueerimisega, planeeringulahenduses ajalooliste hoonete esile toomisega kavandatava uushoonestuse mahus selliselt, et uushoonestus ei domineeriks oma kõrgusega ajalooliste hoonete üle, on eeldatavalt tagatud ajaloolise väärtuse säilitamine parimal võimalikul moel.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega ja on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega.

Planeerimiseaduse kohaselt esitatakse avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel korrigeeritud detailplaneering koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta valdkonna eest vastutavale riigihalduse ministrile järelevalve teostamiseks heakskiitmiseks.

Lähtudes eeltoodust, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku ja planeerimiseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimiseaduse § 21 lg 4, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 3, arvestades 08.–22.05.2018. a avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamusi, Tartu Linnavalitsuse 19.06.2018. a korraldusega nr 667 võetud seisukohti ning avaliku arutelu tulemusi, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta informatsioon Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teadmiseks.
2. Lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks korralduse lisas 1 toodud arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited.
3. Esitada planeering koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta valdkonna eest vastutavale riigihalduse ministrile järelevalve teostamiseks ja heakskiitmiseks.
4. Tartu Linnavalitsuse esindajateks planeeringu järelevalve küsimustes määrata linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna detailplaneeringute teenistuse juhataja Aire Priks, õigusteenistuse juhataja asetäitja Kristina Aabrams ja linnaarhitekt Tõnis Arjus.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Raimond Tamm
abilinnapea linnaapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes