

Lisa 1. Arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited.

Ettepaneku/ vastuväite tegija ja kuupäev	Jrk nr	Ettepanekud ja vastuväited	Tartu Linnavalitsuse seisukohad
Andrus Rehema, 22.05.2018	1.	<p>Teen ettepaneku muuta detailplaneeringu tingimusi, et terviklikult säiliks Tartu pärmivabriku kompleksi ajalooliselt ja linnaehituslikult olulised hooned:</p> <p>Pikk 58 – pärmivabriku peahoone Pikk 60 – pärmivabriku vesiravila Pärna 1 – pärmivabriku kontor hoovil pärmivabriku piirituse- ja viljaladu</p> <p>Ettepaneku selgitus ja põhjendus:</p> <p>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. Kontorihoone (Pärna 1) asub Pärna tänava ääres. Laohoone asub kvartali keskel, peahoone ja vesiravila taga hoovis.</p> <p>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 poolisel fassaadil on suur viil ümmarguse avaga. Sellisena kannab pärmivabriku peahoone endas XIX</p>	<p>Mitte arvestada.</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. Detailplaneeringu algatamisel aastal 2008 sätestas linn koostöös Muinsuskaitseameti esindajatega lähteseisukohtades säilitamisele kuuluvad hooned: - 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. Samuti sätestati lähteseisukohtades, et kuna planeeritava ala asukohast ning olemasolevast situatsioonist tulenevalt on tegemist väga olulise arenduspiirkonnaga, on piirkonna hoonestamiseks parima võimaliku planeeringulisruumilise lahenduse saamiseks vajalik läbi viia arhitektuurikonkurss (sh et konkursi komisjonis peab olema kultuuriväärtuste teenistuse esindaja).</p> <p>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 Linnavolikogu 6.</p>

	<p>saj. Tartu klassitsistliku ilme traditsioone. Pärmivabriku kõrge otsast kitsenev neljakandiline korsten asub vabrikuhoone hooviküljel Pärna tänava pool ja on ehitatud punastest tellistest. 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 jalgte poollel 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). Pärmis hakati tootma aasta hiljem. 1898. aastal hakati pärmivirdest</p>	<p>oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga kui ka täna kehtiva Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a määrusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga.</p> <p>Siinkohal märgime ära, et Tartu pärmivabriku info aastatel 1999-2016 peetud Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja -mälestiste registris oli informatiivne ja eraldiseisvana kirjeldatavale objektile kaitsestaatust ei määratud.</p> <p>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.</p> <p>Tartu Linnavalitsus arutas eskiislahendusele esitatud ettepanekut 14. veebruaril 2017. a istungil ning otsustas lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, Muinsuskaitseameti seisukohtadest, arhitektuurivõistluse tulemustest, 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</p>
--	--	--

	<p>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 hoonetele 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 aastatel aga ehitati kvartalite sisse kujunenud linnaruumi mitteamvestavad 4—5-kordseid kortermaju. Viimase 20—30 aastaga on hävinud palju Pika ja Fortuuna</p>	<p>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, korstna taastamine sh osaliselt parkimishoone mahus, on kulukas ja ebaproportsionaalselt ülehinnatud nõue ajaloolise hoonestuse rõhutamise seisukohalt.</p> <p>Detailplaneeringu koostamise käigus on võidutööst lähtuvalt erinevad lahendused ja võimalused läbi kaalutud, sh on kaalutud erinevaid võimalusi ja neist tulenevaid mõjutusi.</p> <p>Planeeringu lahendus on koostatud arvestusega, et uushoonestus ei domineeriks oma kõrgusega ajalooliste hoonete üle. Muinsuskaitseamet on seisukohal, et uue hoonemahu sees on korstna säilitamine äärmiselt keerukas ja teostatavus kaheldav. Arhitektuurivõistluse võidutöös on korsten küll kajastatud, kuid peamine aktsent on antud Pika tänava fronti. Eelnevat arvestades on planeeringu koostamise käigus loobutud korstna säilitamise nõudest.</p> <p>Linn on seisukohal, et nii nagu pärmivabriku asutamine andis omal ajal tõuke piirkonna arenguks, nii annab tõuke piirkonna elavdamiseks ja arenguks ka planeeritav kompleks. Planeeringuga on antud alale terviklahendus, mis on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga, kuid samas hakkab kompleks endas ühendama nii ajaloolist kui</p>
--	---	--

	<p>tänavahoonestusest. Nendel tänavatel pole lammutatud majade asemele enamasti uusi ehitatud. Pärmivabriku hooned on Pika tänavapea ainus terviklikult säilinud kvartal ja seega väga oluline ajaloolise linnaruumi hoidja. Pärmivabriku kvartali perimetraalne hoonestus moodustab Pärna ja Pika tänavavahelise tänavaseina, mille säilimine selle piirkonna muudu üsna kaootilises ja tühjas linnaruumis on ülioluline.</p> <p>Pärmivabrikule avanevad ka kaugvaated: nt. Pärna tänavaga samas sihis oleva Soola tänavalgusest teiselt poolt jõge ja Turusillalt. Viimasel juhul peegelduvad vabrikahoone ja vesiravila Pika tänavapoolsed fassaadid ka Emajões. Selline vaade on Tartus pärast Teise maailmasõja purustusi muutunud haruldaseks, kuna jõearne 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</p>	<p>kaasaegset arhitektuuri.</p> <p>Vastavalt planeerimiseseadusele tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike 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>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.</p> <p>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 järkjärgult 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 ehitusmälestiste peainspektor Triin Talk: http://www.sirp.ee/s1-artiklid/arhitektuur/koige-kestlikum-on-panustada-olemasolevatesse-majadesse/.</p> <p>Leian, et pärmivabriku kvartali hoonestuse ajalooline ja kultuurilooline tähendus Tartule ja</p>	
--	--	--

		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.	
Andrus Rehema, 17.09.2019	2.	<p>Olen tutvunud korrigeeritud planeeringulahendusega ja soovin anda tagasisidet.</p> <p>Ma ei nõustu muudatusega, mille kohaselt on loobutud pärmivabriku korstna säilitamise nõudest.</p> <p>Linnavalitsus on niigi valinud kogu kvartali ajaloolisest hoonestusest sisuliselt miinimumi säilitamise nõudmise tee. Korstna säilitamise kokkulepe on detailplaneeringu koostamise tingimuste andmisest saati olnud seletuskirjas selle säilitatava miinimumi põhjendatud osa ja seda läbi mitme planeeringu avalikustamise etapi. Sellise alustingimuse muutmine viimasel hetkel projekteerimis- ja ehitamisraskustega põhjendades ei ole kõigi asjaosaliste huve tervikuna arvesse võttes tasakaalustatud. Minu ettepanekute kvartali ajaloolisest hoonestusest rohkem säilitada mitteamvestamist põhjendades on linnavalitsus veel viimati toonud välja selle, et korstna säilitamise nõudest mitte loobumine on olnud tasakaalu leidmine eri huvide vahel: "Siinkohal märgime ära, et nii 19. detsembri 2016. a ja kui 30. mai 2017. a</p>	<p>Mitte arvestada</p> <p>Vt pl vastust</p>

	<p>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." (19. juuni 2018).</p> <p>Pärmivabriku ajalooline korsten ei ole "üksik post" vaid kaugele paistev maamärk, mis märgib kvartali tööstuslikku ajalugu ja on lahutamatult pärmivabriku peahoone arhitektuuriga seotud. Väga tõenäoliselt on tegemist ka Tartu vanima säilinud ajaloolise vabrikukorstnaga, mis suurendab selle kui tööstusmälestise väärtust. Kui korstna säilitamine praeguse projekti kava alusel on keeruline, siis tuleb plaani tehniliselt korrigeerida näiteks nii, et säiliks rohkem korstna ümber olevat ehituskehandit või muuta kavandatud uushoonestust muul viisil, mitte aga loobuda avalikul menetlemisel juba tehtud põhimõttelistest kokkulepetest.</p> <p>Olen jätkuvalt seisukohal, et praeguse planeeringulahenduse järgi ei ole pärmivabriku kvartalis "eeldatavalt tagatud ajaloolise väärtuse säilitamine parimal võimalikul moel". Juhin tähelepanu, et muinsuskaitseameti otsuses pärmivabriku hoonestust mitte riikliku tähtsusega mälestiseks tunnistada võetud seisukoha, "et pärmivabriku kompleksi on võimalik säilitada ja hoida selle arhitektuurset väärtust läbi planeeringute ja projekteerimistingimuste", aluseks on eeldus, et omavalitsused ise oskavad oma kohalikku ehitus- ja ajaloopärandit piisavalt väärtustada, et nende säilimise</p>	
--	--	--

		<p>eest omaenda menetletud planeeringutes seista. Riikliku kaitse alla võtmisest loobumine ei tähenda kuidagi objekti ajaloolise väärtuse puudumist - see väärtus on lihtsalt oluline kohalikul tasandil ja selle tarvis on planeerimisseaduses punktid, mis võimaldavad kohalikul omavalitsusel hooneid kohaliku kaitse alla võtta (detailplaneeringute puhul § 126, lõige 1, punkt 15).</p> <p>Laiemalt leian, et olemasoleval hoonestusel ei ole ka mitte ainult ajalooline linnaehituslik väärtus, vaid et nende lammutamisest hoidumine võimaldab vähendada ressursside kulutamist, mis muutub järjest olulisemaks vajaduseks. Sellises olukorras ei tohiks ka mitte kaitse all oleva hoonestusega krunte käsitleda detailplaneeringutes kui sisuliselt tühje, vaid eeldus peaks olema juba kunagi ehitamiseks kulutatud ressursi säilitamine ja kasutamine ning lammutamine kõne alla tulema ainult põhjendatud vajaduse korral. Mitmeid näiteid võib leida ka Eestist, kus ajalooliste tööstushoonete ümberkohandamine on edukalt läinud. Kuna pärmivabriku korstna säilimine on olnud eeldusena osa minu ettepanekust ajaloolistest hoonetest seni plaanitust rohkem säilitada ja korrigeeritud planeeringulahendus seega hoopis vähendab säilitatavat olemasolevat hoonestust, siis ei saa ma oma ettepanekutest loobuda ning vastustan ka korstna säilitamismõudest loobumise.</p>	
Reigo Pihlak, Anu Pihlak, Leho Kõiv, Ülle Kõiv, 15.09.2019	3.	<p>Korstna. See on endise Pärmivabriku sümbol. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on selle säilitamise kohustus. Selle lammutamise peaks otsustama rahvas, mitte arendaja omakasust lähtuvalt</p>	<p>Mitte arvestada Vt p1 vastust</p>

		ja üks-kaks ametnikku.	
Reigo Pihlak, Anu Pihlak, Leho Kõiv, Ülle Kõiv, 15.09.2019	4.	Ebaselge on selgitus Uus tn 35 kinnistu vahetus-lähedusse planeeritav viiekorruseline hoone, mis ei sobi ka ühe korruse vähendamisel antud naabruses olevate ja planeeritavate hoonete kõrgustega kokku. Hoone on liialt kõrge naabruses paiknevate ühe kuni kahekorruseliste ja ka planeeritava kolmekorruselise hoone kõrvale. Kehtiva detailplaneeringu järgi on Uus 35 naabruses piirnevale kinnistule lubatud ehitada kuni kolmekorruseline hoone.	Mitte arvestada Planeeringuga on arhitektuurivõistlust aluseks võttes koostatud alale terviklahendus, hoonestuse kavandamisel on arvestatud vajadust tagada hoonete kõrguse sujuv üleminek, hoonestuse kõrgem maht on kavandatud üksikelamutest võimalikult kaugele. Planeeringu koostamise käigus on leitud kompromisslahendus, mis arvestab võidutööd ja tagab linnaehitusliku terviklahenduse. Lahendusega antud korruselisus järgib üldplaneeringuga määratud maksimaalse korruselisuse piirmäära, lahendus järgib võidutöö põhimõtteid.