



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

11.06.2020 nr 254

Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu kehtestamine

Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavalikogu 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. Planeeringuala hõlmab Pikk tn 58//Pärna tn 1, Pikk tn 60//64 ja Uus tn 37 kinnistuid, tegemist on endise pärmivabriku territooriumiga.

Arhitektuurivõistlus

2014. aastal viidi alal läbi arhitektuurivõistlus. Võidutöö (autor Salto AB OÜ) näeb 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. Puude rida Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgteed ääres tuleb säilitada ja pikendada krundi ulatuses. Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud Pärna tänavalt.

Planeeringumenetlus

Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavalikogu 19. aprilli 2018. a otsusega nr 44. Planeeringu avalik väljapanek toimus 8. maist kuni 22. maini 2018. a. Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringu kohta eraisikute poolt vastuväited kavandatava ehitusõiguse mahu ja endise pärmivabriku säilimistingimuste kohta.

Tartu Linnavalitsuse 19. juuni 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 3. juuli 2018. a, kokkuvõtvalt jäid vaidlused lahendamata järgmiste punktide osas:

1. säilitada terviklikult Pärmivabriku kompleksi ajalooliselt ja linnaehituslikult olulised hooned;
2. Pärna tn 3 ja 5 elamute lähedusse kavandatav viiekorruseline 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.

Avalikul arutelul esitatud ettepanekute ja vastuväidete järgselt kujundas linn seisukohad ja tagastas 10. oktoobril 2018. a planeeringu korrigeerimiseks. 19. augustil 2019. a esitatud lõplikult korrigeeritud detailplaneering sisaldas järgnevaid muudatusi.

1. Kontorihoone 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 (see tähendab, et Pärna tn 3 krundi poole rajatava hoone suhteline kõrgus madalamas osas on 10 meetrit);

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

2. Pärmivabriku peahoone ja kontorihoone 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 äärse kontorihoone 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, sealjuures tuleb tagada juurdepääsud mõlemast suunast.

Korrigeeritud lahendus esitati ettepanekute esitajatele tutvumiseks, kes soovisid täiendavate asjaolude selgitamist. Planeeringulahenduse tutvustamiseks korraldati 10. oktoobril 2019. a. kokkusaamine, kus jõuti kokkuleppele uushoone kõrguse osas (kolm korrust), mis jääb kontorihoone ja Pärna tn 3 poole ning liikluskorraldust ja parkimist puudutavate teemade osas. Vaidlus jäi üles Uus tn 35 kinnistu vastu kavandatava viiekorruselise hoone kõrguse ning korstna kui Pärmivabriku sümboli säilitamise osas.

Tartu Linnavalitsus võttis detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste osas seisukohad 26. novembri 2019. a korraldusega nr 1322, otsustati planeering korrigeeritud kujul koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta esitada valdkonna eest vastutavale riigihalduse ministrile järelevalve teostamiseks (12. detsembri 2019. a kiri nr 9-3.2/DP-07-069).

Planeeringu lahenduse kohta arvestamata jäänud vastuväited ning linna seisukohad

Olenemata erinevaid asjaosalisi rahuldava lahenduse leidmise püüdmisest, jäid planeeringu käigus vaidled üles taotluse osas säilitada Tartu pärmivabriku kompleksi ajalooliselt ja linnaehituslikult olulised hooned terviklikult ja kaaluda ala kaitse alla võtmist, korstna kui Pärmivabriku sümboli säilitamise nõude osas ja Uus tn 35 kinnistu vastu kavandatava viiekorruselise hoone kõrguse vähendamise nõude osas.

Linn asus algatamisel (2008) seisukohale, et olemasolevatest hoonetest tuleb säilitada 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) ja 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 vaja läbi viia arhitektuurikonkurss, sealhulgas sätestati, et konkursikomisjonis peab olema kultuuriväärtuste teenistuse esindaja.

Planeeringulahenduse väljatöötamiseks korraldati 2014. aastal arhitektuurivõistlus, mille võidutöö on olnud detailplaneeringu koostamise alus. Võidutöö nägi ette endise pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava poolsete fassaadide, Pärna tänava äärsel kontorihoone Pärna tn 1 ja ajaloolise toorainemahuti säilitamist. Korsten on võidutöös küll kajastatud, kuid detailsemat lahendust hoone mahus ei käsitletud, ei nähtud ette korstna säilimise vajadust parkimishoone mahus.

Pärmivabriku kompleksi säilitamise tingimusi on kaalutud mitmel korral, enne Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu algatamist kui ka planeeringu koostamise erinevates etappides. Tartu Linnavalitsus kujundas 14. veebruari 2017. a istungil detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu tulemuste osas seisukohad ja otsustas lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, Muinsuskaitseameti seisukohtadest, arhitektuurivõistluse tulemustest, detailplaneeringu algatamise otsusest ja koostamisel oleva detailplaneeringu lahendusest: 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.

Pärmivabriku hoonekompleksi säilitamisvajadus oli ja on läbi kaalutud nii planeeringu algatamisel kehtinud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga kui ka täna kehtiva Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga. Tartu linna üldplaneering on koostatud terve linna territooriumi kohta ja kujundab linna ruumilise arengu põhimõtted. Tartu linna üldplaneeringus 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.

Lahendus on olnud Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Kui planeeringu eskiislahenduse etapis 2016. aasta lõpul esitati ettepanek korsten kui pärmivabriku sümbol kaitse alla võtta, esitas linn ettepanekust tulenevad materjalid Muinsuskaitseametile seisukoha võtmiseks. Muinsuskaitseamet asus seisukohale, et ei pea vajalikuks pärmivabriku kompleksi riiklikuks mälestiseks tunnistada ning kokkuvõtvalt on kompleksi võimalik säilitada ja hoida selle arhitektuurset väärtust planeeringute ja projekteerimistingimustega.

Tartu Linnavalitsus arutas eskiislahendusele esitatud ettepanekut 14. veebruari 2017. a istungil ning otsustas lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, Muinsuskaitseameti seisukohtadest, arhitektuurivõistluse tulemustest 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.

Muuhulgas tehti detailplaneeringu eskiislahenduse aruteludel (19. detsember 2016. a ja 30. mai 2017. a) erinevate isikute poolt ettepanek korstna säilitamist mitte kavandada, kuna see ei ole mälestis ning kuna selline "üksik post" ei ole vajalik, korstna taastamine, sealhulgas osaliselt parkimishoone mahus, on kulukas ja ebaproportsionaalselt ülehinnatud nõue ajaloolise hoonestuse rõhutamise seisukohalt.

Korstna säilimise osas on Muinsuskaitseamet asunud seisukohale, et uue hoonemahu sees on korstna säilitamine äärmiselt keerukas ja selle teostatavus kaheldav.

Detailplaneeringu koostamise käigus on võidutööst lähtuvalt erinevad lahendused ja võimalused läbi kaalutud, sealhulgas on kaalutud neist tulenevaid mõjutusi. Korstna säilitamise nõude hindamisel vaadati üle ka arhitektuurivõistluse võidutöö, kus on korsten kajastatud, kuid detailsemat lahendust hoone mahus käsitletud ei ole. Võidutöös on peamine aktsent antud Pika tänava fronti. Muuhulgas kaaluti korstna säilitamise nõude hindamisel uue korstna (uuest materjalist koopia) ülesladumise võimalusi ligikaudu samas kohas, ainult hoone katusele.

Planeeringu koostamise käigus on loobutud korstna säilitamise nõudest tingimisel, et uushoonestus ei domineeriks oma kõrgusega ajalooliste hoonete üle. Koopia rajamine ei taga ajaloolise väärtuse säilitamist, lihtsalt maamärgina korstna taasrajamine linnaehituslikult oluline ei ole, kuna võidutöö dominant on Pika tänava fronti kavandatud teravatipulisel kuuekorruselisel hoonel, mis moodustab astmeliselt tõusvale ja terviklikule hoonestuslahendusele sobiva lõpetatuse. Planeeringuga on olemasolevatest hoonetest ette nähtud säilitada endise pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava poolsed fassaadid, Pärna tänava äärne kontorihoone Pärna tn 1 ja ajalooline toorainemahuti (lubatud liita uue hoonestuse mahtu). Eelmainitud hoonete säilitamisega hoitakse pärmivabriku ajaloolist väärtust antud piirkonnas.

Vastuväite Uus tn 35 kinnistu vahetusse lähedusse planeeritava viiekorruselise hoone mitesobivuse osas on linn seisukohal, et planeeringu koostamise käigus on naaberkinnistute omanike ettepanekuid neid puudutavas osas arvestatud, leitud on kompromisslahendus, mis arvestab võidutööd ja tagab linnaehitusliku terviklahenduse. Planeeritud korruselisus järgib üldplaneeringuga määratud maksimaalse korruselisuse piirmäära, lahendus järgib võidutöö põhimõtteid. Planeeringus 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. Antud juhul kavandatakse uushoonestust kesklinna vahetusse lähedusse tiheasustusega piirkonda. Vastuväite esitajate, Pärna tn 3 elamute poole on kompromisslahenduse tulemusena planeeritud ehitusõigus kolmekorruselise hoonemahu ehitamiseks, viiekorruselise hoonemaht on kavandatud üksikelamutest võimalikult kaugele garaažikompleksi vastu, et vähendada uushoonestusest tuleneda võivat mõju olemasolevale keskkonnale.

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."

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 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.

Naaberkinnistute väärtuse kahjustamise väidet tuleb lugeda hüpoteetiliseks, liiatigi kavandatav kõrgetasemeline, eripärase arhitektuuriga ja haljastusega kompleks pigem mitte ei kahjusta, vaid mõjutab naaberkinnisasjade väärtust positiivselt.

Planeerimismenetluse käigus on kaalutud naabrite ettepanekuid ja hinnatud lahendusega kaasnevaid erinevaid mõjusid, lahendust on ettepanekutest tulenevalt korrigeeritud, tegemist on kompromisslahendusega. Lahenduse osas on jõutud järeldusele, et planeeringuga ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäärast riivet.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt on ruumilise planeerimise korraldamine omavalitsusüksuse ülesanne. Planeerimisseaduse järgi peab kohaliku omavalitsuse üksus planeerimisalase tegevuse korraldajana tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise.

Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

Igäihel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta. Planeeringu koostamisprotsessi on olnud kaasatud avalikkus, koostööd on tehtud naabritega ning asjakohaste asutustega. Protsessi jooksul on tehtud mitmeid kompromisse planeeringulahenduses ja püütud leida võimalikult paljusid asjaosalisi rahuldav lahendus, näiteks on vähendatud hoonete korruselisust nn "linnutiivas" ja muudetud katusekalde suundasid nii, et üksikelaamute poole jääks madalam osa, lisatud on plankaed sissesõidutee äärde müra vähendamiseks, tehtud on insulatsioonianalüüs, muudetud liikluslahendust.

Planeeringulahendus on tervik ja see on tehtud arhitektuurivõistluse võidutööd aluseks võttes. Hoonestuse kavandamisel on arvestatud vajadust tagada hoonete kõrguse sujuv üleminek ning hoonestuse kõrgem maht on kavandatud üksikelaamutest võimalikult kaugele. Viiekorruseline hoonemaht paikneb piisaval kaugusel elumajadest ning arvestab naabruses olevate ja planeeritavate hoonete kõrgustega. Planeeringu koostamise käigus on leitud kompromisslahendus, mis arvestab võidutööd ja tagab linnaehitusliku terviklahenduse. Lahendusega antud korruselisus järgib üldplaneeringus määratud maksimaalse korruselisuse piirmäära, lahendus järgib võidutöö põhimõtteid.

Tuginedes eeltoodule ja Tartu linna üldplaneeringule, lähtudes Muinsuskaitseameti poolt esitatud seisukohast ning arvestades erinevaid asjaolusid, sealhulgas huvitatud isiku arvamust, ei ole peetud vajalikuks endise pärmivabriku hoonete kompleksi kaitse alla võtmist, planeeringu koostamise käigus on 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 ka ajaloolise väärtuse säilitamine parimal võimalikul moel.

Vastavus Tartu linna üldplaneeringule

Planeerimisseaduse järgi on detailplaneeringu koostamisel aluseks kehtestatud üldplaneering.

Tartu Linnavolikogu 14. septembril 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 juhtfunktsioonikohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.

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

Planeeringulahendus on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringulahendus

Planeering on koostatud arvestades arhitektuurivõistluse võidutööd.

Planeeringuga moodustatakse krunt, mille kasutamise sihtotstarbed on korterelamu maa, kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa ning parkimisehitise maa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on neli. Planeeringulahendus näeb ette Pärna tänava äärses endise pärmivabriku kontorihoone eraldiseisva hoonena rekonstrueerimist ning endise pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava poolseid fassaadid, toorainemahuti integreerituna uue hoonestuse mahtu. Pika tänava poolsele esimese 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 suurim lubatud maksimaalne absoluutkõrgus 56.00 m, maapealseid korruseid üks kuni kuus ja maa-aluseid üks - planeeringuga on ehitusõigus määratud konkreetsete hoonemahtude kaupa näidatuna põhijoonisel. Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud Pärna tänavalt. Parkimine on ette nähtud hoone mahus ja korruselamu esimese korruse tasandil vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Planeeringuga kavandatav toob kaasa liikluskorralduse muudatused alaga piirnevatel tänavatel. Ohutu liiklemise tagamiseks on ette nähtud Pikk-Fortuuna-Pärna ristmiku ja Pikk 60//64 ees asuva ülekäiguraja reguleerimine valgusfooridega. Pärna tänavale rajatakse eraldi sõidurajad parem- ja vasakpöördeks.

Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud avalikult kasutatava tee, juurdepääsuteede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste ümberehituse projekti koostamise, väljaehitamise ja finantseerimise kohustus, sealhulgas Pikal tänaval ja Pärna tänaval planeeringuga kavandatud liikluskorralduslike muudatuste teostamine on planeeringuga moodustatava Pos 1 igakordsel kinnistuomanikul. Pos 1 kavandatud mistahes esimesele hoonele ehitusloa väljastamise eeldus on planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine või rajatiste väljaehitamise garanteerimine hiljemalt mistahes esimese hoone valmimise ajaks. Kokkulepe nr 21.3-5/1177 avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talituses toimus 30. detsembril 2019. a kohaliku omavalitsuse esindajate ja detailplaneeringu avalikul väljapanekul ning avalikul arutelul arvestamata jäänud ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikute ärakuulamine. Korstna säilitamise osas esitati vastuväite esitaja poolt idee korstnast säilitada ainult katustest üle paistev osa kas või rajatise koopiana. Linn ei poolda korstna ülesladumist uuest materjalist koopiana, jäädakse varem öeldu juurde ja korstna säilitamist ei nõuta. Planeeringu vaidlusküsimustes kokkulepet ei saavutatud. Järelevalve teostajale esitatud detailplaneeringus ja selle menetlemisel ei tuvastatud planeeringu kehtestamise otsust mõjutavaid mittevastavusi kehtivatele õigusaktidele.

14. veebruari 2020. a kirjaga nr 15-4/1173-1 andis riigihalduse minister heakskiidu Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringule.

Detailplaneeringuga on antud alale terviklahendus, mis on käsitletavale maa-alale linnaehituslikult sobiv ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning ühendab ja väärtustab endise põrmivabriku arhitektuuri tänapäevase arhitektuurse lahendusega kooskõlas. Endise põrmivabriku territooriumi väljaehitamine koos avalikuks kasutamiseks mõeldud taskupargiga muudab Emajõe äärses linnaruumi aktiivsemaks ning aitab kaasa kvaliteetse linnaruumi loomisele. Linn on seisukohal, et nii, nagu põrmivabriku asutamine andis omal ajal tõuke piirkonna arenguks, nii annab tõuke piirkonna elavdamiseks ja arenguks ka planeeritav kompleks.

Tartu linnavolikogu on seisukohal, et käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt kehtivatele strateegilistele dokumentidele, on kooskõlas Tartu linna ruumiliste arengu eesmärkidega ning tagab avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimisseaduse v.r § 24 lg 3, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 3 ning arvestades 8. maist kuni 22. maini 2018. a toimunud avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamusi, Tartu Linnavalitsuse 19. juuni 2018. a korraldusega nr 667 võetud seisukohti, avaliku arutelu tulemusi ning järelevalve teostaja heakskiitu, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneering vastavalt lisale.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

3. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Ene Ergma
Aseesimees