

Reno Laidre  
Tartu linnavalitsus  
Reno.Laidre@raad.tartu.ee

Teie: 4.12.2018 nr 9-3.2/DP-17-020  
Meie: 15.01.2019, nr 001-19

## **Tartu linnas Jõe tn 13 krundi detailplaneering**

Lugupeetud abilinnapea Reno Laidre

Vastuseks Tartu Linnavalitsuse 04.12.2018 kirjas nr 9-3.2/DP-17-020 ning sellele lisatud Aleksandri tn 53//Jõe tn 4//6 kinnistu omaniku Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ saadetud seisukohtadele teatame järgmist.

Linnavalitsus juhtis kirjas tähelepanu, et detailplaneeringu koostamisel ja ehitusõiguse määramisel tuleb analüüsida mõjuala, krundistruktuuri, asukohta jms ning leida ümbritsevat keskkonda ja naabrust arvestav sobiv lahendus. Jõe tn 13 krundi läheduses asuvatel ärimaa kruntidel on lubatud ehitusõigus 31...40% krundi täisehitamiseks. Kirjas on märgitud, et Jõe tn 13 krundile on sobilik kavandada praegusest suurem hoone, kuid kavandatav maht peab sobituma ümbritsevasse keskkonda ja arvestama ümbritsevate kruntide hoonestuse tihedusega, krundil peab olema piisav hulk haljastust ning normidele vastav parkimislahendus, ligipääs krundile tuleb lahendada otse tänavamaalt. Kirjale lisatud Aleksandri tn 53//Jõe tn 4//6 kinnistu omaniku seisukohad puudutavad Jõe tn 13 krundi täisehitusprotsenti, korruselisust, hoonestuse paiknemist ja piirkonda sobitumist ning liikluskorralduse ja parkimisega seonduvaid küsimusi.

Me ei saa kuidagi jagada Aleksandri tn 53//Jõe tn 4//6 omaniku Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ seisukohta, et Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu eskiisis toodud planeeringulahendus põhjustaks ilmseid kahjulikke mõjusid naaberkinnistule ja et kavandatav hoone ei sobitu taotletud kujul ümbritsevasse keskkonda.

Kinnitame, et detailplaneeringu koostamisel oleme arvestanud planeerimisseaduse, Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu ning Tartu Linnavalitsuse 09.01.2018 korraldusega nr 31 kinnitatud lähteseisukohtadega. Juhime tähelepanu, et senine arutelu linnavalitsusega detailplaneeringu koostamise etapis on käinud üksnes liikluskorralduse lahendamise, sh parkimiskohtade arvu ja sellest tuleneva brutopinna suuruse teemal, kuid hoone paiknemise, kõrguse ning krundi täisehituse osakaalu kohta ei ole linnavalitsus vastuväiteid esitanud. Täiendavate piiravate tingimuste esitamine kavandatava hoone kõrguse ja täisehituse osakaalu kohta ei ole kooskõlas linnavalitsuse seniste seisukohtadega, sh planeeringu lähteseisukohtadega. Seega mööname, et meil tuleb

arvestada parkimiskohtade arvust tuleneva piiranguga brutopinnale, kuid kindlasti on lubatud kavandada kuni 7-korruselise hoonet ning täisehituse osakaalule ei ole muud piirangut, kui et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud vastavalt üldplaneeringu p-le 3.4.5 ja lähteseisukohtade p 4.6. Lähtetingimuste p 4.2.2 rõhutab, et hoone(te) ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada justnimelt haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

Järgnevalt esitame oma seisukoha ettepanekute lõikes.

Esmalt tuleb arvestada, et Aleksandri tn 53//Jõe tn 4//6 kinnistu ja Jõe tn 13 kinnistu on erineva sihtotstarbega. Aleksandri tn Aleksandri tn 53//Jõe tn 4//6 kinnistu sihtotstarve on elamumaa ning ka Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritud see korterelamute maa-alaks, Jõe tn 13 kinnistu sihtotstarve on aga 100% ärimaa ning Tartu linna üldplaneeringu järgi on tegemist kaubandus- ja teenidusettevõtte maa-alaga. Juba tulenevalt kasutusotstarbest on ka erinev lähenemine ehitusõiguse määratlemisele.

Teiseks on kohatu väita, et Jõe tn 13 krunt jääb keset Karlova piirkonda ja miljööväärtuslikule alale ning seetõttu ei sobituvat krundile 7-korruseline arhitektuurne lahendus, sest Karlova piirkonnas on äripinnad oma arhitektuurilt väidetavalt tagasihoidlikud ja piirkonda sobituvad. Jõe tn 13 krunt nagu ka Aleksandri tn 53//Jõe tn 4//6 krunt ei jää Tartu linna üldplaneeringu kohaselt miljööväärtuslikule alale. Jõe tn 13 krundi ei ole käsitletud Karlova ajaloolisel hoonestuse ala koosseisus juba üldplaneeringuga. Sama üldplaneeringuga lubati krundile ehitada kuni 7-korruseline hoone.

Veelgi enam, Jõe tänav eraldab Jõe tn 13 krundi nn Karlova piirkonnast – kirjas mainitud Aleksandri tn 44 hoone ei ole mitte vahetult planeeritava krundi juures, vaid jääb pea 40 m kaugusele. Arvestades, et Jõe tn 13 krundi kõrval on suured haljasalad, et Jõe tänav eraldab kinnistu Karlova piirkonnast ning et krunt jääb üldse nn liiklussõlme sisse, siis on raske seostada seda krundi Karlova piirkonnaga. Seejuures oleks ebaproportsionaalne nõuda ehitise sobitumist Karlova piirkonna hoonestusega, samas kui ainuüksi ka Jõe tänava äärne hoonestus sillast mahasõidust alates ei vasta sellisele karakteristikale (nt Turu tn 27a). Jõe tn 13 krunt asub keset liiklussõlme ning kavandatav hoone seostub pigem sillarajatisega, aga ka Jõe tn 9 hoonega ning Rebase tänava poolse osaga (Rebase tn 10 ja Rebase tn 12a) ning sealse piirkonna mastaapsema hoonestusega.

Vastupidiselt Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ kirjas väidetule on detailplaneeringu eskiisis mh sätestatud ka hoone kõrgus absoluutkõrgusena. Arvestades asjaoluga, et kogu ehitusõiguses antud ehitisealust pinda ei ole võimalik parkimiskohtade piirastusest tulenevalt seitsme korruse lõikes täies ulatuses täis ehitada, on teisest või kolmandast korrusest alates maja kitsam või siis madalam. Oleme selle paremini välja toonud ka muudetud eskiisjoonisel, mis on lisatud käesolevale kirjale.

Kauguse tõttu ei saa Jõe tn 13 kinnistule kavandatav hoone ka takistada ülemäära loomuliku valguse levikut naaberkinnisasjadele üle Jõe tänava. Siiski kavandame detailplaneeringu koostamise raames vajadusel valgustusanalüüsi tegemist.

Kohatu on ka väita, et 7-korruseline hoone hakkab kuidagi häirima kesklinna poolt mööda Aleksandri tänavat liikuma hakkavaid inimesi. Selline väide on puhtalt oletuslik.

Tartu Linnavalitsuse 09.01.2018 korraldusega nr 31 kinnitatud lähteseisukohtadega on ette nähtud parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist vähemalt kolme osalejaga arhitektuurivõistluse korraldamise nõue. See aga peaks tähendama, et uus hoone saab olema arhitektuuriliselt väärtuslik lisandus linnaruumi ning see jätab jalakäijale, aga ka sõidukiga liiklejale meeldiva kogemuse.

Eelnevast lähtuvalt ei saa me nõustuda ka sellega, et kindlasti ja üheselt tuleb lähtuda samas piirkonnast teistel ärimaa kruntidel täisehituse osakaalust ja hoonestuse kõrgusest. Jõe tänav eraldab kinnistut Aleksandri ja Jõe tänava piirkonnast ning oleks põhjendamatult ebaproportsionaalne nõuda sarnast arhitektuurilist lahendust Aleksandri piirkonna elamutega. Arvestades ka kinnistut ümbritsevaid haljasalasid ning kinnistu sihtotstarvet, ei ole tegemist lubamatult suure täisehituse osakaaluga.

Kõrghaljastuse nõude osas rõhutame, et detailplaneeringu koostamisel on arvestatud detailplaneeringu lähteseisukohtade ning Tartu linna üldplaneeringuga. Eespool viidatud üldplaneeringu p 3.4.5 kohaselt tuleb kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-alal krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ on ise oma kirjas märkinud, et ala tuleb maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning võimaldada ala läbida jalgsi liikudes. Säilitades just sillapoolisel ja praeguse üle kinnistu kulgeva jalgteega küljel (jõepoolisel küljel) haljastust, aitab see kergliiklejatel liikuda Aleksandri tänava ja silla vahel üle kinnistu, nagu seda on ette pannud Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ. Märkime, et tuleme vastu Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ kirjas toodud ettepanekule ning oleme tõstnud osa haljasalast krundi lääneküljele, lähemale huvitatud isiku krundile (vt juuresolev muudetud eskiisjoonis). Samas tuleb arvestada, et maa-aluse parkimisala peale ei saa me puid istutada. Seega saame arvestada ettepanekuga võimaluste piires.

Liikluskorralduse ja parkimiskohtade küsimuses oleme juba oma seisukoha öelnud. Olukorda on analüüsitud planeeringu seletuskirjas vastavalt lähteseisukohtadele. Oleme koostöös linnavalitsusega seda küsimust ka arutanud. Kaasame planeeringu edasisse koostamise liiklusspetsialisti ning viime lubatud suurima brutopinna vastavusse krundile kavandatavate parkimiskohtade arvuga.

Soovime rõhutada, et oleme valmis läbirääkimisteks linnavalitsusega planeeritava krundi laiendamiseks jõe suunas linnale kuuluva maa ostmisega. Sellega seoses saaks kavandatava hoone viia Aleksandri tänava kulgemise sihile, kaugemale Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ arendatavatest kruntidest vastavalt linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahvena 21. novembri 2018. a koosolekul tehtud ettepanekule. Sellekohane ettepanek sisaldub lisatud variant 2 eskiisjoonisel. Palun linnavalitsusel kujundada seisukoht planeeringuala laiendamise osas ning võimaluse

suhtes osta täiendavat linnamaad parima linnaehitusliku lahenduse elluviimiseks. Variant 2 eskiisis on kogu parkimine viidud kas maa-alustele korrustele või jäetud esimese korruse tasapinda.

Lõpetuseks peame vajalikuks märkida, et linnakeskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Paratamatult tõuseb ka käesoleval juhul piirkonna kasutusaktiivsus. Kokkuvõtlikult ei ilmne aga ülemääraseid mõjutusi naaberkinnisasja omanikule, mis oleks käsitletavad omaniku subjektiivsete õiguste rikkumisena.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Hiob

Tel: 501 4767

Välkpost: mart@artes.ee

LISA 1: Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu uuendatud põhijoonis.

LISA 2: Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu variant 2 skeem laiendatud krundiga.

