

Lugupeetud Tartu Linnavalitsus

Planeeringu seisukoht Jõe tn 13 osas

Käesolevaga pöördume Teie poole seoses Jõe tn 13 kinnistu planeeringu menetlusega.

Jõe 13 vahetus läheduses olevate kinnistute (Aleksandri tn 53 // Jõe tn. tn 4 // 6 KÜ; Turu 27a, Tartu; Jõe 9a, Tartu, Jõe tn. 4-9, Tartu; Aleksandri 51, Tartu) omanikud tunnevad muret planeeringuga seoses tehtud ettepaneku osas. Jõe 13 poolt esitatud planeeringulahendus põhjustaks ilmseid kahjulikke mõjusid naaberkinnistutele ja kavandatav tankla, kaubandus- ja teenindushoone ei sobitu taodeldud kujul ümbritsevasse keskkonda ning ei ole sellisel kujul vastu võetav.

Jõe tn 13 krundi suuruseks on 1348 m² ning olemasolev 8,9 m kõrgune hoone on ehitusaluse pinnaga 177,6 m². Kavandatava hoone absoluutkõrgus soovitakse tõsta kuni 51 meetrini ning maa-aluseks sügavuseks on lubatud 31 meetrit ja ehitusalaseks pinnaks on planeeritud 40%. Sellise lahendusega kaasneb aga oluline riive naaberkinnistute omanikele. Võttes arvesse asjaolu, et soov on määrata maa sihtotstarbeks tankla maa, kaubandus- ja teenindusettevõtte maa ja büroohoone maa sellises suures mahus, siis kõik need tegevused on suure autode liikumisvoo tekitajad ja nõuavad rohkesti parklakohti.

Planeeringu järgi olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning muuta ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Bensiinijaam, kaubandus- ja teenidushoone ega ka büroohoone selliseid eesmäärke kindlasti ei teeni, eelkõige võttes arvesse parkimise vajadust ning jättes haljastuse vaid Sõpruse silla poolsele kinnistu osale. Lisaks ehitismahu suurenemisega kuulub likvideerimisele suurem osa olemasolevaid puid, mis samuti ei täida haljasmaa maksimaalse säilitamise eesmärki. Arvestades, et antud piirkonnas on vähe haljastust, siis on ettepanek vastavalt Karlova piirkonna olemusele lubada hoone suurimaks kõrguseks mitte üle 10 m, arvestades hoone ± 0,00 kõrgusest, korruseid 2-4 ja sedagi astmeliselt, nii nagu on teostatud Aleksandri 53, Jõe 4/6 majadel ja mitte lubada ehitusmahtu suuremaks kui 25-30%. Ehitismahu kasvuga kuni 40% mitte lubada maapeale üle 2-3 korruse.

Planeeritud hoone peaks sobinduma Karlovasse kui miljööväärtuslikule alale. Aleksandri tänaval asuvad mitmed miljööväärtuslikud hooned, neist lähim Jõe tn 13 kinnistule on Aleksandri 42/44, mis on planeeritava ala piirinaabriks. Miljööväärtuslikku ala eesmärgiks on säilitada kogu ala arhitektuursed ja kunstilised detailid eksterjööris ning ala üldmulje. Just Karlova terviklikkus ja ühtsus on selle väärtuseks. Karlova on tuntud oma intiimsete sisehoovidega madalate puitmajadega elukeskonnana ja kindlasti mitte tanklate, kaubandus- ja teenindushoonete poolest. Karlovas olevad äripinnad on praegu oma arhitektuurilt tagasihoidlikud ja piirkonda sobituvad (nt Aleksandri 42 asuv äripind, Aleksandri 53, Kalevi tn jmt).

Oleme juba varasemates kirjades saatnud Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ poolt tellitud ümbritsevate hoonete kõrgusarvutused, mis teostati seoses Aleksandri tn 53 // Jõe tn 4 // 6 kinnistul arendatavate kortermajade detailplaneeringu teostamise raames. Jooniselt on näha, et kogu ümbritsevate hoonete maksimaalsed absoluutkõrgused jäävad alla 46 m. Ka Aleksandri tn 53 // Jõe tn 4 // 6 kinnistule rajatavate kortermajade absoluutkõrgused on 45-46 m. Selline ehitiste maksimaalne kõrgus sätestati just seetõttu, et uued majad ei eristuks oluliselt olemasolevast hoonestusest – nii on Aleksandri 53 planeeritud kolmekorruseliseks ja Jõe 4 ja 6 vaid kahekorruselised.

Meie soov oleks Jõe 13 planeering viia vastavusse Karlova piirkondlike väärtustega, sest vastasel korral devalveerib praegune planeeringulahendus täielikult olemasolevad planeeringud ja ehitised. Sellisena pole naaberkinnistute omanike huvid piisavalt kaitstud.

Kui projekt viiakse ellu praeguse planeeringu kujul (absoluutkõrgus kuni 51 m ja ehitusmaht 40% jne), näeks inimesed juba kesklinna poolt liikuma asudes Aleksandri tänava lõpus kõrguvat suurt hoonet, mis ei ühti absoluutselt miljöoga, millesse ülejäänud hooned (nii uued kui vanad) Aleksandri tänaval ja ka mujal Karlovas hoolega panustanud on. Aleksandri tänaval liiklejate tähelepanu koondub ühele kontrastselt erinevale suurele hoonele, jättes väikesed madalad puumajad, mis peaksid tegelikult olema Karlova esinduslikkuseks, täielikult tähelepanuta. Eeltoodust tulenevalt ei ole „ümbritsevast eristuv domineeriv hoone“ kogu Karlova elukeskkonda silmas pidades mõistlik ja planeeritava hoone mahtu (nii kõrgust kui ehitusalust pindala) tuleb seetõttu vähendada kuni 2-3 korruseni 40% täisehituse puhul ja 3-4 korruse puhul 25-30% täisehitusest. Sellise mahuga büroohoone oleks vastuvõetav. Kindlasti jälgida parklakohtade mahtu, et Jõe 13 arenduse igapäevane äritegevus ei hakkaks segama naabruses olevate majade elukeskkonda. Lisaks tuleb sätestada planeeringus ka ehituslikke tingimusi projekteerimiseks, näiteks Karlova piirkonnale omaste elementide (sh puidu kasutamine hoone konstruktsioonides ja fassaadil) kasutamine ning läbimõeldult tuleb tagada selle arenduse arhitektuuriline sobitumine teiste ümbritsevate hoonetega.

Lisaks on olulised puudused seoses liikluskorraldusega. Esiteks on juba praegu Aleksandri ja Jõe tänava ristumiskoht võrdlemisi ohtlik. Aleksandri tänavalt Jõe tänavale vasakpöört sooritades on raske hinnata, kas mõni auto on Sõpruse sillalt mahasõitu sooritamas või mitte, samuti on antud mahasõidul autode kiirused üsna suured. Planeeringu järgi ulatub kavandatud hoone veelgi enam olemasoleva hoonega võrreldes mahasõidule lähemale, mistõttu piirab see oluliselt Aleksandri tänavalt vasakpöört sooritades vaadet mahasõidule ja sealt tulevatele sõidukitele. Seetõttu tuleb üldplaneeringus sätestada ka kohustus kooskõlastada ehitise ja liikluskorraldus Transpordiametiga.

Juba täna on liikluskorraldus Aleksandri tänaval võrdlemisi suur, seda suurendavad tulevikus veelgi enam juba valminud Jõe 4 ja 6 kortermajad ning peagi valmiv Aleksandri 53 kortermaja. Kui suureneb liiklusesse sisenevate autode hulk ka Jõe tn 13 kinnistult ja seda planeeritud mahus, muutub Aleksandri tänavalt vasakpöörde sooritamise äärmiselt keeruliseks. Eelnevat silmas pidades oleks mõttekas kavandatava hoone ehitusalust pinda oluliselt vähendada.

Arusaamatuks jääb ka see, kuidas suudab kavandatav hoone, mille parkimiskohtade arv kinnistul on planeeritud väga tagasihoidlik, tagada üürnike ja külaliste parkimise. Praeguses planeeringus väljatoodud parkimiskohtade arv ei taga reaalses elus normaalset vajadust ja seega liiguvad autod teistele lähedalasuvatele kinnistutele. Kui Aleksandri ja osalt Jõe tn ääres on võimalik ajutiselt autoga peatuda, siis Jõe 13 kinnistul seda kuidagi teostada pole võimalik. Lisaks asub Jõe tn 13 kinnistu ees bussipeatus. Parkimiskohtade nappust suurendavad ka peatselt valmiva Aleksandri 53 arenduse büroo- ja elamispinnad. Seetõttu pole mingil juhul võimalik, et osa parkimist viiakse kinnistu piirest väljapoole, et tagada tankla, kaubandus- ja teenindushoone ning büroohoone töötajatele ja klientidele piisav parkimine.

Ühtlasi jääb arusaamatuks asjaolu, et arenduse teenindamiseks kavandatud sissesõit saab toimuma munitsipaalomandis oleva maa kaudu. Seega satub kogu Jõe tn 13 kinnistuga külgnev transpordimaa Jõe tn 13 kinnistu omanike huvifääri. Tegemist on munitsipaalomandi sisulise võõrandamisega. Selline võõrandamine või kasutusse andmine ei ole kooskõlas põhimõttega, mille järgi kohaliku omavalitsuse omandi võõrandamine peab toimuma läbipaistvalt (nt konkursi korras või avalikul enampakkumisel). Praegusel juhul planeeringuga linna omandis oleva maa kasutuse määramine ei oleks õiguspärane.

Kokkuvõttes leiavad allakirjutanud, et koostamisel olevat planeeringut ei saa teostada planeeringus toodud tingimustel. Planeerimisel tuleb arvestada muude vastandlike huvidega, mistõttu ei saa isikutel olla ootust, et planeeringut sellises mahus ka tegelikult realiseerida saab. Esiteks tuleb hoone mahtu planeeringus oluliselt vähendada, seda nii ehitusaluse pindala kui ka kõrguse osas (mh määrata kindlaks hoone maksimaalne absoluutne kõrgus), et mitte piirata päikesevalguse levikut naaberkinnistule, samuti muuta kõrghaljastuse asukohta selliselt, et see teeniks oma eesmärgi muuta kogu loodav keskkond kõigile isikutele hubasemaks. Samuti tuleb hoone planeerida kinnistu idapoolsesse külge. Selliste muudatuste sisseviimisel arvestatakse kõige enam naaberkinnistute

elanike huvidega ja ka liiklusohutusega. Kuivõrd juba praegu on planeeringualal probleeme liikluskorraldusega, tuleks planeering kooskõlastada ka Transpordiametiga. Kavandatav hoone tuleb planeerida selliselt, et see sobituks ümbritsevasse keskkonda ja arvestaks Karlova kui miljööväärtusliku ala eripäradega. Mitte kuidagi ei sobi sellele miljööväärtusliku alale bensiinijaam.

Palun hoida meid Jõe tn 13 planeerimismenetlusega kursis.

Lugupidamisega

Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ

Juhatuse liige Sulev Puusaar

Hansahotell-Tartu OÜ

Juhatuse liige Jaak Kurg

Autounion OÜ,

Juhatuse liige Eduard taivere