



AS Tiigi Keskus
tiigikeskus@tiigikeskus.ee

10.10.2018 nr 9-3.2/DP-07-069

Detailplaneeringu edasine menetlemine

Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneering suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 19.04.2018. a otsusega nr 44. Planeeringu avalik väljapanek toimus 08.-22.05.2018. a, planeeringule esitati vastuväited. 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. Avalik arutelu toimus 03.07.2018. a. Pärna tn 3 ja 5 kinnistute omanikud esitasid arutelul täiendavad ettepanekute põhjendused kirjalikult. Kokkuvõtvalt jäid vaided ülesse.

Arutelu tulemusena otsustati, et ettepanekud vajavad täiendavat läbikaalumist. Huvitatud isik kaalub esitatud ettepanekute osas kompromisslahenduste leidmise võimalusi, kujundab omapoolsed seisukohad ja edastab need linnale, misjärel linn kujundab seisukohad planeeringulahenduse edasise menetluse osas.

Planeeringu lahendusest tulenevalt on peamised vaided üleval 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.

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.

Tiigi Keskus AS on nõus parkimismaja kõrguse vähendamisega, kui lubatakse olemasolev korsten lammutada.

Osakond on analüüsinud tulemusi olukorras, kus kõik osapooled on jäänud oma seisukohtade, vastuväidete ja arvamuste juurde ning planeeringu lahenduse osas on vaided üleval.

I. Planeeringu koostamise lähtematerjalid

Planeeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 19.04.2018. a otsusega nr 44, Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestati Tartu linna üldplaneering. Pärmivabriku kvartali arhitektuurikonkursi võidutöö.

1.1. Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgiga kaaluda kruntidele kuni viiekorruseliste ärihoonete ja elamute püstitamise võimalusi. Lähteseisukohtadega määrati tingimused planeeringu koostamiseks, nt täisehitusprotsent, kavandatava hoonestuse absoluutkõrgus (53,70 m). 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.

Hoonestuse asukohtadena olid välja toodud võimalikud hoone asukohad tänavate ja kergliiklustee ääres, sh Pika tänava osas tagasiaste nõue. Seati vajadus alale korraldada arhitektuurikonkurss. Muuhulgas sätestati, et hoonestuse põhjapiirile, üksikelamute- ja väiksemamahuliste korterelamute läheduses peab uushoonestuse kõrgus olema rajatud sujuva üleminekuna, võttes arvesse väiksemate hoonemahtude valgustingimusi.

1.2. Tartu linna üldplaneeringust tulenevalt on tegemist osalise äriotstarbega korterelamute maa-alaga.

Peamiste arhitektuurinõuetena on sätestatud eesmärk: maa-alad on hoonestatud peamiselt kahekuni kolmekorruseliste korterelamutega, mis erinevad nii ehitamise aja, hoonestuslaadi kui arhitektuurilise välisilme poolest. 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 hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Hoonete korruselisus on korterelamutel kuni kolm, väikeelamutel kuni kaks. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja /või hoonestusstruktuuri. Hoonete kõrgus, ehitisealne pindala ja asukoht määratakse igakordselt vastavalt kas detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

1.3. Arhitektuurivõistlus. Pärmivabriku kvartali arhitektuurikonkurss viidi läbi planeeringuala parima arhitektuurse terviklahenduse leidmiseks. Võidutöö autor on Salto AB OÜ.

Hoonestus on kavandatud nii, et uushoonestus koos vana struktuuriga moodustab linnaliku tänavafondi. Aktiivne tänavaruum on moodustatud põhimõttel, kus ala ühes küljes on ajalooline hoonestus, teises jõeäär, mille dominandiks on uushoonestus, ja kolmas külg on avatud jalakäijate promenaadi poolne külg, kuhu on kavandatud kvartali süda. Hoonete vaated on kavandatud jõe ja väljakule ning avatud lõuna suunal päikesele. Läbi kaldkatuste kavandamise on loodud erinevate hoonemahtude seotus kõrguste muutumise osas (ühe hoonemahu räästas on madalama hoonemahu hari). Lahendus peab sobituma piirkonda, arvestades planeeritavat ala ümbritseva madala kui ka kõrgema hoonestusega.

Võidutöö on aluseks edasiseks planeerimisprotsessiks ja tuleb sobitada raamidesse, mis tulenevad ülemdokumentidest.

II Lahenduse analüüs

Hoonestus Pika tänava frondis

Planeeringulahendus erineb lähteseisukohtadest planeeritava kuuekorruselise hoone absoluutkõrguse ja suurima lubatud korruselisuse osas, samuti ei kavandata hoone tagasiastet Pika tänava suhtes. Pärmivabriku peahoonele on planeeritud erinevalt lähteseisukohtadest kaks täiendavat korrust.

Lahendusega antud kuuekorruseline hoone maht järgib üldplaneeringuga määratud maksimaalse korruselisuse piirmäära, lahendus järgib võidutöö põhimõtteid.

Hoonestus Pärna tänava frondis

Võidutöös on parkimishoone kõrguse määramisel lähtutud peahoone räästa kõrgusest, suhetudes selliselt ka kõrvalasuva kontorihoonega. Kontorihoone ja toorainemahuti vahele kavandatud uue hoone maht on samuti sobitatud lähtuvalt kontorihoone ja mahutihoone kõrgusest.

Planeeringulahenduses on nii parkimishoone kui ka ajalooliste hoonete vaheline uushoone kavandatud kõrgem (erinevus ca 4-5 m)

Krundi põhjapiirile (sisemusse) kavandatud hoonestus

Lähteseisukohtadega on sätestatud, et üksikelamute- ja väiksemamahuliste korterelamute läheduses peab uushoonestuse kõrgus olema rajatud sujuva üleminekuna, võttes arvesse väiksemate hoonemahtude valgustingimusi.

Võidutöös on antud põhimõtted nn pultkatuste kavandamisega ruumiliselt mitmekesise lahenduse saamiseks, erinevate hoonemahtude kõrgused on omavahel seotud.

Planeeringuga on ala põhjapiirile peamiselt kavandatud nelja- ja viiekorruseline hoonestus, mis ei järgi lähteseisukohtadega sätestatud. Samuti ei ole lähtutud pultkatuste kavandamisel erinevate hoonemahtude omavahelise sidumise vajadusest.

III Kokkuvõttev seisukoht vaidlusaluste punktide osas

3.1. Tartu pärmivabriku kompleksi ajalooliselt ja linnaehituslikult oluliste hoonete säilitamise ettepanek.

Seisukoht: Tartu linna üldplaneeringuga on miljööväärtusega hoonestusalade määramise vajadus läbi kaalutud ning detailplaneeringu algatamisel 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 algatamisel 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.

Arvestades Muinsuskaitseameti esitatud seisukohta, et uue hoonemahu sees on korstna säilitamine äärmiselt keerukas ja teostatavus kaheldav; arvestades arutelude ajal esitatud ettepanekut kaaluda korstna säilitamise nõudest loobumist ning arendajapoolset arvamust, tuleb korstna säilitamise nõudest loobumine läbi kaaluda detailplaneeringuga.

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. Eelnevat arvestades tuleb üle vaadata planeeringuga kavandatava uushoonestuse absoluutkõrgused. Parkimismaja kõrguse määramisel lähtuda pärmivabriku peahoone räästa kõrgusest, kontorihoone ja mahutihoone vahelise hoone kõrguse määramisel lähtuda nimetatud hoonete harja kõrgusest.

3.2. Pärna tn 3 ja 5 elamute lähedusse kavandatav viiekorruseline hoonemaht on väikeelamute vahetus läheduses liiga kõrge, ei ole tagatud sujuv üleminek madalamale hoonestusele.

Seisukoht: Lähtudes algatamisel sätestatust ning võidutöö põhimõttest, on võimalik planeeritava ehitusõiguse näitajad üle vaadata. Krundi põhjapiirile, Pärna tn 3 ja 5 elamute naabrusesse hoonemahude planeerimisel tuleb tagada sujuv üleminek madalamale hoonestusele.

Nn linnutiiva planeerimisel kavandada nii Pärna tänava kui ka jalakäijate promenaadi poolne hoonestus maksimaalselt kolmekorruseline. Kõige Pärna tänava poolsema hoonestuse kõrguse määramisel lähtuda kontorihoone ja mahutihoone vahelise hoone kõrgusest, madalam hoone serv kavandada üksikelamu kruntide poole.

Hoone mahude liigendamisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus erinevad mahud oleks kõrguste osas omavahel seotud.

3.3. 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.

Seisukoht: Pärna tänava liikluskorralduse muudatus ei tohi halvendada olemasolevatele elamukruntidele juurdepääsetavust. Lahendus tuleb anda selliselt, et elamukruntidele juurdepääsud säiliks (sh Pärna tn 4a ja Pärna tn 3 kruntidele)

Lisaks peame vajalikuks selgitada, et Pikk tn 58, Pärna tn 1 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu

19.06. 2003. a otsusega nr 169 kehtestatud "Pärna 1 krundi ja lähiala detailplaneering", mille kohaselt on määratud ehitusõigus kuni kolmekorruseliste hoonete rajamiseks.

Tartu linna üldplaneeringuga on sätestatud, et antud asumis on hoonete korruselisus kolm. Võimalus suurema ehitusõiguse kaalumiseks on antud planeeringuga.

Planeeringuga kavandatakse olemasoleva olukorraga ning kehtiva detail- ja üldplaneeringuga võrreldes suuremat ehitusõigust. Seega ei ole antud kontekstis õige väita, et ehitusõigust on juba vähendatud. Planeering on planeerimise tulemusena valmiv dokument. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Palume eelnevat arvestades planeeringu lahendust korrigeerida.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven

juhataja

Aire Priks

736 1252 aire.priks@raad.tartu.ee