

Tartu Linnavalitsus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3
Tartu 51003

19.12.2016

**Vastulause Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja
Uus tn 37 kruntide detailplaneeringule.**

Lugupeetud Urmas Ahven

Pärna tn 3, Pärna tn 3a, Pärna tn 4a, Pärna tn 5, Pärna tn.9, Pärna tn 11, Uus tn 31a ning Uus tn 35 kinnisasjade omanikud pöörduvad Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poole seoses Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringuga (edaspidi: Detailplaneering). Eelnevalt nimetatud kinnisasjade omanikud on rahulolematud Detailplaneeringuga. Leiame, et Detailplaneering ei võta arvesse ümbruskonnas asuvate kinnisasja omanike ja elanike huvisid, vähendab Pärna tn 1-st idapool asuvate kinnisasjade väärtust ning kahandab elukeskkonna kvaliteeti. Järgnevalt esitame oma detailsemad seisukohad ja ettepanekud Detailplaneeringu muutmiseks.

1. Detailplaneeringu seletuskirjas (lk 7) on palju tähelepanu pööratud samasse piirkonda kavandatud modernsetele elu- ja ärihoonetele. Samas ei ole arvesse võetud asjaolu, et idast piirneb planeeringuala 1-2 korruseliste elamute, garaažide ja kortermajadega. Detailplaneering avaldab kõige suuremat mõju just idast piirnevatele kinnisasjadele, sest need asuvad planeeringualale kõige lähemal. Rõhutame, et eelnevalt nimetatud kuni 2-korruselised hooned ei ole nn „ümberkukkumist ootavad puulobudikud“, vaid need on hiljuti ehitatud või renoveeritud ning heas või normaalses korras olevad hooned. Seega ei ole põhjust eeldada, et need hooned lammutatakse lähitulevikus.

Tartu Linnavolikogu on 13.03.2008.a. vastu võtnud õigusakti nr. 326, milles on selgelt kirjas, et planeeritavad hooned ei saa olla kõrgemad kui 5-korrust ja üksikelamute ja väikesemahuliste korterelamute läheduses peab uushoonestuse kõrgus olema rajatud sujuva üleminekuna, võttes arvesse väiksemate hoone-
mahtude valgustingimusi. Antud Detailplaneering sellega ei arvesta.

2. Detailplaneeringu seletuskirja (lk 6) kohaselt jäävad planeeringuala kruntide absoluutkõrgused vahemikku 32,56–34,23 meetrit. Planeeringualale kavandatakse 5-6-korruselisi hooned. Meil esineb kahtlus, et tegelikkuses tuleb nendele hoonetele rohkem korruseid kui 5 või 6, sest reeglina ei ole 5-6-korruseliste hoonete absoluutkõrgus üle 15-18 m. Selline kõrgus on iseloomulik pigem 10-11-korruseliste

hoonetele. Peame võimalikuks, et tulevikus võidakse nende hoonete pööningule välja ehitada lisakorruseid. Kokkuvõtteks jääb meile ebaselgeks, mitu korrust võib planeeringualale kavandatud hoonetel olla. Kas nn pööningukorru(s)t(e) väljaehitamine tulevikus on Detailplaneeringuga lubatud või mitte? Arusaamatuks jääb ka see, miks on lubatud nii kõrge absoluutkõrgus. Kui jutt käib endise Pärnivabriku korstnast siis tulekski planeeringus eraldi ära märkida hoonete kõrgus ja korstna kõrgus. Planeeritavate hoonete kõrgus Pikal tänaval ei tohi ületada endise Pärnivabriku peahoone kõrgust (ilma korstnata) ja ida poolset praeguste garaažide kõrgust.

3. Juhime tähelepanu sellele, et idast piirneb planeeringuala kuni 2-korruseliste hoonetega, mille kõrgus on kuni 9 m. Samas näeb Detailplaneering ette, et krundi idapiirile ehitatakse 5-6-korruseline hoone. Nii kõrge hoone ehitamine vahetult 2-korruseliste elamute kõrvale on sobimatu, sest varjab naaberkruntide vaated ning kogu päeva päikesevalguse. Kavandavad idapoolsed aknad suunaga naaberkiinnistutele muudavad privaatsuse naabrite jaoks olematuks. Lisaks suurendab krundile kavandatav ainuke sissesõit Pärna tänavalt eramajade poolsest küljest olulisel määral mürataseta ja liiklustihedust. Eelnevalt nimetatud asjaolud vähendavad väga olulisel määral krundist idapool asuvate hoonete elanike elukvaliteeti ning nende kinnisasjade turuväärtust.

Olukorra parandamiseks teeme ettepaneku, et krundi idapiirile ehitatakse vaid kuni 2-3 korruselisi hooned ning nende hoonete aknad on suunatud vaid sisehoovi. Mürataseme ja liikluskooormuse vähendamiseks teeme ettepaneku, et sõidukite juurdepääs krundile on ka Pika tänava poolt.

4. Meie hinnangul tuleb planeeringualal senisest paremini läbi mõelda ka sõidukite parkimine. Leiame, et planeeringualale kavandatud parkimiskohtade arv ei ole piisav. Rõhutame, et Pärna tänavale ei mahu täiendavaid sõidukeid. Juba täna on Pärna tänaval parkimiskohtadest puudus, sest läheduses paiknevatel 5-korruseliste hoonete juures parklad puuduvad ja parkimiskohti on väga piiratud koguses. Juhime tähelepanu sellele, et parkimistihedust on Detailplaneeringu tarvis hinnatud seitse aastat tagasi ajal, kui naabruses paiknevatel korrusmajadel oli kasutada Pärna tänaval erakrunt. Praeguseks on see krunt juba mitu aastat suletud ning sõidukid seisavad Pärna tänava ääres. Planeeringualale kavandatavad hooned kindlasti süvenevad lähiümbruskonna parkimisprobleeme, sest kõikidel elu- ja ärihoonete elanikel, töötajatel ja klientidel ei ole võimalik parkida uue kvartali siseterritooriumil. Detailplaneeringuga soovitakse isegi vähendada Pärna tänava ääres olevaid parkimiskohti, sest tänav soovitakse muuta 3-realiseks. Seetõttu teeme ettepaneku suurendada parkimiskohtade arvu planeeringualal.

5. Puudulik on liiklustiheduse uuring. Antud Detailplaneering tugineb OÜ Liiklusbüroo liiklustiheduse uuringule, mis on teostatud 2009 aastal. Seitsme aastaga on liiklustihedus Pärna tänaval drastiliselt muutunud võrreldes sellega, mida kirjeldab tehtud uuring.

Ettepanekud Detailplaneeringu muutmiseks:

- **Krundi idapiirile rajatava(te) hoone(te) kõrgus ei tohi ületada krundiga piirnevate hoonete kõrgust (9 m).**

- Planeeritavate hoonete kõrgus ei tohi ära varjata naaber kinnistute päikesevalgust.
- Krundi idapiirile ehitatava hoone aknad peavad olema suunaga sisehoovi, mitte naaberkruntidele.
- Ülejäänud planeeritavad hooned ei tohi olla kõrgemad kui senised Pärmivabriku hooned, mitte korsten.
- Planeeringualale tuleb luua rohkem parkimiskohti kui hetkel kavandatud.
- Liikluskoormuse vähendamise eesmärgil tuleb sõidukite juurdepääs planeeringualale tagada ka Pikalt tänavalt.
- Sõidukite juurdepääs krundile Pärna tänavalt tuleb rajada samasse kohta kus praegune territooriumile sissepääs.

Loodame, et peate võimalikuks meie ettepanekuid arvesse võtta. Oleme valmis oma seisukohti ka lähemalt selgitama.
Toetusallkirjad on lisatud Detailplaneeringu vastlausele Lisa 1 lehel.

Lugupidamisega

Pärna tn 3 kinnisasja omanikud	Pärna tn 3a kinnisasja omanikest
Reigo Pihlak, Anu Pihlak	Tea Hallik, Hannes Hallik
Pärna tn 4a kinnisasja omanik Lea Michelson	Pärna tn 5 kinnisasja omanikud Leho Kõiv, Ülle Kõiv
Pärna tn 11 kinnisasja omanik Janeco Kits	Pärna 9 kinnisasja omanik Janeco Kits
Uus tn 31a kinnisasja omanik	Uus tn 35 kinnisasja omanikest
Alvar Kangro	Enn Tennosaar, Marta Ruus, Ülle Parve, Janeco Kits

