



Hea planeeringu menetluses osaleja

Teie 24.01.2023

Meie 06.03.2023 nr 9-3.1/DP-17-020

### Jõe tn 13 krundi detailplaneering

Täname esitatud arvamuste eest. Tunnete muret, et esitatud planeeringulahendus põhjustaks ilmseid kahjulikke mõjusid naaberkinnistutele ja kavandatav tankla, kaubandus- ja teenindushoone ei sobitu soovitud kujul ümbritsevasse keskkonda ning ei ole sellisel kujul vastu võetav.

Järgnevalt toome Teie esitatud arvamused ja vastused neile.

1. Jõe tn 13 krundi suuruseks on 1348 m<sup>2</sup> ning olemasolev 8,9 m kõrgune hoone on ehitusaluse pinnaga 177,6 m<sup>2</sup>. 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.

Vastus: Planeeritud hoone suurim võimalik absoluutkõrgus võimaldab rajada kuni 4-korruselise hoone (suhteline kõrgus ca 15 m), sügavus võimaldab rajada maa-aluse korruse. Hoonestustiheduse määramisel on analüüsitud ümbritsevat hoonestust, kruntide täisehitusi, brutopinna ja krundi pinna suhet. (Näiteks võrreldes varasema lahendusega - 7 korrust, krundi täisehitus 90% - on planeeritav maht oluliselt vähenenud.) Standardikohane parkimine on lahendatud Jõe tn 13 krundil.

2. 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 eesmärke kindlasti ei teeni, eelkõige võttes arvesse parkimise vajadust ning jättes haljastuse vaid Sõpruse silla poolsele kinnistu osale. Lisaks ehitusmahu 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%. Ehitusmahu kasvuga kuni 40% mitte lubada maapeale üle 2-3 korruse.

Vastus: Planeeringus ei ole Teie viidatud sätet. Üldplaneeringukohaselt asub Jõe tn 13 krunt ärihoone maa-alal. Maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Lubatud on ka büroohooned. Kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 10%. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused).

Detailplaneeringus on fikseeritud üldplaneeringukohane nõue, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastuse ala mõõdetakse täiskasvanud puu võra projektsioonist maapinnale. Kõrghaljastusega haljasala on planeeritud krundi läänepoolsesse külge. Krundi

idapoolsesse külge on planeeritud kõnnitee ja tankla vahele madalhaljastusega (põõsad) eraldusriba. Istikute liigid, täpne istikute arv, nende parameetrid ja asukohad täpsustatakse ehitusprojektis. Väli-alade projekteerimisse tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekt. Planeeritud ehitusõigus arvestab üldplaneeringut ja mõjuala analüüsi.

3. 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 arhitektuurised 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).

Vastus: Oleme nõus, et planeeritav hoone peab sobituma ümbritsevasse keskkonda. Kuid kavandatavale ei rakendu miljööväärtusliku ala nõuded, kuna Jõe tn 13 krunt ei asu miljööväärtuslikul alal (ega ka ühel joonel, tänaval või kõrvuti sealsete hoonetega). Jõe tn 13 krunt piirneb transpordimaaga, asudes keset liiklussõlme Sõpruse silla ääres.

Parima keskkonda sobiva linnaruumilise lahenduse tagamiseks on detailplaneeringus sätestatud: "Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Võistluse tingimused tuleb kooskõlastada Tartu linnavalitsusega. Detailplaneeringuga ei seata hoonele täpseid ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on lahendused, mis sobivad kokku arhitektuurivõistluse tulemusega ja hoonete esitatavate ohutusnõuetega."

4. 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 miljöõga, 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.

Vastus: Detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ja piirkonna mõjuala seoste analüüsile.

Planeeritud hoone võimalik maksimaalne absoluutkõrgus 51.00 (suhteline kõrgus ca 15 m) võimaldab ehitada kuni 4-korruselise hoone, arvestades üldplaneeringukohase keskmise korruse kõrgusega (büroo 3,2, kaubandus 3,5-4). Planeeritud suurim võimalik ehitisealune pind on 539 m<sup>2</sup>.

Toome võrdluseks, et Aleksandri tn 53 // Jõe tn 4 // 6 krundile Aleksandri tänava äärde ehitatava hoone absoluutkõrgus on ehisregistri andmetel 46.00 ja ehitisealune pind 973 m<sup>2</sup>. Samal krundil on lisaks kaks hoonet ehitisealuse pinnaga 593 ja 873 m<sup>2</sup>. Krundi täisehitusprotsent on ca 45.

Eeltoodule tuginedes ei saa nõustuda väitega, et planeeritav hoone Jõe tn 13 krundil on oluliselt suurem.

Aleksandri tn 53 // Jõe tn 4 // 6 krundi hooned asuvad Aleksandri tänava ehitusjoonel ja on vastamisi üle tänava asuva miljööväärtusliku hoonega Aleksandri tn 44.

Jõe tn 13 krunt ei piirne Aleksandri tänavaga, ei olemasolev ega planeeritav hoone ei asu Aleksandri tänaval ega Aleksandri tänava ehitusjoonel, vaid on nihkes ja eraldatud transpordimaaga Turu tänav T25. Nimetatud kruntide kokkupuude ehitusjoonte, tingimuste, miljöoga on erinev, mistõttu hoonestust ei pea kavandama täpselt samadel tingimustel. Detailplaneeringuga antakse võimalus rajada piirkonda sobiv üldplaneeringu tingimustele vastav hoone. Ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus ja linnaehituslik sobivus leitakse arhitektuurivõistluse käigus.

Selgitame, kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest parema ruumilise ettekujutuse saamiseks esitatakse avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

*5. Lisaks on olulised puudused seoses liikluskorraldusega. Esiteks on juba praegu Aleksandri ja Jõe tänava ristumiskoht võrdlemisi ohtlik. Aleksandri tänavalt Jõe tänavale vasakpöörat 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 vasakpöörat sooritades vaadet mahasõidule ja sealt tulevatele sõidukitele. Seetõttu tuleb üldplaneeringus sätestada ka kohustus kooskõlastada ehitist ja liikluskorraldust Transpordiametiga. Juba täna on liikluskoormus 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 sooritamine äärmiselt keeruliseks. Eelnevat silmas pidades oleks mõttekas kavandatava hoone ehitusalust pinda oluliselt vähendada.*

Vastus: Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd liikluseksperdigaga, lahenduse väljatöötamise aluseks on Liikluslahendus OÜ koostatud töö nr 191101 „Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu liikluskorralduse ettepanekud.“ Planeeringu koostamisel on arvestatud ristmiku nähtavusalaga, mis on ka joonisele kantud. Seletuskirjas on sätestatud: "Kuna Aleksandri tn ristmiku läbilaskevõime on piiril ja nähtavuskaugused vasakule väljasõidul Jõe tn 13 poolt kujunevad piiripealseks, on päevasel ajal (näiteks kl 7-19, täpsustatakse projektiga) liiklusohutuse kaalutlustel mõistlik lubada väljasõitu planeeringualalt ainult paremale. Planeeringus on seatud tingimus kellaajaliselt piirata vasakpöörde sooritamist krundilt väljuval suunal, täpne lahendus määrata ehitusprojektiis."

Linna tänavatel, sh Aleksandri, Turu ja Jõe tänaval on liikluse korraldamine linna ülesanne, Transpordiameti haldusallas on riigile kuuluvad teed. Seetõttu ei ole vajalik detailplaneeringu või selle järgsete projektide kooskõlastamine Transpordiametiga.

*6. 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.*

Vastus: Detailplaneeringute koostamisel tuleb parkimine lahendada vastavalt Tartu linna üldplaneeringule. Üldplaneeringu p 19.4.7. Uute hoonete rajamisel tagatakse parkimine üldjuhul kooskõlas Standardiga EVS 843, juhul kui linnavolikogu või linnavalitsus ei ole määranud teisiti. Tartu Linnavalitsuse 19.04.2022. a protokollilise otsusega nr 24.1 otsustati võtta detailplaneeringute koostamisel EVS 843 parkimisnormi rakendamisel parkimiskohtade arvu täpsustamiseks kasutusele kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtus (teenustase) vastavalt [Tartu ligipääsetavuse uuringule, Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas \(Inphysica Technology OÜ\). Tartu linna energia- ja kliimakavas](#) on öeldud, et kliimamuutuste leevendamine ja inimtegevuse keskkonnamõju vähendamine on üks olulisemaid tegevusi Tartu väärtuste hoidmisel ja siinse elukorralduse säilitamisel. Strateegiline eesmärk on muu hulgas: Vähendada süsihappegaasi heitkogust 2030. aastaks 40% (216 320 tonni võrra aastas) võrreldes 2010. aastaga, sh vähendada liikluses autode osakaalu tänaselt 46 protsendilt 35-le.

Uuringust tulenevalt on soovitatav detailplaneeringualal parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 69%. Detailplaneeringu koostamisel on eeltooduga arvestatud. Parkimiskohtade täpne arv sõltub hoone arhitektuursest ja funktsionaalsest lahendusest.

*7. 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 huvisfääri. 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.*

Vastus: Jõe tn 13 krunt asub linnale kuuluva transpordimaa Turu tänav T25 ääres, millelt toimub ka krundile juurdepääs. Planeeritud lahendus näeb ette olemasoleva juurdepääsu rekonstrueerimise olemasolevas asukohas osaliselt tee elementide parameetreid ja jooni muutes, täpne lahendus selgub projekteerimisel. Kohaliku omavalitsuse kohustus on tagada krundile juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Samaselt on juurdepääs ka Teie krundile linnale kuuluvalt tänavalt.

*8. 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 naaberkinnistuteelanike 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 miljööväärtuslikule alale bensiinjaam.*

Vastus: Kokkuvõtvalt on osakond seisukohal, et detailplaneering on koostatud kaalutletult, üldplaneeringuga kooskõlas, ümbritsevat keskkonda ja erinevaid huve arvestades. Lahendus on koostamise jooksul oluliselt muutunud, planeeritud ehitusõigus vähenenud - krundi täisehitus kahanenud 90%-lt 40-le, korruselisus 7-lt 4-le, seejuures kavandatakse osaliselt konsoolne hoone ja viiakse läbi arhitektuurivõistlus parima lahenduse leidmiseks. Hoone on planeeritud krundi idapoolsesse külge, nagu olete soovinud, lähimast hoonest (Aleksandri tn 53) ca 37 m kaugusele üle tänavamaa. Planeeritud kõrghaljastuse ala arvestab täna olemasoleva haljasalaga, mis on ka eelistatuim kasvukeskkond. Lisaks on kavandatud põõsad kõnnitee äärde inimsõbraliku ruumi tagamiseks.

Märgime, et 23.09.2019. a toimunud arutelul naabritega väljendasid naabrid seisukohta, et Jõe tn 13 krundile on sobilik täisehitus 40% ja korruselisus 3-4.

Eeldatavalt pakub planeeritav ärihoone pigem positiivseid võimalusi ja emotsioone lähinaabruse elanikele ja töötajatele teenuste ning töökohtadega, samuti arhitektuuriliselt kõrge kvaliteediga linnaruumilise täiendusena.

Anname Teile edaspidi teada detailplaneeringu avalikust väljapanekust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets

736 1253 [Liis.Randmets@tartu.ee](mailto:Liis.Randmets@tartu.ee)