

26.11.2018.a

Lugupeetud Urmas Ahven

Pöördun käesolevaga Teie poole seoses Jõe tn 13 kinnistu osas algatatud detailplaneeringuga.

Vahetus läheduses oleva kinnistu (aadressiga Aleksandri tn 53 // Jõe tn 4 // 6) omanikuna tunneb Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ kavandatava detailplaneeringuga seoses muret, et eskiis toodud planeeringulahendus põhjustaks ilmseid kahjulikke mõjusid naaberkinnistule ja et kavandatav hoone ei sobitu taotletud kujul ümbritsevasse keskkonda.

Esiteks on koostatud detailplaneeringu järgi Jõe tn 13 krundi suuruseks 1348 m² ning planeeringuga nähakse ette olemasoleva 177,6 m² suuruse ehitisealuse pinnaga 8,9 m kõrguse hoone asemele ehitusõigus 1175 m² ehitisealuse pinnaga 7-korruselisele hoonele. Hoone kavandatakse valdavas osas krundi piiridele. Sellise lahendusega kaasneb aga oluline riive naaberkinnistute omanikele.

Nimelt asub planeeritav kinnistu Aleksandri tn 53 // Jõe tn 4 // 6 (katastrinumber 79301:001:0069) kinnistust kagu suunal, mistõttu takistab planeeritav hoone päikesevalguse levikut naaberkinnisasjale. Päikesevalguse levikut takistab eeskätt asjaolu, et planeeritava hoone kõrguseks kavandatakse 7 korrust. Lisaks tuleb arvestada ehitusalune pinna suurusega, mis on 87,17% kogu kinnistust.

Detailplaneeringu järgi tuleb krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Planeeringu jooniste järgi kavandatakse hoone ka selliselt, et kõrghaljastus kavandatakse krundi Sõpruse silla poolsele küljele. Selliselt planeerides on kogu nõ „õhulisus“ planeeringus kavandatud kinnistu küljele, kus sellest kõige vähem puudust tuntakse. Just teises otsas asuvad olemasolevad (Aleksandri tn 44) ja praegu ehitusjärgus olevad kortermajad (Aleksandri 53, samuti Jõe 4 ja 6). Neile hoonetele lähedale ehitades vähendatakse kinnistutele levivat päikesevalgust enam. Jättes kõrghaljastus planeeringus Sõpruse silla poole kaotab kõrghaljastus (ja üleüldse selle nõue planeeringus) sisuliselt oma mõtte luua hubane keskkond.

Detailplaneeringu järgi olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Ehitusalune pind 87,17% ning jättes haljastuse vaid Sõpruse silla poolsele kinnistu osale toodud eesmärgi kindlasti ei teeni. Lisaks on detailplaneeringu taotluses selgitatud, et likvideerimisele kuulub 6 olemasolevat puud, mis samuti ei täida haljasmaa maksimaalse säilitamise eesmärki.

Lisaks sellele, et 7-korruselise hoone takistab päikesevalguse levikut naaberkinnistule, ei sobi sellise suurusega hoone Karlovasse kui miljööväärtuslikule alale. Aleksandri tänaval asuvad mitmed miljööväärtuslikud hooned, neist lähim Jõe tn 13 kinnistule on Aleksandri 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 madalate puitmajade poolest, millel on intiimsed sisehoovid, mitte 7-korruseliste büroohonete poolest. Ka Karlovas olevad äripinnad on praegu oma arhitektuurilt tagasihoidlikud ja piirkonda sobituvad (nt Aleksandri 42 asuv äripind, aga ka Kalevi 13 jt).

Käesolevale kirjale on lisatud ka Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ poolt tellitud ümbritsevate hoonete kõrgusarvutused, mis teostati seoses Aleksandri tn 53 // Jõe tn 4 // 6 kinnistul arendatavate kortermajade detailplaneeringu raames. Jooniselt on näha, et kogu ümbritsevate hoonete maksimaalsed absoluutne kõrgused jäävad alla 46 . Ka Aleksandri tn 53 // Jõe tn 4 // 6 kinnistule rajatavate kortermajade absoluutne kõrgused on 45-46. 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. Võimaldades ehitada kohe naaberkinnistule 7-korruselise eristuv büroohoone, on arusaamatu, millistest alustest kohalik omavalitus linnaplaneerimisel lähtub. Naaberkinnistul toimunud planeeringulahendusega pingutamine ja selle vastavusse viimine Karlova väärtustega tundub olevat kui tühi töö, kui selle devalveerib täielikult praegune planeeringulahendus. Lisaks ei ole planeeringus sätestatud kindlaks hoone maksimaalset lubatud kõrgust – viidatud on vaid korruselisusele. Sellisena pole naaberkinnistute omanike huvid piisavalt kaitstud, kuna kõrgete korrustega võib kogu hoone kõrguda sisuliselt piiramatult.

Kui planeering viiakse ellu detailplaneeringu eskiisis näidatud kujul, 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. Lisaks saaks Aleksandri tänava otsas kõrguv hoone visuaalselt taustaks ka teistele madalatele puumajadele (nt liikudes mööda Kalevi tänavat). Eeltoodust tulenevalt ei ole nõ „ümbritsevast eristuv domineeriv hoone“ kogu Karlova elukeskkonda silmas pidades mõistlik ja planeeritava hoone mahtu (nii kõrgust kui ehitusalust pindala) tuleb seetõttu oluliselt vähendada. Lisaks tuleb sätestada planeeringus ka ehituslikke tingimusi projekteerimiseks ehk Karlovale omaste elementide (nt puidu kasutamine hoone konstruktsioonides ja fassaadil) kasutamine ning läbi mõelda selle arhitektuuriline sobitumine teiste ümbritsevate hoonetega.

Lisaks on planeeringus 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 planeeringus sätestada ka kohustus kooskõlastada ehitus ja liikluskorraldus maanteeametiga.

Juba täna on liikluskoormus Aleksandri tänavalt võrdlemisi suur, seda suurendab tulevikus veelgi enam Aleksandri 53, samuti Jõe 4 ja 6 ehitatavad kortermajad. Kui suureneb liiklusesse sisenevate autode hulk ka Jõe tn 13 kinnistult ja seda planeeritud mahus (planeeritud 68 parkimiskohta), muutub Aleksandri tänavalt vasakpöörde sooritamine äärmiselt keeruliseks. Seega tuleb kavandatava hoone ehitusalust pinda oluliselt vähendada ja koondada ehitus kinnistu idaküljele, et liiklusohutus oleks tagatud.

Arusaamatuks jääb ka see, milline on planeeritav parkimiskohtade arv kinnistul. Detailplaneeringu taotluse järgi on selleks 52, detailplaneeringu eskiisi järgi 68. Tartu Linna dokumendihalduse registri järgi võib arvata, et ka Tartu Linn ei ole selles selgust saanud. Viidatakse, et osa parkimist hakkaks toimuma Rebase tn 10 kinnistul (planeeringule oli lisatud Rebase tn 10 kinnistu omaniku kaaskiri, milles on öeldud, et ollakse vajadusel valmis alustama läbirääkimisi sobiva kokkuleppe saavutamiseks seoses Jõe tn 13 tulevase ärihoone tarbeks parklakohtade renditingimuste osas, mis asuvad Rebase tn 10 krundi põhjapoolses reas, orienteeruvalt 34-40 parkimiskohta).

Planeeringu realiseerimine selliselt, et osa vajalikke parkimiskohti kaetakse teise kinnistu arvelt ei ole vastuvõetav. Esiteks seetõttu, et isegi kui parkimiskohad nimetatud kinnistule viia, ei hakkaks parkimine reaalselt toimuma Rebase tn 10 kinnistul, vaid Aleksandri tänaval või lähedalasuvatel kinnistutel, kuivõrd nõ „ettenähtud parkla“ ja büroohoone vahele jääb jalakäijatele raskesti ületatav neljarealine Sõpruse sild. Inimestel tuleks parklast hoonesse jõudmiseks liikuda kas Turu tänava kaudu Sõpruse silla alt või Kalevi tänava pool asuvalt ülekäigurajalt. Mõlemad viisid on aga sedavõrd ebamugavad, et ilmselgelt eelistaksid inimesed parkimist teisel pool silda. Juba täna on Aleksandri tänaval parkimas palju sõidukeid, kuivõrd linna tasulist parkimisala on laiendatud ja kesklinnas töötavad inimesed püüavad parkida Aleksandri tänava osale, kust alates on parkimine piirkonnas tasuta. Parkimiskohtade nappust suurendavad ka peatselt valmivad Aleksandri 53, samuti Jõe 4 ja 6 ehitatavad hooned – parkimiskohti vajavad ka kortermajade elanike külalised jne. Seetõttu pole mingil juhul võimalik, et osa parkimist viiakse kinnistu piirest väljapoole.

Detailplaneeringu eskiisis ei ole selgitatud, miks on kasutatud hoone esimese korruse puhul restorani või kohviku normatiivist ja ülejäänud korrustel lähtunud asutuste normatiivist. Planeeringu järgi parkimiskohtade arvu ja paiknemist tuleb täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest kasutusotstarbest, suurusest ja normatiivist. Planeering peab avama ka juba sellise arvutuskäigu tagamaid, et selle mõistlikkuses oleks võimalik veenduda.

Ühtlasi on probleemiks, et detailplaneeringu järgi on hoone teenindamiseks kavandatud sissesõit munitsipaalomandis oleva maa kaudu. Seega sisuliselt 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 leiab Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ, et koostamisel olevat detailplaneeringut ei saa teostada eskiisis toodud tingimustel. Üldplaneeringuga on küll ette nähtud maksimaalsed võimalikud ehitusmahud, millest taotlejad on ka sisuliselt lähtunud, kuid see ei tähenda automaatselt maksimaalse ehitusmahu aktsepteeritavust. Planeerimisel tuleb arvestada aga ka 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 kui ka liiklusohutusega. Kuivõrd juba praegu on planeeringualal probleeme liikluskorraldusega, tuleks planeering kooskõlastada ka maanteeametiga. Kavandatav hoone tuleb planeerida ka selliselt, et see sobituks ümbritsevasse keskkonda ja arvestaks Karlova kui miljööväärtusliku ala omapäradega.

Palun hoida Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ-d kui Aleksandri tn 53 // Jõe tn 4 // 6 kinnistu omanikku Jõe tn 13 planeerimismenetlusega kursis.

Lugupidamisega

Sulev Puusaar

Tõnisson Kinnisvarakonsultant OÜ juhatuse liige

Lisatud – ümbruskonna hoonete kõrguse mõõdistusandmed