



Riigihalduse minister
Rahandusministeerium
Suur-Ameerika 1
10129 TALLINN

12.12.2019 nr 9-3.2/DP-07-069

**Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37
kruntide detailplaneeringu esitamine järelvalve
teostamiseks**

Lugupeetud riigihalduse minister

Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 13.03.2008. a otsusega nr 326 eesmärgiga kaaluda kruntidele kuni viiekorruseliste ärihoonete ja elamute püstitamise võimalusi.

Planeeritav ala pindalaga ligikaudu 1,4 hektarit asub Tartus Ülejõe linnaosas. Tegemist on endise pärmivabriku territooriumiga.

2014. aastal viidi alal läbi arhitektuurivõistlus, võidutöö autor Salto AB OÜ. Võidutöö näeb ette alale astmelise ja liigendatud hoonestuse rajamise, korruselisis jääb vahemikku 1-6. Töö näeb muuhulgas ette Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgtee äärde taskupargi ja Pika tänava äärde kuuekorruselise teravatipulise hooneosa kavandamise. Sõidukite juurdepääs krundile on kavandatud Pärna tänavalt. Parkimine on lahendatud hoone mahus vastavalt standardile EVS 843: 2016 "Linnatänavad". Puude rida Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgtee ääres tuleb säilitada ja pikendada krundi ulatuses.

Planeeringuga moodustatakse krunt, mille kasutamise sihtotstarbed on korterelamu maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa ning parkimisehitise maa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on neli. Pika tänava poolsele esimese korruse tasandile ja endisesse toorainemahutisse on kavandatud avalikkusele suunatud äripinnad. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on maa peal 4605 m² ja maa all 2020 m². Hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus 56.00 m, maapealseid korruseid 1-6 ja maa-aluseid üks.

Planeering on koostatud arvestades arhitektuurivõistluse võidutööd.

Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 19.04.2018. a otsusega nr 44. Planeeringu avalik väljapanek toimus 08.05.-22.05.2018. a.

Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringu kohta eraisikute poolt vastuväited kavandatava ehitusõiguse mahu ja endise pärmivabriku säilimistingimuste osas. 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.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks korraldati avalik arutelu, mille toimumise ajaks määrati 03.07.2018. a. Arutelul esitati täiendavad ettepanekud kirjalikult ning vaided jäid ülesse. Avalikul arutelul esitatud ettepanekute ja vastuväidete järgselt kujundas linn seisukohad ja tagastas 10.10.2018. a kirjaga planeeringu korrigeerimiseks. Tiigi Keskus AS esitas lõplikult korrigeeritud detailplaneeringu 19.08.2019. a, misjärel edastas linn korrigeeritud lahenduse ettepanekute esitajatele tutvumiseks 28.08.2019. a.

Korrigeeritud lahenduse kohta soovisid naabrid asjaolude selgitamist, misjärel korraldas linn planeeringulahenduse tutvustamiseks kokkusaamise 10.10.2019. a. Koosoleku tulemusena võeti vaidlused maha uushoone kõrguse osas (3 korrust), mis jääb kontorihoone ja Pärna tn 3 poole ning liikluskorraldust ja parkimist puudutavate teemade osas. Vaidlus jäi ülesse Uus tn 35 kinnistu vastu kavandatava viiekorruselise hoone kõrguse osas ning korstna kui Pärmivabriku sümboli säilitamise osas.

Tartu Linnavalitsus on kujundanud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste osas seisukohad 26.11.2019. a korraldusega nr 1322 (vt Lisa). Nimetatud korraldusega otsustati lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks korralduse Lisas 1 toodud arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited ning esitada planeering korrigeeritud kujul koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta valdkonna eest vastutavale riigihalduse ministrile järelevalve teostamiseks.

Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise. Linnal tuleb planeeringumenetluses osapoolte huvide kaalumisel arvestada nii avalikku huvi kui huvitatud isikute õigusi ja huve. Isiku õigus ehitada ei või olla avaliku võimu poolt riivatud enam, kui seda nõuavad ilmselgelt domineerivad legitiimsed avalikud ja kolmandate isikute huvid. Antud juhul on planeerimismenetluses püütud leida tasakaal avalike huvide ja väärtuse ning isikute erahuvid vahel ning leitud on optimaalne lahendus.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 ja planeerimisseaduse § 23 kohaselt esitame detailplaneeringu koos teabega arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta Teile järelevalve teostamiseks.

Paberkandjal detailplaneeringu kaustad koos lisade kaustaga toimetame Rahandusministeeriumi Regionaalhalduse osakonna Tartu talitusele. Digitaalsel kujul on planeeringu materjalid leitavad: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-07-069>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Reno Laidre
abilinnapea

Lisa: 26.11.2019. a korraldus nr 1322.

Janne Schasmin
736 1261 Janne.Schasmin@raad.tartu.ee