

„Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu" avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekud ja vastuväited ning linnavalitsuse seisukohad

Ettepaneku /vastuväite tegija ja kuupäev	Jrk nr	Ettepanekud ja vastuväited	Tartu Linnavalitsuse seisukohad
Karlova Selts Aili Saluveer Karlova Seltsi juhatuse ja linnaruumi toimkonna nimel 07.09.2015	1	Peame oluliseks Aleksandri tn miljööväärtusliku hoonestusala seniste piiride säilitamist. Juhtisime sellele tähelepanu ka 15.04.2014 ja oleme samadel seisukohtadel. Miljööväärtuslik ala toetab linnaruumilist kvaliteeti ega välista oma olemuselt uushoonestuse kavandamist. Ansamblilisus ja terviklikkus vajab säilitamist iseväärtusena. Küll seab miljööväärtuslik hoonestusala uushoonestusele väljakutse selle ajaloolisse keskkonda sobitamisele, mille tulemusel linnakeskkond tervikuna oma kolme põhilise juba Vitruviuse poolt sõnastatud alustala <i>Utilitas, Firmitas, Venustas</i> poolest saab veel täiendavalt toetatud ja rikkam. Planeeringuga ette nähtud miljööväärtusliku hoonestusala piiride vähendamine on muu hulgas vastuolus ICOMOS Washingtoni ja Veneetsia harta jt rahvusvaheliste raamdokumentidega ja looks halva pretsedendi Tartus.	Arvestada osaliselt ettepanekut miljööala piiri muutmise osas ja jätta pos 2 krunt Aleksandri tn miljööväärtusliku hoonestusala koosseisu, et miljööala piir jätkuks katkematuna piki Aleksandri tänavat. Linn on jätkuvalt seisukohal et pos 7 on otstarbekas miljööalast välja arvata. Erinevalt Aleksandri tänava äärde rajatavast uushoonestusest (hooned 2, 4 ja 5) haakub pos. 7 planeeritav uushoonestus Turu tn hoonestuslaadiga ning sellest kujuneb kontaktala kahe linnaehituslikult väga erineva piirkonna vahele. Kavandatava uushoonestuse sobivus miljööala kontaktalale reguleeritakse arhitektuurivõistluse tingimustega. Üldplaneeringu muutmise küsimuses on Riigikohus märkinud, et linna arengu põhisuundade ja tingimuste

			<p>määramine on omavalitsusüksuse otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on omavalitsusüksus õigustatud varemtehtud otsuseid muutma. Riigikohus leiab ka, et kehtestatud üldplaneering ei tekita isikutele abstraktset kaitstavat usaldust sellega kindlaksmääratud tingimuste muutumatuna säilimiseks. Isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda (Riigikohtu otsused asjades nr 3-3-1-29-10, 3-3-1-12-07).</p> <p>Planeerimisseaduse § 20 lg 1 järgi on igal isikul õigus avaliku väljapaneku ajal esitada ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kohta. Vastuväide on mingi planeeringulahenduse kohta mittenõustuva seisukoha esitamine või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid. Veneetsia hartas ning Washingtoni hartas sätestatud ei saa käsitleda seadusest tulenevate nõuetena planeerimisseaduse eeltoodud sätte mõistes.</p>
	2	Tervitame hoone 8 säilitamist oma esialgsel asukohal ning uushoonestuse	Arvestatud

		mahutamist planeeringuala kagunurka.	
	3	Täiendada 18.01.2015. koostatud põhijoonist – lisada arh. nõuete tabeli ehitusnõuete tulbas viide säilitatavate hoonete põhimõtetele seletuskirjas pt 5.10 antud kirjeldustele, mille tulemusel on joonis ja seletuskiri selgemalt seotud ja üheselt mõistetavad. Seletuskirjas antud nõuded olemasoleva hoonestuse säilitamise osas on sobilikud.	Mitte arvestada Seletuskiri on detailplaneeringu lahutamatu osa, täpsustab ja selgitab joonistel kavandatu põhimõtteid. Seletuskirja dubleerimine joonisel ei ole otstarbekas.
	4	Loobuda Hoone 7 tagusest parkimisest ja kavandada ala parkimisvaba aiaruumina, mis võimaldab monofunktsionaalse parkimise asemel mitmekesisemat aiaruumi kasutust (vabaaja veetmise võimalus, puhkekohad, linnaaiandus jms). Parkimist kompenseerib edukalt juba lahendatud Aleksandri tn äärne parkimine. Lisaks vajadusel kavandada täiendavad parkimiskohad hoonete 1 ja 1.2 mahtu (maa-alune parkimine).	Mitte arvestada Detailplaneeringule on koostatud OÜ Liikluslahendus, töö nr: 0811/23, liiklusanalüüs, 2011 aastal. Planeeritud parkimisalad on kavandatud vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linnaäranavad“ järgsete normatiividega vahevööndi kohta. Sellise hulga parkimiskohtade mahutamine uushoonete mahtu (kuhu niigi on kavandatud oma krundi vajadusi rahuldav parkimine) ja avalikule tänavamaale ei ole võimalik. Ettepanek on vastuolus linna üldplaneeringu ja liikluskorralduslike põhimõtetega.
	5	Säilitada Hoone 2 ülejäänud säilitatavate hoonetega samadel printsiipidel.	Arvestada osaliselt Hindamaks olemasolevate hoonete seisukorda ja nende säilimise võimalusi on Tartu Linnavalitsuse poolt tellitud ja OÜ

			<p>Ehitusekspertiisibüroo poolt koostatud "Tartus Lina tn piirkonna miljööväärtuslike hoonete ekspertiis". Ekspertiisist lähtuvalt on Lina tänavast linna poole jäävad hooned määratud säilitatavateks ja restaureeritavateks. Teisele poole Lina tänavat jäävad hooned on ekspertiisi hinnangul sedavõrd amortiseerunud, et nende lammutamiseks taotletud ehitusloa väljastamisest keeldumiseks ei olnud linnavalitsusel alust (Tartu Linnavalitsuse 12.08.2014 korraldus nr 804).</p> <p>Seoses pos 2 krundi jätmisega Aleksandri tänava miljööväärtusliku hoonestusala koosseisu tuleb Hoone 2 ehitusõiguse määramisel lähtuda planeeringuga miljööväärtuslikele hoonetele määratud ehitusõigusest. Hoone 2 ehitusaluse pindala määramisel lähtuda olemasoleva hoone ehitusalusest pindalast ja absoluutkõrgusest.</p>
	6	<p>Korraldada avalik arhitektuurivõistlus kogu planeeritavale uushoonestusele.</p> <p>Kuna tegu on olulise ruumilise mõjuga objektiga, siis tagab avalik võistlus</p>	<p>Arvestada osaliselt</p> <p>Arhitektuurivõistluse nõue on seatud pos 7 uushoonestusele</p>

		<p>mitmekesisema valiku ja parema lõpptulemuse. Seepärast tuleb korraldada avalik võistlus.</p> <p>Võistlusala hõlmab kogu planeeringuala.</p> <p>Leida uushoonestuse planeeringuline kava (sh hoonestuse plaanilahendus, mahuline ja korruseline jaotus.</p> <p>Täpsustada fassaadide liigendus ning muud olulisemad arhitektuurinõuded. Arhitektuursed lahendused illustreerida fassaadivaadetega.</p> <p>Kvalifitseerimistingimusena peab võistlusest osavõtjate hulgas olema volitatud arhitekt (vähemalt tase 7) ja volitatud maastikuarhitekt (vähemalt tase 7).</p> <p>Võistluse tingimused koostada ja žürii poolne töö korraldada tihedas ja pidevas koostöös Tartu Linnavalitsuse, Eesti Arhitektide Liidu, Eesti Maastikuarhitektide Liidu, Karlova Seltsi ja avalikkusega.</p> <p>Detailplaneeringu ehitusõiguse jm tingimused täpsustada võistluse tulemuste baasil, mille juures on eelnimetatud koostöö jätkuvalt oluline.</p>	<p>eesmärgiga saada piirkonna miljöösse võimalikult olemasolevat miljööd arvestav ja toetav lahendus.</p> <p>Ülejäänud hoonete puhul on arhitektuurinõuded piisavalt täpsed ning kontekst miljööst alast tulenevalt selge. Arvestades, et planeeringulahendus annab ette küllaltki konkreetse ja piirkonda sobiva mahulise lahenduse, ei ole enam mõistlik kogu planeeringu ala peale võistlust korraldada.</p> <p>Kvalifitseerimistingimusi täpsustatakse järgnevalt: <i>arhitektuurivõistluse osavõtjate hulgas peab olema kutsekvalifikatsiooniga arhitekt kutseseaduse mõistes</i></p>
	7	<p>Kavandada Lina tn lõigule hooviala liikluskorralduslik regulatsioon. Oluline on tekitada kogu planeeringualasse jäävale tänavalõigule tervikuna jalakäijale, kergliiklejale orienteeritud tänavaruum (kiviparkett, mugavad tasapinnad jne) selleks, et Turu tänavaga seotud tänavalõik oleks turvaline ning ei mõjuks kogu ansamblit ruumiliselt killustava barjäärina. Lahendus täpsustada arhitektuurivõistluse raames.</p>	<p>Mitte arvestada</p> <p>Ettepanek ei kuulu lahendamisele detailplaneeringu mahus.</p>
Maiu Paloots 08.09.2015		<p>1. Vastuväited üldplaneeringu muutmisele seoses miljööala piiri muutmisega Aleksandri tänava ääres</p>	<p>Arvestada osaliselt</p> <p>ettepanekut miljööala piiri muutmise osas ja jätta pos 2 krunt</p>

<p>Priit Pärs</p> <p>Helen Kask</p> <p>OÜ Aleksandri</p> <p>Projektid</p> <p>juhatuse liige</p>	<p>Detailplaneeringu seletuskirjas ja detailplaneeringu vastuvõtmise otsuses on põhjendatud Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala (edaspidi tekstis <i>Aleksandri miljööala</i>) piiride muutmist üksnes asjaoluga, et hoonetele Lina tn 7, Lina tn 9 ja Lina tn 11 on väljastatud lammutusluba, mistõttu ei ole enam otstarbekas kehtestada miljööala piiranguid nimetatud kruntidele planeeritud uushoonestusele (Pos 2 ja Pos 7).</p> <p>Avaldajate hinnangul on Aleksandri miljööala piiri muutmine soovitud kujul nii detailplaneeringus kui detailplaneeringu vastuvõtmise otsuses täielikult läbi kaalumata ja põhjendamata.</p> <p>Tartu linna üldplaneeringu p 5.1.11 on Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala eesmärk tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, <u>algse krundistruktuuri säilimine</u>. Endise nakkushaigla territooriumi osal näeb üldplaneering ette, et tagada tuleb hoonekompleksi, sealse planeeringu, haljastuse, kaug- ja sisevaadete ning teestiku säilimine.</p> <p>Vaadelles Aleksandri miljööala olemust (üldplaneeringu kaardil http://www.tartu.ee/data/miljooalad2013.pdf märgitud numbriga 11) on ala moodustatud, et tagada ala (eelkõige Aleksandri tänava äärne ja nn nakkushaigla kompleks) ajalooliselt kujunenud miljöö säilimist. Vaieldamatult on Aleksandri tänav antud miljööala peatänav.</p> <p>Detailplaneeringuga kavandatakse miljööalast ilma ühegi asjakohase põhjenduseta välja arvata otse peatänav ääres ajaloolise hoonestuse ja krundistruktuuriga krunt üksnes põhjendusel, et krundil paiknevatele hoonetele on antud lammutusluba. Sellise põhjenduse alusel võiks miljööväärtusega hoonestusala järgest välja arvata kinnistuid, millel on vajalik näiteks ohutuse tagamiseks hoone lammutada.</p> <p>Lammutusluba ei tähenda, et tänases miljööalas ei või rajada uut hoonet. Miljööala olemasolu aga tagab, et saab nõuda miljööalasse sobituvat hoonet.</p>	<p>Aleksandri tn miljööväärtusliku hoonestusala koosseisu, et miljööala piir jätkuks katkematuna piki Aleksandri tänavat.</p> <p>Linn on jätkuvalt seisukohal et pos 7 on otstarbekas miljööalast välja arvata, kuna planeeritav uushoonestus haakub enim Turu tn hoonestuslaadiga.</p> <p>Miljööala piiri ei muudeta väljastatud lammutuslubade tõttu, vaid põhjusel, et pos 7 rajatav uushoonestus ei vaja miljöolist kaitset – erinevalt Aleksandri tänava äärde rajatavast uushoonestusest, mis selgelt tajutavalt lülitub Aleksandri tänava ajaloolise hoonestuse ritta.</p> <p>Lammutuslubade väljastamise otsusega (Tartu linnavalitsuse 12.08.2014 korraldus nr 804) on linn väga põhjalikult kaalunud kaalutusotsusest tulenevat mõju miljööväärtusliku piirkonna edasisel arengule. Linnavalitsus tõdeb, et avalik huvi on hoonekompleksi suhtes suurem kui tavaliselt, kuid avalik huvi ei ole üheselt samastatav pelgalt</p>
---	--	--

	<p>rajamist. Põhjendatud on vana amortiseerunud hoone lammutamine, kuid miljööalas peaks selle asemele ehitama uue hoone siiski samaväärse väärtusega, haakuvalt lähiümbrusega ja arvestades ka ajaloolist krundistruktuuri. Sarnaselt on ehitamisel elamu Aleksandri 37, kus on esitatud väga ranged nõudmised seoses miljöö säilitamise vajadusega, mistõttu on äärmiselt kummastav, et üle tee Pos 2 krundil vastasmaja ehitamiseks sisuliselt mingeid nõudeid ette ei nähta ja otsustatakse lausa lubada miljööala kaotamist. Aleksandri tänava ääres asuva Pos 2 krundi väljaarvamisel miljööalast ei ole mingil moel tagatud, et krundile rajatakse hoone muu Aleksandri tänava olemusega sobivalt Detailplaneeringu seletuskirjas on ehitusnõuded äärmiselt lakoonilised, mistõttu võib miljööalast väljaarvamisel püstitada Pos 2 krundil, sisuliselt mis tahes puitkattega hoone. Pos 2 krundi väljaarvamisel miljööalast, ei ole hoone 2 ehitusprojektile täpsemaid nõudeid sisuliselt enam võimalik esitada.</p> <p>Mitteveenev on põhjendus, mille kohaselt on vajalik Aleksandri tänava joonelt hakata looma detailplaneeringus nimetatud puhvertsooni Turu tänava äärde rajatavate uusehitiste jaoks. Puhvertsoon tuleks rajada ikka miljööala kaitseks. Nn puhvertsooni vajalikkust võib kaaluda Pos 7 krundil asuvast hoonestusalast alates, sest see ei jää miljööala keskele ja miljööala peatänava (Aleksandri tänava) äärde. Kavandatavad hooned 1 ja 1.2. ei ole otseselt vaadeldavad Aleksandri tänavalt, mistõttu võib kaaluda Pos 7 krundi väljaarvamist miljööalast, kuid ka seda peab tegema kaalutult ja põhjendatult, sest nende vastas paikneb väärtuslik nakkushaigla territoorium.</p> <p>Aleksandri tänav kui Aleksandri miljööala peamine ja keskne tänav on üks peamine vanalinna viiv tänav, mida kasutab igapäevaselt suur hulk jalakäijaid. Seega on Aleksandri tänav nõ igapäevaselt vaadeldav tänav, mistõttu peaks olema eriti kaalukas põhjendus, miks avalikes huvides seatud miljööalast arvatakse miljööala keskel, miljööala peatänava ääres asuv ala miljööalast välja.</p>	<p>üksikisikute huvide summaga, vaid on kvalitatiivselt midagi muud. Linnavalitsus rõhutab, et asjaõigusseaduse §-s 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada, omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Ehitamisele (sh lammutamisele) piirangute seadmine avalikes huvides eeldab, et need avalikud huvid tugineksid seaduses fikseeritud legitiimsetele eesmärkidele ning oleksid põhjendatud.</p> <p>Tartu linn leiab, et pos 7 väljaarvamise miljööalast ei hävitata miljööväärtusega hoonestusala terviklikkust. Linnavolikogu 25.06.2015 otsusega nr 239 jäi seisukohale, et planeerimisettepanek on linnaehituslikult vastuvõetav. Oma seisukoha kujundamisel lähtus linnavolikogu järgnevalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoonete määramisel likvideeritavateks on arvestatud OÜ Ehitusekspertiisibüroo poolt koostatud töö "Tartu Linn piirkonna miljööväärtuslike
--	---	---

		<p>Üldplaneeringuga kindlaks määratud Aleksandri miljööala peaks olema püsiv ja peab olema tagatud, et selle kaitseks sätestatud reegleid olemasoleva ajaloolise asutuse krundistruktuuri ja hoonete olemuse osas maksimaalselt järgitakse. Detailplaneeringu kehtestamisel tuleks tulevikus kohalikul omavalitsusel võrdse kohtlemise printsiipi järgides miljööala piiri nihutada igal juhtumil, kui hoone on amortiseerunud ja seda soovitakse lammutada.</p> <p>Eeltoodut arvestades ei ole soovitud kujul põhjendatud üldplaneeringut muuta. Pos 2 asuv Aleksandri tänava äärne krunt peab kindlasti jääma Aleksandri miljööala koosseisu.</p>	<p>hoonete ekspertiis" tulemusi;</p> <ul style="list-style-type: none"> • uute hoonete kavandamisel Aleksandri tänava ja Lina tänava äärde on arvestatud ajaloolise hoonekompleksi tuumiku ja seda ümbritseva haljasala säilimise ja vaadeldavuse tagamisega Aleksandri ja Lina tänavalt; • kuna uute hoonete ehitamise eelduseks on olemasolevate hoonete restaureerimine, luuakse planeeringuga eeldused miljööväärtusliku hoonekompleksi säilimiseks ja kordategemiseks. <p>Üldplaneeringu muutmise küsimuses on Riigikohus märkinud, et linna arengu põhisuundade ja tingimuste määramine on omavalitsusüksuse otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on omavalitsusüksus õigustatud varemtehtud otsuseid muutma. Riigikohus leiab ka, et kehtestatud üldplaneering ei tekita isikutele abstraktset kaitstavat usaldust sellega kindlaksmääratud tingimuste muutumatuna säilimiseks. Isikul tuleb leppida</p>
--	--	---	---

			<p>võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda (Riigikohtu otsused asjades nr 3-3-1-29-10, 3-3-1-12-07).</p> <p>Planeerimismenetluses tuleb kohalikul omavalitsusel igal konkreetsel juhtumil teostada planeerimisdiskretsiooni, tagades avalike huvide ja väärtuste ning erahuvide tasakaalustatud arvestamise. Riigikohus on asjas nr 3-3-1-65-06 selgitanud, et võrdse kohtlemise põhimõtte kohaselt käsitletakse ühetaoliselt kõiki isikuid ühtedes ja samades oludes ning samadel eeldustel. Ühetaoline kohtlemine peab olema tagatud ühesuguste asjaolude korral. Võrdse kohtlemise rikkumisega on tegemist siis, kui ühesuguseid asjaolusid käsitletakse ilma nähtavate mõistlike põhjendusteta erinevalt. Riigikohus märkis, et võrdse kohtlemise põhimõtet pole rikutud, kui haldusorgani kaalutlusotsus rajanes kohtumenetluses tuvastamist leidnud asjaoludest tulenevatel asjakohastel kaalutlustel.</p>
--	--	--	--

	2	<p>Vastuväited Pos 2 krundil kavandatud hoonega 2 seoses</p> <p>2.1. Pos 2 krundil kavandatud hoone ei ole kooskõlas kontaktvööndi olemusega</p> <p>Detailplaneeringu Pos 2 krundil paiknevad tänased Lina tn 7 ja 9 hooned Aleksandri tänava poole küljega. Pos 2 krundil Lina tn 7 ja 9 hoonete asemele kavandatud hoone (edaspidi tekstis hoone 2) on planeeritud paiknema peafassaadiga (ca 31 m) mööda Aleksandri tänava äärt. Seega ei säilitata detailplaneeringus pakutud lahendusega ajaloolist krundistruktuuri, mis on miljööala üheks peamiseks eesmärgiks.</p> <p>Detailplaneeringu Pos 2 krundil asuva hoone paiknemine ja hoonele lubatud ehitusmaht ei ole kooskõlas krundi ümbritseva Aleksandri tänava olemusega. Detailplaneeringu seletuskirja lehel 8 on toodud napp analüüs Aleksandri tänava fassaadide pikkustest lõigul Aleksandri tn 16 kuni Aida tänavani. Detailplaneeringu seletuskirjas väljatoodud tänavalõigu kirjeldus ei oma seost planeeringualaga. See tänavalõik ei ole planeeringuala kontaktvööndiks ja ei saa olla aluseks teistlaadse tänavaosa olemuse kavandamise põhjendamisel.</p> <p>Aleksandri tänava miljööväärtusega ala võib ehitiste olemusest ja krundistruktuurist lähtuvalt jagada mitmeks osaks:</p> <p>1) Aleksandri tänava lõik Aleksandri tn 16 kuni Aida tänavani, kus domineerivad tänavajoonel asuvad puidust kahekorruselised elamud. Hooned on ehitatud 20. sajandi alguses. Majad paiknevad tihedalt külge külje kõrval, ehitusjoon paikneb krundi tänavapoolsel piiril.</p> <p>2) Aleksandri tänava lõik Aida tänavast kuni Lina tänavani tänavaäärne hoonestus valdavalt puudub. Aida tänava poolt vaadeldes on tänava ääres 4 ja Lina tänava poolt vaadeldes 1 erinevatel ajajärkudel valminud hoonet.</p>	<p>Arvestada osaliselt</p> <p>Planeeringu joonisel ei ole näidatud hoone gabariite vaid on illustratiivselt esitatud suurim lubatud ehitusalune pind planeeritud hoonestusalal.</p> <p>Aleksandri tänava lõik Aida tänavast kuni Lina tänavani, kus tänaseni tänavaäärne hoonestus valdavalt puudub, nähakse käesoleva planeeringu lahendusega hoonestada (hooned 2,3,4,5,6). Seega muutub planeeringu realiseerimisel kogu Aleksandri tänava front hoonestatuks.</p> <p>Seoses pos 2 krundi jätmisega Aleksandri tänava miljööväärtusliku hoonestusala koosseisu tuleb Hoone 2 ehitusõiguse määramisel lähtuda planeeringuga miljööväärtuslikele hoonetele määratud ehitusõigusest. Hoone 2 ehitusaluse pindala määramisel lähtuda olemasoleva hoone ehitusalusest pindalast ja absoluutkõrgusest.</p>
--	---	---	--

	<p>3) Endise nakkushaigete haiglakompleksi piirkond. Haiglakompleksi piirkond erineb oma hoonete paiknemise poolest ülejäänud Aleksandri miljööalast- Aleksandri poolset krundipiiril paiknevad elamu ja nakkushaigla, peafassaadiga tänavale ja nende taga suhteliselt suletud hoov.</p> <p>4) Aleksandri tänava lõik Lina tänavast Jõe tänavani, kus paiknevad peamiselt 2-korruselised viilkatusega puitelamud ja elamute abihooned.</p> <p>Pos 2 krundi kontaktalaks on eelkõige Aleksandri tänava lõik Lina tänavast Jõe tänavani.. Nimetatud alale on omane, et kahe korruselised (Lina tn 7, Aleksandri tn 40) hooned on Aleksandri tänava poole küljega. Aleksandri tänava lõigul Aida tänavast Jõe tänavani on majade Aleksandri tänava äärsed pikimad fassaadid Aleksandri tn 30 hoonel ca 22,5 m, Aleksandri tn 32 hoonel ca 20 m, Aleksandri tn 40 hoonel ca 20,5 m. Detailplaneeringuga Pos 1 krundil kavandatavad uuselamud (hoone 4 ja 5) on kavandatud ca 20 m pikkuse fassaadiga. Fassaadide mõõdud on ilmekalt näha detailplaneeringu lisaks oleval plaanil „Tänava vaated.“ Pos 2 krundil lubatav hoone Aleksandri tänava äärse külje pikkus kooskõlas kontaktala olemusega ja jääb selgelt olemasoleva muu hoonestuse üle domineerima. Kahe korruseline (+katusekorrus) hoone fassaadipikkusega ca 30 m sobiks Aleksandri ja Aida tänava vahelisse lõiku, aga ei sobi Aleksandri ja Lina tänava vahelisse lõiku.</p> <p>2.2. Pos 2 krundil kavandatav hoone ei arvesta naaberkinnistu huvidega</p> <p>Aleksandri tn 37A elumaja on projekteeritud eeldusel, et miljööväärtusega hoonestusalal on tagatud olemasolevate hoonete mahtude ja paiknemise (krundistruktuuri) säilimine. Aleksandri 37A elamu paikneb üle tänava Pos 2 krundil paikneva Lina tn 7 (kahe korruseline+ katusekorrus) ja Lina tn 9 (ühekorruseline) hoone vahel, mistõttu on elamule tagatud loomulik valgus.</p> <p>Lina 7 ja 9 asemele planeeringuga planeeritav hoone 2 paiknedes pikifassaadiga mööda Aleksandri tänavat hakkab paiknema peaaegu kogu</p>	<p>Arvestada osaliselt Seoses pos 2 krundi jätmisega Aleksandri tänava miljööväärtusliku hoonestusala koosseisu tuleb Hoone 2 ehitusõiguse määramisel lähtuda planeeringuga miljööväärtuslikele</p>
--	--	--

		<p>Aleksandri 37 krundi ulatuses. Selliselt ehitatav hoone 2 jääb oma suurusega (massiivsusega (kõrgus kogu hoone ulatuses ca 11,5 m)) domineerima üle Aleksandri 37 krundi ja varjutab kogu Aleksandri tn 37a elamu Aleksandri tänava poolse loomuliku valguse. Detailplaneeringus ei ole arvestatud kontaktala olemuse muutusega võrreldes detailplaneeringu algatamise aegsega.</p> <p>Põhiseaduse § 19 ja 32 kohaselt riik ja omavalitsused ei tohi võimaldada isikutel enda omandiõiguse teostamisel kahjustada piiramatult teiste isikute ja avalikke huve. Vastavalt riigikohtu halduskolleegiumi 13.06.2003 otsusele 3-3-1-42-03 tuleb negatiivsete varjavate mõjutuste all mõista näiteks valguse levi takistamist. Viidatud lahendi kohaselt peab tiheasustusalal asuvate naaberkinnisasjade omanike vahelised huvikonfliktid seoses ehitamisega lahendama esmajoones detailplaneering. Samuti peab planeering arvestama naaberkinnistul asuva hoone elanike õiguste ja huvidega. Kavandatav planeeringulahendus ei arvesta naaberkinnistu huvidega.</p> <p>Kui avalikult väljapandud planeeringuga on ette nähtud ehitustegevus naaberkinnistu omanikku ülemäära kahjustavas ulatuses, siis on naabril õigus esitada planeeringule vastuväited, mille rahuldamata jätmise korral on võimalik pöörduda ka halduskohtusse.</p>	<p>hoonetele määratud ehitusõigusest. Hoone 2 ehitusaluse pindala määramisel lähtuda olemasoleva hoone ehitusalusest pindalast ja absoluutkõrgusest.</p> <p>Kuna Hoone 2 ehitusõiguse määramisel lähtutakse olemasoleva hoone mahtudest, ei kahjusta planeeringu lahendus Aleksandri tn 37//37a kinnisasja omaniku õigusi ega huve ülemäära. Loomuliku valguse varjamise hindamisel on asjakohane arvestada asjaoluga, et nimetatud krunt on avatud lõunasse, Lina 7 ja 9 asemele planeeringuga planeeritav hoone 2 pos 2 asub põhjapool ning kahe krundi vahele jääb 15 m laiune Aleksandri tänava maa-ala. Linnakeskkonnas võib isikute huvide ja õiguste mõningane riive olla paratamatu, kuid riive ei tohi olla ülemäärane, mis tooks kaasa isiku õiguste ja huvide rikkumise. Aleksandri tn 37// 37a kinnisasja omaniku õiguste rikkumisena ei ole põhjendatud käsitleda detailplaneeringu elluviimisega kaasneva vaate ja mõningaste valgustingimuste muutumist.</p>
--	--	---	---

		<p>3. Osundamised detailplaneeringus sisalduvatele ebatäpsustele</p> <p>3.1. Planeeringu seletuskirjas lk 2 pildil 4 on eksitud Lina tn 7 ja 9 hoonete osundamisel.</p> <p>3.2. Põhijoonisel (Linnavalitsuse koduleht) on Pos 2 krundi osas 2 erinevat mõõtu 903m2 ja 930m2.</p>	<p>Arvestada</p> <p>Osundamisel on eksitud pildil 2 lk 4.</p> <p>Planeeringu koostajal korrigeerida pildil olevate hoonete osundamist.</p> <p>Planeeringu koostajal täpsustada korrigeerida esitatud pos 2 krundi pindala suurus üheselt nii tabelis kui joonisel</p>
		<p>4. Kokkuvõtlikult</p> <p>Punktis 1 esitatule tuginedes oleme seisukohal, et üldplaneeringu muutmise miljöövärtusliku hoonestusala piiride muutmiseks on põhjendamatu. Planeeringulahenduses Pos 2 krundil planeeritava hoone 2 paiknemine piki Aleksandri tänavat ei ole kooskõlas Aleksandri miljööala kontaktala olemusega ja rikub ajaloolist krundistruktuuri. Detailplaneering ei taga positsioonil 2 asuva hoone ehitamist muu miljööalaga sobitvalt. Detailplaneering ei arvesta Pos 2 krundil kavandatu osas naaberkinnistu, Aleksandri 37//37A, huve.</p> <p>Eeltoodut arvestades ei saa planeeringut soovitud kujul kehtestada enne kui on lahendatud avalikust huvist kantud ja subjektiivsetest õigustest tulenevad vastuväited.</p>	<p>Arvestada osaliselt</p> <p>ettepanekut miljööala piiri muutmise osas ja jätta pos 2 krunt Aleksandri tn miljöövärtusliku hoonestusala koosseisu eesmärgiga, et miljööala piir jätkuks katkematuna piki Aleksandri tänavat.</p> <p>Linn on jätkuvalt seisukohal et pos 7 arvata miljööalast välja.</p> <p>Erinevalt Aleksandri tänava äärde rajatavast uushoonestusest (hooned 2, 4 ja 5) haakub pos 7 planeeritav uushoonestus Turu tn hoonestuslaadiga ning sellest kujuneb kontaktala kahe linnaehituslikult väga erineva piirkonna vahele. Kavandatava uushoonestuse sobivus miljööala kontaktalale reguleeritakse arhitektuurivõistluse tingimustega.</p>

