

**„Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu“ avaliku väljapaneku ja  
avaliku arutelu järgselt ülesse jäänud vaidlusküsimused**

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. Ansambelilisuus 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.	<b>Arvestada osaliselt</b> ettepanekut miljööala piiri muutmise osas ja jätta pos 2 krunn 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

			<p>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 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>
--	--	--	---

	<b>2</b>	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.	<b>Mitte arvestada</b> Seletuskiri on detailplaneeringu lahutamatu osa, täpsustab ja selgitab joonistel kavandatu põhimõtteid. Seletuskirja dubleerimine joonisel ei ole otstarbekas.
	<b>3</b>	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).	<b>Mitte arvestada</b> Detailplaneeringule on koostatud OÜ Liikluslahendus, töö nr: 0811/23, liiklusanalüüs , 2011 aastal. Planeeritud parkimisalad on kavandatud vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linatänavad“ järgsete normatiividega vahevööndi kohta. Sellise hulga parkimiskohtade mahutamise 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.
	<b>4</b>	Säilitada Hoone 2 ülejäänud säilitatavate hoonetega samadel printsiipidel.	<b>Arvestada osaliselt</b> Hindamaks olemasolevate hoonete seisukorda ja nende säilimise võimalusi on Tartu Linnavalitsuse poolt tellitud ja OÜ Ehitusekspertiisbüroo poolt koostatud "Tartus Lina tn

			<p>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>
	<b>5</b>	<p>Korraldada avalik arhitektuurivõistlus kogu planeeritavale uushoonestusele.</p> <p>Kuna tegu on olulise ruumilise mõjuga objektiga, siis tagab avalik võistlus mitmekesisema valiku ja parema lõpptulemuse. Seepärast tuleb korraldada</p>	<p><b>Arvestada osaliselt</b></p> <p>Arhitektuurivõistluse nõue on seatud pos 7 uushoonestusele eesmärgiga saada piirkonna</p>

	<p>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. Arhitektuurised 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>miljõesse võimalikult olemasolevat miljööd arvestav ja toetav lahendus.</p> <p>Ülejäänud hoonete puhul on arhitektuurinõuded piisavalt täpsed ning kontekst miljöö 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 kutseeaduse mõistes</i></p>
--	--	---