



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

13.10.2011 nr 289

Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 45 algatati Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks, uute hoonete püstitamiseks ning planeeringuala kasutamise otstarvete täpsustamiseks. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Aurorette OÜ ning planeeringu koostajaks on Arhitektuuriklubi OÜ.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 19,3 ha asub Karlova linnaosas Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalal, kus paikneb 1912. aastal projekteeritud linna haigemajade historistlik hoonegrupp.

Tartu linna üldplaneeringus on antud maa-ala juhtfunktsioonina ette nähtud koolieelsete lasteasutuste ning teenindusettevõtete maa. Üldplaneeringu kohaselt on Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala kaitse eesmärk tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri ja 20. sajandi algul ehitatud nakkushaigla hoonetekompleksi, sealse planeeringu, haljastuse, kaug- ja sisevaadete ning teestiku säilimine.

Planeerimisettepaneku kohaselt moodustatakse paneeritavale alale 6 eraldiseisvat krunti. Lina tn 6, Lina tn 4 ja Aleksandri tn 32 hooned restaureeritakse ja Lina tn 8 hoone teisaldetakse ning viiakse paralleelseks Lina tn 4 hoonega. Lina tn 7 ja 9 hooned lammutatakse kogu ulatuses ning Lina tn 11 hoone puhul säilitatakse fassaad või selle osad. Nimetatud hoonete asemele kavandatakse kahe uue hoone püstitamist, mille ehitusalune pind ei ületa olemasolevate hoonete ehitusalust pinda.

Esitatud planeerimislahenduse puhul on planeeringu koostaja lähtunud OÜ Ehitusekspertiisibüroo poolt koostatud töö "Tartus Lina tn piirkonna miljööväärtuslike hoonete ekspertiis" tulemusest, mis peab otstarbekas Lina tn 7 ja 9 hoonete lammutamist, säilitamist ja kaitsmist väärivaks on hooned asukohaga Lina tn 8 ja 11 ning Aleksandri tn 32.

Planeering näeb ette, et säilitatavate ja teisaldatava hoone restaureerimisel tuleb säilitada maksimaalselt olemasolevat ehituskehandit ja detaile. Kahjustatud hooneosade väljavahetamisel tuleb järgida algset materjali, konstruktsiooni, kujundust ja profiile. Lina tn 7 hoone lammutamisel tuleb säilitada ja taaskasutada ehitusmaterjale ja väärtuslikemaid arhitektuurseid detaile (avatäited, piirdeliistud, trepid jne). Olemasolevate hoonete katuseräästa ja -harja kõrguste muutmine ei ole lubatud. Enne projekteerimis- ja lammutustöid tuleb koostada hoone mõõdistusprojekt koos väärtuslike arhitektuursete detailide inventariseerimisega.

Lisaks nähakse ette Aleksandri tänava äärde kolme uue hoone ja Turu tänava äärde kuni 7-korruselise ärihoone, keskkonnast selgelt eristuva ja kaasaegsust rõhutava punkt maja püstitamine. Taotluslikult homogeensusest eristuva maamärgi kavandamine suure liikluskoormusega Turu tänava äärde isoleerib Lina tänava kvartali Turu tänava aktiivsest kärast ja teenib eesmärki säilitada praegune vahevööndile omane rahulikum miljöo kvartali sisemuses.

Planeeringuga on seatud nõue, et alale tuleb koostada haljastusprojekt lähtudes G. Kuphaldti säilinud skeemist täiendava dendroloogilise hinnangu alusel. Planeeringuga säilinud pargiala struktuuri ei muudeta.

Eskiislahenduse avalik arutelu toimus 01.11.2010. Otsustati, et arutelul osalenud esitavad oma kirjalikud seisukohad pärast arutelu ning Muinsuskaitseametilt küsitakse seisukoht Säästva Renoveerimise Infokeskuse (SRIK) Tartu Ühenduse taotlusele võtta planeeritav ala ajutise kaitse alla.

Peale arutelu esitasid ühise vaidlustuse SRIK Tartu Ühenduse, Karlova Seltsi, Supilinna Seltsi, Eesti Maastikuarhitektide Liidu ja Eesti Rohelise Liikumise esindajad, milles käsitlevad uushoonestuse, krundistruktuuri, haljastuse, kaug- ja sisevaadete ning teestiku teemasid.

Vaidlustajad väidavad, et detailplaneerigu lahendus on vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga määratud uushoonestuse korruselisuse ning miljööväärtusega hoonestusala kaitse eesmärkide osas. Vaidlustajad leiavad, et üldplaneeringu muutmise ettepanekuid ei ole piisavalt asjakohaselt põhjendatud.

Muinsuskaitseamet otsustas kooskõlastamise komisjoni 22.02.2011 protokolliga nr 197, et planeeritavat ala ajutise kaitse alla ei võeta.

30.08.2011 linnavalitsuses toimunud koosolekul osalesid Eesti Maastikuarhitektide Liidu, SRIK Tartu Ühenduse esindajad ja Mart Siilivask. Koosolekul jäi Eesti Maastikuarhitektide Liidu esindaja varem esitatud seisukohtade juurde. SRIK Tartu Ühenduse esindaja jäi seisukohale, et enne planeeringulahendusega edasi minemist tuleb koostada ajalooline õiend, anda miljööala põhjendus, ülevaade, mis väärrib kaitsmist. Domineerima peavad jääma olemasolevad hooned. Planeeringu seletuskirjast tuleb eemaldada miljööala kohta käivad vastuolud. Mart Siilivask tegi ettepaneku, et planeeringus lammutada lubatud Lina tn 7 ja 9 hooned määrataks rekonstrueeritavateks. Kodanikeühenduste esindajad kahtlesid muuhulgas, kas kavandatud seitsmekorruseline hoone sobib olemasolevasse keskkonda.

Linna esindajad selgitasid, et spetsialistid on planeeringuala hoonestuse säilitamise ja uute hoonete ehitamise vajadust põhjalikult kaalunud ning seetõttu ollakse seisukohal, et täiendavaid uuringuid vaja pole, kaalumist vajab kavandatava kõrgema hoone asukoht ja korruselisus. Samuti rõhutasid linna esindajad, et planeeringu seletuskiri vajab ülevaatamist, täiendades linnaehitusliku analüüsi osa ja kõrvaldades SRIK Tartu Ühenduse esindaja poolt viidatud vastuolud. Krundi omanikud rõhutasid piirkonna ajaloolise ilme säilitamise olulisust, nentides samas, et majanduslikel kaalutlustel ei saa nad piirduda vaid olemasolevate hoonete korrastamisega.

Oma 05.09.2011 kirjas esitas kodanikeühendus järgmised ettepanekud:

- säilitada Lina tn 4, 6, 7, 8, 9, 11 ja Aleksandri tn 32 hooned endises mahus ja välisilme restaureerida;
- mitte muuta Lina tn 8 hoone asukohta;

- 62
- kavandatud nn „punkt maja“ (Turu ja Lina tn ristmikul) mahtu vähendada nii kõrguses kui ka laiuses. Maht ei tohi ületada Lina 7 hoone kõrgust (2,5 korrust), hoone peab paiknema pikifassaadiga Turu tn poole. Hoone põhjapoolne külg peab jääma samale joonele Lina 4 põhjapoolse küljega (arvestades paralleelselt Lina tänavast) ja ei tohi sisse murda G. Kuphaldti projekteeritud pargialale, vajadusel võib uue hoone mahtu pikendada Lina tn kohale.

Kodanikeühendus nõustub Lina tänava äärde kavandatud uute hoonemahtudega.

Linnavolikogu on seisukohal, et paneerimisettepanek on linnaehituslikult vasuvõetav. Oma seisukoha kujundamisel on linnavolikogu lähtunud järgnevast:

- detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjoni 22.02.2011 protokollis nr 197 tehtud ettepanekutega;
- hoonete määramisel likvideeritavateks on arvestatud OÜ Ehitusekspertiisibüroo poolt koostatud töö "Tartu Lina tn piirkonna miljööväertuslike hoonete ekspertiis" tulemusi;
- 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 renoveerimine, luuakse planeeringuga eeldused miljööväertusliku hoonekompleksi säilimiseks ja kordategemiseks.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Seega hoone Pos 9 osas kujundatakse lõplik seisukoht pärast planeeringu avaliku väljapaneku ja arutelude läbiviimist linnavalitsuse poolt.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6 ja Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg 1 ja lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Võtta vastu Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering vastavalt lisale* järgmise märkusega:

1.1. Planeeringus tuleb täiendavalt analüüsida hoone 9 (Turu tn-Lina tn nurgal) kavandatavat mahtu, lähtudes ümbritsevast hoonestusest ning miljööliste vaadete säilitamise vajadusest.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu avalik väljapanek.


3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 25. oktoober kuni 8. november 2011. a ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajee Raekoja plats 3.

4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:

- 68
- 4.1. vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel;
- 4.2. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust teate üles panemine avaliku väljapaneku toimumise kohta Tartu infokeskuses Raekojas.

5. Otsus jõustub 17. oktoobril 2011. a.

* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas



Mihhail Lotman
Esimees