

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

04.02.2016 nr LVK-O-0329

**Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32  
krundi detailplaneeringu kehtestamine**

Tartu Linnavolikogu [18. veebruari 2010. a 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, planeeringu tellija on Tartu linn ning planeeringu koostaja Arhitektuuriklubi OÜ.

Planeeringuala suurusega 1,9 hektarit asub Karlova linnaosas Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalal, kus paikneb 1912. aastal projekteeritud linna haigemajade historistlik hoonegrupp.

Tartu linna üldplaneeringus on antud maa-ala juhtfunktsioon haridus- ja teadushoonete maa (suurim lubatud korruselisus kaks) ning teenindustevõtete maa (Turu tänavaga piirneval alal). 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.

I Planeeringu menetlemine

18. märtsil 2010. a sõlmisid Tartu linn, Arhitektuuriklubi OÜ ja Aurorette OÜ detailplaneeringu koostamise rahastamise lepingu.

Tartu Linnavalitsuse [19. oktoobri 2010. a korraldusega nr 1100](#) suunati detailplaneeringu eskiislahendus avalikule arutelule. Arutelu toimus 1. novembril 2010. a. Otsustati, et arutelu tulemustest lähtuvalt planeeringu lahendust korrigeeritakse, lahenduse tutvustamiseks korratakse arutelu.

Pärast arutelu esitasid Säästva Renoveerimise Infokeskuse (SRIK) Tartu Ühenduse, Karlova Seltsi, Supilinna Seltsi, Eesti Maastikuarhitektide Liidu ja Eesti Rohelise Liikumise esindajad ühise vaidlustuse, milles käsitlesid uushoonestuse, krundistruktuuri, haljastuse, kaug- ja sisevaadete ning teestiku teemasid. Vaidlustajad väitsid, et detailplaneeringu lahendus on vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga määratud uushoonestuse korruselisuse ning miljööväärtusega hoonestusala kaitse eesmärkide osas. Vaidlustajad leidsid, et üldplaneeringu muutmise ettepanekuid ei ole piisavalt asjakohaselt põhjendatud.

Arutelu tulemusena esitasid SRIK Tartu Ühendus, Karlova selts, Eesti Maastikuarhitektide Liit ja Eesti Roheline Liikumine Muinsuskaitseametile ettepaneku tunnistada kultuurimälestiseks

hoonetekompleks Tartus, Lina tn 4, 6, 7, 8, 9, 11 ja Aleksandri tn 32.

Muinsuskaitseamet otsustas kooskõlastamise komisjoni 22. veebruari 2011. a protokolliga nr 197, et planeeritavat ala ajutise kaitse alla ei võeta.

Korrigeeritud planeeringulahendust tutvustav arutelu toimus 30. augustil 2011. a, kus 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 minekut tuleb koostada ajalooline õiend, anda miljööala põhjendus, ülevaade, mis väärib 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.

Arutelujärgselt otsustati planeeringu menetlemisega jätkata, arvestades asjaolu, et üleval on eriarvamused kodanikeühenduste ja teiste planeeringust huvitatud isikutega.

Tartu Linnavolikogu [13. oktoobri 2011. a otsusega nr 289](#) võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule.

Planeerimisettepanek nägi ette järgmist. Planeeritavale alale moodustatakse kuus eraldiseisvat krunti. Lina tn 6, Lina tn 4 ja Aleksandri tn 32 hooned restaureeritakse ja Lina tn 8 hoone teisaldatakse 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.

Planeerimislahenduse puhul lähtuti 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.

Lisaks nähti ette Aleksandri tänava äärde kolme uue hoone ja Turu tänava äärde kuni seitsmekorruselise ärihoone, keskkonnast selgelt eristuva ja kaasaegsust rõhutava punkt maja püstitamine. Taotluslikult homogeensusest eristuva maamärgi kavandamine suure liikluskooormusega Turu tänava äärde isoleerib Lina tänava kvartali Turu tänava aktiivsest kärast ja teenib eesmärki säilitada praegune vahevööndile omane rahulikum miljöö kvartali sisemuses. Planeeringuga oli seatud nõue, et alale tuleb koostada haljastusprojekt, lähtudes G. Kuphaldi säilinud skeemist täiendava dendroloogilise hinnangu alusel. Planeeringuga säilinud pargiala struktuuri ei muudeta.

Avalik väljapanek toimus 25. oktoobrist kuni 8. novembrini 2011. a, laekusid kirjalikud ettepanekud ja vastuväited Aleksandri tn 37 kinnistu kaasomanikult ning ühiselt SRIK Tartu Ühenduse, Karlova Seltsi, Supilinna Seltsi, Maastikuarhitektide Liidu ja Eesti Rohelise Liikumise esindajailt. Ettepanekud ja vastuväited puudutasid planeeringu lahenduse sobivust miljööväärtuslikule hoonestusalale, planeeritud hoonete mahtude ja paiknemise sobivust planeeritavale alale ning detailplaneeringu lahenduse vastavust linna üldplaneeringule.

Tartu Linnavalitsuse [23. detsembri 2011. a korraldusega nr 1405](#) võeti detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad. Avalik arutelu toimus 11. jaanuaril 2012. a. Arutelu tulemusena otsustati, et planeeringu koostaja korrigeerib planeerimislahendust linnavalitsuse seisukohtadest, kodanikeühenduste hinnangust ja ettepanekutest tulenevalt. Seltsid kujundavad oma seisukoha arendaja poolt esitatud planeerimislahenduse osas hiljemalt 25. jaanuariks 2012. a.

Detailplaneeringu korduv avalik arutelu toimus 15. veebruaril 2012. a. Kodanikeühenduste esindajad jäid oma avalikul väljapanekul esitatud seisukohtade ja vastuväidete juurde. Arutelu tulemusena otsustati, et planeeringu koostaja annab hinnangu, kas hoone nr 8 sobib ruumiprogrammilt ja valgustustingimustelt lasteaia hooneks, täpsustab säilitatavad ja rekonstrueeritavad (restaureeritavad) hooned, kirjutab lahti restaureerimise ja renoveerimise mõiste, analüüsib hoone nr 7 olemasolevas kohas säilitamise võimalusi, täpsustab Turu tn kergliiklustee lahenduse. Planeeringulahenduse koostamine seiskus uute lahenduste ja kompromisside otsimise eesmärgil.

Tartu Linnavolikogu [25. juuni 2015. a otsusega nr 239](#) võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Vastuvõetud planeeringulahenduse juures arvestati osaliselt laekunud kodanikeühenduste ettepanekuid ja muudeti planeeringu põhilahendust eelmisel avalikustamisel olnud planeerimisetpanekuga võrreldes.

Avaliku väljapaneku ajal, mis toimus 28.07.-08.09.2015, laekusid kirjalikud vastuväited ja ettepanekud Karlova Seltsilt ning ühiselt OÜlt Aleksandri Projektid ja kahelt eraisikult. Ettepanekud puudutasid Aleksandri tänava miljööväärtusliku hoonestusala piiri muutmist, planeeritava ala liikluskorraldust ja parkimislahendust ning pos 2-le planeeritud hoone mahtu.

Tartu Linnavalitsus võttis laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad [6. oktoobri 2015. a korraldusega nr 1061](#). Detailplaneeringu avalik arutelu linnavalitsuse seisukohtade tutvustamiseks toimus 19. oktoobril 2015. a.

Arutelu tulemusena otsustati planeeringu seletuskirja täpsustada järgmiselt. Planeeringu liikluslahendus on kajastatud OÜ Liikluslahenduse poolt koostatud liiklusanalüüsi alusel, täpne liikluskorralduse lahendus kavandatud lahenduse osas selgub projekteerimise käigus ja võib ajas muutuda. Korrigeerida pos 2 hoone suurimat ehitusalust pindala vastavalt linnavalitsuse seisukohtadele nii põhijoonisel kui ka Aleksandri tänava vaates. Korrigeeritud lahendus saadetakse tutvumiseks ja seisukohavõtuks vaide esitajatele OÜle Aleksandri Projektid ja kahele eraisikule. Karlova Selts kaalub linna ettepanekut arhitektuurivõistlus korraldada kõikidele uushoonetele, välja arvatud lasteaed.

Arutelu tulemusel jäi Karlova Selts oma ettepanekute ja vastuväidete juurde. Teiste planeeringu

kohta esitatud vastuväidete osas teatati, et detailplaneeringu planeeringulahendust on Pos 2 osas võrreldes vastuväidete esitamise ajahetkega muudetud ning uuendatud lahendusega on Pos 2 krundile kavandatud kaks hoonet (ehitusala pinnaga 215, absoluutkõrgus 46,6 ja 155 m<sup>2</sup>, absoluutkõrgus 43,60) täna krundil olemasolevate hoonete asukohas ja Pos 2 krunt jäetakse miljööala koosseisu. Eeltoodust tulenevalt loobutakse planeeringuga seotud vastuväidetest.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 kohaselt ning planeerimisseaduse § 23 kohaselt esitati linnavalitsuse seisukohtade ja avaliku arutelu tulemuste alusel korrigeeritud detailplaneering maavanemale järelevalve teostamiseks.

Tartu maavanem teatas oma 26.01.2016 kirjas nr 7-5/1-3, et 19. jaanuaril 2016 Tartu Maavalitsuses toimunud ärakuulamisel Karlova Seltsi esindaja ei osalenud. Kuna Karlova Selts ei ole oma avalikul väljapanekul ja kohaliku omavalitsuse poolt planeeringu koostamisel arvestamata jäetud arvamustest loobunud, tuleb tekkinud olukorda käsitleda kui kokkuleppele mitte jõudmist. Tuginedes 19. jaanuari 2016 ärakuulamisele ja Tartu Linnavalitsuse poolt [8. detsembri 2015 korralduses nr 1307](#) ja selle lisas toodule toetab maavanem planeeringuvaidluses Taru Linnavalitsuse mitteametavaid ja osaliselt arvestavaid seisukohti Kalova Seltsi esitatud arvamuste suhtes kogumina. Linnavalitsuse seisukohad on linnaehituslikult põhjendatud ning tagavad planeeringuga kavandatava sobitumise naabruskonda. Maavanem nõustus heakskiidu andmiseks esitatud detailplaneeringu teksti p. 5.1 toodud kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanekuga detailplaneeringuga ette pandud osas ja ulatuses ning tuginedes planeerimisseaduse § 138 lg 4 andis maavanem Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringule heakskiidu.

## II. Planeeringu lahendus

Planeeringuga jagatakse ala seitsmeks krundiks. Ajaloolise haiglakompleksi ala Lina tänava ja peahoone vahel (Lina tn 6) tuleb säilitada tervikuna. Olemasolevate hoonete terviklik arhitektuurne lahendus tuleb säilitada arvestades olemasolevat ehituskehandit, ajastule iseloomulike konstruktsioone, materjale ja detaile (laudis, piirdeliistud, avatäited, karniisid, räästas jne).

Vältimaks säilitatavate majade lagunemisohtu, on planeeringualal seotud uue hoone rajamine vana hoone taastamisega. Uusehitistele väljastatakse ehitusluba pärast renoveeritava hoone kasutusloa väljastamist. Hoone 1 ja 1.2 on seotud hoonega 7, hoone 2.1 ja 2.2 on seotud hoonega 8, hoone 4 on seotud hoonega 3, hoone 5 on seotud hoonega 9.

Aleksandri tänava äärde on ette nähtud uute hoonete püstitamine, mis jälgivad Aleksandri tänava olemasoleva hoonestuse väljakujunenud ehitusjoont ja mahtusid (kaks korrust ja katusekorrus; Pos 1 hooned 4 ja 5 ning Pos 2 hooned 2.1 ja 2.2).

Lina tänavast äärelinna suunas on kavandatud olemasolevate hoonete asemele uute hoonete ehitamine. Lina tänavast lõuna poole jäävale alale Pos 7 on planeeritud kaks kuni viiekorruseliseid hoonet, mis lähtuvad Turu tänava hoonestuse mahtudest.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuga positsioonile 4 ette nähtud koolieelse lasteasutuse rajamiseks krundi moodustamine ja määratud ehitustingimused lasteaiahoone püstitamiseks, seega täidab detailplaneering üldplaneeringuga kavandatud eesmärgi.

Ülejäänud planeeritava ala osas teeb detailplaneering ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks:

1. muuta planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioon (välja arvatud Pos 4) segahoonestusalaks;
2. suurimaks lubatud korruselisuseks määrata miljööväärtuslikul hoonestusalal kaks korrust (kaks korrust ja katusekorrust) ja miljööväärtuslikust hoonestusalast välja jäetaval osal kuni viis korrust.
3. muuta miljööväärtusliku hoonestusala piiri ja arvata miljööväärtuslikust alast välja Lina tänavast lõuna poole jääv planeeritav ala ( Pos 7).

Parkimine on lahendatud kruntidel arvestusega 1 kuni 1,2 kohta korteri kohta. Autode juurdepääs planeeringualale on lahendatud Aleksandri tänavalt, Turu tänavalt ja Lina tänavalt. Planeeringuga on kavandatud Lina tänava ühendamine Turu tänavaga.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanalisatsiooni ehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks. Aurorette OÜ ja Tartu linna vahel on sõlmitud notariaalsed kokkulepped eelnimetatud rajatiste ehitamiseks ning linna poolt tee ja tänava maa-ala (krunt Pos 5) tasuta omandamise nõude tagamiseks.

### III. Detailplaneeringu kehtestamine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt on ruumilise planeerimise korraldamine kohaliku omavalitsusüksuse ülesanne. Kohalik omavalitsus peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Detailplaneeringu menetluse käigus on linn planeeringu koostamise eesmärgist lähtuvalt käsitletud huvitatud isikute ettepanekuid ja vastuväiteid, hinnates avalike huvide ja hüvede kõrval isikute õigusi ja huvide kaalukust ning püüdnud leida kõiki osalisi võimalikult rahuldavat planeeringulahendust.

Detailplaneeringu kehtestamise kaalutlemisel lähtub linnavolikogu planeeringudokumentide kõrval lahendamata jäänud planeeringuvaidluste osas Tartu Linnavalitsuse 6. oktoobri 2015. a korraldusega nr 1061 "Seisukoha võtmine Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud ettepanekutele ning detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja koha määramine" Karlova Seltsi vastuväidete ja ettepanekute osas võetud seisukohtadest, Tartu maavanema 26.01.2016 kirjas nr 7-5/1-3 detailplaneeringu heakskiitmisel esitatud põhjendustest ning alljärgnevatest asjaoludest.

#### Karlova Seltsi ettepanekud ja vastuväited ning linna seisukohad

Karlova Selts on märkinud, et nad peavad oluliseks Aleksandri tänava miljööväärtusliku hoonestusala seniste piiride säilitamist. Miljööväärtuslik ala toetab linnaruumilist kvaliteeti ega välista oma olemuselt uushoonestuse kavandamist. Ansambllilisus 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 Utilitas, Firmitas, Venustas 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.

#### *Linna seisukoht:*

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.

Karlova seltsi poolt miljööväärtusega hoonestusala piiri muutmise osas esitatud seisukohti on osaliselt arvestatud ja Pos 2 krunt on jäetud Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala koosseisu, et miljööväärtusega hoonestusala piir jätkuks katkematuna piki Aleksandri tänavat. Ühtlasi on linn jätkuvalt seisukohal, et Pos 7 on otstarbekas miljööväärtusega hoonestusala välja arvata. Erinevalt Aleksandri tänava äärde rajatavast uushoonestusest (hooned 2.1, 2.2, 4 ja 5) haakub Pos 7 planeeritav uushoonestus Turu tänava 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 määramine on omavalitsusüksuse otsustuspädevuses ning nõuetekohase menetluse läbiviimisel on omavalitsusüksus õigustatud varem tehtud otsuseid muutma. Riigikohus on seisukohal, 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).

Karlova Selts peab vajalikuks, et põhijoonist täiendataks, lisades arhitektuurinõuete 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.

*Linna seisukoht:*

Seletuskiri on detailplaneeringu lahutamatu osa ning täpsustab ja selgitab joonistel kavandatu põhimõtteid. Seletuskirja dubleerimine joonisel ei ole otstarbekas.

Karlova Selts teeb parkimiskorralduse osas ettepaneku 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 tänava äärne parkimine. Lisaks vajadusel kavandada täiendavad parkimiskohad hoonete 1 ja 1.2 mahtu (maa-alune parkimine).

*Linna seisukoht:*

Detailplaneeringule on OÜ Liikluslahendus teinud 2011. aastal liiklusanalüüsi (töö nr: 0811/23). Planeeritud parkimisalad on kavandatud vastavalt standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ 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.

Karlova Selts on soovinud säilitada Pos 2 oleva hoone ülejäänud säilitatavate hoonetega samadel printsiipidel.

*Linna seisukoht:*

Hindamaks olemasolevate hoonete seisukorda ja nende säilimise võimalusi on Tartu Linnavalitsus tellinud ja OÜ Ehitusekspertiisbüroo koostanud Lina tänava piirkonna miljööväärtuslike hoonete ekspertiisi. 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](#)). Seoses Pos 2 krundi jätmisega Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala koosseisu, tuleb

ehitusõiguse määramisel lähtuda planeeringuga miljööväärtuslikele hoonetele määratud ehitusõigusest.

Karlova Selts on väljendanud seisukohta, et kogu planeeritavale uushoonestusele tuleks korraldada avalik arhitektuurivõistlus.

- a. Kuna tegu on olulise ruumilise mõjuga objektiga, siis tagab avalik võistlus mitmekesisema valiku ja parema lõpptulemuse. Seepärast tuleb korraldada avalik võistlus.
- b. Võistlusala hõlmab kogu planeeringuala.
- c. Leida uushoonestuse planeeringuline kava (sh hoonestuse plaanilahendus, mahuline ja korruseline jaotus).
- d. Täpsustada fassaadide liigendus ning muud olulisemad arhitektuurinõuded. Arhitektuursed lahendused illustreerida fassaadivaadetega.
- e. Kvalifitseerimistingimusena peab võistlusest osavõtjate hulgas olema volitatud arhitekt (vähemalt tase 7) ja volitatud maastikuarhitekt (vähemalt tase 7).
- f. Võistluse tingimused koostada ja žürii poolne töö korraldada tihedas ja pidevas koostöös Tartu Linnavalitsuse, Eesti Arhitektide Liidu, Eesti Maastikuarhitektide Liidu, Karlova Seltsi ja avalikkusega.
- g. Detailplaneeringu ehitusõiguse jm tingimused täpsustada võistluse tulemuste baasil, mille juures on eelnimetatud koostöö jätkuvalt oluline.

*Linna seisukoht:*

Haldusmenetluse seaduse § 3 lg 2 kohaselt peab olema halduse õigusakt ja toiming kohane, vajalik ning proportsionaalne seatud eesmärgi suhtes.

Planeeringuga on arhitektuurivõistluse nõue seatud Pos 7 uushoonestusele eesmärgiga saada piirkonna miljöösse võimalikult olemasolevat miljööd arvestav ja toetav lahendus. Ülejäänud hoonete puhul on arhitektuurinõuded piisavalt täpsed ning kontekst miljööalast tulenevalt selge. Arvestades, et planeeringulahendus annab ette küllaltki konkreetse ja piirkonda sobiva mahulise lahenduse, ei ole enam mõistlik kogu planeeringuala peale võistlust korraldada. Arvestades Karlova Seltsi ettepanekuid arhitektuurivõistluse korraldamiseks, on detailplaneeringu seletuskirjas sätestatud täiendavalt, et arhitektuurivõistluse osavõtjate hulgas peab olema kutsekvalifikatsiooniga arhitekt kutseseaduse mõistes.

Linnavolikogu hinnangul tagab detailplaneering avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Kehtestada Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 4.02.2016 istungi protokoll nr 9**

Ettekandja: **Jarno Laur**



## Õiend











### Tartu Linnavalikogu Otsuse "Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu kehtestamine" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku kehtestada eelnõus käsitletud detailplaneering. Detailplaneeringu kehtestamine on linnavalikogu pädevuses.

Detailplaneering on nõuetekohaselt kooskõlastatud. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu elluviimiseks on kinnistu omaniku ja Tartu linna vahel sõlmitud kokkulepe omaniku ehituskohustuse täitmiseks.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada detailplaneeringu kehtestamise kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel.

 01 LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSD JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.pdf  02 olemasolev olukord.pdf  
 03 põhijoonis.pdf  04 tehnoorkude joonis 1.pdf  05 tehnoörgud 2.pdf  06 maakasutus ja kitsendused.pdf  
 Lina\_tn\_seletuskiri\_loplik.pdf  07 LINA TÄNAVA LÕIGE.pdf  08 tänava vaated.pdf  09 3D PILDID.pdf

Koostas  
Aire Priks  
Detailplaneeringute teenistuse juhataja