



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

08.12.2015 nr 1307

**Informatsioon Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 //
Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu
avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu
tulemustest**

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 ning planeeringu koostaja on 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 teenindusettevõtete 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.

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 Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu eskiislahendus avalikule arutelule. Arutelu toimus 1. novembril 2010. a. Otsustati, et arutelu tulemustest lähtuvalt planeeringu lahendust korrigeeritakse, lahenduse tutvustamiseks korraldatakse arutelu.

Peale 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 väidavad, et detailplaneeringu 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.

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 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.

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

Tartu Linnavolikogu 13. oktoobri 2011. a otsusega nr 289 võeti Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule.

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.

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 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 liiklusköormusega Turu tänava äärde isoleerib Lina tänava kvartali Turu tänava aktiivsest kärast ja teenib eesmärki säilitada praegune vahevööndile omane rahulikum miljöö kvartali sisemuses.

Planeeringuga on 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 Säästva

Renoveerimise Infokeskuse 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 Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi 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.

Korduv detailplaneeringu 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.

Käesoleva planeeringulahenduse juures on osaliselt arvestatud laekunud kodanikeühenduste ettepanekuid ja muudetud planeeringu põhilahendust avalikustamisel olnud planeerimisettepanekuga võrreldes.

Tartu Linnavolikogu 25. juuni 2015. a otsusega nr 239 võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering ning jäeti algamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Planeeringuga jagatakse ala seitsmeks krundiks. Ajaloolise haiglakompleksi ala Lina tänava ja peahoone vahel (Lina tn 6) tuleb säilitada tervikuna. Olemasolevad hooned restaureeritakse. Aleksandri tänava äärde on ette nähtud uute hoonete püstitamine, mis jälgivad Aleksandri tänava olemasoleva hoonestuse väljakujunenud ehitusjoont ja mahtusid (2 korrust + katusekorrus; Pos 1 hooned 4 ja 5 ning Pos 2). Lina tänavast äärelinna suunas on kavandatud olemasolevate hoonete asemele uute hoonete ehitamine, Turu tänava äärde on planeeritud kaks kuni viiekorruselist hoonet (Pos 7), mis lähtuvad Turu tänava hoonestuse mahtudest.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuga positsioonile 4 ette nähtud koolieelse lasteasutuse rajamiseks krundi moodustamine ja määratud ehitustingimused lasteaia hoone 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 ja miljööväärtuslikust hoonestusalast välja jäetaval osal, välja arvatud Aleksandri tänava äärne hoonestus, kuni viis korrust. Aleksandri tänava äärne hoonestus kaks korrust (kaks korrust ja katusekorrus);
3. muuta miljööväärtusliku hoonestusala piiri ja arvata miljööväärtuslikust alast välja Lina tänavast lõuna poole jääv planeeritav ala (Pos 2 ja Pos 7).

Avaliku väljapaneku ajal, mis toimus 28.07.-08.09.2015, laekusid kirjalikud vastuväited ja

ettepanekud Karlova Seltsilt ning ühiselt OÜ-lt Aleksandri Projektid ja kahelt eraisikult. Ettepanekud puudutasid Aleksandri tn 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 tn vaates. Korrigeeritud lahendus saadetakse tutvumiseks ja seisukohavõtuks vaide esitajatele. Karlova Selts kaalub linna ettepanekut arhitektuurivõistlus korraldada kõikidele uushoonetele, v.a lasteaed.

Karlova Selts on teatanud, et nad jäävad oma ettepanekute ja vastuväidete juurde.

Teiste planeeringu kohta esitatud vastuväidete osas on teatatud, et Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu planeeringulahendust on Pos 2 osas võrreldes vastuväidete esitamise ajahetkega muudetud. Uuendatud lahendusega (põhijoonise kuupäev 23.11.2015) on Pos 2 krundile kavandatud 2 hoonet (ehitusluse pinnaga 215, absoluutkõrgus 46,6 ja 155 m², absoluutkõrgus 43,60) täna krundil olemasolevate hoonete asukohas ja Pos 2 krunt jäetakse miljööala koosseisu. Eeltoodust tulenevalt loobutakse planeeringuga seotud vastuväidetest.

Planeerimisseaduse kohaselt esitatakse detailplaneering koos teabega arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks.

Lähtudes eeltoodust, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimisseaduse § 21 lg 4, Tartu linna ehitusmääruse § 13 lg 5, § 17 lg-d 1 ja 2, arvestades 28.07.-08.09.2015 avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid, Tartu Linnavalitsuse 6. oktoobri 2015. a korraldusega nr 1061 võetud seisukohti, 19. oktoobril 2015. a toimunud avaliku arutelu tulemusi, Karlova Seltsi 10. novembri 2015. a kirja, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta informatsioon Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teadmiseks.
2. Lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks lisas toodud arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited.
3. Detailplaneeringu koostajal teha avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel planeeringus vajalikud parandused ja täiendused.
4. Korrigeeritud planeering esitada koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks.

5. Tartu Linnavalitsuse esindajateks planeeringu järelevalve küsimustes määrata detailplaneeringute teenistuse juhataja Aire Priks, vanemjurist Hille Teetsov, linnaarhitekt Tõnis Arjus ja linnainsener Mati Raamat.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada avaliku arutelu tulemustest informatsiooni ilmumine ajalehes Postimees.

6. Korraldus jõustub 9. detsembril 2015. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär