

Tartu LV Linnaplaneerimise ja Maakorralduse osakond

OÜ Balti Kinnisvara
Ülikooli 12, Tartu

Teie 10.11.2014 nr 9-3.2/DP-09-020
Meie 28.11.2014

Täname vastuse eest meie kirjale Holmi kvartali planeeringute kohta.

Tartu LV menetleb alates 2013. aastast **Tartu kesklinna üldplaneeringut** (edaspidi **Planeering**). Planeeringu üheks oluliseks osaks on visiooniliste piiride seadmine võimalikele tulevastele arengutele Emajõe mõlemal kaldal, eriti aga Narva maantee, Võidu silla, Vabaduse puiestee ja Vabaduse silla vahelisel alal ja selle ala lähiümbruses (edaspidi **Ala**), mis on tänase olukorraga võrreldes ajalooliselt olnud enam hoonestatud. Alal paiknevad haljasalad on tekkinud kas teadlikul planeerimisel (Vabaduse puiestik) või sõjapurustustes (Kesklinna ja Ülejõe pargid). Kõrghaljastuse kõrgeks kasvamise tõttu kogu Tartu kesklinnas on oluliselt halvemini nähtavad (või pole üldse vaadeldavad) mitmed ajaloolised ja traditsioonilised Tartu vaated, sealhulgas vaated Emajõe vasakkalda kvartalitest ja Toomemäe traditsioonilised vaated. Alale on püstitatud uusi ja taastatud hävinenud skulptuure, on olnud ulatuslikke algatusi Ala hävinenud oluliste rajatiste või hoonete taastamiseks (Kivisild, Treffneri kool). Ala üldisemaid või konkreetsemaid arenguvisionid on alates Eesti taasiseseisumisest üritanud esitleda linnaarhitekt Tiit Sild, linnaajaloolane Andres-Teet Merisalu, Alal paiknevate kinnistute omanikud (Narva mnt. 2, 2c, 2e, Vabaduse pst. 3). Kõik eelnimetatud (huvi)grupid on esitanud huvitavaid ja kindlasti ka Tartu linna tulevikule vajalikke ideid. Need esitlused on mitmel korral viinud avalikkust intrigeerinud aruteludeni, kuid seni ei ole leitud ei avalikkuse ega kõigi Ala arendamisest huvitatud gruppide toetust.

Tulevikku suunatud visiooni leidmiseks Ala arendamiseks on otstarbekas vastavalt Eestis väljakujunenud heale tavale korraldada **avatud arhitektuurivõistlus**. Võistluse võib korraldada kahes etapis, kusjuures esimeses etapis otsitakse parimaid visioone Emajõe äärses arendamiseks laiemalt. Esimese etapi võistlustöödest valitakse 3-5 visiooni, mille autoritelt tellitakse täpsem eskiislahendus Narva mnt 2, Narva mnt 2c ja Narva mnt 2e ja muudele piirkonna kinnistutele, mille suhtes kinnistute omanikel on olemas konkreetset väljendatud investeerimis- ja arendamishuvi ja nende lähialale (nimetatud kinnistud edaspidi **Kinnistud** ja kinnistute omanikud edaspidi **Arendajad**). Võistluse teises etapis valitakse esitatud tööde hulgast välja parim lahendus.

Arhitektuurivõistluse esimene etapp

- Võistluse esimene etapp haarab kogu Ala. Tartu linnavalitsuse ja Arendajate ühise otsuse põhjal võib võistluse esimeses etapis otsida tulevikuvisioni ka mõnevõrra väiksemale maa-alale.
- Esimeses etapis otsitakse vastuseid järgmistele küsimustele :
 1. Millises ulatuses ja kui tihedalt võiks Ala olla tulevikus hoonestatud?
 2. Milline võiks olla hoonestuse kõrgus Alal, kuhu võiksid jääda kõrgemad hooned, kuhu madalam hoonestus, kus ja kui palju säilitada haljastust?

3. Milline võiks olla planeeritavate hoonete sihtotstarve?
4. Milline on võimalik piirkonna tänavate struktuur ja liikluskeem? Liikluskeem peab lahendama Ala liiklus- ja parkimiskorralduse eeldatavalt kasvavas liiklusvoos.
5. Millises järjekorras peab Alal toimuma hoonestuse rajamine järgmistes teostusetappides peale Arendajate poolt Kinnistutel teostatavate esimese etapi tööde lõpetamist?

- Võistlusele eelneb võistlustingimuste koostamine, mille käigus tehakse koostööd erinevate linna- ja riigiametitega (Muinsuskaitseamet, Keskkonnaamet, Linnaplaneerimisamet, Maa-amet jne) ning Arendajatega. Tingimuste koostamise käigus arutatakse läbi võimalikud kitsaskohad, kaardistatakse kõikide osapoolte soovid ja nõudmised. Võistluse esimese etapi lähtetingimustes tuleb Arendajate poolt konsensuslikult võimalikult täpselt kirjeldada Arendajate soovid Kinnistute arendamiseks. Arendajate arendustegevus on ilmselt aktiivsem kui saadud visioon võimaldab arendushuvi ka lähiaastatel praktiliselt realiseerida. Parima(te)ks tunnustatud visioon(id) on aluseks Ala muinsuskaitse eritingimuste täpsustamisel/muutmisel ja Planeeringu koostamisel Ala ulatuses.
- Võistluse esimese etapi viivad läbi Tartu Linnavalitsus, Eesti Arhitektide Liit, Muinsuskaitseamet ja Arendajad. Arutada võib Eesti Kultuurkapitali ja riigi esindajana Maa-ameti või Riigi Kinnisvara AS kaasamist, eriti parema lõpptulemuse saavutamise seisukohast.
- Võistluse esimest etappi finantseerivad Tartu Linnavalitsus ja Arendajad. Arutada võib ka teisi võimalusi, eriti parema lõpptulemuse saavutamise seisukohast.

Arhitektuurivõistluse teine etapp

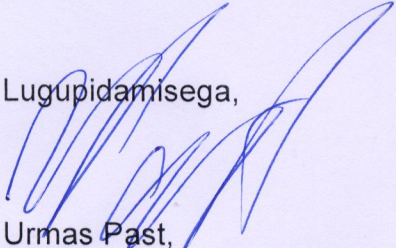
- Teise etapiga lahendatav maa-ala (edaspidi **Maa-ala**) hõlmab Arendajate Kinnistuid ja nende lähiümbrust ja selle suurus täpsustatakse peale võistluse esimest etappi.
- Teises etapis antakse esimese etapi tulemustele tuginedes täpsem lahendus Maa-ala:
 1. Hoonestusele, selle arhitektuurile, sihtotstarbele ja funktsioneerimise skeemile.
 2. Liiklus-ja parkimislahendusele.
 3. Haljastuslahendusele.
 4. Detailplaneering Maa-alale koostatakse vajadusel võitnud töö põhjal.
- Võistluse teise etapi viivad läbi Tartu Linnavalitsus, Eesti Arhitektide Liit ja Arendajad.
- Võistluse teist etappi finantseerivad Tartu Linnavalitsus ja Arendajad.

Tartu kesklinnale olulise Holmi kvartali (ja kogu Ala) hoonestamiseks visiooni leidmist arhitektuurivõistluse abil on viimastel nädalatel toimunud kohtumistel pidanud kujunenud olukorra parimaks võimalikuks lahenduseks Tartu LV, Muinsuskaitseameti ja Eesti Arhitektide Liidu esindajad. Nende ekspertide domineeriva arvamuse kohaselt on teie kirjas palutud arhitektuurse lahenduse esitamine otstarbekas ülalpool kirjeldatud arhitektuurivõistluse parima töö alusel ning eskiislahenduse esitamine teie kirjas nimetatud tähtjaks ebaotstarbekas. Hinnanguliselt kulub ülalkirjeldatud võistlusel tulemuse saamiseks 12 kuni 18 kuud.

Eelpool toodust lähtudes teeme ettepaneku

- 1. Alustada kõige lähemal ajal ettevalmistusi ülalpool kirjeldatud avatud arhitektuurivõistluse läbiviimiseks Tartu kesklinna olulise piirkonna- Narva maantee, Võidu silla, Vabaduse puiestee ja Vabaduse silla vahelise Ala (sealhulgas ka Holmi kvartali) hoonestamise visiooni leidmiseks.**
- 2. Arhitektuurivõistluse idee täpseks sõnastamiseks kutsuda esimesel osapooltele sobival ajal kokku Tartu LV, Arendajate, Muinsuskaitseameti, Eesti Arhitektide Liidu ja riigi (Maa-ameti või Riigi Kinnisvara AS isikus) esindajate koosolek. Arhitektide ja Muinsuskaitseameti esindajatena on lubanud koosolekule tulla arhitekt, EKA linnaplaneerimise professor Andres Alver; arhitekt, Muinsuskaitseenõukogu esinaine, EKA muinsuskaitse ja konserveerimise professor Lilian Hansar ja arhitekt, Muinsuskaitseenõukogu liige, Eesti Arhitektide Liidu eestseisuse liige, EKA õppejõud Margit Mutso.**

Lugupidamisega,



Urmas Past,
OÜ Balti Kinnisvara juhatuse liige