

**PÄEVA 1, TÄHE 8, TÄHE 10 JA PARGI 15 KRUNTIDE DETAILPLANEERINGU  
ESKIISLAHENDUSE TÄIENDAV ARUTELU  
PROTOKOLL  
03.06.2013 kell 14:00**

**OSAVÕTJAD:** vt. osalejate nimekiri

**PÄEVAKORRAS:** Planeeringuala krundiomaniku Merko Tartu ASi seisukohtade tutvustamine väljapakutud eskiislahenduse (lisatud) osas kodanikeühendustele ja huvitatud isikutele.

**ARUTELUL ESITATUD ETTEPANEKUD JA SELGITUSED:**

1. **Merko Tartu ASi (Tähe tn 10 krundiomanik)** esindajad paluvad linnavalitsusel selgitada, milles seisneb vastuolu praeguse esitatud eskiislahenduse ja linna üldplaneeringu vahel. Merko Tartu AS on seisukohal, et detailplaneeringu lahendus peab lähtuma sellest, mida üldplaneering ette näeb ning väljapakutud eskiislahendus vastabki üldplaneeringule. Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid. Merko Tartu AS on nõus arvestama lähteseisukohtadega, arutama korruselisuse üle ning kompromisse tegema, kuid avaliku ja erahuvi vahel peab valitsema tasakaal. Üldplaneering on terviklahendus ning selle muutmine on erandlik ja antud juhul ei oleks üldplaneeringu muutmine põhjendatud. Üldplaneering sätestab põhilised ehitusprintsipiibid, selline eeldus oli ka krundi omandamisel. Linn peab otsuse vastu võtma, kuidas edasi minna.

**Linna vastus:**

Väljapakutud planeeringulahendus ei vasta linna üldplaneeringule hoonete korruselisuse osas seal, kus lubatud korruselisuseks on määratud 3, va. Päeva tn 1 krundil, kuhu üldplaneering lubab kuni 5 korrust, kuid kuhu Tähe tn 11//13 krundil asuva arhitektuurimälestise muinsuskaitse eritingimustest tulenevalt on määratud 3 korrust. Olemasolevaid hooned planeeringualal ei ole ja väikeelamute maa juhtfunktsioon tähendab 2-korruseliste hoonete maad. Olemasoleva hoonestuse vahele võib rajada 3-korruselise hoone, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid. Oluline on rõhutada, et praegune lahendus ei võimalda saavutada seadusekohast planeerimise eesmärki: ei võimalda seada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavaid tingimusi säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks.

Linna üldplaneeringu kohast maakasutuse juhtfunktsiooni saab detailplaneeringuga muuta ning parema lahenduse saavutamiseks hoonete kõrguse ja haljasala osas tuleb seda võimalust vajadusel kasutada. Arhitektuurivõistluse korraldamise ettepaneku põhjenduseks ongi soov analüüsida üldplaneeringust erineva korruselisuse sobivust alale. Planeerimiseseaduse kohaselt peab detailplaneeringus üldplaneeringu muutmise ettepaneku vajadus olema põhjendatud ja antud juhul oleks üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamine põhjendatud. Samas ei ole üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine tingimata tarvilik; linnavalitsuse eesmärk on erinevate osapoolte vahel kokkuleppe saavutamine.

2. **Kalle Kulbok ja Airi Saluveer** olid seisukohal, et lahendus ei vasta lähteseisukohtadele ning esitatud lahendust ei peaks üldse käsitlemagi.

**Linna vastus:** lähteseisukohad on planeerimisprotsessi stardipositsiooniks, lahendust tuleb arutada.

3. **Vambola Tiik** (planeeringuala naaberkrundi omanik) teeb ettepaneku praegune planeeringumenetlus lõpetada ja korraldada alale rahvusvaheline arhitektuurikonkurss. **Jüri Siim** (planeeringu koostaja) leiab, et arhitektuurikonkurssi korraldamine on linnale sobiv teguviis, mis annaks kaasaegse lahenduse, kuid konkursiraamid oleksid ebaselged ja konkurss ei garanteeri Karlova Seltsile sobivat lõpptulemust. Kui korruselisus oleks näiteks 4 korrust ja korterite arv 87, siis tuleks hoonetele maa all 1-2 parkimikorrust rajada järgides lisaks kõiki nõutuid printsiipe (haljasalade osakaalu suhe kõvakattega pindadega jne).

**Linna vastus:** arhitektuurivõistluse läbiviimine on vajalik, kuid ehitussoovist tulenevalt peaks seda rahastama planeeringu koostamisest huvitatud isik, mitte kohalik omavalitsus.

4. **Karlova Selts** tutvustab sissejuhatuseks planeeringuala üldisemalt ja seltsi poolt väljapakutud linna üldplaneeringut muutvat (lisatud) kompromissvarianti, kus hoonestusala on kokku 7000 m<sup>2</sup> ja avalikku haljasala on kokku 6000 m<sup>2</sup>. Selts on seisukohal, et haljasala peaks asuma Tähe-Pargi tn ristmikul. Ala tuleb käistleda komplekselt, tervikuna, miljöö säilitada ja läbi viia arhitektuurikonkurss. Praegune eskiislahenduses olev haljasala ei toimi sellena. Uusarendus peaks olemasolevat olukorda kas parandama või pakkuma lahendust. Selts leiab, et avalikku rohelist ruumi on Karlova linnaosas vähe, kuid seda peaks rohkem olema.

5. **Merko Tartu AS** ei nõustu Karlova Seltsi poolt väljapakutud lahenduses haljasala suurendamisega võrreldes üldplaneeringuga, liikumisteede ühendamise ja haljasalal (haljasala on avalik ja see on piisav), haljasalade sidususega.

6. **Karin Jõks (Pargi tn 15 krundiomaniku esindaja):** maareformi käigus tagastatud Pargi tn 15 krundi, kus on varasemalt asunud elamu ja mis on üldplaneeringu järgi elamumaa, peab saama hoonestada. Kompromissiruumi ei ole.

7. **Linnavalitsus** pakub osapooltele välja järgmise võimaliku kompromissi:

- hoonestada Pos 12 (Pargi tn 15 krunt)
- likvideerida Pos 10 ja Pos 13 ehitusõigus ning määrata see ala üldmaaks
- suurendada hoonete korruselisust võrreldes üldplaneeringus sätestatuga
- koormusindeksid vajadusel kaaluda ümber leebemateks
- säilitada ühenduskoridorid (väljakujunenud jalgteed).

Karlova Selts nõustub linnavalitsuse poolt pakutud ettepanekuga. Merko Tartu AS ettepanekuga ei nõustu, vaid soovib edasi minna üldplaneeringus ettenähtuga (mitte üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga), kuid on valmis tegema kompromisse majade nihutamise ja korruselisuse osas. Pos 10, Pos 13 võib planeerida avaliku haljasala koosseisu, kui tõstetakse Pargi tn ääres olevate hoonete korruselisust.

**OTSUSTATI:** esitada informatsioon linnavalitsuse istungile.

Lõpp kell 16.00

Protokollis: Jaanika Koppel