

Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 1a
lv@raad.tartu.ee

Teie 29.06.2020 nr 9-3.2/UP-18-003

Meie 12.08.2020 nr AET-12/2020-196

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
lpmko@raad.tartu.ee

Tartu linna üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise (KSH) aruande eelnõu avalikustamine

ARVAMUS

Riigi Kinnisvara on tutvunud Tartu linna üldplaneeringu eelnõuga ja Tartu linnavalitsus on teinud väga head tööd.

Loodud kaardirakendust on mugav kasutada nii kodanikul kui ka erialaspetsialistil. Samuti on Tartu linnavalitsus koostanud mitmeid video- ja juhendmaterjale abistamiseks kaardirakenduse kasutamisel. On näha, et linnavalitsus on siiralt huvitatud, et kõikidel oleks võimalik linna arendamisel kaasa rääkida.

Samuti on üldplaneeringu materjalid koostatud põhjalikult ning planeeritu tagab tasakaalustatud linna arengu. Oleme veendunud, et Tartu linnavalitsus seisab alati selle eest, et Tartu linnast areneks parim elu- ja ärikeskkond, mis väärtustab ka loodust.

1. Asjaolud

Tartu linna üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) on algatatud Tartu Linnavolikogu 13.09.2018 otsusega nr 93.

Planeeringu lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus kinnitati Tartu Linnavolikogu 24.01.2019 otsusega nr 131. Arvamusi saab esitada Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale (Raekoja plats 3, 51003 Tartu; e-post: lpmko@raad.tartu.ee) hiljemalt 16.08.2020. a.

Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek toimub 13.07.–16.08.2020. Riigi Kinnisvara ASi arvamus ja ettepanekud üldplaneeringule on alljärgnevad.

2. Juhtfunktsioonide muutmine

Riigi Kinnisvaral on koostöös riigiasutustega 7-10 aasta perspektiivis soov koondada suurem osa riigiasutusi Tartus ühte füüsilisse asukohta, Holmi kvartalis (asukohaga Narva mnt 2a). Hetkel paiknevad asutused linnas erinevates asukohtades, neist paljude igapäevatöö oluliseks osaks on elanike ja ettevõtjate teenindamine. Riigiasutuste paiknemise koondamise eesmärk on riigi, sh riigiasutuste soov osutada teenuseid parimal võimalikul viisil ning lihtsustada riigi ja kodaniku vahelist suhtlemist. Seega on äärmiselt oluline, et riigiasutused paiknevad teenuste kasutajatele lihtsasti juurdepääsetavas asukohas. Kesklinn ja Holmi kvartal on selleks igati sobilik asukoht.

Oleme riigiasutuste koondamist Tartu linna südamesse arutanud ka Tartu linnaga. Linn on toetanud meie mõtet ning Tartu linna seisukohalt tõstab riigiasutuste paiknemine Holmi kvartalis Tartu ja selle keskuse tähtsust regiooni keskuseks veelgi (22.08.2019 kiri nr 21.3-1.2/09454). Kuna eesmärk on koondada riigiasutused tulevikus Holmi kvartalis, siis näeme, et mitmed hooned vabanevad ja neile tuleb leida uus kasutus. Nii Riigi Kinnisvara ASi kui ka Tartu linna huvides on, et renoveerimist vajavad hooned ei jääks tühjana seisma. Sellised hooned ei kaunistaks linnapilti ning võivad mõjutada negatiivselt ümbruskonna turvalisust. Seega Holmi kvartali valimisel on vabanevad hooned kavas realiseerida ning tulevased hoonete omanikud saavad leida neile perspektiivika ja sobiva rakenduse.

Võttes arvesse, et Tartu linna üldplaneering koostatakse pika perspektiiviga (2040+) ning lähtudes eeltoodud põhjendustest, palume muuta järgnevate kinnistute juhtfunktsioone:

2.1. Aleksandri tn 14 ja Turu tn 11a

Palume üldplaneeringu koostamisel määrata kinnistu juhtfunktsiooniks ärihoone maa-ala (toetav otstarve: korterelamumaa ja ühiselamumaa; toetava otstarbe max osakaal krundi hoonestuse brutopinnast kuni 40% ulatuses).

2.2 Veski tn 32

Palume üldplaneeringu koostamisel määrata kinnistu juhtfunktsiooniks ärihoone maa-ala (toetav otstarve: korterelamumaa ja ühiselamumaa; toetava otstarbe max osakaal krundi hoonestuse brutopinnast kuni 40% ulatuses).

2.3. Akadeemia tn 4

Palume üldplaneeringu koostamisel määrata kinnistu juhtfunktsiooniks korterelamu maa-ala (kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone; toetav otstarve kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa; toetava otstarbe max osakaal krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses).

2.4 Põllu tn 1a

Palume üldplaneeringu koostamisel määrata kinnistu juhtfunktsiooniks korterelamu maa-ala (kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone; toetav otstarve kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa; toetava otstarbe max osakaal krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses).

2.5 Riia tn 15

Hetkel renoveeritakse hoone büroohooneks, kus ca 90% hoonest moodustavad Sotsiaalkindlustusameti bürooruumid. Näeme, et ühe võimalusena kolib ka Sotsiaalkindlustusamet Holmi kvartalis. Kuna täna ei ole veel pikema vaate plaanid selgunud, siis leiame, et hoone juhtfunktsioon võiks olla ärihoone maa-ala. Ärimaa juhtfunktsioon ei välista Sotsiaalkindlustusameti paiknemist antud hoones. Küll tulevikus ärimaa juhtfunktsiooni olemasolu lihtsustaks märkimisväärselt hoone kasutusele võtmist ning oleks väiksem halduskoormus ka kohalikule omavalitusele (ei ole vaja menetleda üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut).

3. Lisaks on Riigi Kinnisvaral Tartu linnas mitmeid hooned, mis samuti lähiajal muutavad riigile ebavajalikuks.

Palume arvestada üldplaneeringu koostamisel alljärgnevat ettepanekut.

3.1. Riia tn 179a

Hetkel asub hoones arestimaja, mis lähiajal lõpetab antud kohas oma tegevuse. Palume üldplaneeringus muuta kinnistu juhtfunktsiooniks ärihoone maa-ala ning ehitustingimused määrata analoogselt Lõunakeskuse maa-alale määratud ehitusõigusega.

3.2 J. Kuperjanovi tn 9

Hoone ei ole enam riigile vajalik. Leiame, et antud hoonet on mõistlik kasutusele võtta ärihoonena, seega teeme ettepaneku määrata hoone juhtfunktsiooniks ärihoone maa-ala (toetav otstarve: korterelamumaa ja ühiselamumaa; toetava otstarbe max osakaal krundi hoonestuse brutopinnast kuni 40% ulatuses).

3.3 J. Liivi tn 4

Hetkel on kasutusel asenduspinnana. Juhul, kui üürnik välja kolib jääb hoone tühjaks. Meie hinnangul on sobivaimaks hoone kasutamise otstarbeks ärihoone (hotell, büroo jms) või korterelamu (või korterelamu koos äripindadega). Palume üldplaneeringu juures arvestada, et hoonet on võimalik kasutusele võtta ärihoonena ja/või korterelamuna. Soovime, et üldplaneeringuga oleks lubatud mõlemad funktsioonid ning ka segafunktsioon.

3.4 Narva mnt 175

Kinnistul paikneb eraldi hoone koos parkla ja maanteelt juurdepääsuga. Antud hoone on olnud aktiivses kasutuses (nt on seal paiknenud lasketiir) ning me näeme, et ka tulevikus võiks antud hoones äritegevus jätkuda. Seega teeme ettepaneku muuta kinnistu juhtfunktsioon ärihoone maa-ala (toetav otstarve: korterelamumaa ja ühiselamumaa; toetava otstarbe max osakaal krundi hoonestuse brutopinnast kuni 40% ulatuses).

Palume arvestada Riigi Kinnisvara ettepanekutega, küsimuste korral heameelega vastame! Soovime jõudu planeeringu menetlemisel.

Lugupidamisega
(allkirjastatud digitaalselt)
Kärt Vabrit
projektdirektor

Kärt Vabrit
kart.vabrit@rkas.ee