



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

20.06.2006 nr 972

**Seisukohtade võtmine Tartu linna
üldplaneeringu teemaplaneering
"Karlova miljööväärtusliku ala kaitse- ja
kasutustingimused"
avalikul väljapanekul laekunud
ettepanekute ja vastuväidete kohta**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 20 lg 2, Tartu linna ehitismääruse § 11 lg 5 ja Tartu Linnavolikogu 04. mai 2006 otsust nr 78 "Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine", Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta seisukohad Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" avalikul väljapanekul laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta vastavalt lisale.
2. Edastada seisukohad Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Karlova miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" avalikul väljapanekul laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile.
3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada planeeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu. Arutelu ajaks määrata 10. juuli 2006. a kell 16:00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajee Raekoja plats 3 III k.
4. Korraldus jõustub 21. juunil 2006.


Laine Jänes
Linnapea


Jüri Mölder
Linnasekretär

**Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering “Karlova
miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused”
avalikustamise käigus laekunud ettepanekute kokkuvõte**

Sisukord

1. Tolstoi tn 12/14 krundi jagamine ja uue krundi loomine 4
2. Tähe 19 krundile ehitusõiguse andmine ja korruselisuse suurendamine..... 4
3. Võru 2, Võru 4/6 ehitusõiguse andmine ja korruselisuse muutmine..... 4
4. Vaba tn 1 krundile ehitusõiguse andmine..... 4
5. Vaba tn 5 hoonete miljööväärtusliku kaitse alla võtmise vaidlustamine..... 5
6. Tartu Majaomanike Ühingu ettepanekud 5-6
 - Tänavakatted - ajaloolised või uued katted
 - Lahenduse pakkumine tõstetud tänavate suhtes
 - Majade värvipassid - positiivne Karlova miljöös
 - Karlova ja ahiküte
 - Puukuuride kasutus ja vajadus
 - Miljöö- ja arhitektuuriväärtuste kaitse alla võtmise motiivid ja selgitus
 - Tuleohutuse ekspertiisi vajadus
 - Autode arvu tõus ja parkimiskohtade kasvav vajadus
 - Plastikaknad - lahendus?
 - Karlova katused - eterniitkatuse
 - Ehitiste mitmekesistamine
7. Päeva tn 1 krundile planeeritud hoone ehitusmahu vaidlustamine..... 7
8. Salme 2d maa sihtotstarbe muutmine ja gaasitrassiga liitmine 7
9. 14 allakirjutanu ettepanekud..... 7-8
 - Karlova pargi kokkukuulumine mõisahoonega
 - Staadioni säilitamine, maa sihtotstarbe muutmine, valgustuse planeerimine
 - Eha tn allee pärnadest!
 - Eha tänavale munakivitee rajamine
 - Tänavate tõstmise vältimine
 - Tänavarentslite taastamine
 - Kesk tn kaherealine puudeallee koos keskse jalakäijate teega
 - Päeva tn üldmaa suurendamine
10. Marta tn muutmine kvartalisiseseks tänavaks. Katmine munakivisillutisega ... 8
11. Karlova ettepanekud eraisikult 8-9
 - Karlova pargi kokkukuulumine mõisahoonega
 - Staadioni säilitamine, maa sihtotstarbe muutmine,

- Säilitada hoonestamata maa Pargi, Tähe ja Päeva tn juures üldmaana!
- Sõbra tänavas planeerida jalgrattatee sõiduteele
- Tänavate tõstmise vältimine
- Arvestada hoonete arhitektuurist tulenevaid kitsendusi tänavajoone määramisel
- Kesk tn kaherealine puudeallee koos keskse jalakäijate teega Päeva tn üldmaa suurendamine

12. Kalevi 47 jagamine ja ehitusõiguste paigutamine krundi keskossa 9

13. Kalevi 51 jagamine 9

14. Lasteaed "Karoliine" territooriumi laiendamine, ehitusõiguse määramine 9

15. Miljöö- ja arhitektuuriväärtuste kaitse alla võtmise motiivid ja põhjendused... 9

16. Planeering heaks kiita 10

17. Avalikul tutvustamisel esitatud ettepanekud 10

18. Tähe 89 hoone riikliku kaitse alla võtmise vaidlustamine..... 10

19. Arhitektuuri ja ehitusosakonna ettepanekud 10-11

20. Kesk tn 36 krundile alajaama paigutamise vastuväide 11

Ettepaneku esitaja(d)	Ettepaneku sisukokkuvõte	Linnavalitsuse seisukoht	LVK arengu- ja planeerimiskomisjoni seisukoht
Sven Jalakas OÜ Seitse Teed Västriku 2 Tartu	Ettepanek muuta Tolstoi tn 12/14 ja Salme 1 krundi piire. Anda krundi jagamis- ja hoonestusõigus Tolstoi 12/14 krundile Salme tn poolsesse külge. Lisatud skeem.	Mitte arvestada. Kunagine Oskar Alliku krunt - kõige ehedam Karlova krunt üldse, hoonetel säilinud detailid, hoovil kunagise päikesekella alus, taga suur õunaaed, hoovil sillutis, värav jne.	
Naresh Mody Aleksandri 1-36 51004 Tartu	Tähe 19 krundile uue segafunktsiooniga hoonestuse planeerimine nii, et uushoonestus paikneks Tähe ja Lootuse tn joonel. Nurgalahenduse markeerimine täiendava korrusega. Parkimine õuel ja maa-alusel. Korruselisuseks anda kolm.	Arvestada tingimusel, kus ettepaneku esitaja edastab linnavalitsusele kavandatava hoone mahtu ning olemasolevaid hooneid (Tähe 17, 21 ja 299) kajastava kolmemõõtmelise joonise linnavalitsuse lõpliku seisukoha kujundamiseks.	
Naresh Mody Aleksandri 1-36 51004 Tartu	Võru 2, Võru 4/6. Võru ja Tähe tänavate nurgakvartal lahendada kompaktselt kuni 5 korruselise ärifunktsioonilise hoonestusega. Tähe tn parkla kas täis ehitada või jätta alles, ehitades hoone üleval pool postidel. Parkimine krundi sisemuses, sissesõidud Võru ja Tähe tänavalt.	Arvestada järgnevalt: 1. Ärimaa kõrvalfunktsiooni andmine Võru 2 ja Võru 4 hoonetele põhjendatud; 2. Võru t.- Tähe t. nurga hoonestamine lubatav kuni 4 korruselise hoonestusega. Hoonestamise põhimõtted tuleb täpsustada detailplaneeringuga.	
Suivy Peemot esindaja Peeter Peemot Tähtvere 36-6 Tartu	Vaba tänaval asub hoonestus peaaegu kogu tänava ulatuses tänavajoonel. Teemaplaneering teeb ettepaneku hoonestusalade määramise kruntidele Vaba 9 ja 11. Vaba 1 on antud tänavalõigus ainuke krunt kus ehitusõigus tänavajooneni ei ulatu. Ettepanek Vaba 1 krundile anda ehitusõigus tänavajoonele.	Arvestada.	

10/1

Jana Varul
Raul Varul
Vaba 5
Tartu

Teemaplaneering teeb ettepaneku määrata kohalik kaitse ja miljöövärtus Vaba tn 5 asuvatele hoonetele.
Omanik on nõus miljöövärtuse määramisega elamu ja pesuköögi osas. Ülejäänud hoonete osas vaidlustab ettepaneku.
Üks hoonetest ei ole säilinud ja teine – silikaattelistest garaaž, on kokku kukkumas.
Lisaks avaldab omanik soovi nn ”kokkukukkunud” abihooone asemele saada uuele hoonetele ehitusõigust.

Arvestada järgnevalt: planeerijale teha ettepanek kontrollida kaardile märgitud hoonete vastavust tegelikule situatsioonile. Lagunev hoone lubatud taastada endises mahus. Kuna kogu hoonestus asub miljöövärtuslikul alal siis miljöövärtuse välja toomine ühe või teise hoone osas eraldi omanikule kitsendusi ei sätesta.

Tartu Majaomanike
Ühing

Planeering vajab veel põhjalikku läbivaatamist. Miljöövärtuse säilitamisel on jäetud arvestamata tänapäeva nõuded kui ka otstarbekus. Planeering on mitte ainult pidurdav vaid eirab ka kaasaja nõudeid.

1. Tänavatel on auklik asfalt – miljöövärtust silmas pidades peaks olema kruus või kivisillutis.
2. Tänavad on tõstetud nii, et vundamendid on jäänud teest madalamaks. Planeeringus puudub lahendus tekkinud olukorrale.
3. Majade värvid ei arvesta kunagi olnud, kuid see on positiivne. See tõestab, et miljöo on nii või teisiti deformeerunud.
4. Vähe tähelepanu on pööratud hoonete kütmisele. Ahiküte on saastav, ahje ei ole võimalik taastada.
5. Teistele kütteliikidele ülemineku tulemusel ei ole vajalik nii suurel hulgal puukuuride olemasolu.

Arvestada järgnevalt:

1. Teede ja tänavate rekonstrueerimise projekti valmimise järgselt saab määrata täpsemalt millisel tänava osal saab teekatte taastada endisel kujul, millisel mitte.
2. Ettepanekuga nõustuda. Planeeringuga sätestada, et olemasolevaid tänava kõrgusi mitte tõsta, teede rekonstrueerimise käigus võimaluse korral kaaluda teepinna langetamist.
3. Majade värve ei määrata teemaplaneeringuga.
4. Nimetatud teemat käsitleb planeeringu peatükk 7. “Soojavarustus” ja joonis nr 7. “Tehnovõrgud”. ¼ planeeringu alast on kaetud perspektiivse kaugküttevõrguga.
5. Ettepanekuga mitte nõustuda. Puukuurid on Karlova miljöo osa ja nende likvideerimine on mõeldamatu. Hoonetele tuleb leida teine funktsioon.

6. Hoonete kaitse alla võtmine miljöõ- ja arhitektuuriväärtusena on põhjendamata. Selgitused puuduvad, mille alusel ja miks just need hooned. Ettepanek kogu piirkond uuesti läbi vaadata ja hoonetele juurde lisada kas on õigustatud miks kaitse vajalik.
7. Planeeringus puudub analüüs Karlova elamurajooni vastavusest tuleohutusnõuetele. Tellida ekspertiis päästkeskuselt.
8. Autostumine ja parkimisalade tekkimise vajadus.
9. Plastaknad suure tähelepanu all, eterniitkatust ei käsitleta üldse. Lahendus puudub. Ettepanek tellida müratasememõõtmise ja vastavalt sellele otsustada milliseid aknaid kasutada.
10. Uusehitiste projekteerimisel kasutada mitmekesisemat stiili mitte sunduslikku sulandumist (fiboplokk kaetud kitsa laudisega)
11. Olemasolevad haljasalad – pargid, staadion, peaks säilitama oma praegused sihtotstarbed.

Vajalik seletuskirja täiendada vastavate selgitustega.

6. Miljööväärtusliku ala, s.h. hoonete kaitsmise eesmärgid tulenevad Tartu linna üldplaneeringust ning käesoleva planeeringu juurde koostatud muinsuskaitse eritingimustest.
7. Kogu ala ekspertiisi tellimine ei ole otstarbekas. Probleemi tuleb lahendada järk-järguliselt hoonete rekonstrueerimise või ehitamise projektide staadiumis. Planeering on kooskõlastatud Lõuna- Eesti Päästkeskusega.
8. Parkimine lahendada õuealadel ja võimaluse korral tänavatel. Tänavatel parkimine sätestada vastavalt liikluskorraldusele.
9. Uute ehitiste puhul ja ajalooliste hoonete rekonstrueerimisel on nii akende kui ka katusekatte materjalide valiku puhul antud ette soovitatud materjalivalik, millede puhul arvestatakse ajaloolist traditsiooni.
10. Materjalide valiku ette andmine ei välista kaasaegset arhitektuuri, see on arhitektide ja projekteerijate võimalus, mida kasutatakse tagasihoidlikult.
11. Arvestada Karlova pargi ja staadioni osas, Päeva t ja Pargi t vaheline haljasala anda vastavuses linna üldplaneeringuga.

Päeva ja Tähe tn
elanikud:
20 allkirja

Vastuväited Päeva tn 1 krundile kavandatava korterelamu
ehitusõiguse mahu osas. Planeeritava krundi osas on
tähelepanuta jäetud planeeringu üldised eesmärgid.

Ettepanekud:

- Vähendada Päeva 1 ehitusõigust nii, et kavandata sobitaks ajaloolisse miljöösse.
- Järgida Päeva tn 1 puhul üldist ehitusõigust.
- Jätta korruselisuseks 2-3, suurima ehitusaluse pinnaga 1000 m²
- Päeva tn 1 hoone planeerida arvestades Päeva tn 7 hoonestust.
- Likvideerida vastuolud planeeringu seletuskirjas: ainuke krunt millel on välja toodud ehitusmaht on Päeva tn 1 – miks?
- Kaardi järgi peaks asuma Päeva tn 1 hoonestusala kvartalis A-2, planeeringus on A-1.
- Päeva tn 1 ehitusõiguse puhul on arvestatud linnaehitusliku kaitsealaga samas asub ala ka riikliku kaitse all olevate hoonete kaitsevööndis.

Mitte arvestada.

Päeva 1 krundi ehitusõigus sh. võimalik lubatud suurim hoone kõrgus, on antud vastavuses Tartu linna üldplaneeringuga. Hoone piirkonda sobivuse küsimused lahendatakse menetlemisel oleva detailplaneeringu käigus, kus antakse konkreetsed eskiislahendused hoonestuse kohta. Alles seejärel saab linnavalitsus langetada otsuse planeeringulise lahenduse kohta.

Planeeringus parandada kvartali numbriga seonduv viga.

Taisto Kängsepp
Salme 2d
Tartu

1. Ettepanek Salme 2d krunt liita gaasitrassiga.
Salme 2d krunt on ÜP määratud ekslikult ärimaaks, seda ta ei ole.

Mitte arvestada kuna antud krunt asub Tartu linna üldplaneeringuga kehtestatud kaugküttepiirkonnas. Samas juhime tähelepanu, et eelnimetatud planeeringus sätestatud juhtudel on võimalik taotleda liitumist gaasitrassiga. Maa sihtotstarbe määramise osas täpsustada otstarve planeeringu edasisel menetlemisel.

Terje Villem
Kokku 14
allakirjutanut

1. Karlova pargi rekonstrueerimisel arvestada selle kokkukuuluvust Karlova mõisa härrastemajaga
2. Staadioni aluse maa osas muuta maa sihtotstarvet
3. Planeerida staadionile valgustus
4. Eha tänava ääres olnud allee on ajalooline, pärnad oleks hea valik
5. Eha tänaval Tähe tänavast kuni Salme tänavani peaks olema eksponeeritud munakivi vastavalt

1. Arvestada.
2. Arvestada.
3. Arvestada.
4. Arvestada. Ajalooliselt on olnud kased. Planeeringusse vastav viide teha.
5. Arvestada.

	<p>ajaloolisele tänavakattel, see aeglustaks ka autode sõidukiirust.</p> <p>6. Tänavakatete taastamisel, remontimisel jne arvestada nende endist kõrgust</p> <p>7. Taastada ja teha tänavatele munakividest tänavareentslid</p> <p>8. Kesk tänaval oleks vajalik üherealise puuderea asemele istutada kaherealine. See annaks ka võimaluse puudevahelisele kõnnitee rajamisele.</p> <p>9. Tartu Ülikooli füüsikahoone tagune park mis algab Päeva tänavast võiks jätkuda Lille majani – olla ühenduses sealse haljasalaga – moodustab meeldiva jalutusringi põlispuude ja trepiga. Kaunis vaade on Pargi tänavalt Päeva tn 7 ja 9 terrassidele ja trepile. Vaade peaks säiluma.</p>	<p>6. Arvestada.</p> <p>7. Arvestada.</p> <p>8. Arvestada.</p> <p>9. Arvestada tingimusel, kus haljasala ja kõnnitee planeerimisel tuleb lähtuda kruntide omanike huvidest.</p>
<p>Rein Kaarli KÜ Salme 2 juhatuse liige Salme 2 krt 3</p> <p>Riho Raave Marta 1kaasomanike esindaja</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Taastada Marta tn munakivisillutis või asendada olemasolev kruusakate kõvakattega • Muuta Marta tn kvartalisiseseks tänavaks, kus liiklemine oleks lubatud vaid tänava elanikel. 	<p>Arvestada osaliselt. Munakivisillutise taastamine heaks kiita, tänava muutmine kinniseks tänavaks ei ole aga põhjendatud.</p>
<p>Igor Örd Sõbra 9 50107 Tartu</p>	<p>1. Muuta Karlova staadioni aluse maa sihtotstarve üldmaaks</p> <p>2. Käsitleda Karlova mõisa pargi jäänukit kompaktselt koos mõisahoonega, mitte siduda seda õppehoonega</p> <p>3. Säilitada praeguseni hoonestamata maa-ala Pargi, Tähe ja Päeva tn vahelisel lõigul üldmaana vabaõhuürituste läbiviimiseks.</p> <p>4. Taastada Kesk tn kaherealine tänavakeskne</p>	<p>1. Arvestada.</p> <p>2. Arvestada.</p> <p>3. Mitte arvestada, planeeringuline lahendus on antud vastavuses Tartu linna üldplaneeringuga.</p> <p>4. Arvestada.</p>

	puudeallee ühes nendevahelise jalakäijate teega ning pargipinkidega.	
	5. Sõbra tänavas paigutada jalgrattatee sõiduteele.	5. Mitte arvestada.
	6. Arvestada planeeringus ajalooliste hoonete väliskujust tulenevaid kitsendusi (välistrepid,...) kui hooned on kohustuslikult paigutatud tänavajoonele.	6. Arvestada.
Sten Tikk Päeva 19 Tartu	1. Päeva tn 19 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud kajastada ka selles planeeringu lahenduses. Päeva tn 19 kinnistule näha ette täiendav ehitusõigus.	1. Arvestada.
	2. Lisaks ehitusõiguse andmisele lubada Kalevi 47 krunti jagada.	2. Arvestada.
	3. Kalevi 47 ja Kalevi 51 kruntidele antud ehitusõiguse nihutamine kruntide keskosas.	3. Arvestada.
Külli Paavel OÜ MP- Reklaamtrükk Kalevi 51	Anda võimalus Kalevi 51 krundi jagamine kaheks.	Arvestada.
Priit Metsjärv TLV / HO	Ettepanek lasteaed Karoliinele Kesk tn 6 määrata laiendamise eesmärgil juurdeehitusala. Suurendada lasteaia territooriumi endise restorani parkla arvel.	Arvestada.
Kristel Kerson Tähe 53 kaasomanike esindaja	Mille alusel ja miks on üks või teine hoone määratud kaitsealuseks. Mis on erinevused miljööväärtuslikul kaitsel ja arhitektuuriväärtuse kaitsel. Missugused piirangud need kaitsmised omanikule kaasa toovad. Ettepanek Tähe 53 arhitektuuriväärtuse alla võtmise asemel miljööväärtuslikuks tunnistada.	Planeeringu seletuskirja sisse viia selgitus vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ning käesoleva planeeringu juurde koostatud muinsuskaitse eritingimustele. Kuna kogu ala asub miljööväärtuslikul alal siis miljööväärtuse välja toomine ühe või teise hoone osas omanikule eraldi kitsendusi kaasa ei too.

Tähe 53 osas ettepanekut arvestada.

Kristina Kurm MTÜ Säästva Renoveerimise Infokeskuse Tartu Ühendus juhatuse liige	Ettepanek planeering vastu võtta praeguses sõnastuses, sest see tagab miljööväärtusliku hoonestuse kaitse.	Toetada esitatud põhimõtet.
Avalikul tutvustamisel esitatud ettepanekud	<ul style="list-style-type: none">• Salme tn 40 krundile määrata ehitusõigus kuna tegemist on iseseisva hoonestamata krundiga• Staadion säilitada üldmaana – maa sihtotstarbe muutmine• Kuu 27 ja Salme 17 kruntidele antud ehitusõigus üle vaadata, tegemist korterelamumaadega.	Arvestada.
Tõnisson Kinnisvara Riia 2 Tartu	Ettepanek Tähe 89 hoone riikliku kaitse alla võtmise osas vaidlustada.	Arvestada ja määrata hoone miljööväärtuslikuks hooneks.
Arhitektuuri ja ehituse osakond	I. Lisada punkti 1.2.1. Ehitustegevuses miljööväärtusega hoonestusalal peab järgima hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitusmaterjalid ja kujundusvõtted, haljastustavad jms) ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Kvartalisisene hoone peab olema mahult väiksem kui tänavaäärne hoonestus Ehitusjoonel asuva ehitise kõrgus ei tohi ületada 75% tänavaäärsete ehitusjoonte vahelaiusest. Kõrvalhoone ehitamine tänavapoolsele ehitusjoonele lähemale kui 12m on keelatud. Uute ehitusalade ja kruntide ehitusaluse pinna määramisel lähtutakse ajaloolise krundistruktuuri säilimisest Kruntide maksimaalne täisehituse protsent on antud tabelis:	Arvestada.

a) väikeelamu krundid

Krundi suurus m ²	Suurim lubatud täisehituse %
alla 700	30
701 – 1000	25
1001 - 1300	20
1301 - 1600	17
1601 - 1900	15
Üle 1900	13

b) muud hooned sh korterelamud koos abihoonetega kuni 20%,

Krunte mille pind on väiksem kui 800 m² ei tükeldata iseseisvateks üksusteks

Korterelamukruntide koormusindeks (KKKI) on 300-400

Suurim soovitatav korterite arv ühe kortermaja kohta on 6

Kohustuslik ehitusjoon: krundi piiril.

II. Lisada punkti 1.2.2.

Hoone remontimisel, rekonstrueerimisel ja laiendamisel tuleb tagada arhitektuuriväärtuslike objektide ja nende osade (fassaadi, eksterjööri- ja interjööridetailide, sealhulgas akende ja uste, laudvoodri, dekoratiivvormide, piirdeaedade jms) säilimine, restaureerimine ja võimalusel ka eksponeerimine.

Alalõigust “Piirded”

“Kinnistute ja tänavate äärsed piirded võivad olla metallist või puitlappidest.....”


jätta välja sõna metallist, kuna see ei ole iseloomulik

Karlova piirkonnale.

Katrin Avi
Kesk 36
Tartu

Omanik ei ole nõus Jaotusalajaama paigaldamisega Kesk
tn 36 kinnistule.

Arvestada.



Jüri Mölder
Linnasekretär