



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

11.03.2008 nr 301

Seisukoha võtmine Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud vastuväidetele ja ettepanekutele ning detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja koha määramine

Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 15. jaanuarist kuni 29. jaanuarini 2008. a. Avaliku väljapaneku jooksul laekus planeeringu kohta kokku 15 kirjalikku ettepanekut ja vastuväidet kokku 37 isikult.

Ettepanekutes ja vastulausetes märgitakse muuhulgas, et planeeritud hoonestus ja sellega kaasnev liikluskoormuse tõus suurendab piirkonna õhusaastet ja müra, vähendab praegu kvartalis elavate elanike privaatsust, väheneb kinnistute väärtus. Samuti märgitakse, et kavandatav hoonestus kahjustab terve elamukvartali elanike heaolu ja muudab oluliselt elukvaliteeti ning et kõrghooned ei sobi kokku Filosoofi tänava miljööväärtusliku alaga. Rajatav kõrghoonestus suurendab liikluskoormust, ooteajad ristmikel kasvavad, hoovidesse sisse- ja väljasõit on raskendatud, parkimisvõimalused Era ja Filosoofi tänaval kaovad. Lisaks juhitakse tähelepanu, et kõrghaljastus asendatakse hoonetega ning likvideeritakse Riia tänava äärsed puud. Samuti küsitakse, miks on detailplaneeringu koostamisel üldplaneeringu kriteeriume muudetud (korruselisus). Nähakse ohtu, et kavandatud hooned hakkavad domineerima üle Pauluse kiriku mahu ning taotletakse kavandatava "künka" nihutamist enam krundi sisemusse nii, et Riia tänava poolne osa oleks laiemas ulatuses 5- korruselise hoonestusega.

Muuhulgas tehakse linnavalitsusele järgmised ettepanekud: vähendada hoonete korruselisust 3-5 korruseni ja vähendada hoonete arvu ühe võrra, viia läbi täiendav liiklusuuring ja teostada keskkonnamõjude hindamine.

Linnavalitsus on planeeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ja vastulausete osas järgnevatel seisukohtadel:

1. Eesmärgiga tagada kesklinnale omane kõrgem, tihedam ja arhitektuurselt esinduslik hoonestus, on planeeringu koostamise käigus läbi viidud arhitektuurivõistlus. Valitud võidutöö vastab kõigile eelnevatele nõuetele, kus eelkõige tuleb ära nimetada hoonestuskava atraktiivsust, lahenduse terviklikkust (parkimine terves ulatuses maa all) ja arhitektuurset eripära.

Planeeritud uushoonestus asub lähimast olemasolevast Võru 11 elamust 37 m kaugusel, kusjuures Võru 11 vaatesse jääb ainult uuslamu 4 korruse maht, mis asub 43 m kaugusel, kuna uushoonestuse kõrguse suurenedes kaugus olemasolevatest hoonetest suureneb. Võru 15 elamu paikneb uuslamust 51 m kaugusel, Võru 15a elamu 69 m kaugusel ja Filosoofi 2b elamust on uusehitis 30 m kaugusel (7-korruselise osa 40 m kaugusel).

Eelnevalt tulenevalt ei nõustu linnavalitsus täielikult vastulausetega, et kavandatud hoonete korruselisus vähendab praegu kvartalis elavate elanike privaatsust ja vähendab kinnistute väärtust, kahjustab terve elamukvartali elanike heaolu ja muudab oluliselt elukvaliteeti ning et kõrghooned ei sobi kokku miljööväärtusega Filosoofi kvartalisse.

Seetõttu ei nõustu linnavalitsus vähendama planeeringuga kavandatavat korruselisust, kuid on seisukohal, kus olemasoleva elamupiirkonna poolsete hoonete asukoha osas tuleb planeeringu koostajal kaaluda meetmeid, mis arvestaks rohkem elanike privaatsust.

2. Kõiki liiklusega seonduvaid küsimusi on planeerimislahenduses käsitletud. Lahenduse kontrollimiseks on Inseneribüroo Stratum poolt koostatud liiklusolukorra hinnang Tartus, Riia-Era-Filosoofi-Võru tänavate kvartali detailplaneeringu kehtestamisel (Tallinn 07.2007), kus tõdetakse, et liikluskoormuse kasvule vaatamata on lähedusest tulenevalt lähipiirkonna tänavate läbilaskevõime tagatud. Liikluskorra hinnangust tulenevalt saab väita, et Riia-Filosoofi ristmiku läbilaskvusprobleem ei ole niivõrd otseselt seondatav kõnesoleva detailplaneeringuga, vaid pigem Riia tänava pingelise liiklusolukorraga tervikuna. Samuti tuleneb liikluskorra hinnangust, et vähegi tähelepanuväärsed läbilaskvuse kasutustaseme muutused detailplaneeringus ette nähtud hoonestuse rajamisel leiavad tõenäoliselt aset kahel ristmikul:

- 1) Võru-Era ristmikul, kuid ka perspektiivne olukord ei kujune läbilaskvuse suhtes kriitiliseks;
- 2) Riia-Filosoofi ristmikul, kus liiklusolukord muutub tänasega võrreldes pingelisemaks, kuid siiski ei ulatu õhtuse tippunni läbilaskvustasemed veel kriitiliseks.

Eelnevalt tulenevalt on linnavalitsus seisukohal, et kavandatava hoonestusega kaasnev liikluskoormus tänavatel muutub küll pingelisemaks, kuid ei kujuta ohtu tänavate läbilaskvusele, mis on pigem seotud Riia tänava pingelise liiklusolukorraga tervikuna. Samuti on linnavalitsus seisukohal, et täiendavat liiklusuuringut teostada ei ole vaja, kuna juba teostatud uuringu baasil on selgunud võimalikud probleemid ning planeerija on lahenduse väljatöötamisel nendega arvestanud. Küll aga tuleb planeerijal anda lahendus, mis tagab tipp tundidel väljasõidu kruntidelt Võru 9, 9a, 11, 15, 15 a ja 19.

3. Linnavalitsus on seisukohal, et haljastuse osas tuleb planeeringuga ette näha lahendus, kus planeeringualal tervikuna haljastuse osakaal tõuseb. Puude likvideerimise vajadus Riia tänava äärest on seotud normidekohase kõnnitee ja kergliiklustee väljaehitamise vajadusega. Likvideeritava haljastuse osa kompenseeritakse planeeritud täiendava kõrghaljastuse rajamisega. Hoonete projekteerimise staadiumis tuleb koostada ka kogu krundile haljastusprojekt, kus nähakse ette suuremate põõsamassiivide ja kõrghaljastuse rajamise vajadus. Planeeritavad hooned jätavad suurte terrassipindadega võimaluse ka vertikaalhaljastuse rajamiseks. Linnavalitsus on seisukohal, et eesmärgiga täiendavalt tagada olemasoleva väikeelamupiirkonna privaatsust, tuleb planeeringuala Võru tn poolsele piirile planeeritaval krundil ette näha puuderivi.

4. Tartu Linnavolikogu 8. mai 1997.a otsusega on kehtestatud Filosoofi- Riia- Väike- Tähe- Võru t piirkonna üldplaneering. Tartu linna üldplaneeringu seletuskirja 1. peatükis on sätestatud, et pärast Tartu linna üldplaneeringu kehtestamist jäävad Tartu linnas varem koostatud üld- ja teemaplaneeringud (antud loeteluna) niivõrd, kuivõrd need ei ole vastuolus linna üldplaneeringuga. Tartu Linnavolikogu 4. mai 2006. a otsuse nr 77 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" punktis 3.2 järgi käsitletakse nimetatud üldplaneeringut Tartu linna üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuna. Kuna Tartu linna üldplaneering ei ole sätestanud hoonete maksimaalseks kõrguseks planeeringualal kuni 5, siis on nimetatud küsimuses vastuolu teemaplaneeringu ja üldplaneeringu vahel. Vastuolu korral aga on siin ülimuslikuks linna üldplaneering mitte teemaplaneering.

5. Linnavalitsus on seisukohal, et keskkonnamõjude hindamise läbiviimine ei ole olukorras, kus on teostatud liikluskorra hinnang ja AS Viljandi EKE Projekti poolt teostatud töö: "Tartu maakonnas, Tartu linnas, kruntidele Eera tn. 3, Riia tn. 20 ja 22, Filosoofi tn. 2a, planeeritava hoonestuse mõju planeeringuala naaberkruntide hoonetele. Insolatsiooni kestuse analüüs" (Töö nr 07118) otstarbekas. Küll aga seab linnavalitsus tingimuse, kus planeeringus tuleb sätestada, et ülenormatiivse ventilatsiooniseadmete müra väliskeskkonda suunamine pole lubatud ning maa-aluste parklate ventilatsiooni viigud tuleb suunata hoonete viimase korruse katustele. Samuti tuleb teostada õhureostuse eksperthinnang eesmärgiga välja selgitada, millisel määral muutub piirkonna õhureostus praeguse foonireostusega võrreldes.

6. Analüüsinud kavandatava hoonestuse võimalikku kahjulikku mõju Pauluse kiriku ja miljööväärtsliku hoonestusala eksponeeritavusele on linnavalitsus koos muinsuskaitseametiga seisukohal, et planeerimislahendus ei kahjusta miljööväärtsliku hoonestuala ja arhitektuurimälestiste (sealhulgas ka Pauluse kiriku) vaadeldavust ning kavandatud uuehitiste korruselisuse astmeline tõus planeeritava krundi sisemuse suunas teeb ülemineku väikeelamualalt korruselamutele sujuvaks ning tagab arhitektuurimälestiste vaadeldavuse.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 21 lg-d 1 ja 2, Tartu linna ehitismääruse § 13 lg-d 1, 3 ja 7 ning arvestades 15. jaanuarist kuni 29. jaanuarini 2008. a toimunud planeeringu avalikul väljapanekul laekunud kirjalikke ettepanekuid, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2a kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud vastuväidete ja täiendusettepanekute kohta järgmised seisukohad:

1.1 olemasoleva elamupiirkonna poolsete hoonete asukoha osas planeeringu koostajal kaaluda meetmeid, mis arvestaks rohkem elanike privaatsust.

1.2 planeerijal anda lahendus, mis tagab tiptundidel väljasõidu kruntidelt Võru 9., 9a, 11, 15, 15a ja 19.

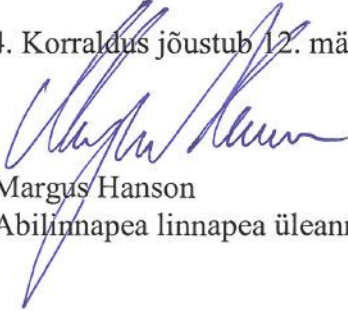
1.3 maja nr 5 ja olemasolevate väikeelamute kruntide piirile näha Pos 2 krundil ette kõrghaljastuse rajamine.

1.4 planeeringus tuleb sätestada, et ülenormatiivse ventilatsiooniseadmete müra väliskeskkonda suunamine pole lubatud ning maa-aluste parklate ventilatsiooni viigud tuleb suunata hoonete viimase korruse katustele. Teostada tuleb õhureostuse eksperthinnang eesmärgiga välja selgitada, millisel määral muutub piirkonna õhureostus praeguse foonireostusega võrreldes.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu 26. märtsil 2008. a kell 15:00 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas.

3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal avaldada informatsioon avaliku väljapaneku tulemuste, avaliku arutelu toimumise aja ning koha kohta ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel.

4. Korraldus jõustub 12. märtsil 2008. a.


Margus Hanson
Abilinnapea linnapea üleannetes


Jüri Mölder
Linnasekretär