



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

23.12.2011 nr 1405

**Seisukoha võtmine Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 //
Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu
avalikul väljapanekul laekunud ettepanekutele
ning detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja
koha määramine**

Tartu Linnavolikogu 13.10.2011 otsusega nr 289 vastu võetud Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal, mis toimus 25.10-08.11.2011, laekusid kirjalikud ettepanekud ja vastuväited Aleksandri tn 37 kinnistu kaasomanikult ning ühiselt Säästva Renoveerimise Infokeskuse Tartu Ühenduse, Karlova Seltsi, Supilinna Seltsi, Maastikuarhitektide Liidu ja Eesti Rohelise Liikumise esindajailt. Ettepanekud ja vastuväited puudutasid planeeringu lahenduse sobivust miljöövääruslikule hoonestusalale, planeeritud hoonete mahtude ja paiknemise sobivust planeeritavale alale ning detailplaneeringu lahenduse vastavust linna üldplaneeringule .

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 20 lg 2, § 21 lg-d 1 ja 2, Tartu linna ehitusmääruse § 13 lg-d 1, 3 ja 7, arvestades 07.11.2011 laekunud mittetulundusühingute vaidlustust ja 08.11.2011 laekunud Aleksandri tn 37 krundi omaniku vastuväiteid, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad vastavalt lisale.
2. Planeeringu avalikul väljapanekul laekunud ettepanekuid ja vastuväiteid tutvustada linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonis.
3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.
4. Määrata avaliku arutelu ajaks 11.01.2012. a kell 15:00 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruum Raekoja plats 3.
5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal avaldada informatsioon avaliku väljapaneku tulemuste, avaliku arutelu toimumise aja ning koha kohta ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel.

6. Korraldus jõustub 23. detsembril 2011. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Kruuse
Linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
Linnasekretär

Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekud ja vastuväited

Ettepaneku/vastuväite tegija ja kuupäev	Jrk nr	Ettepanekud ja vastuväited	Tartu Linnavalitsuse seisukoht
<p>Säästva Renoveerimise Infokeskuse Tartu Ühendus Kristina Kurm</p> <p>Karlova Selts Ahto Külvet</p> <p>Supilinna Selts Lea Teedema</p> <p>Eesti Maastikuarhitektide Liit Valdeko Lukken</p> <p>Eesti Roheline Liikumine Ilmar Part</p> <p>E-post 07.11.2011</p>	<p>1</p>	<p>Vaatomata kodanikeühenduste korduvatele tähelepanujuhtimistele planeerimisettepaneku vajakajäämistele võttis Tartu Linnavolikogu 13.10.2011 otsusega nr 289 kõnealuse detailplaneeringulahenduse vastu ja suunas avalikule väljapanekule. Olles tutvunud Lina tn ajaloolise haiglakompleksi plan.ettepanekuga teatame, et jääme oma varasemate seisukohtade juurde ega nõustu esitatud planeerimisettepanekuga. Esitatud planeerimisettepanek on endiselt vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga (sihtotstarbe ning miljööväärtuse tagamise osas), planeerimisseaduse (§ 9 lg 7 ja lg 71) sätetega (avalikustamisele suunatud lahenduses puudub üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus) ja Veneetsia harta ning Washingtoni hartaga. Pole arvestatud. Tartu Linnavolikogu 04.05.2006 otsusega nr 77 (punkt 5). Algamise otsuses ei viidata nimetatud otsusele ega esitata põhjendust sellest loobumiseks. Nimetatud puuduse tulemusel ei ole lahenduses analüüsitud üldplaneeringu muutmise tulenevaid mõjusid planeeringuala lähipiirkonnale.</p>	<p>Mitte arvestada.</p> <p>Linn on seisukohal, et detailplaneering ei sisalda planeerimisseaduse § 9 lg 7 kohaselt Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, seega ei pidanud esitama detailplaneeringus üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendust ega arvestama planeeringu koostamisel Tartu Linnavolikogu 04.05.2006 otsuse nr 77 punktiga 5.</p> <p>Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval maa-alal juhtfunktsioonideks haridus- ja teadushoonete ning teenindustevõtete maa. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringuga käsitletavale alale ette nähtud koolieelne lasteasutus. Planeeringu lahendusega on tagatud planeeritaval alal koolieelse lasteasutuse rajamise võimalus, seega täidab detailplaneering üldplaneeringuga kavandatud eesmärgi.</p> <p>Üldplaneeringule vastavalt on ette nähtud senise tegevuse lõpetamine Lina 4,6, 7, 8, 9, 11 ja Aleksandri 32 kinnistul ning sellele kinnistule ei ole täiendavalt reserveeritud haridus- ja teadushooneid.</p> <p>Üldplaneeringust tulenevalt on Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala kaitse eesmärk tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri ja 20. sajandi algul ehitatud nakkushaigla hoonetekompleksi, sealse planeeringu, haljastuse, kaug- ja sisevaadete ning teestiku säilimine.</p> <p>Hindamaks olemasolevate hoonete seisukorda ja nende säilimise võimalusi on OÜ Ehitusekspertiisbüroo poolt koostatud "Tartu Lina tn piirkonna miljööväärtuslike hoonete ekspertiis" millest lähtuvalt on kavandatavast Lina tänavast linna poole jäävad hooned määratud restaureeritavateks, teisele poole Lina tänavat jäävad hooned on lubatud lammutada. Kuna lammutatavate hoonete asemele on lubatud ehitada praeguste hoonetega sarnaste mahtudega uusi hooned, luuakse planeeringuga eeldused miljööväärtusliku hoonetekompleksi säilimiseks ja kordategemiseks. Seega ei ole kavandatu</p>

		<p>vastuolus üldplaneeringuga miljööväärtuste tagamise osas.</p> <p>Miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused üldplaneeringus ei keela täiendavate funktsioonide kavandamist, millest tulenevalt näeb planeeringu lahendus ette ka elamute ning äriotstarbeliste hoonete rajamise võimaluse tingimisel et kavandatav hoonestus sobiks olemasoleva miljööväärtusliku hoonestuse ehituslaadi ja mahtudega.</p> <p>Turu tänava piirnevale alale näeb Tartu linna üldplaneering ette teenindusettevõtete maa juhtfunktsiooni, mille korruselisus määratakse detailplaneeringuga.</p> <p>Planeerimisseaduse § 20 lg 1 järgi on avaliku väljapaneku ajal planeeringu kohta esitatav vastuväide mingi planeeringulahenduse kohta mittenõustuva seisukoha esitamine või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid. Veneetsia hartas ning Washingtoni hartas sätestatud ei saa käsitleda seadusest tulenevate nõuetena planeerimisseaduse eeltoodud sätte mõistes.</p>
2	<p>Kodanikeühenduste varasemate ettepanekutega (30.06.2009; 19.03.2010; 04.11.2010) ei ole arvestatud. Endiselt kavandatakse miljööväärtusega ajalooliste hoonete lammutamist, teisaldamist ja uushoonestuse rajamist mahus, mis hävitaks miljööväärtusega hoonestusala terviklikkuse.</p> <p>Lahenduse õigustamiseks esitatud argumendid on ilmselgelt meelevaldsed või pärinevad aegunud allikatest. Üldplaneeringu järgi on miljööväärtusega hoonestusala eesmärk hoonestusalal asuva miljööväärtusega hoonestuskompleksi ja ala miljöölise omapära tagamine, mistõttu ala peab säilitama samasuguse äratuntava ja identifitseeritava ruumilise kvaliteedi ja miljöölise terviklikkuse, mis oli olemas miljööväärtusega ala kehtestamise ajal ja mis ühtlasi oli miljööväärtusega hoonestusala kehtestamise põhjuseks. Vastavalt kehtestatud Tartu linna üldplaneeringule jääb Lina tn 4, 6, 7, 8, 9, 11 ja Aleksandri tn 32 detailplaneeringuala Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala piiresse.</p>	<p>Mitte arvestada.</p> <p>Spetsialistid on planeeringuala hoonestuse säilitamise ja uute hoonete ehitamise vajadust põhjalikult kaalunud ning seetõttu ollakse seisukohal, et täiendavaid uuringuid vaja pole, kaalumist vajab kavandatava kõrgema hoone asukoht ja korruselisus. Tartu linn leiab, et planeerimislahendusega ei hävitata miljööväärtusega hoonestusala terviklikkust.</p> <p>Linnavolikogu 03.10.2011 otsusega nr 289 jäi seisukohale, et paneerimisettepanek on linnaehituslikult vastuvõetav. Oma seisukoha kujundamisel lähtus linnavolikogu järgnevast:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjoni 22.02.2011 protokollis nr 197 tehtud ettepanekutega; ● hoonete määramisel likvideeritavateks on arvestatud OÜ Ehitusekspertiisbüroo poolt koostatud töö "Tartus Lina tn piirkonna miljööväärtuslike hoonete ekspertiis" tulemusi; ● uute hoonete kavandamisel Aleksandri tänava ja Lina tänava äärde on arvestatud ajaloolise hoonekompleksi tuumiku ja seda ümbritseva haljasala säilimise ja vaadeldavuse tagamisega Aleksandri ja Lina tänavalt; ● kuna uute hoonete ehitamise eelduseks on olemasolevate hoonete restaureerimine, luuakse planeeringuga eeldused miljööväärtusliku hoonekompleksi säilimiseks ja kordategemiseks.
3	<p>Järgnevaga esitame planeeringulahenduse kohta vastuväited lähtudes üldplaneeringus väljatoodud</p>	

	<p>põhilistest ruumistruktuuridest:</p> <p>1. Ehitusajalooline hoonetekompleks</p> <p>Detailplaneeringuga nähakse ette Lina tn 7, 9 ja 11 ajalooliste hoonete lammutamist ning ühe lahtivõtmist ja ümberpaigutamist. Ülejäänud ajaloolised hooned on nimetatud restaureeritavateks. Seejuures on restaureerimisnõuetes välja toodud, et säilitada tuleb hoonete mahud, mis ei ole üheselt mõistetav. Kui hoone mahu säilitamine tähendab mitte olemasolevate hoonete konserveerimist ja restaureerimist, vaid jätab sisuliselt võimaluse ehitiste lammutamiseks ning rekonstrueerimiseks, siis ei saa me ka siin rääkida üldplaneeringuga määratletud ehitusajaloolise väärtusega hoonestuse säilimisest.</p>	<p>Mitte arvestada</p> <p>Hoonete määramisel likvideeritavateks on aluseks võetud OÜ Ehitusekspertiisbüroo poolt koostatud töö "Tartus Lina tn piirkonna miljööväärtuslike hoonete ekspertiis " tulemusi.</p> <p>Planeeringus on sätestatud, et uute hoonete ehitamise eelduseks on olemasolevate hoonete restaureerimine. Seega luuakse planeeringuga eeldused miljööväärtusliku hoonekompleksi säilimiseks ja kordategemiseks.</p>
4	<p>2. Uushooned</p> <p>Tartu linna üldplaneering lubab suuremale osale alast kuni 2-korruselisi hooned. Turu tn äärsel ärimaal pole korruste arv määratud, kuid uushoonete mahtude kavandamisel tuleb arvestada eelkõige ajaloolise hooneteansambli mahtudega. Erinevalt Tartu linna üldplaneeringust näeb detailplaneering jätkuvalt positsioonile 3 ette kuni 7-korruselise uushoone, mis on vastuolus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu ehitustingimustega ja peatükiga 5.1.11.</p>	<p>Arvestada osaliselt</p> <p>Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda ettepaneku sobivust antud asukohale.</p> <p>Detailplaneeringu lähteseisukohad (Tartu Linnavolikogu 18.02.2010 otsus nr 45) võimaldavad kaaluda Turu tänava poolsetele hoonetele kuni 7 korruselise hoone kavandamist tingimusel (punkt 3.2.11), et uute hoonemahtude sobivuse hindamiseks on vajalik detailplaneeringu eskiisi staadiumis esitada kolmemõõtmeline visualisatsioon või makett lähiümbruse äranäitamiseks.</p> <p>Tartu Linnavolikogu otsustas detailplaneeringu vastu võtmisel ja avalikule väljapanekule suunamisel 13.10.2011 otsusega nr 289, et planeeringus tuleb täiendavalt analüüsida hoone 9 (Turu tn-Lina tn nurgal) kavandatavat mahtu, lähtudes ümbritsevast hoonestusest ning miljöölise vaadete säilitamise vajadusest.</p> <p>Linn on koostanud 3d visualisatsiooni, millest tulenevalt asume seisukohale, et hoone nr 9 kavandamisel tuleb arvestada Turu tänava hoonestusviisi ja hoonemahtudega. Turu tn äärde planeeritav hoone asub miljööala piiril Turu tn hoonefrondis, kus paiknevad 5-korruselised korterelamud, nende vastas kaubanduskeskus, ujula ja spordihoone. Kavandatav kõrgus tagab miljööala vaadeldavuse ning on üleminekuks Turu tn äärsele kõrgemale hoonestusele.</p> <p>Eelnevast tulenevalt asub linn seisukohale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● hoone nr 9 kõrgust vähendada. Kavandatava hoone absoluutkõrgus määrata Turu tn 21 hoone kõrgust arvestades ● hoone nr 9 hoonestusala suurus viia võrreldavaks hoonetega 3, 6 ja 7
5	<p>3. Krundistruktuur</p>	<p>Arvestada osaliselt</p>

	<p>Hetkeseisu kohaselt on ajalooline hoonetekompleks säilinud kompaktselt ühel krundil ja hilisemaid krundi jagamisi pole esinenud. Detailplaneering jagab olemasoleva krundi kuueks eraldi positsiooniks.</p>	<p>Territooriumi kruntideks jagamine ei mõjuta miljöölisi vaateid, kuna piirete rajamist planeeringuala sees (va lasteaed) ette ei nähta. Seletuskirjas sätestada, et piirete rajamine planeeringu ala sees ei ole lubatud välja arvatud koolieelsete lasteasutuste maal</p>
6	<p>4. Haljastus Planeeringuga kavandatahate hoonestusalade võimaldamiseks on näidatud osaliselt likvideeritavaks olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Artes Terrae OÜ poolt 2007 koostatud Tartu, Lina 4, 6, 8, 11 puistu hinnangus (töö nr 26HI07) on välja toodud väärtuslikud ning säilitatavad puud ja põõsad. Positsioonile 3 kavandatava kuni 7- korruselise hoone ehitamisel hävib osaliselt Turu tn äärne läänepärna allee. Lisaks on likvideeritavaks märgitud veel mitmeid haljastuslikult väärtuslikke puid ja põõsaid. Lina tn 8 hoone ümbertõstmise ning täiendavate uushoonete ja parkimisplatside ehitamise võimaldamise eesmärgil.</p>	<p>Arvestada osaliselt Planeeritud lahendusega kuulub osa kõrghaljastusest likvideerimisele. Seletuskirjas on täpsustatud, et alale tuleb koostada haljastusprojekt lähtudes G. Kuphaldti säilinud skeemist. Põhijoonisel pakutud haljastuslahendus on illustreeriv. Lisatud on, et planeeringu põhijoonisel säiliv kõrghaljastus vajab täiendavat dendroloogilist hinnangut. Haljastuse säilimine, likvideerimine või asendamine uute puudega lahendatakse haljastusprojektiga.</p> <p>Planeeringu seletuskirja rakendamise peatükki täiendada : sätestada, et haljastusprojekti koostamise ja valmimise aeg on konkreetsete hoonete (loetleda) ehitusloa andmise eelduseks.</p>
7	<p>5. Kaug- ja sisevaated Aleksandri tänaval on selgelt väljakujunenud ehitusjoon, mille määratlevad jalgteedega külgnevad ja ühtsel, tagasiasteteta ehitusjoonel kortermajad. Planeeringuga pole määratletud Aleksandri tn äärsetele uutele hoonetele nr 4, 5 ja 10 ei ole planeeringuga määratud ehitusjoont, mis võib eelkõige hoone nr 10 puhul tekitada olukorra, et väljakujunenud ehitusjoonele tekib tänavaruumi vaateid oluliselt häiriv tagasiaste.</p>	<p>Arvestada Hoonele 10 määrata kohustuslik ehitusjoon sarnaselt hoonetega 4 ja 5 Aleksandri tänava suhtes.</p>
8	<p>Kuni 7-korruselise hoone mõjutab oluliselt kompleksi sisevaateid. Maksimaalse ehitusmahu realiseerumisel mõjub hoone võrrelduna olemasolevatega visuaalselt pealetükkiva ning aiaruumis viibijale vaateliselt rusuva dominandina. Sellest lähtuvalt tekivad lõpptulemusena visuaalselt ebaesteetilisemad sisevaated. Lisaks väheneb aia rohelus olulisel määral uute parkimisplatside ja juurdepääsuteede arvelt, mille tulemusel tekib täiendavalt visuaalselt teistsuguse iseloomuga maastikuruum. Positsioonidel 4 ja 2 on näidatud maksimaalselt</p>	<p>Arvestada 7-korruselise hoone osas vt vastuväite jrk nr 4 seisukohta.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● hoone nr 9 kõrgust vähendada. Kavandatava hoone absoluutkõrgus määrata Turu tn 21 hoone kõrgust arvestades ● hoone nr 9 hoonestusala suurus viia võrreldavaks hoonetega 3, 6 ja 7 <p>Mitte arvestada Hoonestusala suurus annab arhitektidele võimaluse välja pakkuda paremaid lahendusi. Hoonestusala piires saab ehitada ainult suurima lubatud ehitusaluse pinna ulatuses. Pos 4 planeeritavat ehitualust pindala ei ole võimalik vähendada kasutusotstarbest tulenevalt.</p> <p>Mitte arvestada piirdeaia osas. Piirete rajamist</p>

	<p>suured hoonestusalad, mille piires on võimalik uuishoonete ehitamine. Seejuures säilib võimalus, et hoonestusalade piires lubatud maa-alade hoonestamisel muutuvad planeeringuala sisevaated oluliselt suletumaks. Lisaks piirab sisevaateid positsioonide 1 ja 4 vahele ette nähtud piirdeaed.</p>	<p>planeeringuala sees (va lasteaed) ette ei nähta. Kavandatud lasteaed seab territooriumi piiritlemisele rangemad turvanõuded. Kavandatud puit-lippaed tuleneb miljööalal levinud hoonestusstiilist. Kavandatud piire ei varja vaateid ajaloolisele miljööväärtuslikule hoonestusalale.</p>
9	<p>6. Teestik Lähtuvalt Georg Kuphaldi 1913. a koostatud eskiisist ning täna säilinud olemasolevast teedevõrgust on võimalik säilitada ning taastada ajalooline teede ja platside paigutus. Planeeringulahendusega ettenähtud hoonemahtudega seotud parkimismahust tulenevalt on ulatuslikud alad kavandatud parkimisplatsideks ja transiitse liiklusega kõvakattega sõiduteedeks. Eelpool välja toodud aspektid väljendavad selget vastuolu kehtiva Tartu linna ÜP-ga.</p>	<p>Ettepanekuga on osaliselt arvestatud Detailplaneeringu lahendus arvestab Georg Kuphaldi 1913 koostatud eskiisist tulenevat ning tänaseks säilinud olemasolevat teedevõrku, tagades normidele vastava liiklus- ja parkimiskorralduse. Eraldi on sätestatud, et alale tuleb koostada haljastusprojekt lähtudes G. Kuphaldi säilinud skeemist.</p>
10	<p>Lisaks jäävad selgusetuks hoonetekompleksi edasised kasutusfunktsioonid, sest planeeringulahenduses pole esitatud igale positsioonile vastavaid krundi kasutamise otstarbeid, mis on vastuolus Planeerimisseadusega (§ 9, lg 4).</p> <p>Tartu linna üldplaneering näeb suuremal osal maa-alast ette haridus- ja teadushoonete maa. Planeering lubab nii elamuid, büroosid, kauplusi ning muid administratiiv- ja teenindushooneid. Vastavalt kehtivale planeerimisseadusele tuleb detailplaneeringuga määrata krundi kasutamise sihtotstarbed. Kui detailplaneering on üldplaneeringut muutev, peavad muutmise ettepanekud olema põhjendatud ning vastama Tartu linna enda poolt kehtestatud korrale.</p> <p>Oleme seisukohal, et vastuvõetud detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev detailplaneering. Lähtuvalt</p>	<p>Mitte arvestada Planeerimisseadus sätestab detailplaneeringuga määratava krundi kasutamise sihtotstarbe seose katastriüksuse sihtotstarbega ja ehitise kasutamise otstarbega. See on vajalik, et lahti mõtestada katastriüksuse sihtotstarbe (nt ärimaa) erinevus krundi kasutamise sihtotstarbest (nt büroohoonete ja kaubandushoonete maa), kuna detailplaneeringuga määratav otstarve annab otseselt infot krundi planeeritud kasutamisest, mis on enamasti täpsem kui katastris määratletud sihtotstarve.</p> <p>Linn on seisukohal, et detailplaneering ei sisalda planeerimisseaduse § 9 lg 7 kohaselt Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Vt vastuväite jrk nr 1 seisukohta.</p> <p>Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Muinsuskaitseameti kooskõlastamise komisjoni 22.02.2011 protokollis nr 197 tehtud ettepanekutega.</p> <p>Uute hoonete kavandamisel Aleksandri tänava ja</p>

	<p>Planeerimisest puudub esitatud detailplaneeringus üldplaneeringu muutmise kohta vastav põhjendav osa. Lisaks vastuolule kehtiva linna üldplaneeringuga näeme jätkuvalt detailplaneeringus vastuolusid iseendaga. Toome välja mõned valikulised näited: 1. Detailplaneeringu seletuskirja peatükk 3. <i>Olemasoleva olukorra iseloomustus lk 6: Hoolimata Karlova miljöõala administratiivpiiridest väljajäämisest seostub Aleksandri ja Lina tänava miljöopiirkond orgaaniliselt Karlovaga, kehastades üleminekutsooni väikesest puust Tartust suuremasse, kivist Tartusse. Karlova rütm on üksikute aktsentidega homogeenne, markeerides oma ajastule iseloomulikke ehitustavasid ja jooni.</i> Planeeringuga antud sõnastus on vastuolus sama töö raames pakutava planeerimislahendusega;</p> <p>2. detailplaneeringu seletuskirja peatükk 4. <i>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed lk 7: Lina tänavale on kavandatud nii väljapaistmatult tagasihoidlikke kui üks keskkonnast selgelt eristuv kaasaegsust rõhutav punktmaja. Lina tänava lõuna - poolseid hooned ei ole ehituslikult võimalik kasutada äridena. Uute projekteerimisel tuleb silmas pidada, et säiliks olemasolev miljö, tuleb kasutada samasugust mahtu ja projekteerida uued hooned võimalikult samatüübiliselt .</i> Planeeringu ehitusõiguse tabel toob välja, et positsioonil 2 asuvad hooned on kasutatavad: 12201 – büroohoone; 12319 - muu kaubandushoone või kauplus; 12209 - muu büroo- või administratiivhoone; 12339 – muu teenindushoone.</p>	<p>Lina tänava äärde on arvestatud ajaloolise hoonekompleksi tuumiku ja seda ümbritseva haljasala säilimise ja vaadeldavuse tagamisega Aleksandri ja Lina tänavalt</p> <p>Nimetatud näidete osas puudub vastuolu. Tegemist on üleminekutsooniga. Näite 1 puhul modernse punktmaja kaalumise piirkonda ei ole samuti iseenesest vastuolu kirjeldatuga, vaid laialt levinud arhitektuurne võte - kontrastiprintsiibi rakendus ja samas ka üleminek Turu tänava hoonestusse. Planeeringuga kaaluti 7-korruselise hoone rajamise võimalust. Kuna planeerimisettepanek ei leidnud avalikkuse heakskiitu, kaalus linnavalitsus veelkord kõrghoone sobivust asukohale ja otsustas hoone nr 9 kõrgus ja hoonestusala suurust vähendada - vt vastuväite jrk nr 4 seisukohti.</p> <p>Näite 2 puhul puudub samuti vastuolu, kuna silmas on peetud olemasolevate hoonete seisukorda. samas rõhutatakse, et..." Uute projekteerimisel tuleb silmas pidada, et säiliks olemasolev miljö, tuleb kasutada samasugust mahtu ja projekteerida uued hooned võimalikult samatüübiliselt". Seletuskiri jätkab: "Kvartalisse sobivad stuudiokorterid, kodukontorid, väikestele ärid, söögikohad. Moodsad bürood ja äripinnad mahuvad planeeritud kõrghoonesse. " Seega peetakse silmas miljöösse sobivat äritegevust.</p>
11	<p>Ettepanekud: Olemasolev ajalooline hoonestus Lina 4 säilitada oma kohas ja mahus ning välisilme restaureerida * Kahjustatud hooneosade asendamisel kasutada algele sarnast materjali. Plaanilahenduses muudatused võimalikud.</p>	<p>Ettepanekuga on arvestatud Lina tn 4 (hoone nr 6) on määratud restaureeritavaks.</p>
12	<p>Lina 6 säilitada oma kohas ja</p>	<p>Ettepanekuga on arvestatud</p>

		<p>mahus ning välisilme restaureerida. Kahjustatud hooneosade asendamisel kasutada algele sarnast materjali. Plaanilahenduses muudatused võimalikud.</p>	<p>Lina tn 6 (hoone nr 8) on määratud restaureeritavaks.</p>
	13	<p>Lina 8 säilitada oma kohas ja mahus ning välisilme restaureerida. Kahjustatud hooneosade asendamisel kasutada algele sarnast materjali. Plaanilahenduses muudatused võimalikud. Hoone teisaldamist mitte lubada.</p>	<p>Mitte arvestada OÜ Ehitusekspertiisbüroo poolt koostatud tööst "Tartus Lina tn piirkonna miljöövääruslike hoonete ekspertiis" tuleneb, et hoone vundamendi tehnilist seisukorda arvestades, tuleb igal juhul hoone puitosa vundamendist eraldada, mistõttu on võimalik Lina tn 8 asukoha muutmine kinnistu piires. Lina tn 8 (hoone nr 7) tuleb teisaldada ja restaureerida.</p>
	14	<p>Lina 7 säilitada oma kohas ja mahus ning välisilme restaureerida. Kahjustatud hooneosade asendamisel kasutada algele sarnast materjali. Plaanilahenduses muudatused võimalikud.</p>	<p>Mitte arvestada OÜ Ehitusekspertiisbüroo poolt koostatud tööst "Tartus Lina tn piirkonna miljöövääruslike hoonete ekspertiis" tuleneb, et Lina tn 7 (hoone nr 2) on saanud kõige enam kahjustada - vajunud vundamendi tõttu on vajunud kõik palkseinad ja vahelaed, mistõttu hoone taastamine ei ole otstarbekas. Samas tuleb Lina tn 7 hoone lammutamisel säilitada ja taaskasutada ehitusmaterjale ja väärtuslikemaid arhitektuurseid detaile (avatäited, piirdeliistud, trepid jne). Olemasolevate hoonete katuseräästa ja -harja kõrguste muutmine ei ole lubatud. Enne projekteerimis- ja lammutustöid tuleb koostada hoone mõõdistusprojekt koos väärtuslike arhitektuursete detailide inventariseerimisega.</p>
	15	<p>Lina 9 säilitada oma kohas ja mahus ning välisilme restaureerida. Kahjustatud hooneosade asendamisel kasutada algele sarnast materjali. Ekspertiisis nimetatud „põhiplaanist ja väliskujust lähtuvalt funktsionaalselt iganenud“ on antud miljööalal pigem hoone säilitamise motiiviks.</p>	<p>Mitte arvestada OÜ Ehitusekspertiisbüroo poolt koostatud tööst "Tartus Lina tn piirkonna miljöövääruslike hoonete ekspertiis" tuleneb, et Lina tn 9 hoone on küll pisut paremas olukorras kui hoone Lina tn 7, kuid ka siin on vajunud vundamendi tõttu on vajunud kõik palkseinad ja vahelaed. Lisaks on Lina tn 9 hoone oma põhiplaanist ja väliskujust tulenevalt kõige enam funktsionaalselt iganenud, mistõttu on otstarbekas hoone lammutada.</p>
	16	<p>Lina 11 säilitada oma kohas ja mahus ning välisilme restaureerida. Korsten säilitada. Kahjustatud hooneosade asendamisel kasutada algele sarnast materjali. Plaanilahenduses muudatused võimalikud. Korruste pealeehitamist mitte lubada.</p>	<p>Mitte arvestada OÜ Ehitusekspertiisbüroo poolt koostatud tööst "Tartus Lina tn piirkonna miljöövääruslike hoonete ekspertiis" tuleneb, et Lina tn 11, Lina tn 8 ja Aleksandri tn 32 hoonete defektid on mõistlike kulutustega kõrvaldatavad ning rekonstrueerimise järgselt on tegemist valdavalt ehedate ja algupäraste ehitistega. Ekspertiis teeb ettepaneku nimetatud hooned võtta muinsuskaitse alla, et tagada ehitamise, projekteerimise ja eksploateerimisel hoonete algupärase ilme säilimine. Planeeringuga sätestada täiendavalt, et Lina tn 11 (hoonel nr 1) säilitada hoone maht ja korsten, Lina tn poolne fassaad taastada.</p>
	17	<p>Aleksandri 32 säilitada oma kohas ja mahus ning välisilme restaureerida. Kahjustatud hooneosade asendamisel kasutada</p>	<p>Ettepanekuga on arvestatud Aleksandri tn 32 (hoone nr 3) on määratud restaureeritavaks.</p>

	<p>algsele sarnast materjali. Plaanilahenduses muudatused võimalikud. Korruste pealeehitamist mitte lubada. <i>* Välisilme restaureerimise all mõeldakse hoone fassaadide ja katuste ehitustehnilist korrastamist, mille käigus taastatakse lagunenud ja/või varasemate remontidega asendatud sobimatud detailid ja konstruktsioonid. Näiteks asendatakse mädanikkahjustusega voodrilaud sarnase puidu ja profiiliga lauaga või varasema remondi käigus paigaldatud kitsam ja profiililt erinev voodrilaud originaaliga sarnase lauaga. Katuse restaureerimisel kasutatakse hoone stiilile ja ajastule kohast materjali ja konstruktsiooni. Restaureerimine ei pea tähendama hoone algupärase välimuse taastamist, sest ka hilisemad ümberehitused ja lisandused kuuluvad hoone ajaloo hulka. Määravaks saab hilisemate lisanduste tehniline kvaliteet ja funktsioon. Samas peavad täna tehtavad vajalikud muudatused olema diskreetsed ja sobitatud hoone välimusele ning stiilile. Restaureerimine eeldab hoonete ja selle ajastule iseloomulike materjalide, konstruktsioonide ja meetodite kasutamist ning võimalikult väheseid sissemurdeid ja muudatusi.</i></p>	
	<p>18 Võimalused uute hoonemahtude rajamiseks (vt Lisa 1) Sarnaselt detailplaneeringu ettepanekule on võimalus ehitada uued hooned Aleksandri tn äärde, kokku kuni 4 mahtu. Positsioonile 4 (planeeringualal Aleksandri tänava kesklinna poolne osa) võib tänava äärde ehitada ühe mahu asemel 2 hoonemahtu, ülejäänud maht planeerida krundi sisse. Uued hooned peavad jälgima Aleksandri tänava hoonestuse väljakujunenud ehitusjoont ja rütmi. Kavandatud nn „punkt maja“ (Turu ja Lina tn ristmikul) mahtu vähendada nii kõrgust kui ka laiust vähendades. Maht ei tohi ületada Lina 7 hoone kõrgust (2,5</p>	<p>Mitte arvestada Pos 4 planeeritav hoone kasutusotstarve ei võimalda krunti hoonestada lahushoonetega. Seletuskirjas jätta võimalus hoone liigendamiseks Arvestada osaliselt vt vastuväite jrk nr 4 seisukohta: <ul style="list-style-type: none"> ● hoone nr 9 kõrgust vähendada. Kavandatava hoone absoluutkõrgus määrata Turu tn 21 hoone kõrgust arvestades ● hoone nr 9 hoonestusala suurus viia </p>

		<p>korrust), hoone peab paiknema pikifassaadiga Turu tn poole. Hoone põhjapoolne külg peab jääma samale joonele Lina 4 põhjapoolse küljega (arvestades paralleelselt Lina tänavast) ja ei tohi sisse murda G. Kuphaldi projekteeritud pargialale. Kaugus Lina 8 hoonest vähemalt 5 meetrit. Vajadusel võib uue hoone mahtu pikendada Lina tn kohale. Lähtuvalt tänaseni säilinud avatud/suletud alade vahekorra on oluline maksimaalselt säilitada hoone nr 8 (Lina tn 6) esi- ja tagafassaadist lähtuv ruumi avatus.</p>	võrreldavaks hoonetega 3, 6 ja 7
	19	<p>Muu: Ühiskondlikult kasutatava hoonena (lasteaed) soovitame kasutusele võtta restaureeritud Lina 6 hoone.</p> <p>Vähendada parklat Lina 6 lõunaküljel. Mitte kavandada parkimist Lina 6 hoonele lähemal kui 5 meetrit.</p> <p>G. Kuphaldi projekteeritud kliinikuhooneid ümbritseva pargiala terviklikkus taastada võimalikult originaalilähedasena ning pargiala algupärane struktuur ja seal asuv väärtuslik haljastus säilitada.</p> <p>Kuna tegemist on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni muudatusega, siis tulnuks detailplaneering lahendada kvartalina (tuginedes Tartu linnavolikogu otsusele 4. maist 2006 „Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused.)</p> <p>Jättes kõrvale planeeringuala suuruse, analüüsida kvartali põhiselt planeeringuala üldplaneeringu muutustest tulenevat mõju lähipiirkonnale.</p>	<p>Mitte arvestada Detailplaneeringu koostamisel on eesmärk muuhulgas arvestada Georg Kuphaldi haljastuslahendus. Kavandatud lasteaed seab territooriumi piiritlemisele rangemad turvanõuded. Piirete rajamine territooriumile lõhub haljastuslahenduse terviku.</p> <p>Arvestada osaliselt Planeeringu mahus esitada Pos 1 hoonete kasutusotstarvetest tulenev parkimisarvutus, planeeritav parkla liigendada kõrghaljastusega.</p> <p>Arvestada osaliselt Planeerimislahenduses on tagatud seni säilinud pargistruktuuri säilimine. Algse pargiprojekti taastamine täies mahus ei ole otstarbekas kuna just säilinud pargiala piirneb vahetult ehitusajaloolise väärtusega hoonete - 20. sajandi algul ehitatud nakkushaigla hoonetekompleksiga</p> <p>Mitte arvestada Linn on seisukohal, et detailplaneering ei sisalda planeerimisseaduse § 9 lg 7 kohaselt Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Vt vastuväite jrk nr 1 Tartu Linnavalitsuse seisukohta.</p>
Maiu Paloots E-post: 08.11.2011	20	<p>Aleksandri 37 omanikuna ei saa nõustuda Lina tn 7 ja 9 asukohale planeeritava uue hoone mahu paiknemisega.</p> <p>Planeerimislahendusest nähtub, et planeeringu kehtestamise järgselt on lubatud lammutada Lina 7 ja 9 hooned ja ehitada nende asemele</p>	<p>Arvestada osaliselt hoone orientatsiooni osas Planeerimislahendus arvestab Aleksandri tänava väljakujunenud ehitusjoone ja olemasolevate hoonete mahtudega. Aleksandri tänaval paiknevad hooned valdavalt pikema fassaadiga tänava ääres.</p> <p>Seisukoht:</p>

<p>11,5m kõrgune uus hoone. Lina 7 hoone on täna 2korruselise ja paikneb Aleksandri ja Lina tn nurgal pikema fassaadiga Lina tänaval. Lina 9 hoone on 1korruselise ja paikneb otsafassaadiga Aleksandri tänaval. Planeeringuga kavandatakse uus ehitis hakkaks paiknema pikema fassaadiga piki Aleksandri tänavat, seega muutuks täielikult tänane hoonestusstruktuur. Lina 9 naabruses, Aleksandri tn 36, 37 ja 39 kruntidel paiknevad hooned on 1korruselised. Lina 7 ja 9 asemel planeeritav hoone 2 on planeeritud pikifassaadiga mööda Aleksandri tänavat paralleelselt peaaegu kogu Aleksandri 37 krundi ulatuses. Selliselt ehitatav hoone 2 jääb oma suurusega domineerima üle Aleksandri 37 krundi ja ümbritsevatel katastriüksustel paiknevate 1korruseliste hoonete. Eeltoodut arvestades ei ole kuidagi põhjendatud hoone 2 hoonestusala paigutamine täielikult piki Aleksandri tänava äärt ehk tänase krundistruktuuri muutmise. Olen seisukohal, et hoone 2 (kõrgusega 11,5 m) peaks paiknema tänase Lina tn 7 asukohal või laienduse suunaga piki Lina tänavat. Alternatiivina võib kaaluda, et täna Aleksandri tn äärsele hoonestamata alale ja Lina 9 hoone asemele rajatav hoone 2osa või eraldi hoone jääks sama kõrgeks tänase Lina 9 hoonega või ümbritsevate 1korruseliste hoonetega. Kuna tegemist on miljööväertusliku piirkonnaga, peaks uus hoone rajatama eelistatult lammutatava Lina 7 asukohale ja laiendus peaks kulgema suuremas osas Lina tn suunal. Aleksandri tn miljööväertusliku hoonestusala eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri ja 20 saj. algul ehitatud haigla hoonetekompleksi, sealse planeeringu, haljastuse, kaug- ja sisevaadete ning teestiku säilimine. Täna planeeritava hoone 2 paiknemine piki Aleksandri tänavat ei arvesta haigla</p>	<p>Jätta uue hoone (nr 2) orientatsioon vabaks, st uue hoone võib kavandada nii Aleksandri kui Lina tänava äärse orientatsiooniga .</p> <p>Kavandatava hoone kõrgus vastab lähteseisukohtadele, arvestab Lina tn 7 ja Aleksandri tn 32 hoonete olemasolevaid kõrgusi.</p>
--	---

	hoonetekompleksi ajaloolise paiknemisega ega ümbritsevate katastriüksuste hoonetega.	
--	--	--

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

Linnasekretär