



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

01.12.2015 nr 1284

Informatsioon Päeva 1, Tähe 8, Tähe 15 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest

Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 19. mai 2005. a otsusega nr 434 eesmärgiga määrata planeeritavate kruntide ehitusõigus elamute projekteerimiseks ning piiritleda avalikult kasutatav park ja välja töötada kujunduspõhimõtted. Planeeringu ala krundiomanikke oli algatamise momendil kokku neli.

Planeering algatati üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu algatamise ajal kehtis Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering, mille kohaselt asus planeeritav ala terves ulatuses sotsiaalmaa juhtfunktsiooniga (kõrgkoolide ja teadusasutuste maa) maa-alal.

Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestati Tartu linna üldplaneering. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad Tähe tn 8, Tähe tn 10 ja Pargi tn 15 krundid alal, mille juhtfunktsiooniks on väikeelamute maa (st põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektiioonelamute, suvilate ja aiamajade, maapealsete garaažide maa. Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka kolmekorruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid), Tähe tn 10 krundil osaliselt (Tähe tn ääres) üldkasutatavate haljasalade maa, Päeva tn 1 krundil kuni viiekorruseliste korruselamute maa (st põhiliselt kolme- või enamakorruseliste korterelamute; ühiselamute maa).

Planeeringut asuti koostama 10. augustil 2007. a kui sõlmiti Tartu linna, OÜ Marteburg ja ASi K&H vahel detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping. Planeerimisprotsess seiskus Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" koostamise ajaks. Planeeringu avalikustamise ajal esitati muuhulgas ettepanekuid võimalikult suure haljasala säilitamise poolt. Kodanike ühenduse Roheline Karlova kirjalikud seisukohad koos 908 toetusallkirjaga toetasid kogu ala haljasalaks jätmist. Teemaplaneeringu koostamise käigus avaliku haljasala osas peetud läbirääkimiste tulemusel määrati avalik kasutus täies ulatuses Pargi tn 15 ja Tähe tn 8 krundil ning osaliselt Päeva tn 1 ja Tähe tn 10 krundil (st maa sihtotstarve – üldmaa). Tartu Linnavolikogu 18. veebruari 2010. a otsus nr 42 "Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused" kehtestamine" vaidlustati halduskohtus. Tartu Halduskohtu kohtuotsustega tühistati teemaplaneeringu kehtestamise otsus Päeva tn 1, Tähe tn 8, Tähe tn 10 ning Pargi tn 15 kruntide osas. Käesoleva detailplaneeringu ala osas jäid kehtima Tartu linna üldplaneeringuga määratud põhimõtted, sh maakasutuse juhtfunktsioonid.

Peale kohtuotsuse jõustumist väljendasid planeeringu ala kruntide omanikud ühiselt huvi planeerimistegevuse jätkamise osas. Planeeritava ala kruntidest kaks olid saanud selleks ajaks uued omanikud.

25. oktoobri 2011. a korraldusega nr 1194 lõpetati OÜ Marteburg ja ASi K&H (pankrotis) vahel 10. augustil 2007. a sõlmitud Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping. 28. oktoobril 2011. a sõlmiti Tartu linna, Arhitektibüroo Siim&Põllumaa OÜ ja OÜ Marteburg vahel leping Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu koostamiseks ning detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise kohta.

2011. aasta novembris koostati lähtuvalt ehitismälestise kaitsevööndist Enriko Talvistu ja Uku Põllumaa poolt töö „Tartus, Karlova linnaosas kruntide Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kohta koostatava detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“.

Järgneva planeeringu koostamise käigus kerkisid Tartu linna ja planeeritava ala krundi omanike vahel üles erimeelsused Tartu linna üldplaneeringu ja esitatud lahenduste tõlgendamise osa. Lisaks vajasisid täpsustamist planeeritava ala krundiomanikega edasine koostöö vorm ja erinevate osapoolte seisukohad. Selleks korraldati 16. mail 2012. a osakonnas planeeritava ala krundiomanikega koosolek, kus arutati läbi planeeringulahenduses enim eriarvamusi põhjustavad teemad, sh puudutas üks teemadest üldkasutatava haljasala kavandamist ja üleandmist Tartu linnale.

Tartu linn asus ASiga Merko Tartu läbirääkimistesse, kas ja millistel tingimustel ollakse nõus võõrandama linnale planeeringus näidatud üldkasutatava maa krunti või tagama nimetatud maa planeeringukohase avaliku kasutuse. Linna seisukoht oli võõrandada üldkasutatav maa tasuta.

AS Merko Tartu asus seisukohale, et nõustub eraldi krundi moodustamisega ning tagab antud maa avaliku kasutuse, kuid üldkasutatava maa võõrandamise osas ollakse nõus läbi rääkima võõrandamisest õiglase hüvitise eest. AS Merko Tartu omandas kõnealuse maa 2008. aasta hinnaga, mis vastab 323 610 eurole.

Tartu linn asus oma 12. oktoobri 2012. a vastuskirjas nr 9-3.2/DP-05-004 seisukohale, et Tartu linn ei pea õigeks üldkasutatava maa hinna kujundamist samas proportsioonis elamumaa hinnaga ning ei ole nõus sellistel tingimustel krunti omandama. Maa omandamise kaalumiseks tuleb aluseks võtta maa sihtotstarbele ja ehitusõigusele vastav turuväärtus. Kui üldkasutatava maa võõrandamise hinnas kokku ei lepita, nähakse koostatavas detailplaneeringus ette üldkasutatava haljasala krundi moodustamine, mis määratakse avalikku kasutusse. Üldkasutatava maa eraomandisse jätmine oleks linnapoolne kompromiss. Linn soostub sellega vaid tingimusel, et kinnistusraamatusse kantakse ja kinnistule seatakse enne detailplaneeringu kehtestamist avaliku kasutuse tagamiseks tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks esitatud tingimustel.

7. novembri 2012. a kirjaga nr 30372 teatas Merko Tartu ASi esindaja vandeadvokaat Marika Jaanson, et jätkuvalt ollakse huvitatud Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu menetlemisest, millest tulenevalt on täiendavalt kaalutud võimalikke Tähe 10 kinnistu omanikule sobivaid lahendusi, mis võiksid viia kõiki osapooli rahuldava ja üldplaneeringuga kooskõlas oleva planeeringulahenduseeni. Tulenevalt eeltoodust on AS Merko Tartu nõus läbi rääkima planeeringuala koosseisu kuuluva üldkasutatava maa võõrandamisest Tartu linnale 252 724,80 euro eest eeldusel, et Tartu linn lubab alale kuni kolmekorruseliste lamekatusega kortermajade kavandamist. 5. detsembri 2012. a kirjaga nr 30783 esitati täiendused eelmisele kirjale, milles märgiti, et Merko Tartu AS on nõus läbi rääkima planeeringuala koosseisu kuuluva üldkasutatava maa koormamises isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks eeldusel, et Merko Tartu ASil on kehtestatava detailplaneeringu alusel õigus ehitada kõik eskiislahenduses

toodud hooned kolmekorruselised ja lamekatusega.

Tartu linn otsustas planeeringu eskiislahendust tutvustada planeeritava ala naaberkruntide omanikele ja kodanikeühendustele, et saada puudutatud isikutelt tagasisidet. 9. jaanuaril 2013. a tutvustati linnavalitsuses planeeringuala omanike poolt väljapakutud lahendust, kus planeeritavale alale nähti ette kuni kolmekorruseliste hoonete kavandamine. Tähe tänava äärde planeeritud üldkasutatav haljasala krunt oli lahendatud vastavalt üldplaneeringule ja kavandatud avalikku kasutusse, tingimuste osas kokkulepet ei olnud.

Kuna kõik planeeritava ala krundiomanikud esimesel arutelul ei osalenud, korraldati 3. juunil 2013. a täiendav arutelu eesmärgiga anda võimalus planeeritava ala krundiomanikele põhjendada väljapakutud planeeringulahendust ning esitada oma seisukohad kodanikeühenduste ja naabrite vastuväidetele.

Arutelujärgselt esitasid osakonnale oma kirjalikud pöördumised Säästva Renoveerimise Infokeskuse (SRIK) Tartu ühendus, Eesti Roheline Liikumine (ERL), Roheline Karlova, Karlova Selts, Tähe 15 korteriühistu, Kalle Kulbok ja Vambola Tiik. Peamiste probleemidena on pöördumistes välja toodud alale sobimatud hoonestusmahud ja avalikult kasutatava haljasala vähenemine. Karlova Selts on pakkunud välja kompromissvariandi avaliku haljasala ja hoonestuse paiknemise osas.

18. juunil 2013. a toimunud Tartu Linnavalitsuse istungil otsustati, et planeeringulahendus tuleb koostada vastavalt Tartu linna üldplaneeringule, järgides üldplaneeringus toodud väikeelamute maal ja Karlova miljööväärtuslikul hoonestusalal planeerimise põhimõtteid (hoonete korruselisus, haljastus, maastikuelemendid, krundistruktuur jms). Linn toetab igati erinevate osapoolte vahelist koostööd ja on valmis kaaluma ka üldplaneeringust erinevat planeeringulahendust, kui selle abil on võimalik jõuda kompromissini.

Tartu Linnavalitsuse 23. septembri 2014. a korraldusega nr 972 suunati Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu eskiislahendus avalikule arutelule tingimusega, et arhitektuurivõistluse korraldamise tingimuste seadmise osas lepitakse kokku enne detailplaneeringu suunamist avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu toimus 13. oktoobril 2014. a. Arutelul tehti muuhulgas ettepanekud, et kaalutaks avalikult kasutatava haljasala suurendamist, et arhitektuurivõistlus korraldataks avalikuna ja kogu planeeringualale tervikuna, et kaalutaks hoonestusmahu vähendamist jms. Arutelu tulemusel kompromisslahendusele ei jõutud.

29. detsembril 2014. a otsustas Tartu Linnavalitsus jätkata planeeringu põhilahenduse koostamist, võttes aluseks avalikule arutelule esitatud eskiislahenduse, lähtudes alljärgnevast:

- huvi veelgi suurema pargiala vastu, arvestades ka planeeringuala suurust tervikuna, ei ole põhjendatud ega kaalu üles kinnisasja omaniku õigust oma kinnistut planeerida, kasutada ja käsutada, see tähendab avalik huvi pargiala laiendamiseks ei kaalu üles kinnistuomanike omandipõhiõiguse piiramist sellisel ettepanekus toodud määral;
- pargiala täiendav laiendamine tooks kaasa veelgi suurema omandipõhiõiguse riive (üks moodustatavatest kruntidest jääks täielikult ehitusõiguseta). Detailplaneeringu lahenduses on avalikku huvi arvestades säilitatud harjumuspärane jalakäigusuund kvartalisisesele juurdepääsuteele rajatava kõnniteega;
- kavandatud hoonestuse ja kruntide struktuur on kujunenud pikaajalise otsingu tulemusena ning on sobilik kesklinna ja Karlova piirkonda;
- planeeritud hooned sobituvad ümbritsevasse keskkonda, sest nende kõrgus arvestab lähipiirkonna hoonestuse kõrgust. Planeeringulahendusega on tagatud hoonete miljöösse sobivus.

Tartu Linnavolikogu 25. juuni 2015. a otsusega nr 242 otsustati Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine. Avalikule väljapanekule suunatud planeeringu lahenduses on ala jagatud viieteistkümneks positsiooniks: kolmeteistkümneks korterelamumaa sihtotstarbega krundiks ning kaheks haljasala krundiks. Igale elamumaa krundile on lubatud ehitada üks korterelamu, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 300 m², suurim lubatud absoluutkõrgus jääb sõltuvalt krundi asukohast vahemikku 57,00-65,80 meetrit. Sätestatud on, et iga korteri kohta peab olema vähemalt 120 m² krundipinda. Ehitusaluse pindala sisse ei ole arvestatud hoonealuse garaaži murukattega katus, lodžad, terrassid ja rõdud. Lubatud on 0,4-2 meetri kõrgused soklid. Hooned on kavandatud kuni kolmekorruselised (välja arvatud Pos 5 hoone, mis paikneb Päeva tänaval kahekorruseliste elamute üleminekutsoonis). Pos 1, 2, 3, 4, 10, 11 ja Tähe 8 hooned võib ehitada lamekatusega, ülejäänud hooned on planeeritud viilkatusega. Parkimine on lahendatud hoonete soklikorrustel.

Planeeringuga on sätestatud, et tulenevalt planeeringuala paiknemisest linnaehituslikult olulises asukohas tuleb planeeringuala hoonestamiseks parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saamiseks läbi viia vähemalt viie kutsutud osavõtjaga arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistlus tuleb korraldada vähemalt kolmemajaliste rühmadena.

Tähe tänav aärde on kavandatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule üldkasutatava maa krundid pindalaga kokku 2291 m². Planeeringuga on sätestatud, et moodustatav üldkasutatava maa krunt antakse pärast väljahitamist tasuta üle Tartu linnale.

Haljasalale on ette nähtud maastikuarhitektuuri võistluse korraldamine. Kavandatud pargialale lisaks moodustub Pargi tänav rekonstrueerimisega väike väljak Pargi ja Tähe tänav ristmikul. Detailplaneeringu lahenduses on avalikku huvi arvestades säilitatud harjumuspärane jalakäigusuund kvartalisisesele juurdepääsuteele rajatava kõnniteega.

Linnavolikogu asus seisukohale, et üldplaneeringu muutmise ettepanekut on võimalik kaaluda tulenevalt linnaehituslikust analüüsist ning lähipiirkonna hoonestuse mahtudest, mis on võrreldavad planeeritud hoonestusmahtudega. Vastavalt Tartu Linnavolikogu 12. juuni 2014. a otsusele nr 83 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" on leitud, et linnalise keskkonna arendamise eesmärgil on otstarbekas üldplaneeringus kavandatud väikeelamumaale arhitektuurse sobivuse korral lubada 3-4-korruselisi hooned, tehes seda üldplaneeringu muutmise ettepanekuga. Eraldi on väljatoodud Päeva tn ja Pargi tn vaheline ala, kuhu linnaehituslikult peetakse sobivaks ka korruselamute planeerimist. Olemasolevate Karlova 2-korruseliste korterelamute katusealuseid võetakse järjest enam kasutusele elamispinnana ja sellega muutuvad need 3-korruselisteks. Nimetatud tingimustele vastavalt on ka planeeringulahendus esitatud peamiselt 3-korruseliste korterelamute rajamiseks (kusjuures Karlova poolses osas on 3. korrus ärklikorrusena). Planeeritud hooned sobituvad ümbritsevasse keskkonda, sest nende kõrgus arvestab lähipiirkonna hoonestuse kõrgust.

Avalik väljapanek toimus ajavahemikus 28. juuli - 1. september 2015. a. Avaliku väljapaneku ajal laekusid kirjalikud vastuväited ja ettepanekud Karlova Seltsilt.

Tartu Linnavalitsuse 29. septembri 2015. a korraldusega nr 1038 võeti Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad. Avalik arutelu toimus 9. oktoobril 2015. a ja kuna Karlova Selts ei saanud nimetatud kuupäeval osaleda, korraldi arutelu 14. oktoobril 2015. a. Arutelu tulemusena jäid vaided üles, mida kinnitasid ka arutelujärgselt Karlova Seltsi poolt esitatud täiendavad seisukohad.

Planeerimisseaduse kohaselt esitatakse detailplaneering koos teabega arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks.

Lähtudes eeltoodust, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 21 lg 4, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 5, § 17 lg-d 1 ja 2, arvestades 28.07.-01.09.2015 avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid, Tartu Linnavalitsuse 29. septembri 2015. a korraldusega nr 1038 võetud seisukohti ning 9. ja 14. oktoobril 2015. a toimunud avaliku arutelu tulemusi, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta informatsioon Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teadmiseks.
2. Lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks lisas 1 ja 2 toodud arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited.
3. Detailplaneeringu koostajal teha avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel planeeringus vajalikud parandused ja täiendused.
4. Korrigeeritud planeering esitada koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks.
5. Tartu Linnavalitsuse esindajateks planeeringu järelevalve küsimustes määrata detailplaneeringute teenistuse juhataja Aire Priks, vanemjurist Hille Teetsov ja linnaarhitekt Tõnis Arjus.
6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada avaliku arutelu tulemustest informatsiooni ilmumine ajalehes Postimees.
7. Korraldus jõustub 2. detsembril 2015. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär

Ettepaneku /vastuväite tegija ja kuupäev	Jrk nr	Ettepanekud ja vastuväited	Tartu Linnavalitsuse seisukohad
Karlova Selts, 31.08.2015	1.	Kõigi osapoolte ühiseks eeldatavaks <u>huviks on</u> anda kesklinna ja Karlova kontaktalasse jäävale 1,7 ha suurusele Päeva-Tähe-Pargi tänavatega piirnevale Karlova miljööväärtusega hoonestusalale (Päeva park) <u>linnaplaneerimislikult parim lahendus</u> , mis arvestab piirkonna eripära, võimaldab linnaruumi hoonestusel ootuspäraselt tiheneda ja tõsta selle kvaliteeti. Planeerimise laiem eesmärk peaks planeerimisseaduse põhjal olema luua ruumilise planeerimise (edaspidi planeerimine) kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Paraku ei ole meie hinnangul seda tasakaalu jätkuvalt otsitud ega pakutud ja me leiame, et <u>ala täisehitamine detailplaneeringus kavandatud määral ja viisil ei ole kooskõlas avaliku huviga.</u>	Mitte arvestada Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste hing huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise. Linnal tuleb planeeringumenetluses osapoolte huvide kaalumisel arvestada nii avalikku huvi kui huvitatud isikuteõigusi ja huve. Isiku õigus ehitada ei või olla avaliku võimu poolt riivatud enam, kui seda nõuavad ilmselgelt domineerivad legitiimsed avalikud ja kolmandate isikute huvid. Planeerimisel on püütud leida tasakaal avaliku huvi ja erahuvi vahel. Lisaks ei ole avalikuks huviks vaid haljasala, vaid piirkonna miljöösse sobituvad hoonestusmahud jms.
	2.	Tervitame planeeringuga pakutud osalist segafunktsiooni POS 1 ja POS 2 piires. Võttes arvesse piirkonna linnaruumilist konteksti <u>väärrib kaalumist senisest julgemgi hoonestuse segafunktsioon</u> . Samuti on positiivne sõidukite parkimise hoonemahtu peitmine, mille arvelt on võimalik säilitada avaramad linnaaiad, mis võimaldavad mitmekesist õues viibimist, linnaaiandust, puhkevõimalusi jmt.	Arvestada Nõustume, et segahoonestust võib ka mõnevõrra suuremal määral kavandada. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" järgi on Karlova linnaosas ärimaa kõrvalfunktsioon ette nähtud Tähe, Võru ja Kesk tänavate äärde. Arvestades Pargi tänava käidavust võib ärimaa kõrvalfunktsiooni kaaluda ka Pargi tänava ääres. Sätetada planeeringu seletuskirjas, et

		Pargi tänava korterelamute esimestel korrustel on lubatud ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamine.
3.	<p>Planeeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga lubatud maksimaalset korruselisust, mida on põhjendatud antud kvartali Karlova tavapärasest hoonestusest pisut kõrgemate olemasolevate hoonete mahtudega kokkusobitamisega. <u>Tõenäoliselt on uushoonestusele kaalutav kuni 3 täiskorrust, paiguti ehk enamgi.</u> Niisamuti <u>võib siin kaaluda senisest tihedamat kesklinnalikku hoonestust juhul, kui linnaruum tervikuna sellest võidab.</u></p>	<p>Mitte arvestada</p> <p>Lähtudes planeeringus esitatud linnaehituslike seoste analüüsist ei ole Karlovale tihedam ja kõrgem hoonestus omane ja seetõttu ei ole planeeritud kõrgemate hoonete ega suurema hoonestustiheduse kavandamine põhjendatud.</p> <p>Detailplaneeringu koostamise protsessi käigus on jõutud seisukohale, et kesklinna piirkonnas on sobivam hoonestada 3-korruseliste korterelamutega kui 2-korruseliste väikeelamutega. Ettepanekut toetab Tähe ja Pargi tänavatel olevate hoonete keskmisest suuremad suhtelised kõrgused ning ajalooline suund kesklinna poolses Ees-Karlovas pigem 3-4 korruseliste hoonete rajamisele.</p> <p>Planeeringuga pakutud lahendus on antud piirkonnas optimaalne lahendus, mistõttu hoonestuse täiendava tihendamise või korruselisuse täiendava tõstmise kaalumise vajadus puudub.</p> <p>Kindlasti ei võida linnaruum tervikuna, kui haljasala suurendamise nimel kavandataks piirkonda sobimatud ehitusmahud või hoonestustihedus.</p>
4.	<p>Kahjuks pole planeeringus arvestatud avalikkuse soovi säilitada pargiala suuremas mahus. Selles osas jääb Karlova Selts oma 12.02.2013. a linnavalitsusele esitatud seisukohtade juurde. Kordame neist kõige olulisemaid:</p> <p>1. Detailplaneeringuga <u>kavandatav üldmaa ei ole piisav realselt puhkeotstarbel kasutatava haljasala säilimiseks.</u> Tähe tn äärde planeeritakse vaid väikest riba roheala, mis ei saa täita puhkeala funktsiooni ja seega ei ole kooskõlas üldplaneeringu ega <u>miljööväärtusliku hoonestusala eesmärkidega.</u> Leiame, et pargi</p>	<p>Mitte arvestada</p> <p>Planeerimisseaduse järgi on detailplaneeringu koostamisel aluseks kehtestatud üldplaneering.</p> <p>Tartu linna üldplaneering on koostatud terve linna territooriumi kohta, kujundades linna ruumilise arengu põhimõtted.</p> <p>Detailplaneeringus määratud haljasala asukoht ja ulatus on läbi kaalutud Tartu linna üldplaneeringu koostamise protsessis ja üldplaneeringuga määratud, kusjuures üldplaneeringu koostamisel on arvestatud kogu linnaosa vajadust üldkasutatava haljasala järele.</p> <p>Detailplaneeringu ülesanne ei ole kogu</p>

säilitamiseks suuremas mahus on olemas ülekaalukas avalik huvi, mis seisneb ühest küljest linnaosa elanike jaoks puhkeala vajaduse täitmises, teisalt rohevõrgustiku sidususe tagamises (vt ka eeltoodud kompromissettepaneku punkte). Pargi säilitamise poolt on 2008. aastal antud üle 900 allkirja, mis on linnavalitsusele edastatud. Samuti näitavad huvi pargi säilimise vastu Karlova miljööväärtusliku hoonestusala teemaplaneeringu menetluses esitatud seisukohad (mida linnavalitsus ja –volikogu pidasid tol ajal piisavaks, et näha ette pargi säilitamine suuremas mahus). Ehkki teemaplaneering on detailplaneeringu ala suhtes tühistatud, ei muuda see teemaplaneeringu menetluse käigus kogutud infot ja väljendunud huvi olematuks ning seda infot ja huvi tuleb ka käesoleva detailplaneeringu menetlemise raames arvesse võtta. Hetkel ei nähtu detailplaneeringu lahendusest ega selle seletuskirjast, et teemaplaneeringu menetluses kogutud infot ja seisukohti oleks üldse kaalutud või arvestatud.

2. Kinnistuomanike huvide arvestamine saab üldplaneeringu muutmise otsustamisel olla vaid üheks kaalutluseks. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb haldusakti muutmise otsustamisel kaalutlusõiguse teostamisel arvestada selle tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti muutmise põhjuste olulisust ning nende seost isiku

linnaosa haljastuse lahendamine, kuna detailplaneeringus nähakse ette haljastuse põhimõtted üksnes detailplaneeringu eesmärgist lähtuvalt.

Planeeritud lahendus näeb ette igal moodustataval krundil haljasala olemasolu. Planeeringuga on ette nähtud ca 50% krundi pindalast haljastatavana. Seega ei tulene üldkasutatava haljasala suurendamise vajadus detailplaneeringuga ette nähtud täiendavast ehitusõigusest. Detailplaneeringus ette nähtud pargiala suurus on üle 2000 m², mis on kesklinna piirkonnas arvestatavate mõõtmatega park, seega saab kohaliku kogukonna ja avalikkuse vajadus avalikult kasutatava pargi järgi planeeringuga täidetud. Huvi veelgi suurema pargiala vastu, arvestades ka planeeringuala suurust tervikuna, ei ole põhjendatud ega kaalu üles kinnisasja omaniku õigust oma kinnistut planeerida, kasutada ja käsutada, st avalik huvi pargiala laiendamiseks ei kaalu üles kinnistuomanike omandipõhiõiguse piiramist sellisel ettepanekus toodud määral. Kavandatud pargialale jätkuks on Pargi tänavale kavandatud kivisillutisega plats Pargi-Tähe tänavate ristmikul. Detailplaneeringu lahenduses on avalikku huvi arvestades tagatud harjumuspärane jalakäigu suund kvartalisisesele juurdepääsuteele rajatava kõnniteega. Pargiala on täna eraomandis ning alles planeeringuettepanekuga nähakse ette võimalus osa ala avalikku kasutusse andmiseks.

Tihedas linnakeskkonnas võib isikute õiguste ja huvide mõningane riive planeerimismenetluses olla paratamatu, kuid jälgida tuleb, et riive ei oleks ebaproportsionaalne. Detailplaneeringu menetluses ei ole ilmnenu asjaolusid, mis kaaluks üles üldkasutatava haljasala osas kinnisasja omaniku õiguspärase ootuse linna üldplaneeringu lahenduse järgimiseks. Kehtiv üldplaneering on avalikes huvides ning põhjendatud

	osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.	vajaduseta muutmisettepanekut sisaldava detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua omaniku õiguste rikkumise.
5.	<p>Planeeringus on nõutud uushoonestusele arhitektuurivõistluse korraldamine, millega tuleb võistluskorras lahendada hooned nõ gruppidega etteantud positsioonidele ja mahus. Samuti on planeeringus üsna täpselt fikseeritud uushoonestuse arhitektuursed nõuded. See on kvartali terviku loomise mõistes meie arvates ebaselge ja asjakohatu püüdlus. Karlova Seltsi eesmärgiks on saavutada alale kaasaegne lahendus, mis sobiks ajaloolisse miljöökeskkonda, samas eristuks sellest ja laseks miljöö- ja muinsuskaitsealustel arhitektuursetel objektidel visuaalselt silma paista. Sealjuures peame eriti oluliseks pargiala säilimist. Sellise <u>tervikliku tulemuse saavutamise eelduseks on avalik arhitektuurivõistlus, kus pole ette kirjutatud hoonete positsioone ja mahte</u>, vaid jäetakse arhitektidele vabad käed. Selle tulemuseks saame kõiki osapooli rahuldava linnaehituslikult tugeva ja atraktiivse linnakeskkonna tervikliku lahenduse, mis tõstab planeeritava kinnisvara väärtust ja ka olemasoleva elukeskkonna kvaliteeti.</p>	<p>Arvestada osaliselt</p> <p>Antud küsimust käsitleti eskiislahenduse koostamisel, kus avaliku arutelu hetkeks oli detailplaneeringu koostamine jõudnud sellisesse etappi, kus detailplaneeringu arhitektuurivõistluse korraldamine poleks olnud enam olulist efekti andev ega majanduslikult otstarbekas.</p> <p>Eskiislahenduse avaliku arutelu järgselt leidis Tartu Linnavalitsus, et arvestades võimalikku hoonestamist erinevates etappides ajalisel skaalal on hoonestuse parima arhitektuurse lahenduse saavutamine võimalik ka laiendatud kutsutud võistlusega ning otsustas, et võistlus tuleb korraldada vähemalt 5 kutsutud osalejaga.</p> <p>Vastavalt planeerimisseadusele tuleb ehitusõigus määrata avalikkust kaasates. Detailplaneeringu eesmärk ongi olnud tagada miljööväärtuslikule hoonestusalale sobivad ehitusmahud. Arhitektuurivõistluse eesmärgiks jääb leida sobivad arhitektuursed lahendused ja projekteerija nende kavandamiseks. Kuna detailplaneeringulahendus on juba välja töötatud ja et arhitektuurivõistlusel oleksid kõigil osalejatel võrdsed lähtetingimused, siis on mõistlik korraldada võistlus pärast detailplaneeringu kehtestamist. Praegu detailplaneeringu menetlusega jätkamine on kooskõlas ka haldusmenetluse põhimõttega, mille kohaselt menetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele.</p> <p>Nõustume esitatud ettepanekuga ala tervikliku tulemuse saavutamiseks korraldada kogu planeeringuala (sh pargiala) hõlmav arhitektuurivõistlus</p>

		<p>Võistlustingimustega on võimalik sätestada ka tingimused Pargi-Tähe tänavate ristmikul oleva väljaku sidumiseks Pos12 ja Pos13 haljasaladega.</p> <p>Pargi 15 krundi hoonestamisel võib arhitektuurivõistlusest loobuda - sel juhul on ehitusprojekti aluseks linnavalitsuse poolt väljastatud täpsustavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused mis järgivad ülejäänud alale koostatud arhitektuurivõistluse võidutööd, naaberkruntide hoonete arhitektuurset lahendust ja järgida sarnast kujundust.</p>
6.	<p>Rõhutame, et antud objekti puhul on tegemist linnaruumiliselt tervikliku arendusega. Parima tulemuse saavutamine <u>eeldab senisest sisulisemat koostööd ja kompromissivalmidust eri osapoolte vahel. Senini on pakutud planeeringu algatamisest <u>tänaseni sisuliselt ühte ja sama planeeringulist lähenemist, mis vastab ainult maaomanike huvidele</u>. Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Avalikkuse huvi on jätkuvalt, et kõik osapooled (sh avalikkus ja maaomanik) kavandatavast võidaks ja tekiks linnaruumi rikastav terviklik kontseptsioon, mida detailplaneeringu abil ellu viia. Eeltoodust näeme, et <u>kehtiv üldplaneering on ajale jalgu jäänud</u>. Korruselisuse suurendamine ei ole tingimata välistatud, hoonestuse puhul väärrib kaalumist ulatuslikum segafunktsioon, <u>pargiala toimiks paremini, kui sellele anda üldplaneeringust erinev ja oluliselt suurem plaaniline jaotus</u> jne.</u></p>	<p>Mitte arvestada</p> <p>Detailplaneeringus kavandatud hoonestuse ja kruntide struktuur on kujunenud pikaajalise planeerimise, erinevate lahenduste läbitöötamise tulemusena.</p> <p>Detailplaneeringu koostamise käigus on töötatud läbi väga palju erinevaid lahendusi:</p> <p>muuhulgas on läbi joonistatud nii pargiala paiknemine planeeritava ala keskel, suuremad korterelamud, hoonestusalade erinevad paiknemislahendused jms.</p> <p>Nagu eespool p-s 4 selgitati, tuleb haljasala kavandamisega arvestada ka erahuve. Suurendada haljasala tähendaks Pargi 15 krundi ehitusõigusest ilmajätmist ning avaliku pargiala ulatuse laiendamist veelgi Tähe tn 10 kinnistule (lisaks üldplaneeringus määratule). Pargiala täiendav laiendamine tooks kaasa veelgi suurema omandipõhiõiguse riive, kui avalikul väljapanekul olnud planeeringulahenduse puhul.</p>
7.	<p><u>Karlova Selts saab nõustuda</u> kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muudatusega <u>korruselisuse osas</u> ainult järgmistel tingimustel:</p> <p>1. Säilib märkimisväärne osa senisest pargist (vastavalt meie</p>	<p>Arvestada osaliselt</p> <p>Kuna miljööväärtusliku hoonestusala ja elamisväärse elukeskkonna seisukohast on võrdselt olulised nii hoonestusmahud kui haljasala maht, siis on mõlema osas vajalik leida sobiv kompromiss.</p> <p>Vt p-d 4 ja 6 vastused.</p>

varasematele ettepanekutele 18.05.2011 ja 14.02.2013).

2. Korraldatakse kogu planeeritavat kvartaliosa hõlmav planeerimislik **avalik** arhitektuurivõistlus (edaspidi võistlus), mille eesmärgiks on:

a. Leida hoonestatavate kruntide jaotus ning kruntide sihtotstarbed.
b. Leida uushoonestuse planeeringuline kava.

c. Täpsustada fassaadide liigendus ning muud olulisemad arhitektuurinõuded. Arhitektuursed lahendusi illustreerida fassaadivaadetega.

Võistluse tingimusteks on:

d. Kvalifitseerimistingimuseks saavad võistlusest osa võtta meeskonnad, kus on olemas volitatud arhitekt (vähemalt tase 7) ja volitatud maastikuarhitekt (vähemalt tase 7).

e. Võistluse tingimused koostada ja žürii poolne töö korraldada koostöös Tartu Linnavalitsuse, Eesti Arhitektide Liidu, Eesti Maastikuarhitektide Liidu, Karlova Seltsi ja avalikkusega.

f. Võistlusala hõlmab kogu ala, sh avalikku pargiala ja ka uut Karlova väljakut Tähe-Pargi ristil.

g. Detailplaneeringu ehitusõiguse jm tingimused täpsustada võistluse tulemuste baasil, mille juures on eelnimetatud koostöö jätkuvalt oluline.

Vt p 5 vastus.

Lähtudes eelpool toodud asjaoludest ei ole mõistlik detailplaneeringu praeguses etapis enam korraldada arhitektuurivõistlust kruntide jaotuse ja sihtotstarvete leidmiseks.

Olulisemad arhitektuurinõuded võistlustingimustes määrab linnaarhitekt võistlustingimuste koostamise käigus. Detailplaneeringus senisest täpsemate nõudmine ei ole vajalik ega põhjendatud.

Hetkel on kutsesüsteemis üleminekuperiood, mistõttu konkreetse taseme nõudmine ei ole mõistlik. Detailplaneeringus ettepanekukohase detailsusega žürii koosseisu tingimuste seadmine ei ole ka eesmärgikohane ega otstarbekas. Nõustume, et meeskonnas võiks vähemalt ühel arhitektil ja ühel maastikuarhitektil olla vastav kutsekvalifikatsioon kutseseaduse mõistes.

Planeeringus on sätestatud, et arhitektuurivõistluse tingimused tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga. Kuna võistluse korraldajad on eraisikud, siis ei ole nõude seadmine võistluse tingimused kooskõlastada ühenduste või avalikkusega põhjendatud. Avalike huvide ja väärtustega arvestamine tagatakse detailplaneeringuga.

Vt p 5 vastus.

Vt p.5 vastus.

	3.	Eelpool toodud nõuded planeeringule siduda planeeringu seletuskirja peatükiga 17 "Planeeringu elluviimise võimalused". Samas peatükis kajastada veel järgmist nõuet: Planeeringu elluviimise <u>eeltingimuseks on võistlustöö ja seejärel võistluse võidutööl baseeruva kehtestatud detailplaneeringu järgse avaliku pargiala (üldmaa) ehitusprojekti koostamise täielik ja osalt veel pargiala ehituskulude finantseerimine planeeringu huvitatud isiku poolt.</u>	Detailplaneeringu rakenduspeatükis tuleb sätestada, et hoonete ehitusprojektid ja pargiala projekt tuleb koostada vastavalt detailplaneeringule ja arhitektuurivõistluse võidutööle. Lisaks tuleb sätestada, et Pos12, Pos13 avalik pargiala, sh sidumine Pargi-Tähe tänavate ristmikul oleva väljakuga, projekti tellija ja realiseerija on planeeringust huvitatud isik/Pos 12 krundi igakordne omanik. Vastav kokkulepe sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.
	8.	Lisaks eeltoodule soovime olulist avalikku huvi puudutavate detailplaneeringute väljapanekute planeerimist väljaspool suveperioodi, et avalikkust oleks võimalik oluliselt paremini kaasata.	Planeerimisseadus sätestab, et üldplaneeringut muutva detailplaneeringu avalik väljapanek peab kestma 4 nädalat. Arvestades suveperioodi kaaluti avaliku väljapaneku kestuse vajadust ning määrati väljapaneku kestuseks 5 nädalat ja lõpukuupäevaks 1. september. Detailplaneeringu koostamine ja menetluse korraldamine toimub aastaringselt ja avalik väljapanek tuleb läbi viia sel ajal, kui detailplaneeringu koostamisega vastavasse etappi jõutakse. Planeeringu korraldaja poolt avaliku väljapaneku kestvuse põhjendamatu pikendamine ei ole kooskõlas haldusmenetluse põhimõtetega, eeldatavalt on ka huvitatud isikul ootused detailplaneeringu menetlemiseks mõistliku aja jooksul.

LISA 2
Tartu Linnavalitsuse 01.12.2015
korralduse nr 1284 juurde

Ettepaneku /vastuväite tegi ja kuupäev	Jrk nr	Ettepanekud ja vastuväited	Tartu Linnavalitsuse seisukohad
Karlova Selts, 23.10.2015	1.1	Karlova Selts on osalenud selle detailplaneeringu menetluses pikka aega, juhtides tähelepanu DP alaga seotud avalikele huvidele ning püüdes pakkuda omalt poolt	Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu algatamisel kehtis Tartu Linnavolikogu 06.10.1999 määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

<p>kompromisse, kuidas oleks võimalik neid avalikke huve planeeringust huvitatud isikute huvidega tasakaalustada. Paraku tuleb praeguses, planeeringu menetluse seisukohalt otsustavas faasis, tõdeda, et <u>seltsi seisukohad on jäetud peaaegu täies mahus arvestamata ning vajalik kompromiss ja huvide tasakaal saavutamata.</u></p> <p>Kokkuvõtvalt on Karlova Selts esindanud vaidluse käigus järjekindlalt avalikku huvi pargiala kui roheala võimalikus suures mahus säilimiseks ja <u>pakkunud kompromisslahendusi (18.05.2011, 14.02.2013, 13.06.2013).</u> Avaliku huvi väljaselgitamiseks oleme korraldanud arutelusid, konkursse ja seminare. Tuletame meelde, et oleme kogunud ja linnale üle andnud rohkem kui <u>900 allkirja, mis on antud terve planeeringuala pargina säilimise poolt.</u> Rohealade suurusest, paigutusest ja funktsionaalsusest Karlova linnaosas sõltub otseselt Karlova elanike heaolu. Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) § 23 lõikele 1 on <u>igal inimesel õigus tervise- ja heaoluvajadustele vastavale keskkonnale,</u> millega tal on oluline puutumus. Sama paragrahvi lõike 5 kohaselt on isikul õigus nõuda haldusorganilt keskkonna säästmist ja mõistlike meetmete võtmist, et tagada keskkonna vastavus tervise- ja heaoluvajadustele.</p>	<p>Maakasutuse juhtfunktsioonilt asus maa-ala põhimahus sotsiaalmaa (kõrgkoolide ja teadusasutuste maa) alal ja väikeses osas ka väikeelamute alal.</p> <p>Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestati uus Tartu linna üldplaneering. Üldplaneeringu koostamise käigus asuti rohelise võrgustiku kavandamisel seisukohale, et Karlova linnaosas on haljasalaid hõredalt, küll aga asub rohkesti alleesid, mis siiski ei kompenseeri linnaosa elanike vajadusi puhkealadele (vt üldplaneeringu seletuskirja p.6.2) Eelnevast tulenevalt kavandati Kesklinna linnaosasse, Karlova linnaosaga piirnevale alale, Tähe ja Pargi tänavate nurgale, puhkeväärtuslik haljasmaa suurusega ca 2300 m².</p> <p>Üldplaneeringus on rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmisega kaasneda võivad mõjud ning säästva ja tasakaalustatud arengu tingimuste seadmine (vt üldplaneeringu seletuskirja p.6.3.3) arvestatud. Lisaks üldkasutatavate haljasalade maale määrati Päeva ja Tähe tänavate äärse ala osas korterelamute maa (kuni 5 korrust) ja Pargi tänav äärse ala osas väikeelamute maa juhtfunktsioon (vt üldplaneeringu kaart 1).</p> <p>Karlova seltsi vastuväidetes viidati terve planeeringuala pargina säilimist toetavate kodanike ühenduse Roheline Karlova poolt esitatud kirjalikele seisukohtadele koos 908 toetusallkirjaga. Antud allkirjad koguti Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu koostamise ajal. Ettepanekute tulemusel määrati Päeva tn 1, Tähe tn 8, Tähe tn 10 ja Pargi tn 15 kinnistutele üldkasutatav puhkeala suurusega ca 7690 m², kuid halduskohtu otsustega (3-10-708, 3-10-863, 3-10-780) tühistati teemaplaneering nimetatud kinnistute</p>
--	--

osas, mis tähendab, et käesoleva detailplaneeringu koostamisel on aluseks Tartu linna üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsioonid, sh puhkeväärtuslik haljasmaa maa-ala üldplaneeringus määratud suurus.

18.05.2011 kirjas on Karlova Selts esitanud järgnevad maakasutuse põhimõtted: *Avaliku haljasalana säilitada vähemalt 6000m² suurune maa-ala.* Kirjale lisatud skeemil näidatud ala valikut on põhjendanud *haljasala avanemise ja seotuse olemasolevate liikumissuundade (sh Tähe ja Pargi tänavate) suhtes . Hoonestatava ala määratlemisel pooldame 2-3 korruselise uushoonestuse koondamist maa-ala põhja- ja idaossa.* Välja on toodud, et kompaktne uushoonestus võimaldab *avalik haljasala maksimaalselt siduda eraldiseisva maa-alana Tähe ja Pargi tänavatega ,* kuid kolmanda korruse lubamise osas lisatingimusi ei ole seatud. *Uushoonete kavandamisel tuleb arvestada Karlova teemaplaneeringu pt 2.2 "Miljööväärtusega hoonestusala ehitus- ja kasutustingimused".* Lisaks peeti vajalikuks, et uushoonestuse ehitusjoon Tähe tn poolt ei ületaks Tähe tn 4 hoone ehitusjoont. Kergliiklejatele sooviti ühendust lõuna-põhja suunaliselt. Kirjast ei nähtu ühtegi kompromissettepanekut. Ei ole pakutud lahendusi, mis mingilgi määral arvestaks planeeritava maa-ala eraomanike huvidega. Lisaks ei saa nõuda millegi säilitamist, mida ei ole reaalselt olemas (avalikult kasutatav pargiala).

14.02.2013 kirjas on Karlova Selts endiselt nõudnud vähemalt 6000 m² suuruse maa-ala säilitamist avaliku haljasalana. Kaug- ja sisevaadete osas on oluliseks peetud, et haljasala oleks tänavailt lähtuvatele kaugvaadetele

avatud, mis tagab et pargiala on mitmelt suunalt kaugelt nähtav ja seda külastama kutsuv, mis on toimiva avaliku haljasala oluline tingimus. Väärtuslikuks on nimetatud vaadet lõunasse Karlova linnaosale (sh kitsast vaatekoridori Karlova mõisasüdamele) ning nauditavaid vaateid karlovalikule romantilisele Pargi tn munakivitänavale. Avatuse osas on oluliseks peetud, et tinglikult kolmnurgakujulise maaajutuse tulemusel säilib haljasala avatus lõunapäikesele ning et nõnda on haljasalal meeldiv aega veeta hommikust õhtuni ning kõrvalolevad hooned ei jäta maa-ala liialt varju. Tänavatega ühenduste osas on oluliseks peetud, et haljasalale heade juurdepääsude säilitamisel/tekitamisel säilib selle nn linnaosa keskse pargi iseloom ning potentsiaal alale täiendavate kasutusvõimaluste tekitamiseks ning et väärib kaalumist haljasala parkimisalaga vahetusse lähedusse nn linnaplatsi tekitamine. Lisaks peetakse oluliseks arvestada oluliste kergliiklejate ühendustega loode-kagu ja edela-kirde suunaliselt. Samuti on muuhulgas oluliseks peetud, et Karlova selgrool ja kesklinnaks üleminekualal asuv haljasala toimib autentsena säilinud puitasumi ja kesklinnikemate hoonemahtude vahepealse üleminekualana vajaliku hingamisruumina. Ainuke kompromissargument, mis tuuakse välja positiivsena kavandavate kortermajade suhtes, on et korralik ja mitmeid võimalusi pakkuv avalik haljasala otse uue hoonestusala naabruses tekitab sotsiaalselt tugevama naabruskonna, kui alaga vahetult külgnevad elanikud saavad seda aktiivselt kasutada. Kõikide välja toodud väärtuste (kaugelt nähtavus, vaated ümbritsevale miljööle, päikesele avatus jm) säilimine on tagatud ka üldplaneeringuga määratud

			<p>üldkasutatavate haljasalade maal. Karlova selts ei ole välja toonud väärtuseid, mis põhjendaksid puhkeala kavandamist üldplaneeringus määratud suuremas mahus.</p> <p>13.06.2013 kirjas Karlova Selts rõhutab samuti, et avalik haljasala peab asuma Pargi ja Tähe tänavate ristmikul.</p> <p>Nii nagu üldplaneeringut koostades pidas linn vajalikuks puhkeväärtusliku haljasmaa kavandamist Karlovasse, nii peetakse roheala kavandamist oluliseks ka praegu.</p> <p>Kuid Karlova Seltsi poolt 14.02.2013 kirjas toodud argumendid (kaugelt nähtavus, vaated ümbritsevale miljöole, päikesele avatus jm) pargi toimimiseks on täidetud ka üldplaneeringus määratud suurusega pargi puhul ning seetõttu on tagatud ka tervise- ja heaoluvajadustele vastav keskkond. Pargi suurendamise vajadust toetab Karlova seltsi argument, et võimalikult lai ja piirete vaba haljasala tagab tugevama rohevõrgustiku. Kuid arvestades, et puhkeala kavandati üldplaneeringusse eelkõige Karlova jaoks, mitte tingituna rohevõrgustiku mittetoimimisest, siis ei ole argument tugevat kaalu omav. Põhjendusi, miks puhkeala üldplaneeringuga määratud suuruses puhkeala funktsiooni täita ei saa, välja toodud ei ole.</p>
	1.2	<p>Mõistagi on tegemist vaid ühega planeeringu käigus kaalumist vajavatest huvidest, ent leiame, et seni on see <u>huvi liiga kergekäeliselt kõrvale jäetud</u>. LV vastustest ega DP seletuskirjast ei nähtu, et pargiala võimalikult suures mahus säilitamise huvi oleks piisava põhjalikkusega kaalutud. Juhime tähelepanu, et haldusmenetluse seadus (HMS) nõuab, et kaalutlusõigust tuleb teostada</p>	<p>Vastavalt planeerimisseadusele on maakasutuse juhtotstarbe määramine ja muutmine üldplaneeringu ülesanne. Sellest on ka tingitud asjaolu, miks Karlova teemaplaneeringu raames pidas linn võimalikuks pargiala ulatusliku suurendamise kaalumist, kuid käesoleva detailplaneeringu raames on olnud valmis kaaluma vaid lähtuvalt detailplaneeringu eesmärgist ning arvestades kruntide omanike kompromissivalmidust.</p>

		kooskõlas kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve (HMS § 4 lg 2). Nende reeglite rikkumine annab aluse planeeringu vaidlustamiseks kohtus ning võib kaasa tuua planeeringu kehtestamise otsuse õigusvastasuse.	Käesolev detailplaneering algatati eesmärgiga määrata planeeritavate kruntide ehitusõigus elamute projekteerimiseks ning piiritleda avalikult kasutatav park ja välja töötada kujunduspõhimõtted. Linna üldplaneering on kehtiv ning on aluseks detailplaneeringute koostamisele. Detailplaneeringus üldplaneeringule vastavalt näidatud haljasala lahendus ei riku avalikke huve.
1.3	DP muudab üldplaneeringut (ÜP), kuna lubab planeeringualal osaliselt suuremat korruselisust kui ÜP. Karlova Selts on varem <u>toetanud hoonete korruselisuse tõstmist üksnes tingimusel, et see võimaldaks suurendada pargina allesjäävat haljasala</u> . Seda põhjusel, et planeeringuala tuleks vaadelda tervikuna – <u>korruselisuse tõstmine selles piirkonnas kahjustab samuti avalikku huvi</u> – üldplaneeringuga määratletud ühiskondlikku kokkulepet. Seda oleks võimalik tasakaalustada, kompenseerides avaliku huvi kahjustamist pargiala suuremas mahus säilitamisega. Allesjäävat haljasala ei ole planeeringus aga suurendatud ning LV vastuste kohaselt ei peeta seda võimalikuks. Leiame, et sel juhul ei tohi lubada ÜP muutmist ka hoonete korruselisuse osas. DP seletuskirjas on esitatud ÜP muutmissetepaneku kohta üksnes selgitus „Detailplaneeringu koostamise protsessi käigus on analüüsitud linnaruumi käsitletava ala piirkonnas, ning on jõutud seisukohale, et kesklinna piirkonnas on sobivam hoonestada 3-korruseliste korterelamutega kui 2- korruseliste väikeelamutega.“ Detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus veebis avaldatud	Tartu linna üldplaneeringu alusel on Päeva tn 1 krundi (Pos 1-Pos 4) osas määratud kuni 5 korruseline korterelamute maa ning Tähe tn 8, Tähe tn 10 (Pos5-Pos11) ja Pargi tn 15 kruntide osas 2-korruseliste väikeelamute maa. Väikeelamute maa osas on veel täiendavalt sätestatud, et olemasoleva hoonestuse vahele on <u>lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid</u> . Kuivõrd käesoleva planeeringuga planeeritakse suuremat ala kui üks krunt, siis ei saa kolmanda korruse lubamist käsitleda õiguslikult üldplaneeringu täpsustamisena, vaid seda tuleb käsitleda kui üldplaneeringu muutmist. 2011. aastal koostatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste hinnangus on muu hulgas välja toodud, et <u>Päeva-Tähe-Pargi kvartali nurk vajab suuremas osas hoonestamist tänavajooni markeerivalt ning samas arhitektuurset ja planeeringuliselt liigendatud ehitusmahtudega</u> . Muinsuskaitse eritingimustes on sätestatud, et Päeva-Tähe nurgal tuleb uushoonestus kavandada kuni kolmekordsena.	

		<p>materjalide hulgas ei olnud esitatud ühtki analüüsi, mis seda teemat käsitleks.</p> <p>Käesoleva detailplaneeringuga on hoonete korruseliseks kavandatud Pos 5 osas 2 korrust ja soklikorrus, ülejäänud elamumaa kruntidel 3 korrust ja soklikorrus, kõrguste osas on arvestatud piirkonnas olevate hoonete mahtusid.</p> <p>Karlova miljöopiirkonnas on eelkõige levinud 2,5 kordsed hooned, mis tähendab seda, et enamus hooneid on pööninguga kahekordsed hooned, mille katusealuseid võetakse üha enam kasutusele. Samas leidub lähialas ka kõrgemaid hooneid, mis on rajatud nii enne II MS kui ka peale seda.</p> <p>Arvestades, et planeeringualale on valdavalt kavandatud kolmekordsed hooned, mille kolmas korrus on katusealune, ei ole tegemist ulatusliku erinevusega linna üldplaneeringu lahendusest ega piirkonnale omasest hoonestuslaadist. Vastavalt eeltoodule ei saa öelda, et tegemist on hoonestuslaadiga, mis kahjustab avalikku huvi, mistõttu ei ole korruselisuse muutmine võrreldav üldplaneeringus sätestatud maakasutuse juhtfunktsiooni muutmisega.</p> <p>Vt ka TLV 29.09.2015 seisukohad p.3.</p> <p>Detailplaneeringu koostamise käigus on analüüsitud linnaehituslikke parameetreid. Tartu Linnavalitsus nõustub, et avalikul väljapanekul olnud detailplaneeringu lahenduses ei ole planeeringu koostamise ajal aluseks olnud analüüsid piisavalt kajastatud. Eelnevast tulenevalt peab planeeringut täiendama lähipiirkonna hoonestusanalüüsi osas (hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus, korruselisus) Seletuskirja täiendamisel hinnata kavandatava lahenduse sobivust antud kontekstis.</p>	

2.1	<p>Nagu LV oma seisukohtades märgib, on üldplaneering ühiskondlik kokkulepe. Riigikohtu praktika (3-3-1-79-09) kohaselt saab üldplaneeringu muutmise detailplaneeringuga olla vaid erandlikult võimalik näiteks üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral. Ei DP seletuskirjaga LV vastuses ei ole selgitatud, miks tuleb lugeda eraettevõtja huvi suurema korruselisuse järele ülekaalukaks, ning miks ei saanud sellega arvestada juba ÜP koostamise käigus.</p>	<p>Tartu linna üldplaneering kehtestati Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125. Päeva tn 1 ja Pargi tn 15 kinnistute omanikud omandasid kinnistud enne üldplaneeringu kehtestamist. Tähe tn 10 kinnistu omanik omandas kinnistu 07.03.2008 ja Tähe tn 8 kinnistu omanik 15.05.2006, mistõttu nende kui eraettevõtjate huvid ei ole üldplaneeringu raames läbi kaalumisel olnud, samas oli maaüksuse omandamisel teada üldplaneeringuga sätestatu.</p> <p>Planeerimisseadus võimaldab detailplaneeringuga kehtestatud üldplaneeringu põhilahendust muuta põhjendatud vajaduse korral. Käesoleval juhul tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks korruselisuse osas, mis samas järgib suurima lubatud absoluutkõrguse osas linnaosas olevate hoonete vastavaid näitajaid.</p> <p>Käesoleval juhul on põhjendatud vajaduseks ka linna huvi, saada täna eraomandis olev maa üldkasutatavaks haljasalade maaks, mis antakse tasuta linna omandisse.</p> <p>Tartu Linnavalitsuse hinnangul ei ole tegemist ülekaaluka eraettevõtja huviga vaid kompromissiga avalikes huvides.</p>
2.2	<p>Ainsa sisulise põhjendusena hoonete korruselisuse tõstmisele on DP seletuskirjas öeldud, et kesklinna piirkonnas on sobivam hoonestada 3-korruseliste korterelamutega kui 2- korruseliste väikeelamutega.</p> <p>Argument, nagu kuuluks ala kesklinna piirkonda, on alusetu. DP seletuskirja lk 4 on aga öeldud, et kuigi planeeritav kvartal kuulub kesklinna linnaossa, on see ala siiski ajaloolises kontekstis oma miljöo poolest pigem Ees-Karlova ja asub Karlova miljööväärtusega hoonestusala piirides. Samuti kuulub ala Karlova</p>	<p>Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule asuvad planeeringualale jäävad kinnistud Päeva tn 1, Tähe tn 8, Tähe tn 10 ja Pargi tn 15 Kesklinna linnaosas Riimäe asumis (vt ÜP kaart 4 http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/ÜP-0065).</p> <p>Planeeringuala Karlova miljööväärtuslikku hoonestusalassee kuulumine tuleneb samuti Tartu linna üldplaneeringust, mitte Karlova teemaplaneeringust.</p> <p>Linnaosa määratlemine üksi ei saa olla</p>

		<p>teemaplaneeringu kohaselt Karlova miljööväärusliku ala alla, mitte kesklinna piirkonda. Käimasolev Tartu kesklinna ÜP jätab vaidlusaluse ala samuti kesklinna piirkonnast välja.</p>	<p>hoonestuse määratlemise aluseks. Lähtuda tuleb lähipiirkonna hoonestusest ja hoonestustavade, mida käesolevas detailplaneeringus on ka tehtud (nt kavandatud kõrged soklikorruused ja viilkatused).</p> <p>Planeeringuala piirneb Päeva tänava poolt 4-korruselise endise Füüsikahoonega, Tähe tänava poolt 5-korruselise korterelamuga ning Pargi ja Lootuse tänava poolt 2-3 korruseliste korterelamutga. Kuna planeeringuala on üleminekuks ja ühenduslülilik Karlova omase vanema hoonestuse ja nõukogudeajale omase suurmahtarhitektuurile (nn füüsikahoone, hrustsovka), siis vajab ala ka kavandatavalt arhitektuurilt vastavat käsitlemist. Planeeringuga kavandatud korterelamutele kavandatud näitajad seovad Kesklinna ja Karlova linnaosad omavahel kokku ja sobituvad piirkonda</p>
	2.3	<p>Kui pargiala suuruse osas ei pea LV ühiskondliku kokkuleppe muutmist võimalikuks (viidates, et haljasala suurus on üldplaneeringu koostamisel läbi arutatud), peab sama lähenemine kehtima ka hoonete korruselisusele. Ka korruselisus on määratud lähtuvalt ÜP koostamise käigus läbiarutatud ja kokku lepitud seisukohtadest. Kui aga LV peab võimalikuks, et ÜP arutelude käigus ei saanud kõik ala kasutamisega seotud huvid piisavalt läbi arutatud või analüüsitud, peab olema võimalik arutelu avada ka pargiala suuruse osas.</p>	<p>Illustreerimaks mahtude sobivust piirkonda koostada detailplaneeringu lahenduse osas 3D mudel, millest nähtub ka piirkonnas olev hoonestus.</p> <p>Võrdluse saamiseks koostada teine 3D mudel arvestades Tartu linna üldplaneeringuga määratud korruselisust, teised näitajad võtta detailplaneeringust.</p> <p>Kahe mudeli võrdlus annab vastuse kui oluliselt planeeritav lahendus erineb üldplaneeringu kohasest lahendusest.</p> <p>Vt p.1.3 ja p.3.1 vastuseid</p>
	3.1	<p>LV poolt esitatud <u>kaalutlused ei arvesta paraku kõigi oluliste asjaolude ega huvidega.</u> Planeeringus on <u>antud arendaja erahuvile põhjendamatult suurem kaal kui haljasala säilimist toetavale avalikule huvile.</u> Mõnele huvile põhjendamatult suure kaalu andmine on kaalutlusviga ning võib kaasa</p>	<p>Karlova seltsi poolt on üldkasutatava maa krundi suurendamise vajaduse põhjendusena väidetud pikaaegset avalikku huvi pargiala säilimise vastu (viidatakse sh kogutud ja linnale antud üle 900 selle pooldaja allkirjale).</p> <p>Avalik huvi on määratlemata õigusmõiste, mille sisu tuleb igal konkreetsel juhul eraldi hinnata.</p>

		<p>tuua detailplaneeringu tühistamise kohtus (vt Riigikohtu lahend asjas nr 3-3-1-54-03, p 41).</p> <p>Nagu juba eespool märgitud: Kui pargiala suuruse osas ei pea LV ühiskondliku kokkuleppe muutmist võimalikuks (viidates, et haljasala suurus on üldplaneeringu koostamisel läbi arutatud), peab sama lähenemine kehtima ka hoonete korruselisusele. Ka korruselisus on määratud, lähtuvalt ÜP koostamise käigus läbiarutatud ja kokku lepitud seisukohtadest. Kui aga LV peab võimalikuks, et ÜP arutelude käigus ei saanud kõik ala kasutamisega seotud huvid piisavalt läbi arutatud või analüüsitud, peab olema võimalik arutelu avada ka pargiala suuruse osas.</p>	<p>Üldplaneeringu / teemaplaneeringuna koostatud üldplaneeringu ülesanded on erinevad detailplaneeringu ülesannetest ning seetõttu pruugi planeerimisdiskretsiooni teostamisel olla asjakohane samadest kaalutlustest lähtumine.</p> <p>Karlova seltsi poolt nõutud sarnane lähenemine hoonestuse korruselisusele ja haljasala suurusele ei ole põhjendatud, kuna neid ei saa lugeda põhjuslikus seoses olevaks. Haljastuse põhimõtted on sätestatud iga hoonestatava krundi osas eraldi.</p> <p>Liiati on Karlova selts, soovides haljasala olulist suurendamist, varasemalt pidanud võimalikuks kaaluda hoonestusel kuni 3 täiskorrust, paiguti ehk enamgi ja tihedamat kesklinnalikku hoonestust. Linna seisukohalt ei ole põhjendatud ka korruselisuse tõstmine ning hoonestuse tihendamine. Vt Lisa 1 p 3, Lisa 2 p 1.3 vastus</p>
3.2		<p>LV on käsitlet[n]ud hoonestusmahtu ja haljasala suurust eraldi teemadena, ent ala ja selle nägu on üks tervik. <u>Tervikmiljöö kujunemisega ei ole arvestatud (sh kas see vastab antud kujul ÜP põhimõtetele).</u></p>	<p>Linn on hoonestusmahtu ja haljasala suurust käsitlenud eraldi kuna õiguste riive on erinev. Vt p.1.3 vastus</p> <p>Planeeringualale on kavandatud nii hoonestust kui avalikku haljastust. Planeeringulahendusega kavandatud hoonete mahud arvestavad lähiümbruse hoonetega. Seetõttu ei ole õige väita, et ei ole arvestatud tervikmiljöö kujunemisega. Pigem ei arvesta tervikmiljöö kujunemisega Karlova seltsi kompromissettepanek kaaluda suurema haljasala tekkimise huvides piirkonnale omasest kõrgemat ja seega mittehaakuvat hoonestust. Vt ka p.2.2 vastus.</p> <p>Tagamaks planeeringu lahenduse osas tervikmiljöö kujunemisega ja suurema avaliku huviga arvestamise, lähtuda põhimõttest, et iga krunt saaks tänavalt otse</p>

			juurdepääsu. Korrigeerida planeeringulahendust selliselt, et ala läbiv tee (kruntidele juurdepääsu tee ja avaliku kõnnitee) osas moodustada eraldi teemaa krunt.
	3.3	<p>Muidugi ei ole selle DP eesmärgiks teha linnaosa haljastuse teemaplaneeringut, ent ümbritsevate tingimustega peab see sellegipoolest arvestama. ÜP-st tulenevad <u>lisaks</u> <u>pargiala piiridele ka rohealade võrgustiku toimimist tagavad tingimused – linna haljasmaad tuleb liita haljasühendustega</u> ja kergliikluse teedega (rohelist koridoridega) kogu linna hõlmavaks katkematuks ja nii linna, linnaosa kui ka asumi tasandil hästi toimivaks rohe- ja puhkealade süsteemiks. <u>Uute kruntide kavandamisel tuleb tagada alad avalikuks kasutamiseks, mis oleksid tihedas seoses naabruses olevate haljasmaadega, tagades rohevõrgustiku katkematuse</u>. LV väidab, et ÜP koostamisel on arvestatud kogu linnaosa vajadust üldkasutatava haljasala järele. Selle argumendi kasutamine on põhjendamatult, kuna samahästi <u>võiks</u> väita, et ÜP koostamisel on arvestatud just sellesse piirkonda sobiva korruselisuse ja elamutüüpidega – ometi peab DP vajalikuks selles osas ÜP-t muuta. On selge, et kehtiv ÜP on kehtestatud 10 aastat tagasi, selle ajaga on linnakeskkond ja vaated sellele muutunud.</p>	<p>Vt p.1.1 vastus.</p> <p>Viidatud nõude "Linna haljasmaad tuleb liita haljasühendusega..." puhul on tegemist probleemi välja toomisega ja üldplaneeringus kavandatud haljasala puhul lahendusega probleemile. See tähendab, välja toodud probleem on üldplaneeringuga lahendatud.</p> <p>Kuivõrd planeeritavad krundid on üldplaneeringuga kavandatud elamumaaks ning viidatud nõude "Uute kruntide kavandamisel..." puhul on avalikult kasutatavate alade all mõeldud elamu elanike poolt ühiskasutatavaid haljasalasid, mitte ühiskondlikult kasutatavaid haljasalasid, siis tuleb käesoleva planeeringu puhul arvestada peamiselt üldplaneeringu nõuet, et ette tuleb näha majadevahelised haljasalad, mille kogusuurus peab moodustama vähemalt 2,5 m² ühe hoonelause ruutmeetri kohta või nt et tagada tuleb turvaline mängukeskkond lastele õuealade piiritlemise võimalusega.</p> <p>Üldplaneeringu korruselisuse muutmisvajaduse osas vt p.1.3 vastus.</p>
	3.4	<p>LV seisukoht, et 2000 m² suuruse haljasala näol on tegemist "kesklinna piirkonnas arvestatavate mõõtmetega pargiga", ei ole argumenteeritud. Vastusest ei nähtu, millistest andmetest on lähtutud, kas on võrreldud Päeva tn parki muude parkidega, kas on arvesse võetud Karlova parkide üldist asetust. Karlovas sisuliselt puuduvad</p>	<p>Linnavalitsus nõustub, et suurel ja väikesel pargil on ilmselged erinevused ning suurus määrab võimalikud kasutusvõimalused, kuid kindlasti ei ole seotud parkide suurus ja nende kvaliteet. Karlova selts on viidanud oma väites Kesklinna üldplaneeringule, mille raames koostatud keskkonna hinnangute aruanne viitab eelkõige vajadusele</p>

		<p>avalikud haljasalad. Väljend „arvestatava suurusega“ on sisutühi. Kogu planeerimismenetluse kestel ei ole analüüsitud küsimust, milliseid eesmärke/funktsioone peaks park sellel asukohal üldse täitma – ning kas nende eesmärkide täitmiseks on allesjääva pargi suurus piisav. Seetõttu on LV vastuses väljatoodud „vajadus pargi järele“ (mis LV hinnangul on rahuldatud) sisutühi mõiste. Karlova Selts näeb seda linnaosa jaoks olulise virgestusalana, kus saab mängida, joosta, jalutada, murul istuda, piknikku pidada, linnaosa avalikke üritusi korraldada, jne. See kõik muutub väikeses pargis sisuliselt võimatuks. Haljasala kvaliteeti mõjutab tema terviklikkus ja suurus. <u>Väikesed võrgustikuga halvasti ühendatud haljasalad kujunevad pigem ökolõksudeks.</u> Haljasala peamine funktsioon on linna elurikkuse ja inimliku elukeskkonna ja mikrokliima tagamine. <u>Kuna kesklinna üldplaneeringuga kavatsetakse sealset haljastust ja avaliku ruumi osa kesklinnas tugevalt vähendada, siis on Päeva pargi suurus väga oluline.</u></p>	<p>tagada pigem haljasaladel suurem liigirikkus ja ei pane niivõrd suurt rõhku nende suurusele.</p> <p>Arvestades, et lähipiirkonnas on ligi 0,8 ha suurune Karlova mõisapark ning lisaks sellele nõ Loodusmaja park, ei pea linnavalitsus vajalikuks käesolevas kontekstis niivõrd ulatuslikku haljasala.</p> <p>Käesoleva planeeringu eesmärk on tagada arenevas Karlova keskuses suurem kasutajaskond ning koos sellega luua kvaliteetne ruum Karlova peatänavaa äärde. Kavandatud pargi kasutusvõimalused on küll piiratud tema suurusega, ent see ei vähenda tema rolli. Väiksema mõõduline linnapark tagab võimalused lühiajaliseks puhkuseks, lastega aja veetmiseks kui ka veidi rahvarohkema turupäeva vms ürituse läbiviimiseks.</p>
	3.5	<p><u>Pargi suurust ei ole tegelikult kohane võrrelda kesklinna parkidega.</u> Uuesti: DP seletuskirja lk 4 on öeldud, et kuigi planeeritav kvartal kuulub kesklinna linnaossa, on see ala siiski ajaloolises kontekstis oma miljöö poolest pigem Ees-Karlova ja asub Karlova miljööväärtusega hoonestusala piirides. Ka koostamisel olev kesklinna üldplaneering ei käsitle seda ala kesklinna osana. Samas näeb kavandatav <u>kesklinna üldplaneering ette parkide ala vähendamist, mistõttu on iga roheala väga suure väärtusega ja linnalooduse terviklikkuse tagamiseks on väga oluline ka nendevaheliste rohekoridoride ja</u></p>	Vt p.3.4 vastus

		<u>ühenduste säilitamine.</u>	
3.6	<p>Eeltoodu tähendab, et planeeringu mõjud keskkonnale (nii looduskeskkonnale kui sotsiaalsele keskkonnale) on sisuliselt hindamata. Isegi kui planeering ei ole nii olulise keskkonnamõjuga, et sellele tulnuks läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), ei tähenda see, et planeeringu mõjusid ei tuleks üldse hinnata. Kohtupraktikas on leitud, et <u>planeeringuga kaasnevate keskkonnamõjutuste kohta tuleb koguda piisavalt infot, kas KSH, inventuuride vm vormis</u>. Selle kohustuse täitmata jätmine või ebakohane täitmine võib kaasa tuua planeeringuotsuse tühistamise. Kui Karlova teemaplaneeringu käigus tehtud uuringute kasutamine ei ole enam kohane, siis teeme ettepaneku tellida selle teema kohta eksperthinnang.</p>	<p>Tartu Linnavolikogu 25.06.2015 otsusega nr 242 võeti Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule suunamine ning otsustati keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.</p> <p>Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata vajaduse korral siis, kui § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi (antud juhul Tartu linna üldplaneeringus). Sellisel juhul otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkus sama seaduse § 33 lõigete 3-5 alusel, lähtudes planeeringu iseloomust ja sisust, planeeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asutuste seisukohtadest.</p> <p>Eeltoodust tulenevalt on koostatud KSH eelhinnang, mille kohaselt kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist arvestades, ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnaamet on 26.05.2015 kirjaga nr JT 6-8/15/12376-2 andnud eelhinnangule seisukoha ning teatanud, et vajadus keskkonnamõju hindamiseks puudub.</p> <p>Tartu linna üldplaneeringuga kaasneda võivaid majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid ning looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid on üldplaneeringu koostamisel. Üldplaneeringuga on määratud juhtotstarve, mis võimaldab püstitada elamuid ning detailplaneeringus näidatud hoonete</p>	

			maht ei avalda sellist mõjusid, mis tingiksid täiendava uuringute, hinnangute koostamise vajadust.
	3.7	Pargi tänavale kavandatud kivisillutisega plats ei saa asendada linnapargi funktsioone, kuigi saab neid pisut täiendada.	Tänaseks rajatud kivisillutisega plats Pargi ja Tähe tänavate nurgal täidab väikese väljaku funktsiooni, mida tulevikus täiendab omalt poolt suurema haljastuse osakaaluga linnapark/väljak selle vahetuses, üldplaneeringuga määratud alal. Pargi tänava projekteerimisel ja ehitamisel on lahendus leitud koostöös Karlova linnaosa elanikega. Linnavalitsus on seisukohal, et antud ala on piisavalt suur, et oleks võimalus lühiajaliseks puhkuseks, lastega aja veetmiseks kui ka veidi rahvarohkema turupäeva vms ürituse läbiviimiseks.
	3.8	Jalakäijatele mõeldud kõnnitee kuulub DP lahenduses väljapakutud kvartalisese juurdepääsutee juurde, mis näib planeeringumaterjalide kohaselt olevat <u>ajendatud pigem vajadusest lahendada uushoonestuse juurdepääsude küsimus avaliku tee, mitte servituutidega</u> (18.06.13 kirjas arendajale on LV märkinud, et servituutidega kvartalisestele kruntidele juurdepääsu lahendamine ei ole soovitatav lahendus, samuti mainis planeeringu koostanud arhitekt 14.10.15 kohtumisel Karlova Seltsiga, et tegemist on juurdepääsutee, mitte tänavaga).	<p>Oluline on analüüsida, mida kavandatav tee lahendab, mitte mis teeala kavandamise ajendiks on võinud olla. Antud juhul tagab kavandatud sõidutee lisaks kruntide juurdepääsudele kõigile soovijatele planeeringualalt loode-kagu suunalise läbikäimise, nagu ka Karlova Selts on 14.02.2013 kirjas muu hulgas oluliseks pidanud.</p> <p>Planeeringu seletuskirjas (p.7) on sätestatud, et juurdepääsutänav on avalikult kasutatav nii autotranspordile kui ka jalakäijatele.</p> <p>Tagamaks planeeringu lahenduse osas tervikmiljöo kujunemisega ja suurema avaliku huviga arvestamise, lähtuda põhimõttest, et iga krunt saaks tänavalt otse juurdepääsu. Korrigeerida planeeringulahendust selliselt, et ala läbiv tee (kruntidele juurdepääsu tee ja avaliku kõnnitee) osas moodustada eraldi teemaa krunt.</p>
	3.9	Kaalutlus [pargiala on täna eraomandis ning <u>alles planeeringuettepanekuga nähakse ette võimalus osa ala avalikku kasutusse andmiseks</u>] on asjakohatu	<p>Vt p.1.2 vastus.</p> <p>See, et üldplaneeringuga on ala määratud üldkasutatavaks haljasalade jaoks ei anna kellelegi veel õigust</p>

		<p>ja sisuliselt vale. LV ise viitab vastuses asjaolule, et avalikus kasutuses oleva pargi maa on ette nähtud juba ÜP-s, selle koostamisel on sellise haljasala vajadus läbi arutatud jne. Avalikul väljapanekul olnud DP lahendus ei too selles osas juurde mingit lisaväärtust.</p>	<p>selle kasutamiseks. Et eraomandis olevat ala haljasmaana õiguslikult kasutama hakata, tuleb maaomanikuga sõlmida vastavaid õigusi andev kokkulepe. Kompromissile jõudmise protsess on kestnud juba 10 aastat, st ka haljasmaa pargiks rekonstrueerimine on olnud ootel 10 aastat. Avalikul väljapanekul olnud detailplaneeringu kehtestamine annaks reaalse võimaluse üldplaneeringuga kokkulepitu ellu viia. Ei saa nõustuda ega vähe oluliseks pidada fakti, et avalikul väljapanekul olnud detailplaneeringu lahenduse osas on sätestatud, et moodustatav üldkasutatava maa krunt antakse pärast väljaehitamist <u>tasuta üle Tartu linnale.</u></p>
	3.10	<p>Seisukoht [huvi veelgi suurema pargiala vastu, arvestades ka planeeringuala suurust tervikuna, ei ole põhjendatud ega kaalu üles kinnisasja omaniku õigust oma kinnistut planeerida] on argumenteerimata, arvestades mh eelmiste väidete puudujääke.</p> <p>LV vastusest ei nähtu, millest lähtuvalt on erinevatele huvidele just selline kaal antud. Kinnisasja omaniku õigus oma kinnistut planeerida ei ole absoluutne õigus, vaid seejuures peab arvestama teiste isikute õiguse ja avaliku huviga. Planeerimisseadus sätestab võimalikult paljude erinevate huvide tasakaalustamise vajaduse (PlanS § 1 lg 2, kuni 1.07.15 kehtinud versioon).</p>	<p>Üldplaneeringuga on määratud maa-alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused, millised on aluseks detailplaneeringu koostamisel.</p> <p>Arvestada tuleb kinnisasjade omanike õiguspärase ootusega kinnisasja planeerimisel üldplaneeringu kohasest maakasutuse juhtotstarbest lähtuda. Üldplaneeringu kohaselt üldkasutatava maa kavandamisega ei kaasne avalike huvide kahjustamist.</p> <p>Detailplaneeringus kruntide moodustamisel tuleb lähtuda nii mittehoonestatava (üldkasutatava maa) kui ka hoonestatava ala kujundamise aspektist. Hoonestatava ala planeerimisega seonduvate asjaolude käsitlemata jätmise korral oleks tegemist ilmselge kaalutusveaga.</p>
	3.11	<p>LV vastusest ei nähtu ka seda, et kõiki olulisi asjaolusid oleks arvestatud. Nt ei nähtu vastusest, et planeeringulahenduse väljatöötamisel oleks arvesse võetud ala tänast, pikaajaliselt väljakujunenud kasutust üldkasutatava haljasalana.</p>	<p>Pikaajalise ala kasutatavuse aspektist tulenevalt on linnavalitsus lasknud täiendada planeeringu lahendust sellisel kujul, et planeeringuala läbib avalikult kasutatav tee, mis tagab senise läbikäigu koridori.</p> <p>Eraomandis olevate kinnisasjade isetekkelise kasutuse arvestamise</p>

			nõude osas tuleb aga arvestada, et kinnisasjade senine kasutamine ei sea piiranguid planeeritava maa-alahoonestamiseks ja korrastamiseks.
	3.12	LV kaalutlustest ei nähtu, et linn oleks kaalunud muid lahendusi, nt mõne kinnistu väljaostmist, võimalikke kokkuleppeid vmt.	Tartu linn on detailplaneeringu koostamise käigus pidanud maaomanikega korduvaid läbirääkimisi (vt käesoleva korralduse preambulat) ja asunud seisukohale, et üldkasutatava maa hinna kujundamine samas proportsioonis elamumaa hinnaga ei ole õiglane ning ei ole nõus sellistel tingimustel krunti omandama. Linna seisukoht oli võõrandada üldkasutatav maa tasuta, vastav nõusolek on detailplaneeringus fikseeritud.
	3.13	Kokkuvõtvalt on LV seisukoha aluseks alusetud, selgelt põhjendamata või puuduvad kaalutlused, mistõttu ei saa seda seisukohta õigustatuks ega ka õiguspäraseks lugeda. Avalikule huvile suurema pargiala säilitamiseks on antud meelevaldselt väike kaal, kuna selle kohta puudub argumenteeritud hinnang (nt linnaehituslik/maastikuline analüüs, planeeringu mõjude hinnang vmt). Teemaplaneeringu menetlemise käigus tehtud linnaehitusliku ja maastikulise analüüsi põhjal leidsid linnaametnikud vastupidi, et pargiala suurendamine on põhjendatud (LV istungi protokoll 10.02.2009). Praegused seisukohad on sellega vastuolus, kuid uut uuringut ei ole tehtud.	Vt käesoleva korralduse preambulat, Lisa 1 ja Lisa 2 Linnal on tulnud kaaluda kogu planeerimise protsessi vältel erinevaid huve ja detailplaneeringule koostatud dokumente, nagu nt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (vt p.1.3), mistõttu ei ole õige eeldada, et linnavalitsus võtaks samad seisukohad nagu kuni 2009. aastani kogutud dokumentide põhjal tehti.
	4.1	Selline argument [Antud küsimust [ettepanekut arhitektuurivõistluse korraldamiseks] käsitleti eskiislahenduse koostamisel, kus avaliku arutelu hetkeks oli detailplaneeringu koostamine jõudnud sellisesse etappi, kus detailplaneeringu	Vt käesoleva korralduse preambulat, Lisa 1 ja Lisa 2 Planeeringuvõistluste korraldamine võetakse üldjuhul ette olukorras, kus on tegemist nõ tühja platsiga ning erinevaid võimalikke planeeringulisi ja mahulisi lahendusi on teadmata

		<p>arhitektuurivõistluse korraldamine poleks olnud enam olulist efekti andev ega majanduslikult otstarbekas.] näitab, et juba eskiislahenduse faasis olid mingid lahendused nii paika pandud, et nende muutmist ei peetud enam võimalikuks. Selline lähenemine on vastuolus planeerimise aluspõhimõtetega. Enne planeeringu kehtestamist ei saa planeeringu algatamisest huvitatud isik olla kindel, et planeeringu tema poolt soovitud kujul kehtestatakse. See põhimõte on Riigikohtu poolt sõnastatud juba 2001. aastal (vt lahendit nr 3-3-1-15-01). On mõistetav, et haldusmenetlus peab olema efektiivne ega tohi olla planeeringust huvitatud isiku kui menetlusosalise jaoks liiga koormav – ent seisukoht, et eskiislahenduse faasis oleva planeeringu puhul ei ole arhitektuurivõistluse korraldamine enam otstarbekas, läheb huvitatud isiku õiguste kaitsmisel liiga kaugele. Veelkord – vaidlusalune ala on tavapärasest suurema avaliku huvi objektiks, tulenevalt nii oma asukohast kui senisest pikaajalisest kasutusest, seetõttu peame avaliku võistluse korraldamist ja avalikkuse kaasamist arhitektuurivõistlusel väga oluliseks.</p>	<p>variante. Käesoleval planeeringualal on tegemist võrdlemisi konkreetse situatsiooniga, mida piiravad ühelt poolt kinnistupiirid, teisest küljest Karlova miljööala linnaehituslik olemus. Planeeringulahenduses on arvestatud nii kinnistupiiridega, Karlovale omase hoonestuslaadiga ning vastavad sätted sisse viidud tingimused, et ala tervikliku tulemuse saavutamiseks korraldatakse kogu planeeringuala (sh pargiala) hõlmav vähemalt viie kutsutud osavõtjaga arhitektuurivõistlus. Pargi 15 krundi hoonestamisel võib arhitektuurivõistlusest loobuda - sel juhul on ehitusprojekti aluseks linnavalitsuse poolt väljastatud täpsustavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused mis järgivad ülejäänud alale koostatud arhitektuurivõistluse võidutööd, naaberkruntide hoonete arhitektuurset lahendust ja järgida sarnast kujundust.</p> <p>Eelnevast lähtuvalt ei ole planeeringulahenduse kaalumiseks võistluse läbiviimine antud juhul põhjendatud, ent saavutamaks alale parim võimalik arhitektuurne lahendus on oluline läbi viia arhitektuurivõistlus.</p>
	4.2	<p>Sisuliselt on jäetud Karlova Seltsi ettepanek arhitektuurivõistluse korraldamiseks arvestamata. Linna poolt pakutud tingimustel võistluse korraldamine tähendab juba hoopis teistlaadi ja teise eesmärgiga tegevust. On oluline vahe, kas arhitektuurivõistluse tulemiks oleks kogu DP ala kasutuse ja hoonete paigutuse parim lahendus, või keskendutakse üksnes hoonete välisilmele.</p> <p>Viidates pikaajaliselt Eesti Arhitektide Liidu poolt väljatöötatud arhitektuurivõistluste korraldamise</p>	Vt p 4.1 vastust

juhendile (edaspidi juhend) korraldatakse võistlus ennekõike juhul, kui kavandatakse linnaehituslikult keskses kohas asuva või suurt avalikku huvi pakkuva ehitise ning kesksema avaliku ruumi, väljaku, tänava või pargi projekteerimist, samuti suurema ja kesksema hoonestusala planeerimist. Kõnealune planeeringuala vastab üheselt eeltoodud kriteeriumitele. Vastavalt juhendile korraldatakse hea tava kohaselt avalik võistlus koostöös Eesti Arhitektide Liiduga (edaspidi EAL) või olenevalt võistlusülesande eripärast koostöös vastava erialaliiduga. Antud juhul on hoonete vahelise ruumi ja avaliku pargiruumi tõttu põhjendatud veel Eesti Maastikuarhitektide Liidu kaasamine.

Vastavalt juhendi punktile 29. on tavaline ja levinuim võistluse vorm avalik üheetapiline võistlus. Võistlus korraldada parima lahenduse saavutamiseks detailplaneeringu koostamisel enne selle kehtestamist. Leida parim planeeringuline ja arhitektuurne visioon, mille järel täpsustatakse 2 Vt Arhitektuurivõistluste juhend 2013:

<http://arhliit.ee/arhitektuurivoistlused/voistluste-juhend/>

detailplaneeringulahendust veel enne kehtestamist. Võistluste ettevalmistusel selleks, et vältida edasisi võimalikke probleeme ning leida kõiki osapooli rahuldav tasakaalustatud parim linnaehituslik lahendus, juhinduda eelmainitud juhendist tervikuna.

Arusaadavalt eeldab edukas võistlus planeeritava ala põhitingimuste (nt hoonete maksimaalne korruselisus, kasutusotstarve, avaliku kasutusega pargiala geogr. asukoht, piir) eelnevat täpsustamist võistluse lähtetingimustes).

5.1	<p>Karlova Selts leiab, et seltsi seisukohad on jäetud peaaegu täies mahus arvestamata ning vajalik kompromiss ja huvide tasakaal saavutamata. Seejuures ei nähtu LV vastustest ega DP seletuskirjast, et neid huve oleks üldse piisava põhjalikkusega kaalutud. Meie hinnangul <u>on toimunud menetluse rikkumised</u>, mille kõrvaldamiseks teeb Karlova Selts järgmised ettepanekud:</p> <p>1) Tellida uus uuring või eksperthinnang planeeringu mõjude kohta keskkonnale (nii looduskeskkonnale kui sotsiaalsele keskkonnale).</p> <p>2) Kui lubada ÜP muutmist korruselisuse tõstmise osas, tuleb sama teha ka haljasala suuruse osas. 3) Korraldada veel käimasoleva planeerimismenetluse raames avalik arhitektuurivõistlus, mille tulemiks oleks kogu DP ala kasutuse ja hoonete paigutuse parim lahendus, kaasates nii võistlustingimuste koostamisel kui hindamisel erialaliite ja avalikkuse esindajaid.</p> <p>Kui tõesti soovitakse sisulist arutelu, siis meie oleme selleks valmis. Kui menetluse rikkumiste kõrvaldamise ettepanekute osas kokkuleppele jõuda ei soovita, siis kaalub selts edasiste õiguskaitsevahendite kasutamist, vajadusel ka kohtu poole pöördumist.</p>	Vt käesoleva korralduse preambulat, Lisa 1 ja Lisa 2
-----	---	--

/ allkirjastatud digitaalselt /
 Jüri Mölder
 linnasekretär