



Lp Raimond Tamm
Tartu Linnavalitsus

Meie 14.02.2013

Karlova Seltsi esindajaid kutsuti Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu (edasiselt planeering) eskiisi tutvustavale koosolekule linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas 9. jaanuaril 2013.

Arutelul osalesid seltsi poolt Edgar Kaare, Juta Vallikivi, Kristina Kurm, Ilmar Part, Aili Saluveer ja Igor Örd, kellest osad esindavad ka teisi kodanikeühendusi.

Koosoleku järel anti asjaosalistele kuu aega oma seisukohtade kujundamiseks ja nende esitamiseks (alates 15. jaanuarist, kui saadeti välja protokoll).

Karlova Seltsi (edasiselt selts) linnaruumi toimkond kogunes uuesti 18. jaanuaril 2013, arutas detailplaneeringust tulenevaid küsimusi ja otsustas minna edasi 2011 mais esitatud kompromissettepanekuga, mida käsitleti täiendavalt 2011 Kireva Karlova lehenumbris. Seisukohti tutvustati 2011 toimunud Karlova päevadel ja pakutav leidis linnakodanike poolt kõige enam häali.

Seltsi esindajad palusid allolevat täpsustatud kompromissettepanekut seltsi liikmetel kommenteerida ning vastavalt 13.02.2013 seisule laekunud kommentaaridele saab järeltada, et pakutud seisukohad leiavad heakskiitu (vt: <http://karlova.ee/blog/paeva-pargi-arendamine>).

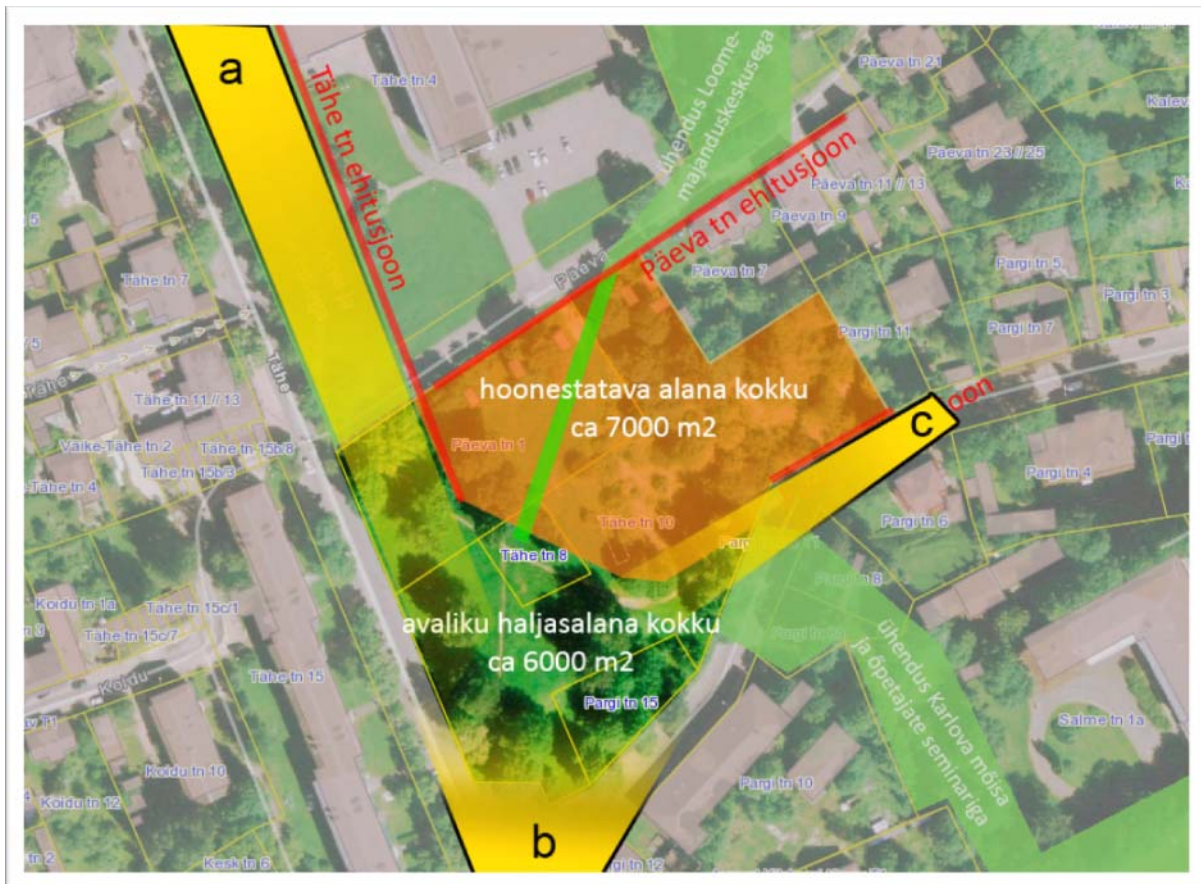
1. Seltsi mais 2011 esitatud kompromissettepaneku täpsustamine

1.1. Maakasutuse põhimõtted

Säilitada skeemil näidatud vähemalt 6000 m² suurune maa-ala avaliku haljasalana. Maa-ala piiritlemisel oleme aluseks võtnud järgmised ruumilised määravad.

1.1.1. Kaug- ja sisevaated

Intensiivselt liiklejate poolt kasutuses olevate Tähe ja Pargi tänavatega seotud haljasala on tänavailt lähtuvatele kaugvaadetele avatud (vt skeem 1). Nõnda on pargiala mitmelt suunalt kaugelt nähtav ja seda külastama kutsuv. See on toimiva avaliku haljasala oluline tingimus.



Skeem 1. Päevapargi kaugvaated a, b ja c.

Haljasala sisevaated on määratud paljuski selle vaheldusrikka pinnavormistiku, ehk reljeefi poolt. Ala jaguneb kaheks põhitasandiks (vt skeem 2). Haljasala ülemiselt tasandilt avaneb väärtuslik vaade lõunasse jäävale Karlova linnaosale (sh kitsas vaatekoridor Karlova mõisasüdamele). Tähe ja Pargi tänavatega heas ühenduses olevalt alumiselt tasandilt avanevad nauditavad vaated karlovalikule romantilisele Pargi tn munakivitänavale. Tasandeid liigendav nõlv markeerib antud kvartali ajalugu – endisi hoonestusalasid.



Skeem 2. Pargiala olemasoleva reljeefi ja planeeritava hoonestuse jaotus.

1.2. Avatus lõunapäikesele

Antud piirkonna Tähe ja Pargi tn poolt määratud tinglikult kolmnurgakujulise maa- jaotuse tulemusel säilib haljasala avatus lõunapäikesele. Nõnda on haljasalal meeldiv aega veeta hommikust õhtuni ning kõrvalolevad hooned (sh planeeritavad uued hooned), nagu ka teisel pool Tähe tn asuv puuderida ei jäta maa-ala liialt varju. Päikesele avatum haljasala soosib selle intensiivsemat kasutamist ning põhjendab tulevikus alale sobilike lisafunktsioonide andmist (turuplats, lastemänguala jms).

1.3. Ühendused tänavatega

Haljasalale Pargi ja Tähe tänavatega heade juurdepääsude säilitamisel/tekitamisel säilib selle nn linnaosa keske pargi iseloom ning potentsiaal alale täiendavate kasutusvõimaluste tekitamiseks. Seltsi linnaruumi toimkond ning juhatus on arutanud, et antud kompromissettepaneku maakasutuse jaotuse realiseerumisel väärrib kaalumist haljasala parkimisalaga vahetusse lähedusse nn linnaplatsi tekitamine. Linnaplatsi positsioneerimise olulisim tingimus on seotud linnaruumilise sõlmpunktiga, mille määrab Karlova linnaosa selgrooks olev Tähe tn ning selle ristumine idast-läänest ühendusi pakkuvate Pargi ja Lootuse tänavatega.

Lisaks tuleb arvestada oluliste kergliiklejate ühendustega endise Varjendi, Õpetajate seminari ja Karlova mõisa suunal, nagu ka diagonaalis üle ala kirdesse jääva loomemajanduskeskuse ja kesklinnaga.

Vastavalt Tartu linna arengukavale aastateks 2013-2020 tuleb linnaelaniku ökoloogilise jalajälje vähendamiseks, elukeskkonna parandamiseks ja olemasoleva taristu maksimaalseks ärakasutamiseks soodustada kesklinna piirkonna ja linnaosade keskuste funktsionaalset tihendamist. Seejuures jälgitakse, et ei kaotata puhke- ja virgestusalasid ning roheline võrgustiku sidusa toimimise seisukohalt olulisi alasid.

1.4. Rohevõrgustiku element ja rohevõrgustiku ühendused

Käsitletav ala on kehtivas Tartu linna üldplaneeringus märgutud puhkealana ning jääb rohevõrgustiku elementide vaheliseks toimivaks ühenduseks. Vastavalt üldplaneeringu seletusele tuleb vältida linna liiga tihedalt täisehitamist kõigi (näiliselt) kasutamata maade hoonestamisega. Eriti tuleb jälgida, et funktsionaalse tsoneerimisega ei kaotata puhke- ja virgestusalasid ning roheline (ökoloogiline) võrgustiku eri osisteks sobivaid alasid. Antud haljasala võimalikult laia ja piirete vaba säilitamine skeemil näidatud kagu-, lõuna- ja läänenurkades tagab tugevama rohevõrgustiku.

1.5. Haljasala olemasolevad kasutused ja positsioon Tartus laiemalt

Ala on kohalike elanike poolt aktiivselt kasutatav. Tasandeid eraldavat nõlva kasutatakse kelgumäena. Ilmeka näitena võis näha 23.01.2013 tõenäoliselt kohaliku lasteaia lapsi kelgumäest suurt rõõmu tundmas. Lisaks antud ala mitmetele rohelistele jalgradadele meeldib siin inimestele suvisel ajal pikniku pidada ja oma lemmikutega jalutamas käia. Seltsi juhatuse siseselt on tekkinud ettepanek idee, tähistada haljasalal Tartu geograafilist keset, mis asub antud piirkonna vahetus läheduses.

Eelkirjeldatud kaugvaadetega seonduvalt toimib Karlova selgroot ja kesklinnaks üleminekualal asuv haljasala kui Karlova linnaossa ruumilise sisse- ja väljajuhatusena. Linnakeskuse ja Karlova vaheline üleminek on antud kohas tugevalt tunnetatav: lõunas üldjoontes autentsena säilinud puitasum ja põhjas kesklinlikumad ning osalt hilisemad hingematvamad hoonemahud. Park on vahepealse üleminekualaga vajalik hingamisruum ja tundub, et tühjus on siin väärtus.

Haljasalale on tekkinud oma tugev piirkondlik identiteet ja kasutajaskond. Põhiküsimus seisneb selles, kas seda identiteeti ja funktsiooni hoida ja võimendada (pakkuda lisavõimalusi) või lasta sel minna.

1.6. Hoonestuse põhimõtted

Hoonestatava ala määratlemisel pooldame 2-3-täiskorruselise uushoonestuse koondamist pargi maa-ala põhja- ja idaossa (vt skeem 2). Nõnda saab jätkata Päeva ja Pargi tänavate olemasolevat hoonestust, mille tulemusel on võimalik avalik

haljasala maksimaalselt siduda eraldiseisva maa-alana Tähe ja Pargi tänavatega (vt ka eelnevaid põhjendusi).

Lisaks toetab olemasolev pinnavormistik skeemil tähistatud hoonestatavale alale uushoonete võimaldamist, sest Päeva ja Pargi tänavate ristumiskohaga külgnev haljasala on ümbritseva suhtes järsemate nõlvadega, millel hoonestamine keerukam.

Lisaks soovime märkida, et korralik ja mitmeid võimalusi pakkuv avalik haljasala otse uue hoonestusala naabruses on kortermajade arendusele positiivne - alaga vahetult külgnevad elanikud saavad seda aktiivselt kasutada ning tekib sotsiaalselt tugevam naabruskond.

1.7. Ehitusjooned

Kuna kinnistul Tähe tänav 4 on lubatud kuni 5-korruselised korrusmajad, siis peame vajalikuks, et uushoonestuse ehitusjoon ei ületaks Tähe tänavalt vaadatuna TÜ füüsikahoone esifassaadi poolt määratud ehitusjoont (vt skeem 1). Nõnda säilib Tähe tänava koridori ja Päeva pargi vahel piisav ruumiline seotus. Seejuures tuleb arvesse võtta, et ala läänenurk jääb olulise Kesklinn-Ülenurme kergliiklustee juurde. Jättes ala läänenurga avaliku haljasalana (st seda mitte kinni kruntida), tekib kergliiklustee marsruudile haljasala näol meeldiv vahepeatus.

Päeva ja Pargi tänavate ehitusjooned lähtuvad vastavate tänavate väljakujunenud ehitusjoontest. Uushoonete näidatud ehitusjoontega sidumisel tekib planeeringuala keskossa privaatsete tagaaedade rajamise võimalus, millel on hea ühendus Päeva pargiga.

2. Kavandatava tegevuse suhestumine kehtiva üldplaneeringu ja reaalse olustikuga

Ehkki Tartu linna kehtivas üldplaneeringus on pargi ala juhtotstarbeks määratud suures osas korrus- või väikeelamumaa, leiame, et ala täisehitamine detailplaneeringus kavandatud määral ja viisil ei ole kooskõlas avaliku huviga.

Üldplaneering on kehtestatud praeguseks juba 7-8 aastat tagasi, selle raames ei ole Päeva tn pargi ala kasutus piisavalt põhjalikult läbi mõeldud, ning lisaks on vahepealsel ajal Karlova miljööväärtusega hoonestusala teemaplaneeringu raames selgelt ilmnenu vajadus pargi alal suurema avalikult kasutatava ruumi säilimise järele.

Detailplaneeringu koostamine on hetkel sellises etapis, kus on veel võimalik planeeringulahendust oluliselt muuta ning minna edasi ka Karlova Seltsi pakutava kompromissvariandiga.

Karlova Seltsi koostatud kompromissettepaneku põhjendusena esitame lisaks kompromissettepanekus väljatoodule järgmised argumendid:

1. Detailplaneeringuga on võimalik määrata planeeringualal avalikuks kasutamiseks suurem ala kui üldplaneeringu kaardil otseselt näidatud. Üldplaneeringu üldistusaste on väga suur ning sellega ei määrata maakasutuse sihtotstarbeid. Seega on detailplaneeringuga võimalik alale üldplaneeringuga määratud juhtotstarve realiseerumist täpsustada. Üldplaneering koosneb PlanS § 2 lõike 1 kohaselt lisaks joonistele tekstist, kusjuures joonised ja tekstid täiendavad üksteist ning moodustavad terviku. Tartu linna üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud, et Karlova linnaosas on hõredalt haljasalasad, ning et ehkki seal asub rohkesti alleesid, ei kompenseeri need linnaosa elanike vajadusi puhkealadele (ÜP seletuskirja lk 37). Samuti asub detailplaneeringu ala jätkuvalt miljööväärtuslikul hoonestusalal, mille eesmärgiks on üldplaneeringu kohaselt muuhulgas linnaosa tervikstruktuuri, selle planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, miljöölise terviklikkuse säilitamine (ÜP seletuskirja lk 30-31). Pargiala planeerimisel tuleb jälgida, et planeering arvestaks linnaosa haljastuse, vaadete ja miljöölise terviklikkusega.
2. Hetkel detailplaneeringuga kavandatav üldmaa ei ole piisav realselt puhkeotstarbel kasutatava haljasala säilimiseks. Tähe tnäärde planeeritakse hetkel vaid väikest riba roheala, mis ei saa täita puhkeala funktsiooni ja seega ei ole kooskõlas üldplaneeringu ega miljööväärtusliku hoonestusala eesmärkidega. Leiame, et pargi säilitamiseks suuremas mahus on olemas ülekaalukas avalik huvi, mis seisneb ühest küljest linnaosa elanike jaoks puhkeala vajaduse täitmisel, 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. Ka Karlova teemaplaneeringu osalise tühistamise põhjuseks ei olnud mitte see, et linnal ei oleks olnud õigust üldplaneeringut muuta, vaid et seda tehti läbi ebaõige menetluse (teemaplaneeringu) ning seda ei põhjendatud planeeringu kehtestamise otsuses piisavalt. Hetkel ei nähtu detailplaneeringu eskiislahendusest ega selle seletuskirjast, et teemaplaneeringu menetluses kogutud infot ja seisukohti oleks üldse kaalutud või arvestatud.

3. Karlova Seltsi kompromissettepanek arvestab linna üldplaneeringuga oluliselt paremini kui detailplaneeringu praegune lahendus. Üldplaneeringu seletuskirjas on rõhutatud roheliste võrgustike säilitamise vajadust linnas, mh on välja toodud, et:

- linna haljasmaad **tuleb liita haljasühendustega** ja kergliikluse teedega (roheliste koridoridega) kogu linna hõlmavaks katkematuks ja nii linna, linnaosa kui ka asumi tasandil hästi toimivaks **rohe- ja puhkealade süsteemiks** (p 6.3.1, lk 38);
- tuleb säilitada olemasolev rohe- ja puhkealade süsteem, tagada **vajalikud ühendused elementide vahel**, luues uusi või rekonstrueerides vanu haljasmaid või vähemalt tekitades **visuaalseid seoseid** nende vahel (p 6.3.1, lk 38);
- elamurajoonides tuleb tagada haljasmaade (tugialade) säilitamine, täiendamine ja uute alade loomine vastavalt elanike vajadustele ja juurdekasvule; samuti **vajalikud ühendused** (rohekoridorid, astmelauad) elamurajooni haljasmaadel mh omavahel (uued ja korrastatud puhkealad, tänavahaljastus, **kruntide haljastus, visuaalne seos** jne) (p 6.3.2, lk 40);
- haljasala peab olema vähemalt 10-20% ulatuses kaetud kõrghaljastusega, mis oleksid **ühenduses** omavahel ning naabruses olevate haljasmaadega, et tagada inimestele takistamatu alternatiivse liikumise ja puhkamise võimalus (lk 41);
- uute kruntide kavandamisel tuleb tagada alad avalikuks kasutamiseks, mis oleksid tihedas seoses naabruses olevate haljasmaadega, tagades rohevõrgustiku katkematuse (lk 41).

Kompromissettepaneku selgitustest nähtub, et kompromissettepanekus on kõigi nende aspektidega arvestatud. Sama ei saa aga öelda detailplaneeringu praeguse lahenduse kohta, mistõttu on ilmne, et detailplaneering ei ole hetkel üldplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringu praegune lahendus ei taga rohe- ja puhkealade süsteemi toimimist, kaotaks ühendused haljasalade vahel ning nii visuaalse kui füüsilise seose Tähe tn füüsikahoone taguse rohealaga.

4. Isegi kui detailplaneeringu praeguse lahenduse muutmine Karlova Seltsi ettepaneku alusel tähendaks üldplaneeringu muutmist ning vajadusel kruntide võõrandamist, oleks see õigustatud. Ehkki üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peaks olema erandjuhtum, ei ole see planeerimisseaduse kohaselt välistatud ning ka kohtupraktikas on korduvalt üldplaneeringu muutmise võimalikkust kinnitatud.¹ Detailplaneeringuga üldplaneeringu

¹ Riigikohtu lahendid asjades [3-3-1-37-04](#), [3-3-1-12-07](#)

muutmine tagab Riigikohtu praktika kohaselt paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele, kusjuures põhjendatud vajaduse hindamisel üldplaneeringu muutmiseks on haldusorganil planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutusruum. Nõuetekohase menetluse läbiviimisel on omavalitsusüksus õigustatud varemtehtud otsuseid muutma.²

Kinnistuomanike huvide arvestamine saab üldplaneeringu muutmise otsustamisel olla seejuures vaid üheks kaalutluseks. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb haldusakti muutmise otsustamisel kaalutusõiguse teostamisel arvestada selle tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti muutmise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Antud asjas leiame, et:

- ehkki Karlova Seltsi pakutav kompromissettepanek muudaks ühe kinnistuomaniku (Pargi 15) jaoks elamuehituse võimatuks ning teiste puhul piiraks seda, ei ole üldplaneeringu menetlemisel Karlova linnaosa puhke- ja rohealade vajadusi terviklikult läbi kaalutud ning seega ei olnud üldplaneeringu menetlus detailplaneeringut puudutava ala osas märkimisväärselt põhjalik;
- üldplaneeringu kehtestamisest on möödunud pikk aeg, mille jooksul on ka Karlova linnaosas faktiline olukord muutunud. Kalevi tänava äärde on rajatud Loomemajanduskeskus, Lille tänava äärsele alale on rajamisel uus Loodusmaja. Loomemajanduskeskuse tagune park on viimastel aastatel korrastatud ning seda kasutatakse linnaelanike poolt aktiivselt;
- Karlova Seltsi kompromissettepanek võimaldaks ühendada Karlova linnaosa selle rohealaga ning säilitada rohealade võrgustiku, vaated jmt (vt täpsemalt kompromisslahenduse selgitustest). Seega võimaldaks kompromissettepanek detailplaneeringu praegusest lahendusest paremini üldplaneeringu põhimõtetega arvestada.

Seega puuduvad meie hinnangul takistused üldplaneeringu muutmiseks isegi juhul, kui lugeda pargi osaline säilitamine kompromissettepanekus pakutud mahus üldplaneeringu muutmiseks.

Päeva park on hetkel kõrgelt hinnatud haljasala. Ala peidab endas suurt potentsiaali sellele täiendavate vabaaja veetmise võimaluste pakkumiseks. Lisaks märgime, et hoonestust ja pargi lahendust detailsemalt puudutavas oleme seisukohal, et kogu ala

² Riigikohtu otsus asjas [3-3-1-12-07](#)



vajab kompleksset käsitlust ning arhitektuurse ideekonkursi korraldamist. Seejuures tuleb Karlova Selts kaasata konkursitingimuste koostamisse.

Sellest tulenevalt ei saa Karlova Selts pakutud planeeringulahendusega nõustuda ning soovime, et edasises planeeringu menetluses arvestataks eeltoodud seisukohtadega.

Lugupidamisega,

Aili Saluveer
juhatuse liige
Karlova Selts
E-mail: ailile@gmail.com