

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

04.03.2014 nr LVK-I-0028

**Informatsioon arengu- ja planeerimiskomisjonile
Tartu linna üldplaneeringu ptk 5
"Miljööväärtusega hoonestusalad, nende kaitse- ja
kasutamistingimused" ja ptk 11 "Kaitsealused
maa-alad ja üksikobjektid" ülevaatamisest**

Käsitleva peatüki ülevaatamine on esitatud järgmise ülesehitusega:

- kehtivas planeeringus olev tekst (ilma peatüki pealkirjata);
- planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused;
- uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus;
- üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused.

1. Miljööväärtusega hoonestusalad ja kaitse eesmärgid.

1.1. Kehtivas üldplaneeringus olev tekst.



miljööalad.doc

1.2. Planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused
Planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustegevus miljööväärtuslikel hoonestusaladel (*edaspidi miljööaladel*) on toimunud vastavuses alade kaitse alla võtmise eesmärkidega. Pärast miljööalade määramist ning restaureerimistoetuste süsteemi jõustumist on mõneti paranenud ka miljööalade ilme - teostatud on hoonete renoveerimistöid, värvitud on maju ja restaureeritud arhitektuuridetaile. Probleemiks olev plastikraamidega akende kasutamine puitraamidega akende asemel on vähenenud.

Karlova miljööväärtusliku hoonestusala osas on toimunud miljööala inventariseerimine, kehtestatud on üldplaneeringu teemaplaneering.

Supilinna miljööväärtusliku hoonestusala osas on tihedas koostöös linnaosa elanikega koostamisel üldplaneeringu teemaplaneering "Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine".

Üldplaneeringu edasisel elluviimisel vajavad analüüsimist järgmised küsimused:

- Üldplaneeringuga on määratud miljööalad ning kaitse eesmärgid alade kaupa. Nõuded planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks miljööaladel on üldplaneeringust tulenevalt seni sätestatud Tartu linna ehitusmääruses. Vastav viide varasemale 2003. a ehitusmäärusele on üldplaneeringu punktis 1.2. vananenud. Tartu Linnavolikogu 19.12.2013 määrusega nr 7 on kehtestatud uus ehitusmäärus. Vastavalt õiguskantsleri seisukohale, mis on väljendatud kirjas Tallinna Linnavalitsusele (12.12.2005 nr 6-4/051025/0507391) ei saa miljööalade kaitse- ja kasutustingimusi kehtestada kohaliku omavalitsuse määrusega. Kaitse- ja kasutustingimused tuleb kehtestada kas linna

üldplaneeringus, üldplaneeringu teemaplaneeringus või detailplaneeringutes, mis on ühiskondlikud kokkulepped. Lisaks on Riigikogu menetluses hetkel uue planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku eelnõud (eeldatav jõustumise aeg 1. juuli 2015), mille kohaselt ei nähta enam ette volitusnormi ehitusmääruste kehtestamiseks kohalike omavalitsuste poolt ja olemasolevad ehitusmäärused muutuvad seadusega vastuolus olevas osas kehtetuks (sh muutub kehtetuks ehitusmääruses antud miljöölade kaitse- ja kasutustingimuste regulatsioon ning jääb kehtima vaid sisepädevuse jagamise regulatsioon).

- Teemaplaneeringute koostamine on aeganõudev protsess. Selge on, et olemasolevate ressurssidega oleks kõikidele miljöölade ühtse teemaplaneeringu menetlemine raske. Samas oleks selleks ajaks, kui jõustuvad uus planeerimisseadus ja ehitusseadustik, on vaja praegu ehitusmääruses sätestatud miljöölade nõuded katta teemaplaneeringu(te)ga, et tagada miljöölade edaspidine kaitse.
- 2005. aastal kehtestatud linna üldplaneeringus lähtuti miljöölade määramisel põhimõttest, kus linnaehituslikku miljööd kujundavad nii krundijaotus, arhitektuur, haljastus kui tänavavõrk. Miljööväärtuslikeks loetakse just neid alasid, kus eelnimetatu on hästi säilinud ja üldmulje harmooniline. Sageli tähendab see seda, et väärtuslik pole niivõrd iga maja üksinda, kui neist kujunev ansambel või kooslus. Samas on praeguseks ajaks selgunud, et nii mõnegi miljööala osa või ka ala tervikuna ei kanna eeltoodud tunnuseid, seetõttu vajaksid miljöölade piirid ja alade väliste üksikobjektide loetelu ülevaatamist. Alates 1995. a tehtud töö linnaehituslike kaitsealade ja hiljem nende alusel moodustatud miljööpiirkondadega näitab, et nende arvu ja territooriumi jätkuv suurendamine pole otstarbekas. Pigem tuleks hakata vaatlema tervet linnasarast ühtse tervikuna ja rakendada erinevatel ajastutel ehitatud hoonestuse renoveerimisel nende arhitektuuriilist lähtuvaid ehitusvõtteid. See võimaldaks loobuda uute miljöölade moodustamisest ja mõnede olemasolevate miljöölade pindalasisid vähendades saaks jätta alles vaid nende kõrge väärtusega tuumikalad. Miljööala mõistet piiritledes peaksid nende hulka Tartus kuuluma esmajoones vaid kõrge arhitektuuriajaloolise väärtusega, asumitena säilinud ja sarnase algse funktsiooniga alad nagu näiteks Kesk- Karlova tuumikala, Supilinna ajalooline osa jt.
- Seonduvalt koostamisel oleva Lina tn 4//6//7//8//9//11, Aleksandri 32 krundi detailplaneeringuga on OÜ Aurorette oma 07.02.2014 kirjas teinud ettepaneku üldplaneeringu ülevaatamise käigus muuta üldplaneeringuga määratud Aleksandri tänava miljööala piiri selliselt, et miljööala piirduks Aleksandri tn äärsel hoonefrondiga. Nimetatud frondis jääks ehitatavate majade arhitektuurne lahendus, mahud jms vastama Aleksandri tänavas välja kujunenud miljööle. Põhjenduseks on toodud muuhulgas asjaolu, et tegelikkuses kompleksi hoonete ümber ehitamine pidevalt karmimaks muutuvate energiatõhususe, sisekliima tagamise, hea ehitustava ja muudele tänapäevastele nõudmistele vastavalt, ilma hooned täielikult lammutamata, võimalik. Nimetatud ettepanek eeldab linna üldplaneeringu muutmist. Ettepaneku kaalumiseks on linnal eelnevalt vajalik teostada ehitustehniline ekspertiis Lina tn 4 ja Lina tn 6 hoonete kohta. Ekspertiisi tulemuste selgumisel tuleb tellida arhitektuuriajalooline hinnang Lina t hoonekompleksi säilitamise otstarbekuse kohta miljööväärtusliku hoonestusalana.



Põhijoonis 2013_Lina kvartal.pdf

1.3. Uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus

Vajalik on analoogselt Karlova ja Supilinna miljööladele koostatud teemaplaneeringutega määrata kaitse- ja kasutustingimused ka teiste miljöölade kohta. Seda saab teha:

- koostades kõikide miljöölade kohta kas ühtse üldplaneeringu teemaplaneeringu või üksikud teemaplaneeringud.
- täiendades linna üldplaneeringut, võttes teemaplaneeringutes juba väljatöötatud tingimused aluseks analoogse hoonestuslaadiga miljööladele.

1.4. Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused

Miljööaladel toimuva renoveerimis- ja ehitustegevuse tulemused on olulise positiivse sotsiaalse ja kultuurilise mõjuga nii piirkonna elanikele kui ka kogu linnaruumile.

2. Arheoloogia-, arhitektuuri-, ajaloo- ja kunstimälestised

2.1. Kehtivas üldplaneeringus olev tekst.



muinsuskaitse.doc

2.2. Planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused

Üldplaneeringu kehtestamise järel on jätkunud mälestiste kaitsekohustuse teatiste väljastamine ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine ehitus- ja renoveerimistöodeks.

Linna üldplaneeringus antud arheoloogia-, arhitektuuri-, ajaloo- ja kunstimälestiste nimekirjad on koostatud riigi poolt 1997 kinnitatud erinevate õigusaktide põhjal. Vahepealsel ajal on muutunud arusaamad mälestiste tunnuste kohta. Praeguseks ajaks on selgelt ilmnenud vajadus üldplaneeringus antud nimekirja ülevaatamiseks eesmärgiga teha ettepanekuid üksikobjektide kaitse alla võtmiseks, kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. Ettepanekute tegemine saab parimal moel toimuda läbi planeerimisemenetluse läbinud üldplaneeringu või detailplaneeringuga.

2.3. Uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus

Üldplaneeringus antud arheoloogia-, arhitektuuri-, ajaloo- ja kunstimälestiste nimekirjad vajavad ülevaatamist eesmärgiga teha ettepanekuid üksikobjektide kaitse alla võtmiseks, kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. Nimetatu ei pea tooma kaasa linna üldplaneeringu muutmist.

2.4. Üldplaneeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused.

Vanalinna muinsuskaitsealal ning üksikobjektidel on toimunud aktiivne restaureerimine ja majade korrastamine, mis on olulise positiivse sotsiaalse ja kultuurilise mõjuga nii piirkonna elanikele kui ka kogu linnaruumile.

3. Kaitsealused loodusobjektid

3.1. Kehtivas üldplaneeringus olev tekst



Kaitsealused loodusobjektid.doc

3.2. Planeeringukohase arengu senised tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused

Planeeringu kehtestamise järgsel ajal on linna territooriumil, sh. linna üldplaneeringuga määratud hoonestusaladel leitud mitmeid kaitsealuseid taimi. Kaitsealuste taimede liikide elupaikade või kasvukohtade kaitse tagatakse kaitsealade või hoiualade moodustamise või püsielupaikade kindlaksmääramisega. Nii on kaitse- või hoiualade moodustamine ette nähtud rahvusvahelise arhitektuurivõistluse European 9 alal Annelinnas, Mõisavahe tn ja Lammi tee vahelisel alal Annelinnas, Aruküla tee 30 krundil Ujula- Kvissentali asumis jne. Kõik nimetatud alad on linna üldplaneeringus kas korruselamute või üksikelamute maad, mis pärast kaitseriigi kinnitamist seda enam olla ei tohiks. Moodustamisel on Ropka-Ihaste kaitseala, mis välistab uue Anne kanali kavandamise linna üldplaneeringuga ette nähtud variantlahenduse põhjal. Võrreldes linna üldplaneeringus sätestatuga on muudetud Toomemäe looduskaitseala piire.

3.3 Uue planeeringu koostamise vajadus või detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadus

Uute võimalike kaitse- või hoiualade moodustamine ei pea tooma kaasa linna üldplaneeringu muutmise vajadust, kuna kaitsealade kaitse-eeskirjade muutmist või uute kaitsealade moodustamist pärast üldplaneeringu kehtestamist ei saa käsitleda üldplaneeringu muudatusena planeerimisseaduse § 9 lõike 7 tähenduses. Ülevaatamist vajab ka looduskaitse üksikobjektide nimekiri, sest osad objektid on hävinud.

3.4 Üldplaneeringu elluviimisel ilmnunud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning võimalike oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused ning muud üldplaneeringu elluviimisega seotud küsimused

Kaitsealuste taimede liikide uute elupaikade või kasvukohtade leidmine ja sellest tulenevate piirangute seadmine elamumaadel on peatanud nendel kruntidel kavandatud arendustegevuse. Linna kui terviku arengu seisukohalt ei ole tegemist olulist majanduslikku, sotsiaalset ja kultuurilist mõju omava situatsiooniga, mõju looduskeskkonnale on selgelt positiivne.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 04.03.2014 istungi protokoll nr 12**

Ettekandja: **Indrek Ranniku**

Õiend

**Tartu Linnavolikogu I "Informatsioon arengu- ja
planeerimiskomisjonile Tartu linna üldplaneeringu ptk 5
"Miljööväertusega hoonestusalad, nende kaitse- ja
kasutamistingimused" ja ptk 11 "Kaitsealused maa-alad ja
üksikobjektid" ülevaatamisest" juurde**