



Tartu Linnavalitsus

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Teie: 02.07.2015 nr 9-3.2/DP-05-004

Meie: 31.08.2015

Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu avalik väljapanek

Karlova Seltsi esindajatele esitati 02.07.2015 kirjaga nr 9-3.2/DP-05-004 informatsioon Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu (edaspidi planeering) avaliku väljapaneku kohta.

Oleme tutvunud põhjalikumalt planeeringumaterjalidega Tartu linna veebilehel ja **esitame Karlova Seltsi poolt järgmised seisukohad.**

Kõigi osapoolte ühiseks eeldatavaks huviks on anda kesklinna ja Karlova kontaktalasse jäävale 1,7 ha suurusele Päeva-Tähe-Pargi tänavatega piirnevale Karlova miljööväärtusega hoonestusalale (Päeva park) linnaplaneerimislikult parim lahendus, 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 ala täisehitamine detailplaneeringus kavandatud määral ja viisil ei ole kooskõlas avaliku huviga.

Tervitame planeeringuga pakutud osalist segafunktsiooni POS 1 ja POS 2 piires. Võttes arvesse piirkonna linnaruumilist konteksti väärib kaalumist senisest julgemgi hoonestuse segafunktsioon. Samuti on positiivne sõidukite parkimise hoonemahtu peitmine, mille arvelt on võimalik säilitada avaramad linnaaiad, mis võimaldavad mitmekesisest õues viibimist, linnaaiandust, puhkevõimalusi jmt.

Planeeringuga soovitakse muuta üldplaneeringuga lubatud maksimaalset korruselisust, mida on põhjendatud antud kvartali Karlova tavapärasest hoonestusest pisut kõrgemate olemasolevate hoonete mahtudega kokkusobitamisega. Tõenäoliselt on uushoonestusele kaalutav kuni 3 täiskorrust, paiguti ehk enamgi. Niisamuti võib siin kaaluda senisest tihedamat kesklinnaaliku hoonestust juhul, kui linnaruum tervikuna sellest võidab.

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:

1. Detailplaneeringuga kavandatav üldmaa ei ole piisav realselt puhkeotstarbel kasutatava haljasala säilimiseks. Tähe tn äärde planeeritakse 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. 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 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.

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 miljööksekkonda, samas eristuks sellest ja laseks miljöö- ja muinsuskaitsealustel arhitektuursetel objektidel visuaalselt silma paista. Sealjuures peame eriti oluliseks pargiala säilimist. Sellise tervikliku tulemuse saavutamise eelduseks on avalik arhitektuurivõistlus, kus pole ette kirjutatud hoonete positsioone ja mahte, 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.

Rõhutame, et antud objekti puhul on tegemist linnaruumiliselt tervikliku arendusega. Parima tulemuse saavutamise eeldab senisest sisulisemat koostööd ja kompromissivalmidust eri osapoolte vahel. Senini on pakutud planeeringu algatamisest tänaseni sisuliselt ühte ja sama planeeringulist lähenemist, mis vastab ainult maaomanike huvidele. Tegemist on üldplaneeringut muutuva detailplaneeringuga. Avalikkuse huvi on jätkuvalt, et kõik osapooled (sh avalikkus ja maaomanik) kavandatast võidaks ja tekiks linnaruumi rikastav terviklik kontseptsioon, mida detailplaneeringu abil ellu viia. Eeltoodust näeme, et kehtiv üldplaneering on ajale jalgu jäänud. Korruselisuse suurendamine ei ole tingimata välistatud, hoonestuse puhul väärrib kaalumist ulatuslikum segafunktsioon, pargiala toimiks paremini, kui sellele anda üldplaneeringust erinev ja oluliselt suurem plaaniline jaotus jne.



Karlova Selts saab nõustuda kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muudatusega korruselisuse osas ainult järgmistel tingimustel:

1. Säilib märkimisväärne osa senisest pargist (vastavalt meie 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. Kvalifitseerimistingimusena 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.
3. Eelpool toodud nõuded planeeringule siduda planeeringu seletuskirja peatükiga 17 "Planeeringu elluviimise võimalused". Samas peatükis kajastada veel järgmist nõuet: Planeeringu elluviimise 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.

Lisaks eeltoodule soovime olulist avalikku huvi puudutavate detailplaneeringute väljapanekute planeerimist väljaspool suveperioodi, et avalikkust oleks võimalik oluliselt paremini kaasata.

Heade koostöösoovidega,

Aili Saluveer

Karlova Seltsi juhatuse ja linnaruumi toimkonna nimel