**Kultuurikeskuse rajamise võimalikkus üldplaneeringujärgsele rohealale**

Kui rääkida vaidlusaluse pargiala ehitustingimustest, millele Reno Laidre oma 08.04.21 vastulauses viitab ja mis justkui peaks segasesse olukorda JOKK-i looma, siis siin ma näen mitut probleemi:

1. **U2 (Uueturu) ala ei hõlma rohealana tähistatud Küüni tänava poolset pargiala.** Viidates sellele, et kaardil kajastatud hoonestusala on näitlik ja täpsustub detailplaneeringuga, peabReno Laidre silmas ala U2 ehitustingimusi. Just selle ala ehitustingimuste kirjeldusse on viidud sisse muudatus, et hoonestusala on näitlik (võrdluseks, kehtiva üldplaneeringu kohaselt on selle ala osas tingimus, et keskparki on lubatud hoonestada osaliselt kooskõlas planeeringu joonisega 2, millel omakorda on ehitusalana määratletud vaid Vabaduse pst poolne ehk punane ala).

Avalikule väljapanekule suunatud Tartu uue üldplaneeringu kohaselt on U2 (Uueturu) alana käsitletud Ülikooli, Uueturu ja Poe tänava vahelist piirkonda, seejuures on U2 ala hulka määratletud vaid pool kesklinna pargist. See osa pargist, mis on Vabaduse puiestee pool ja on määratletud ühiskondlike hoone alana (ÜH), on tähistatud maakasutuse ja juhtotstarvete joonisel punasega. Teine osa pargist, mis jääb Küüni tänava poole, on tähistatud rohealana (H) ning on tähistatud rohelisega. **Rohelisega tähistatud ala ei ole U2 (Uueturu) alana käsitletud (vt p 1.3 ehitustingimuste kaart), punasega tähistatud ala on.**

Olukorras, kus U2 ala ei hõlmagi rohealana tähistatud pargiala, ei saa ka U2 ala ehitustingimused puudutada rohealal ehitamist.

Ka avalikustamisel oleva üldplaneeringu digiraamatu peatüki 1.2 (Hoonestus) all toodud uushoonestusalade kaardil on viirutatud uushoonestusalana määratletud vaid Vabaduse pst poolne osa pargist ehk punane ala, mitte roheline ala.

**Hoonestusala võib täpsustuda küll hoonestusala sees (nt võib määratleda, et hoonestusalast on lubatud hoonestada vaid 50%), ent hoonestusala ei saa täpsustuda väljapoole hoonestusala**. Sel põhjusel ei saa U2 ala ehitustingimuste muutmisega luua olukorda, kus hoonestamine oleks hiljem siiski võimalik ka väljapool hoonestusala ehk rohealal. Kui selline detailplaneering kehtestataks, mis näeb ette ehitusõiguse ka rohealal (ehk pargi Küüni tänava poolsel ala), ei oleks see kooskõlas üldplaneeringuga ja tegemist oleks üldplaneeringut muutva planeeringuga, millele on teatavasti ette nähtud erikord.

1. **Näitliku hoonestusala mõistet seadus ei tunne**. Ent isegi kui ülaltoodud probleemi ei esineks, ei ole ka sisuliselt õige lahendada olukorda nii, et tulevane võimalik ehitusala jäetakse lahtiseks ja see võib „ujuda“ erineva funktsiooniga alade lõikes. PlanS ega ka muu seadus ei tunne „näitliku hoonestusala“ mõistet. PlanS § 6 p 5 sätestab krundi hoonestusala mõiste – planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi. Krundi hoonestusala määratakse küll detailplaneeringuga (§ 126 lg 1 p 2), ent detailplaneeringu koostamisel on siduv üldplaneeringuga antav maakasutuse juhtotstarve (PlanS § 6 p 9, § 75 lg 1 p 18). Kui üldplaneeringuga on määratletud ala maakasutuse juhtotstarbeks roheala, siis tuleb sellega ka arvestada ja sinna ühiskondlikke hooneid ehitada ei saa (ilma üldplaneeringut muutmata).

**Kokkuvõte**: avalikustamisele suunatud üldplaneeringu lahendus ei võimalda rohealana tähistatud pargialale ehitamist. Kui kogu pargiala raames ehitamist peetakse võimalikuks, siis tuleks kogu see ala tähistada võimaliku ehitusalana ehk ÜH alana (punasega). Kui sellise näiliselt korrektse lahenduse varjus üritatakse siiski tulevikus rohealale ehitada, on tegemist avalikkuse suurejoonelise eksitamisega ja tegelike kavatsuste varjamisega.