

Esitatud arvamused	Linna seisukohad
<p>1. Mariann Kuiv, 05.10.2023:</p> <p><i>1.1. POS 1 - krundi pinda 6544m². Antud krundile on planeeritud kokku 264 korterit, kus eelduslikult hakkab elama üle 500 inimese. Siin on veel kaugemale mindud kui Riia kvartali puhul. Majade vahelised kaugused puuduvad. Ilmselt 6 korruse puhul mõningates korterites päevavalgus puudub - sellise planeeringu puhul ei ole need sobilikud elukohaks. Laste mänguväljakud on planeeritud majade vahelisse kitsasse ruumi (nn koridori) kus puudub haljastus, päevavalgus. Tartu planeerimisel on varasemalt lähtunud hoopis teistsugustest põhimõtetest. Esikohale on tõstetud madal kasutajasõbralik miljöö. Sellisel kombel on planeering minu arvates sobimatu linnaruumi. Lisaks on korterelamu Tartu linna ühes mürarikkamas piirkonnas - seoses sellega autode poolt toimub pidev õhu saastamine. Selline keskkond ei ole lastele sobilik.</i></p>	<p>Mitte arvestada</p> <p>1.1. Tartu linna üldplaneeringu järgi asub Turu tn 18 krunt linna üldkeskuses, mis on ruumiliselt ja funktsionaalselt sidus ning tihe piirkonnakeskus. Keskuse tihendamine, sh eluruumide loomine vähendab autokasutuse vajadust ja valglinnastumist. Detailplaneeringuga korterite arvu ei fikseerita, planeeringu parkimisanalüüsis on toodud hinnanguline korterite arv, mis täpsustub projekteerimisel, sõltudes hoonete arhitektuursest projektist ja määratavatest ehitise kasutamise otstarvetest ning vajadusest lahendada nõuetekohane haljastuslahendus, liikluskorraldus jm väliruum. Üldplaneeringu järgi lähtutakse linna üldkeskuses korterite arvu täpsustamisel krundi asukoha ja selle lähipiirkonna eripärast. (Nt Väike-Turu tn 5 krundil suurusega 966 m² on 85 korterit.)</p> <p>Turu tn on tõepoolest tiheda liiklusega jaotusmagistraal, mille osas on üldplaneeringus nõue et hooned tuleb planeerida piisavalt kaugele või kasutada müra leevendusmeemeid. Elamiseks sobivad alad on määratud juba üldplaneeringu menetluses, seejuures on Turu tn 18 krundi kesklinnapoolse osa (DP krunt 1) juhtotstarbeks määratud osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala, kus esimesel korrusel on kohustuslik ärifunktsioon (lubatud ei ole majutus). Detailplaneering on koostatud vastavalt üldplaneeringule. Hooned on planeeritud Turu tänava äärses krundipiirist 7 m (sõiduteest 16 m) kaugusele, hoonete ja sõidutee vahele on planeeritud ka kõrghaljastus, seega luuakse eeldused rajada võimalikult hea elukeskkond antud asukohas. Elamute planeerimine Turu tänava äärde ei ole erandlik, ka väljakujunenud hoonestus asub Turu tänava ääres (nt Turu tn 9, Turu tn 11, Turu tn 15, Turu tn 17 korterelamud ligikaudu 12 m kaugusel sõiduteest). Ala asumisega mürarikka tänava ääres on detailplaneeringu koostamisel arvestatud, seletuskirjas analüüsitud ning sätestatud projekteerimiseks vajalikud nõuded.</p> <p>Joonisel on markeeritud hoonete suurim võimalik ehitisealune pind, lisatud on vahekaugused (8,3 kuni 16,2 m). Hoonete täpsed mõõdud, ruumikuju ja asetus selguvad projekteerimisel. Planeeritud hooned tuleb projekteerida vastavalt kehtivatele nõuetele, sh tuleb tagada vajalikud kujad ja insolatsiooninõuded, st et ka nõuetekohased</p>

<p>1.2. POS 2 - Hotell / külaliskorterid - täna vaadates Tartu linnas tegutsevate hotellide arvu ja nende tulemusi on selge, et hotelli asemele rajatakse suure tõenäosusega külaliskorterid, mida sisuliselt kasutatakse püsivate eluruumidena. Kui see ka nii läheb luuakse 8000m2 krundi pinna kohta kokku 464 korterit c.a 1000 elanikuga. Selline tihekasutus on võrreldav juba suurlinnade omaga. Siin palun linnal kaaluda kohustuse seadmist vaid hotelli rajamise võimaldamiseks ja eemaldada külaliskorterite võimalus.</p>	<p>vahekaugused ja valgustingimused peavad olema tagatud. Hoonete vahele on kavandatud lineaarsed aiad ja mänguväljakud. Hoonetevahelise ala katend ja täpne lahendus, sh ka haljastuse ja mänguväljaku paiknemine, selguvad projekteerimisel. Planeeritud lahendus kajastab planeeringuvõistluse võidutöö „Lõpused“ põhimõtteid.</p> <p>Kokkuvõtvalt on linn seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatav lahendus sobitub linnaruumi, linn soosib linna üldkeskuse tihendamist ja keskusesse eluruumide kavandamist, planeering on koostatud vastavalt planeeringuvõistluse võidutöö põhimõtetele ja kooskõlas linna üldplaneeringuga.</p> <p>1.2. Detailplaneeringuga on krundile 2 määratud üldplaneeringukohased sihtotstarbed. Hoonete kasutamise otstarbeid detailplaneeringuga ei määrata, vaid need selguvad projekteerimisel. Planeeringust huvitatud isik on selgitanud, et kinnistu omaniku tänaseks visiooniks on hotelli rajamine.</p>
<p>2. Peeter Piksarv, 13.10.2023:</p> <p><i>Hea meel on näha, et Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringuga avatakse oluline lõik Emajõe äärest linnale ning koos Sadama kvartali arengutega võib tekkida sinna oluline uus kaasaegne linnakeskus Tartus. Sellisena sooviks ka, et uue planeeritud tänava "jalakäija eelistusega rahustatud liiklusega ala" saaks igati teoks.</i></p> <p><i>Samas on praegusel hetkel vastavalt planeeringu seletuskirjale lubatud planeeringualal asuv korsten osaliselt või täielikult lammutada (lk 11, 30) ning sellega ei saa nõustuda. Vana katlamaja korsten on huvitav ja põnev maamärk, mis oma põneva kihistuna on kindlasti väärt säilitamist või võtmist kasutusele vaateplatvormina.</i></p> <p><i>Kogu senine planeerimisprotsess on nõudnud korstna säilimist ("Katlamaja kvartali planeeringuvõistlus", Tartu 2018, lk 7), sellest nõudest loobumine tühistaks senise</i></p>	<p>Mitte arvestada</p> <p>Linn on lubanud Tartu Linnavalitsuse 06.09.2016 korraldusega nr 878 Turu tn 18 katlamaja lammutada, Loa andmise aluseks oli esitatud Turu tn 18 katlamaja ja korstna lammutamise põhiprojekt, millega nähti ette katlamaja ja ca 90 m kõrguse korstna täielik lammutamine.</p> <p>Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 21.03.2019 otsusega nr 144 eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus segafunktsiooniga hoonestuse (elamu, äri, majutus jms) rajamiseks. Endise katlamaja korstna säilitamise vajadust otsuses ei sätestatud.</p> <p>Arendaja esmane soov planeeringu algatamisel oli korsten säilitada, ja esialgses detailplaneeringu lahenduses (2021) sätestati, et planeeringualal asuv korsten on lubatud osaliselt või täielikult nii lammutada kui ka säilitada.</p>

planeeringuvõistluse tulemused, kuna kõik tööd olid tehtud katlamaja korstna säilimisega arvestades ning võttes selle paljuski kesksiks elemendiks. Nii näiteks on I koha töö "Lõpused" seletuskirjas välja toodud, et võistlustöö eesmärkideks on muu hulgas "säilitada ja täiendada Katlamaja kvartali identiteeti" ja "pakkuda välja ikooniline ja vaadeldav hoonestus", see ei saaks toimida, kui ala sümboliks ja identiteedi kandjaks olev 90m kõrgune korsten lammutatakse. II koha töö "Mikro-Makro" näeb samuti korstna toimimist tõmbekeskusena ning nähakse selles "atribuuti, mida tasub säilitada ning mille abil uuele linnaruumile tugevat iseloomu pärandada". III koha töö "Liivakell" näeb sarnaselt I koha tööle eraldi keskse Korstna väljaku loomist. Milliseid ideid oleks pakutud välja kui planeeringuvõistlusel poleks olnud sees korstna säilimise nõuet, seda me ei tea ning vahest tuleks siis lubades korsten lammutada, alustada planeeringuvõistlusega otsast peale.

Isegi väljapanekul oleva detailplaneeringu seletuskirja järgi on korsten märgiks, mis meenutab endist maakasutust (lk 6). Kõik toodud illustratsioonid on joonistatud olemasoleva korstnaga ning korstna puudumist sellest ansamblist on raske ette kujutada. Tartus linnas on J. Kuperjanovi tn 8 kinnistu puhul võtta ka hea näide, kus vana keraamikatehase ahju korsten on säilitatud ning rikastab oluliselt linnapilti. Korstna säilitamine võib olla küll kulukas, kuid arvestades planeeringuala suurust, ei tohiks see olla ometigi proportsionaalselt liiga suur. Sellel on oluline funktsioon maamärgina ja koha identiteedi kandjana ning võimalus muutuda huvitavaks atraktsiooniks näiteks vaateplatvormina. Tartu linn oleks linnana selgelt vaesem selle maamärgita ning vana katlamaja korstna kergekäelise langemisega ei saa nõustuda. Loodan, et on võimalik leida lahendus korstna edasise amortiseerumise vältimiseks ning korstna säilitamiseks antud planeeringus.

Planeeringu koostamise jooksul on selgunud vajadus korsten siiski lammutada. Arendaja ja planeeringuvõistluse võidutöö autor on selgitanud, et korstna seisukorda on nii enne kui ka pärast aastal 2018 läbiviidud planeeringuvõistlust hinnatud ning läbivalt on olnud peamiseks probleemiks selle betoonkehendi ning armatuuri halb seisukord, millest tulenevalt on korstna vahetu ümbrus muutunud ohtlikuks. Korsten on projekteeritud ja ehitatud heitgaaside kõrgusesse juhtimise eesmärgil.

Seega kuigi planeeringuvõistluse lähtetingimustes oli muude nõuete hulgas toodud korstna säilitamise vajadus, ei ole selle säilitamine täna kohustuslik. Võidutöö täpsustamine planeeringu koostamisel koostöös võidutöö autoriga on tavapärane ja lubatud.

Linn on seisukohal, et kuna aja jooksul on selgunud, et korstna säilitamine ja kasutuselevõtmine vaateplatvormina vms otstarbel võib kujuneda ohtlikuks ümbritsevale keskkonnale ja inimestele, ei nähta planeeringuga ette korstna säilitamise kohustust.

Selgitame, et kuigi seletuskirjas on toodud, et korsten on planeeritud lammutada, võimaldab ehitusõiguse tabelis toodu „Korsten rajatisena olemasolev, suhteline kõrgus ca 90 m“ korstna ka säilitada. Seega on planeeringu alusel korsten lubatud lammutada kui ka säilitada.