

# ÜLDPLANEERINGUTE MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED TARTU NÄITEL. VASTUOLUDEGA SILLUTATUD TEE PAREMASSE TULEVIKKU

*Mart Hiob*

Planeeringule muinsuskaitse eritingimuste koostamine nõuab avarat silmaringi ja mitmekülgset pädevust. Autorilt eeldatakse ühest küljest tänapäevase muinsuskaitse ideoloogia tundmist ja kogemusi, teisest küljest ruumilise planeerimise põhimõtetest arusaamist. Aluspõhimõtted on mõlemal erialal üldjuhul sarnased, kuid väärtused ja sellest tulenevad vahetud eesmärgid võivad mõnevõrra erineda.

Mõlema laiem eesmärk on kujundada kasutajatele meeldivat kogemust pakkuv jätkusuutlik elukeskkond. Väärtuste puhul võib rõhuasetus aga erineda: kui ruumilises planeerimises seostatakse head elukeskkonda sageli materiaalse heaolu taseme tõstmisega, siis muinsuskaitsetes pööratakse rohkem tähelepanu vaimsetele väärtustele, mis võivad majanduslikku kasu isegi vähendada. Seetõttu kogetakse muinsuskaitse piiranguid pigem ruumilist arengut pärssivana.

On oluline teadvustada, et mõlemad pooled – nii materiaalne kui ka vaimne – on täisväärtusliku tulemuse saavutamiseks vajalikud.

## **EKSPERT *VERSUS* AVALIKKUS**

Nii muinsuskaitsetes kui ka ruumilises planeerimises on pikalt tooni andnud eksperdikeskus – eksperdid on ühelt määranud hea lahenduse ilma avalikkust kaasamata. Tänapäevases planeerimises peetakse sellist lähenemist iganenuks. Selle asemel soovitakse tagada erinevate huvirühmade ja üksikisikute ehk ruumi vahetute kasutajate arvamuse esilepääs ja arvestamine.

Tartu kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise käigus kerkis pinnale hulk vastuolusid. Vaidlusalustes punktides muinsuskaitsete ja linnavalitsuse seisukoht pigem kattus ning vastasleeri esindasid krundiomanikud, Keskkonnaamet ja aktiivsed linnakodanikud.

Suurim erimeelsus tekkis rohealade ja parkide täisehitamise lubamises. Kuna põhiosa Tartu rohealadest oli enne teise maailmasõja purustusi hoonestatud, on siinsete muinsuskaitsete seas olnud valdav seisukoht, et need tuleb uuesti hoonestada. Seejuures jääb enamik vaidlusalustest rohealadest väljapoole muinsuskaitseala ehk selle



(1)

(1) Tartu kesklinna üldplaneeringu 3D-visualiseering (2015), kus oranžiga on tähistatud uushoonestusalad. Vaade läänest. Kuvatõmmis keskkonnast YouTube

(2)



(2) Raatuse tänav Tartus 1914. a, suunaga raekojale. Foto Eduard Selleke, Tartu Ülikooli raamatukogu (3) Vaade samast kohast 2017. a. Üldplaneering võimaldab hoonestada teest vasakule jääva haljasala. Foto Reesi Sild



(3)

kaitsevööndisse Ülejõel.

Teemasse veidi süüvides tuleb muinsuskaitse seisukohast välja kaks küsitavust. Esiteks on selge, et sõjapurustusega alasid ei ehitata üles sõjaeelse mahus hoonetega. Kui sõjaeelne hoonestus oli valdavalt kuni kolmekorruseline või madalam ja koosnes paljudest hoonetest, siis tänapäeval ehitatakse kaks korda kõrgemaid ja veelgi rohkem kordi pikemate fassaadidega hooned. See võib omakorda seada ohtu vanalinna vaadeldavuse, mille tagamine on muinsuskaitseala põhimääruse järgi üks kaitsevööndi peamisi eesmärgi.

#### VÄHE ETTEKIRJUTATUD REEGLEID

Eritingimuste koostaja jaoks teeb olukorra keeruliseks asjaolu, et põhimäärus sätestab väga piiratud ulatuses, millest kaitsevööndis planeerimisel lähtuda. Kirjas on ainult vanalinna oluliste vertikaalsete dominantide ja silueti vaadeldavus ning mahuliste kontrastide vältimine muinsuskaitseala piiril. Rangelt võttes saaks kaitsevööndis seada hoonestusele piiranguid üksnes juhul, kui need otseselt segavad vanalinna vaatlemist, mitte aga kogu vööndi ulatuses.

Tartu puhul selgitati välja, milliseid piiranguid seab võimalikule uushoonestusele vanalinna olulistele tornidele avaneva vaate säilitamine valitud vaatepunktidest. Vaatesektorid määrati nii horisontaalselt kui ka vertikaalselt ning seetõttu piirati Ülejõe tänavate sihis lubatud hoonestuse kõrgust.

Koostöös linnavalitsusega otsustati vaatesektorite vahel olevas osas mitte lubada kõrgemate kui kuuekorruseliste hoonete püstitamist, et vältida kõrguskontrastide teket. Kuna Ülejõel oli sõjaeelne hoonestus tunduvalt madalam, lubati uushoonete püstitamist varem hoonestatud aladel eritingimustega ainult osaliselt. Mujal muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis piirati uushoonestuse kõrgust ajalooliste naaberhoonete kõrgusest tulenevalt.

Teine asjaolu, mida põhimäärus ei toeta just üleliia selgelt, on kesklinna elavamise soodustamine. Mälestiste vastutustundlik kasutamine soodustab nende säilimist, kuid teisest küljest võib üle- või väärkasutus põhjustada kahjustamise või hävimise. Eesti kohtud on asunud sei-

sukohale, et kasutusotstarbe määramine on omavalitsuse planeerimisküsimus. Tartus on kokku langenud linnavalitsuse ja muinsuskaitse soov suurendada kesklinnas nii äride kui ka eluruumide hulka, mis on ka üksmeelse planeeringulahenduse kehtestamise põhieeldus. Seejuures võimaldasid eritingimused nii muinsuskaitsealal kui ka kaitsevööndis rohkem hoonestusalasid, kui on kehtestatud planeeringulahenduses. Seega eelistas linn erinevaid huve (sh Keskkonnaameti seisukohta) kaaludes kesklinna vähem intensiivset arengut kui muinsuskaitsejad.

#### ISIKLIKUD EELISTUSED

Ja lõpuks peab eritingimuste koostaja suutma lahendada dilemmad isiklike eelistuste ja muinsuskaitse põhimõtetest lähtuvate lahenduste vahel. Siin võib näitena tuua kunagise kaubahoovi asukoha Kūüni-Poe-Kauba-Vabaduse kvartalis. Allakirjutatu eelistus oli jätta see kvartal hoonestusega, sest pärast linnakindlustustest loobumist 18. saj kavandati sinna Barclay platsilt Emajõeni ulatuvat haljasala. Kaubahoov oli hilisem, 19. saj alguse ärihoone, mille asukohas hoonestuse taastamise asemel saaks rajada kunagise Tartu linnamüüri ja -tornide asukohaga tähistatud omanäolise avaliku ala. Sel alal oleks rohkem potentsiaali kui kõrvalasuval kesklinna pargil, mille jõe- poolsesse serva on nüüd kavas ehitada uus linnaraamatukogu ja kunstihoone. Kuna põhimäärusega ei toetata kaubahoovi alal hoonestuse keelamist, tuli eritingimustega lubada selle täisehitamist.

Kõik Eesti muinsuskaitsealad ja mälestised on omanäolised ja kordumatud nagu ka kõik omavalitsuste ja Muinsuskaitseameti töötajad oma subjektiivsete eelistustega. Selgelt väljakujunemata praktika annab planeeringute muinsuskaitse eritingimuste koostajale kaunis vabad käed. Kaasamise ja avalikustamise käigus ettetulevaid proovikive ja ka konflikte tuleb lahendada kohapõhiselt ning koostöös kohaliku võimuga. Hea eeskujuga on Tartu linn, kus Muinsuskaitseameti ja linnavalitsuse tihe ning vastastikku austav koostöö on toonud kaasa kogu linnale kasuliku kesklinna üldplaneeringu lahenduse, mis kantakse üle koostamisel olevasse kogu linna üldplaneeringusse.