

Vastus 25.07.2018.a kirjale (Katlamaja kvartali detailplaneering)

Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond (LPMKO) saatis 25.07.2018.a kirjaga huvitatud isikutele, sh Giga Investeeringud OÜ-le tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Katlamaja kvartali detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu (edaspidi: Eelnõu) ning palus huvitatud isikutel teatada oma seisukoht Eelnõu osas hiljemalt 15.augustiks 2018.a.

Giga Investeeringud OÜ (edaspidi ka Giga) on Eelnõuga ja sellega seonduvate dokumentidega tutvunud ning esitab käesolevaga Eelnõu osas järgmised märkused ja ettepanekud, millega palub detailplaneeringu algatamise otsuse tegemisel arvestada:

1. 20.06.2018.a detailplaneeringu algatamise taotluses määratles Giga planeeringualana üksnes temale kuuluva Turu tn 18 kinnistu. Eelnõus on leitud, et linnaehituslikult tervikliku ja läbimõeldud planeerimislahenduse saamise eesmärgil on otstarbekaks algatada detailplaneering kogu nn Katlamaja kvartali kohta, kaasates lisaks Turu 18 katastriüksusele ka Turu tn 20, Turu tn 18a, Turu tn 20a, Turu tn 16a ja Turu tn 16 katastriüksused, kuna kvartalis on kavandamisel uus tänav ja kaldapromenaad, mis mõjutavad kõiki kvartali krunte. Vaieldamatult tähendab see planeeringuala olulist laiendamist arvestades, et Turu tn 18 kinnistu suurus on 20 218 m², samas kui eelnõu järgi oleks planeeringuala suuruseks kokku 33 737 m².

PlanS § 130 lg 3 järgi on taotletud planeeringuala muutmine planeeringu algatamisel lubatud planeerimisalase tegevuse korraldaja ja huvitatud isiku kokkuleppel. Sama sätte kohaselt juhul, kui planeeringu koostamise korraldaja muudab planeerimismenetluses taotluse eset, sealhulgas laiendab esialgselt taotletud planeeringuala, siis on huvitatud isikul õigus nõuda planeeringu koostamise korraldajalt planeeringu koostamiseks või koostamise tellimiseks täiendavate kulutuste kandmise proportsionaalset jagamist planeeringu koostamise korraldaja ja huvitatud isiku vahel.

Eeltoodust tulenevalt teatab Giga, et kui Tartu linn peab vajalikuks ja otstarbekaks taotletud planeeringuala olulist laiendamist Gigale mittekuuluvate maaüksuste (sh Tartu linnale endale kuuluva kahe maaüksuse ning Elektrilevi OÜ-le, AS-le Anne Soojus ja MTÜ-le Paadisadam Jõe kuuluvate maaüksuste) kaasamisega, siis saab Giga sellega nõustuda üksnes juhul, kui Tartu linn või eelnimetatud kolmandad isikud võtavad enda kanda planeeringuala laiendamisest tingitud täiendavad kulud proportsionaalses ulatuses. Kuna planeeringu algatamine, vastuvõtmine ja kehtestamine peaksid eelduslikult olema kõigi planeeringualaga hõlmatud maaüksuste omanike huvides, ei ole põhjendatud jätta planeeringu koostamise rahastamist üksnes Giga kanda. LPMKO poolt Gigale edastatud detailplaneeringu tellimise ja rahastamise lepingu kavand eeltooduga ei arvesta.

2. Eelnõu põhjendavas osas on märgitud, et (a) planeeringuala ulatuses tuleb anda lahendus juurdepääsutänavale (kavandatav Katla tänav) ja Turu tänav äärsele kergliiklusteele, mille väljaehitamine on planeeringuala ulatuses Turu tn 18 katastriüksuse igakordse omaniku kohustus, (b) et Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks, samuti et (c) kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ning planeeritava tee- ja tänav maa linnale tasuta üle andmise kohta sõlmitakse enne detailplaneeringu algatamist. Kokkuvõtlikult tuleneb seega Eelnõust, et kavandatava juurdepääsutänav ja Turu tänav

äärse kergliiklustee peaks välja ehitama Giga omal kulul ning andma need seejärel tasuta üle Tartu linna omandisse

Giga avaldab käesolevaga, et planeeringuala laiendamisel selliselt, et see hõlmab lisaks Turu tn 18 maaüksusele ka Tartu linnale, Elektrilevi OÜ-le, AS-le Anne Soojus ja MTÜ-le Paadisadam Jõe kuuluvaid maaüksuseid, on Giga nõus võtma endale eelnimetatud kohustused üksnes Turu tn 18 maaüksusega piirnevas osas (Katlamaja kvartali planeeringuvõistluse võidutöös *Lõpused* väljapakutud planeeringulahenduse korral seega juurdepääsutänaava rajamisega seotud kulud Turu tänaava ja Turu tn 16a kinnistu vahelisel lõigu osas ning kergliiklustee rajamisega seotud kulud Turu tn 18 kinnistuga piirneva lõigu osas). Kuivõrd juurdepääsutänaava ja kergliiklustee väljaehitamine on eelkõige avalikes huvides, aga ka teiste planeeringualaga hõlmatud maaüksuste omanike huvides, ei saa mõistlikult võttes nõuda, et Giga kannaks kõik avalikuks kasutamiseks ette nähtud juurdepääsutänaava, kergliiklustee ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamise kulud täies ulatuses.

Giga on veendunud, et planeeringuga kavandatava juurdepääsutänaava, kergliiklustee ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamise kulud osas, mida Giga ei ole nõus enda kanda võtma, ei koorma ebamõistlikult Tartu linna, arvestades linna eelarve ja selles ettenähtud investeeringute mahtu (nt 2018.a enam kui 35 miljonit eurot). Ka Tartu linna eelarvestrateegia aastateks 2019 – 2022 näeb ette säästva linnalise liikuvuse ja sellega seotud avaliku linnaruumi arendamise läbi kergliikustaristu arendamise, seda esmajärjekorras just kaasrahastusega projektide realiseerimise teel.

3. Samuti leiab Giga, et õigusselguse huvides tuleb detailplaneeringu algatamise otsust täpsustada kaldapromenaadi väljaehitamist ja sellega seotud kulude kandmist puudutavas osas, kuna Eelnõu on selles osas ebaselge ja mitmeti mõistetav.

Eelnõu põhjendavas osas on märgitud, et Võidu sillast Sõpruse sillani on ette nähtud rajada esinduslik Emajõe kaldapromenaad koos kaldakindlustusega, Eelnõu resolutsioonis ei ole aga otseselt kaldapromenaadi kohta märgitud midagi. Samas sätestab Eelnõu resolutsiooni p 3, et planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seotud rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks. Ei ole üheselt selge, kas see tingimus puudutab üksnes planeeringuga kavandatavat juurdepääsutänaavat ja Turu tänaava äärset kergliiklusteed või ka kaldapromenaadi.

Sellega seoses märgib Giga, et Turu tn 18 kinnistule on Tartu linna kasuks seatud tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus jalg- ja jalgrattatee rajamiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja avalikes huvides kasutamiseks vastavalt kinnistu varasema omaniku AS-i Tartu Keskkatlamaja ja Tartu linna vahel 19.06.2015.a sõlmitud lepingule. Nimetatud lepingu p 3.3 sätestab, et õigustatud isik (so Tartu linn) rajab isikliku kasutusõigusega koormatavale alale ehitusprojektiga ettenähtud kergliiklustee ning kannab kõik vastavad kulud. Seega on Tartu linn võtnud nn kaldapromenaadi väljaehitamise seotud kulud lepinguga enda kanda ja käsitletava planeeringu algatamine ei saa anda talle võimalust selle kohustuse täitmisest vabaneda. Seetõttu leiab Giga, et detailplaneeringu algatamise otsust tuleb täiendada selgitusega, et kaldapromenaadi väljaehitamise seotud kulud kannab Tartu linn vastavalt tema kasuks seatud isikliku kasutusõiguse tingimustele.

Lugupidamisega

/e-allkiri/

Janek Veeber

Giga Investeeringud OÜ juhatuse liige