

# **Hipodroomi 4, Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringu avaliku arutelu PROTOKOLL**

Tartu Kristjan Jaak Petersoni Gümnaasium (Kaunase pst 70)

15.10.18 kell 16:00

## **Sissejuhatus**

Linna esindajad tutvustasid arutelu eesmärki ja põhimõtteid: arutelu protokollis fikseeritakse põhiseisukohad kokkuvõtlikult, sõnasõnalist protokollit ei koostata.

## **Planeeringu lahenduse tutvustamine**

Planeeritav ala pindalaga ligikaudu 12 ha asub Ihaste linnaosas Hipodroomi tänava ja Männimetsa tee vahelisel alal. Alale ulatub Männimetsa tee 3 krundil paikneva puurkaevu sanitaarkaitsevöönd. Alal kasvavate taimede kaitseks on moodustamisel püsielupaik.

Planeeringuga on määratud säilitatava kõrghaljastusega alad. Loodusliku maa koosseisu on määratud kõrgema puhkeväärtusega alad ja hoonestatavaks on määratud madalama väärtusega alad. Väljapoole nimetatud ala jääva kõrghaljastuse osas määratakse säilitatavad ja likvideeritavad üksikpuud tänava ja hoonete ehitusprojektiga. Ala haljastus kujundatakse eelkõige olemasoleva kõrghaljastuse baasil. Kruntidele istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus. Ilma ehitusprojektita ja raieloata on keelatud likvideerida igihaljaid puid, mille kõrgus on üle 3 m ning heitlehelisi puid, mille diameeter on 1,5 m kõrguselt suurem kui 10 cm.

Planeeringuga on kavandatud moodustada 28 üksikelamumaa krunti, 5 loodusliku maa krunti ja 1 tee ja tänava maa-ala krunt.

Elamukruntidele on määratud ehitusõigus: krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja hoonete suurim lubatud kõrgus.

Elamukruntide suurim lubatud ehitusalune pindala jääb vahemikku 250-300 m<sup>2</sup>. Igale krundile on lubatud ehitada kaks hoonet: põhihoone ja abihoone. Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus jääb vahemikku 42.40 - 46.80 m, Kraavikalda tn pool madalam, Palusambla tn pool kõrgem. Suhteline kõrgus ca 9-10 m.

Tänava- ja loodusliku maa äärsed piirid on horisontaalsed puitlippaiad kõrgusega kuni 1,2 m, elamukruntide vahel võib olla võrkpiire.

Juurdepääsuks on kavandatud Hipodroomi tänavat ühendav tänav, 4 krunti saavad juurdepääsu Männimetsa teelt.

Planeeritud elamukruntide sadeveed juhitakse tänavamaale Pos 2 planeeritud sademeveetorstikku. Kraavikalda tn ja Luigelaha tn elamukruntidel asuvat kraavi ei likvideerita, kraav jääb teenindama nimetatud elamukrunte.

Männimetsa teest ülespoole jääva ala sademevesi kogutakse kokku ja suunatakse Männimetsa tee truubist alates läbi planeeritava ala, üle Hipodroomi tn ja Hipodroomi tn 17 krundi Raeremmelga tn 11 kinnistul asuvasse Emajõkke suubuvasse eesvoolukraavi.

Planeeringu vastuvõtmise eelselt on linna ja kinnistu omanike vahel sõlmitud kokkulepe nr 21.3-5/3583, et peale väljaehitamist antakse loodusliku maa krundid (Pos 1, 12, 13, 26 ja 34) ja tänavamaa krunt (Pos 2) tasuta üle Tartu linnale.

Planeeritavate kruntide pindala on kokku 107 324 m<sup>2</sup>, millest moodustab üksikelamu maa 39 023 m<sup>2</sup> (36%), looduslik maa 59 755 m<sup>2</sup> (56%), tee- ja tänavamaa 8546 m<sup>2</sup> (8%). Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering järgib Tartu linna üldplaneeringuga sätestatud, lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga.

Planeeringu lahenduse tutvustamise lõpuks rõhutati, et hetkel on tegemist eraomandis oleva maaga ja alles peale planeeringu kehtestamist tekib võimalus roheala avalikuks kasutuseks.

## Arutelu

Arutelu käigus palusid oma seisukohad ja küsimused protokollida Lenne-Rähn Kuusik, Triin Lepp, Kati-Riin Simisker, Anna Talas, Marju Silvet, Peep Uba, Aare Tamm, Küllike Pihkva, Kalev Lepp.

Fikseeriti järgmised küsimused ja seisukohad (esitatud teemade kaupa):

### Planeeringulahendus

1. Vaadata üle planeeritud hoonestusreeglid. 10 meetri kõrgused majad on liiga kõrged, olemasolevad elamud Palusambla tänaval on 8 meetrit kõrged.
2. Hoonestusalade kaugus naaberkruntide piirist - miks nii suured ja ulatuvad naabritele nii lähedale?
3. Kuidas tagatakse planeeringuga säilitatavaks määratud kõrghaljastuse säilimine?

### Looduskaitse ja haljastus

1. Petitsioonis oli soov, et viidaks läbi looduskaitseelised täienduringud. Botaaniline inventuur ütleb, et on uued leiud. Kas plaanitakse läbi viia ka lindude inventuur ja kahepaiksete inventuur?
2. Miks ei ole peatatud planeeringut, kui kohalikule omavalitsusele tehti ettepanek kohaliku looduskaitseala moodustamiseks? Keskkonnaametile edasi ei tohiks saata linnale saadetud kohaliku looduskaitseala moodustamise ettepanekut, see on seadusevastane.

### Liiklus ja taristu

1. Kas tuleb bussipeatusi juurde? Ettepanek määrata planeeringuga Hipodroomi tänavale ülekäiguraja asukoht.
2. Kuidas linn tagab Palusambla tänava edasise kasutuse ja väljaehitamise? Olemasolev tänavakoridor on kitsas ja vajaks laiendamist. Hoovides on vähe ruumi, seetõttu pargitakse ka tänaval.
3. Miks kohustab linn arendajat rajatise ehitama enne ehituslubade väljastamist?
4. Kas planeeringuga on kavandatud Männimetsa tänava äärde kõnnitee?
5. Miks Tartu linn kulutab maksumaksja raha taristu väljaehitamiseks arendaja huvides?

### Muud küsimused

1. Ihastes on avalikult müügis 52 elamukrunti, miks on vaja neid veel juurde planeerida? Mille alusel väidab linn jätkuvalt, et Ihastes on individuaalelamukruntide puudus?
2. Mille alusel on muudetud algselt maa sihtotstarve rohealast elamumaaks? Kas ja kuidas inimesi kaasati otsusesse muuta roheala elamumaaks?
3. Kas linn on kaalunud kogu metsamaa võõrandamist?
4. Tallinna linn peatas rahva vastuseisu tõttu Ülemiste järve äärse uusarenduse planeeringu. Miks Tartu linn ei lõpeta planeeringu menetlust, kui on nii suur avalik huvi?

5. Kas inimeste ees on vabandatud, et nende isikuandmed olid avalikud?
6. Miks ei ole avaliku väljapaneku ajal saadetud küsimustele ja vastuväidetele personaalselt vastatud? Koondseisukohavõtt ei vasta seadusele.
7. Miks arutelu ei toimu Ihastes ja toimub töö ajal?
8. Miks ei pandud planeeringut avalikustamiseks välja Ihastes nagu nõuab seadus?

Hipodroomi 4 krundi omanikud selgitasid omalt poolt, et enamus omanikke on olnud planeeringuga seotud pikka aega ja lahendus on leitud suurte vaidluste käigus. Sealjuures on linn olnud järjepidevalt seisukohal, et lahenduses moodustab hoonestatav ala 40% ja roheala 60%.

### **Kokkuvõte**

Planeeringu lahendus vaadatakse arutelul esitatu osas detailides üle ja kujundatakse seisukoht, kas ja millises osas on vajalik sisse viia täiendavaid parandusi ja muudatusi. Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel teeb linn planeeringus vajalikud parandused ja täiendused ning esitab planeeringu järelevalve teostajale koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta.

Linna esindajad rõhutavad veelkord, et linn omandab metsa avalikuks kasutamiseks Ihaste elanike tarbeks. Praegusel ajal on tegemist eraomandiga.

Lõpp: kell 18.00

Protokollis: Ingrid Voolaid