

Tartu maavanem

Taotlus Tartu kesklinna üldplaneeringus ilmse ebatäpsuse parandamiseks ja üldplaneeringu muutmiseks

Käesolevaga esitame taotluse ilmsete ebatäpsuste parandamiseks Tartu Linnavolikogu 30.06.2016 otsusega nr 366 kehtestatud „Tartu kesklinna üldplaneeringus“, mis jõustub 15.07.2016.

Osaühingule Albatrek kuuluvad Tartus kinnistud asukohaga Fortuuna tn 5, Fortuuna tn 7, Fortuuna tn 9, Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11 ja Põik tn 13, mis asuvad kesklinna üldplaneeringu alal. Nimetatud kinnistute kohta kehtib Tartu Linnavalitsuse 29.01.1998. a korraldusega nr 215 kehtestatud „Narva mnt Kivi, Pikk, Raatuse, Põik tänavatega ning Emajõe piirneva ala detailplaneering“. Detailplaneering jääb kehtima üldplaneeringu jõustumisel.

Üldplaneeringu menetlusse ei kaasatud Osaühingut Albatrek puudutatud isikuna. Hoolsa ettevõtjana tutvusime ise 19.10.2015 - 19.11.2015 avalikul väljapanekul Kүүni tänava – Poe tänava nurgal infostendil olnud üldplaneeringuga ning esitasime ka oma arvamuse ja ettepanekud Põik tn 3 krundi korruselisuse kohta.

Meile üllatuseks erineb aga 30.06.2016 kehtestatud üldplaneering meile kuuluvate kruntide osas avalikul väljapanekul olnud üldplaneeringust või kehtivast detailplaneeringust järgmises osas:

1) Põik tänavat on ilmse ebatäpsusena laiendatud Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11, Põik tn 13 ja Fortuuna tn 9 hoonestusala arvelt

Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11, Põik tn 13 ja Fortuuna tn 9 kinnistute hoonestusala on määratud kehtiva detailplaneeringuga, kusjuures hoonestus peab detailplaneeringu järgi olema võimalikult perimetraalne, jättes kvartalite sees võimaluse rajada haljastust ning parklaid.

30.06.2016 kehtestatud üldplaneeringu joonisel 2 „Maa- ja veealade üldised ehitustingimused. Hoonestus kõrguspiirang“ on üllatuslikult Põik tänaval meie kruntide hoonestusala hinnanguliselt 6 m võrra tänava poolt koomale tõmmatud. Avalikul väljapanekul ei näinud me joonisel sellist muudatust.

Selline hoonestusala joon on joonisele kantud ilmselgelt ebatäpselt. Vastasel juhul muudab see võimatuks Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11, Põik tn 13 ja Fortuuna tn 9 hoonestamise kehtiva detailplaneeringu järgi. Pealegi oleks hoonestusala nihkumisel Fortuuna kvartali sisemuse suunas võimatu detailplaneeringuga ette nähtud ehitusmahtu realiseerida, sest Põik tn 5 kinnistu hoonestusala ei muutu.

Selline lahendus oleks vastuolus ka üldplaneeringus endas toodud selgitusega: „Nn Fortuuna kvartali hoonestamisel saab lähtuda kehtivast Narva mnt, Kivi tn, Pika tn ja Raatuse põigu ning Emajõe piirneva ala detailplaneeringust.“ Detailplaneeringut ei ole

üldplaneeringuga kehtetuks tunnistatud, mistõttu ei saa üldplaneering ette näha detailplaneeringust erinevat lahendust.

Hoonestusala on üldplaneeringu kohaselt küll näitlik ja täpsustub detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või muu kaudu. Kuna aga üldplaneering jääb kehtima pikemaks ajaks ning on kaugemas tulevikus aluseks ka vajaduse korral projekteerimistingimuste väljastamiseks (sh detailplaneeringute kehtivuse kaotamise korral), siis palume parandada ilmne ebatäpsus üldplaneeringu joonistel Põik tänava tänavakoridori osas.

Märgime ka, et kui tegemist ei peaks olema ilmselge ebatäpsusega, siis see rikub oluliselt meie omandiõigust ning küsimus ei ole sel juhul mitte üksnes meie kinnistutest riba eraldamises, vaid sihtotstarbelise kasutuse välistamine kogu kinnistute ulatuses. Nt kolmnurkse kujuga Põik tn 3 kinnistust lõikab selline joon ära hoonestusala laiema osa ja riivab sellega meie õigusi kordades rohkem kui Raatuse tn 27 kinnistu teravamast tipust äralõikamise korral. Arusaamatu on seegi, miks ei ole siis tänavakoridori laiendatud võrdselt mõlemal pool Põik tänavat. Meie omandiõigusest ilmajätmine saab toimuda vaid kohese ja õiglase hüvitise vastu.

2) Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11, Põik tn 13 ja Fortuuna tn 9 kruntide piirid on joonisel kajastatud eksitavalt

Üldplaneeringu joonistel on Fortuuna kvartali krundid kajastatud üldiselt katastriüksuste piiride järgi, kuid nimetatud kinnistute piirid on märgitud arusaamatult ja eksitavalt.

Palume joonistele märkida krundipiirid õigesti.

3) Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11 ja Põik tn 13 kinnistute sihtotstarvet on muudetud

Kehtiva detailplaneeringu järgi on Põik tänava äärsete kinnistute puhul (Põik tn 7, Põik tn 11 ja Põik tn 13) ette nähtud sihtotstarve 75% elamumaa ja 25% ärimaa ning Põik tn 3 puhul on sihtotstarve 70% elamumaa ja 30% ärimaa. Selliselt on ka sihtotstarve kehtivalt määratud.

Avalikul väljapanekul olnud joonisel olid ka need kinnistud määratletud kui osalise äriotstarbega korterelamu maa.

Kehtestatud üldplaneeringu joonisel 1 „Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused. Maakasutuse piirangud“ on aga ilma ühegi selgituseta märgitud nende kinnistute ala kui „kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarvet toetav sihtotstarve võib kuni 20% ulatuses olla ÄT“.

Selline määratlus peab olema ilmne ebatäpsus, sest see on vastuolus kehtiva detailplaneeringuga ning avalikul arutelul olnud üldplaneeringuga ja seda ei ole kehtestatud üldplaneeringus kuidagi põhjendatud.

4) Fortuuna tn 5, Fortuuna tn 7, Fortuuna tn 9, Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11 ja Põik tn 13 kinnistutele on märgitud ülenormatiivne parkimine hoone mahus

Kehtestatud üldplaneeringu joonisel 3 „Liiklusrajatiste asukohad ja liikumisruumi kasutamise põhimõtted“ on nimetatud kinnistud märgitud ülenormatiivse parkimise alaks, kuigi veel avaliku väljapaneku ajal ei olnud sellele alale ette nähtud ülenormatiivset parkimist hoone mahus ning kehtiv detailplaneering näeb ette teistsuguse parkimiskorralduse.

Kehtivas detailplaneeringus ei ole Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11, Põik tn 13, samuti ka Fortuuna tn 5, Fortuuna tn 7 ja Fortuuna tn 9 kruntidel määratud parkimiskohti krundil ning parkimine on ette nähtud lahendada kahe parkimismajaga, sh Põik tn 5 maale rajatava parkimishoonega. Detailplaneeringu p-s 4.4. on ka märgitud, et Põik-Fortuuna-läbimurdetänava kvartali sõiduautode parkimine on lahendatud peamiselt parkimishoonetega (kohti kokku ca 250 autole), samuti kvartali perimeetril tänavate ääres. Avaparklad on planeeritud Fortuuna tn ja Emajõe vahel.

Kehtestatud üldplaneeringu juurde kuuluva Tartu kesklinna liikluskava järgi on parkimishooned ja muu funktsiooniga kombineeritud avalikud parklad kavandatud aadressil Uus tn 63d, Raatuse kvartalis (Raatuse tn – Põik tn – Fortuuna tn – Narva mnt vahel), Vanemuise tn 15, Soola tn 2 ja Väike-Turu tn 7.

Üldplaneeringu seletuskirja on ilma ühegi põhjenduseta pärast avalikku väljapanekut tekkinud p 5.7.11: „Emajõe ja Narva mnt ning Emajõe ja Põigu–Raatuse tänav vahelisel alal on vajaduse korral lubatav kavandada ülenormatiivset parkimist, kusjuures ehitiste parkimisnormatiivi tuleb rakendada suurima väärtusena.“ Selline nõue muudab keerukaks meile Fortuuna tn ja Põik tn asuvate kruntide hoonestamise kehtiva detailplaneeringu järgi.

5) Põik tn 3, Põik tn 7, Põik tn 11 ja Põik tn 13 äärde Põik tänavale on märgitud turismibusside peatumine

Kehtestatud üldplaneeringus on ootamatult joonisel 3 „Liiklusrajatiste asukohad ja liikumisruumi kasutamise põhimõtted“ märgitud nimetatud kinnistute äärde turismibusside peatumine.

Avalikul väljapanekul ei olnud märgitud turismibusside tänav-äärset parkimist. Ka ei leia me üldplaneeringust ühtegi selgitust selle kohta, miks on Põik tänav äärde märgitud turismibusside peatumine. Seletuskirja p-s 7.1.4.11 on turismibusside kohta märgitud, et turismibussidel on vanalinnas lubatud ainult peatuda, parkimine on keelatud, v.a K. E. von Baeri tänaval Lossi tänav poolses otsas ja Vabaduse puisteel.

Kuna seda ei ole üldplaneeringus selgitatud, samuti ei olnud seda märgitud avalikul väljapanekul olnud üldplaneeringus, siis peab olema tegemist ilmse ebatäpsusega. Palume see parandada ja joonis korrektseks muuta.

Kokkuvõtlikult märgime ka, et meid ei ole üldplaneeringu menetlusse nõuetekohaselt kaasatud ega meid puudutavatest võimalikest muudatustest teavitatud, nagu seda nõuab planeerimisseaduse § 76. Nagu märkisime, siis oleme hoolsa ettevõtjana tutvunud Kүүni tänav – Poe tänav nurgal infostendil olnud üldplaneeringuga, kuid nagu näha, siis selline teavitamine ei ole efektiivne ja ei võimaldanud kõiki võimalikke muudatusi jälitada. Samuti ei olnud meil võimalik ette näha ja kaasa rääkida nende muudatuste osas, mis on tehtud pärast avalikku väljapanekut ja mis mõjutavad meid märkimisväärselt.

Seepärast palume parandada üldplaneeringus eespool nimetatud ilmselged ebatäpsused. Kui Teie hinnangul ei ole siiski tegemist ilmselgete ebatäpsustega, siis jätta üldplaneering jõustamata selles osas oluliste menetluslike minetuste tõttu.

Lugupidamisega

Ardo Martin
Osaühingu Albatrek juhatuse liige