

Tartu Linnavalitsus

U.V Arendus OÜ

tel 5115585

e-post: autodjaosad@gmail.com

VASTUVÄIDE

Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu 19.12.2016 tutvustatud eskiislahendusele ja edasisele menetlusele.

Käesolevaga esitame vastuväited Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringule.

1) Vastuolu linna üldplaneeringuga.

Tartu Linna üldplaneeringuga on antud maa-ala korruselisuseks määratud selgesõnaliselt - 5 korrust.

Planeeringu eskiislahenduse kohaselt on Pika tänava äärde kavandatud 6 täiskorrusega ja lisaks pööningu korrusega (!) hoone maht.

Leiame, et nimetatud lahendus ei vasta linna üldplaneeringus määratud tingimustele (eelkõige korruselisusele), olenemata arhitektuursetest vms põhjendustest.

Üldplaneeringu mõistes ei käsitleta hoone mahtusid ega mahtude paigutamist krundil, käsitletakse ainult korruseid. Lisakorruste põhjendamine mahtude kaudu on pretsedent, mida sooviksid ja oleksid soovinud kasutada eeldatavalt paljud kinnistute omanikud- paremate vaadete, atraktiivsemate arendusprojektide jms loomiseks.

Selline käsitlus aga ei anna üldplaneeringust tulenevat kindlust või selget arusaama üldplaneeringus sätestatud korruste osas teistele piirkonna elanikele või naaberkruntide omanikele, kelle õigusi vastav lahendus võib oluliselt muuta või kahjustada. Tekib olukord, kus üldplaneeringus määratud 5 korruse asemel on sisuliselt naaberkrundile võimalik ehitada 7 korruseline hoone, mis aga ei ole üldplaneeringu ega planeerimist reguleerivate õigusaktide kohaselt võimalik.

Näiteks meile kuuluvale kinnistule Pikk 70 viidi mõne aasta eest (sama üldplaneeringu kehtivuse ajal) läbi detailplaneeringu protsess, milles linn nõudis järjekindlalt üldplaneeringu korruselisusest kinni pidamist ja toodi põhjendusena ka seda, et Pika tänava äärde peab kujunema ühtne kuni 5 korruseline hoone front, ...kuigi ka meie soov oli ehitada kõrgem maja.

Linna poolne üldplaneeringu erinev tõlgendamine sama üldplaneeringu alusel, sisuliselt kõrvuti asuvate hoonete korral, on mõistetamatu ja tekitab küsimuse, miks linn on sarnases situatsioonis asunud menetlema sarnaseid olukordi täiesti erinevalt käsitledes. Arhitektuurne sobivus, kui selle on välja valinud mõneliikmeline zürii, ei saa osutada olulisemaks, kui seda on linna üldplaneering.

Üldplaneering sätestab selgesõnaliselt, et "Üldplaneering on pärast selle kehtestamist aluseks linnaosade üldplaneeringute, üldplaneeringut täpsustavate

teemaplaneeringute ja detailplaneeringute koostamisele ning seadusest tulenevatel juhtudel projekteerimistingimuste määramisele. “

Seega on detailplaneeringu eskiislahendus üldplaneeringuga vastuolus. Palume planeeringulahendus viia kooskõlla üldplaneeringuga.

2) Vastuolu Tartu Linnavolikogu 13.03.2008.a otsusega nr 326.

Tartu Linnavolikogu ei ole detailplaneeringut algatanud üldplaneeringu lahendust muutvana.

Volikogu on algatamisel määranud :

-hoonete suurima korruselisuse- milleks on 5 korrust;

-hoonete suurima kõrguse, milleks on 53,70;

-sätestanud, et Pika tänava äärsesse hoonefronti tuleb teha tagasiaste.

Linnavalitsuse poolt avalikule väljapanekule suunatud detailplaneeringu eskiislahendus ei täida mitte ühtegi nendest tingimustest. **Seega ei vasta detailplaneeringu eskiislahendus planeeringu algatamise otsusele ega lähtetingimustele.**

Palume detailplaneeringu eskiislahendust korrigeerida ja viia planeeringulahendus kooskõlla detailplaneeringu algatamisel naaberkruntide omanikele teatavaks tehtud ja linnavolikogu poolt kinnitatud lähtetingimustele.

3) Arhitektuurikonkursi nõuetele mittevastav läbiviimine.

On arusaamatu, mil viisil oli võimalik valida arhitektuurikonkursi võidutööks töö, mis :

-ei vasta linna poolt kinnitatud reeglitele ehk üldplaneeringule;

-ei vasta linnavolikogu poolt detailplaneeringu algatamisel määratud lähtetingimustele;

- ei vasta ka konkursi läbiviimiseks kinnitatud konkursi tingimustele.

Palume selgitada välja ja anda selgitus, kas planeeringu koostamiseks korraldatud arhitektuurikonkurss on läbi viidud nõuetekohaselt, õigusaktidele ja pädevusele vastavalt ning kas zürri liikmed on ületanud tööd valides oma volitusi. Vajadusel palume läbi viia uus arhitektuurikonkurss.

4) Detailplaneeringu sisuline külg.

4.1) Pika tänava äärde kavandatud korruselisus

Detailplaneeringu eskiislahenduse illustatsioonilt on näha, et Pika tänava tornmajas on 7 korruse akende rivi.

Planeeringu esikiislahenduses räägitakse 6 põhikorrusest ja “kasutamata pööningukorrusest” põhjendades seda arhitektuursete kaalutlustega. On eeldatav, et pikka akenderivi hoone Emajõe poolsele küljele ei paigutata üksnes “kasutamata pööningu” pärast.

Samuti on väga paljudes majades aja jooksul paljud pööningud hiljem ümber ehitatud.

Seetõttu palume linnavalitsusel niisugust lahendust (pööningukorrusena) mitte lubada, kuna sellise lahenduse perspektiiv on etteaimatav.

Arvestades hoone mahtu, võib eeldada et hoone pööningule on vähemalt kavas paigaldada hoone tehnosüsteemid, millisel juhul vastavalt ehitise tehniliste andmete loetelu määrusele loetakse korruseks ka tasapind, mille peamiselt moodustab tehnopind. Seega on küsitav hoone 7. korruse defineerimine pööninguna detailplaneeringu protsessis, kui selle edaspidine kasutus toob ilmselt kaheldava korruselisuse põhjenduse.

Juhul, kui linnavalitsus ei näe “kasutamata pööningukorruses” probleemi ja soovib ka hoone korruselisuse vähendamisel jätta hoonetele alles “kasutamata pööningukorruse”, siis palume detailplaneeringus pööningukorruse kõrgust vähendada niipalju, et sellesse ei ole ka hiljem võimalik ehitada elu- või mitteilururume ja palume lisada planeeringusse korruste lõiked. Nimetatud soov kehtib ka juhul, kui linn otsustab korruselisust vähendada ja lubada nt 5+ pööningukorruse, mis on meie poolt aktsepteeritav üksnes sel juhul, kui hoone täiskõrgus jääb detailplaneeringu algatamisel määratud suuma kõrguse piiresse- 53,70m.

4.2. Tagasiaste Pikalt tänavalt.

Eelpool nimetasime, et tagasiaste nõue on kirjas volikogu detailplaneeringu algatamise otsuses. Sama tagasiaste soov oli ka meie krundi detailplaneeringu koostamisel, mille täitmist linn järjekindlalt nõudis. Pikk tänav on antud asukohas endine, pigem on antud planeeringuala liikluskorralduslikult ristmikule lähemal ja võiks eeldada, et jalakäijate vaba ruum ja ohutus võiks antud asukohas olla veelgi olulisemad, kui Pikk 70 krundi juures.

Palume täita ehitusjoone tagasiaste nõue ja teha hoonestusfronti Pika tänava äärde tagasiaste (vähemalt hetkel eskiislahenduses oleva 6K hoone osas). Eeldame, et linn kohtleb sama tänava ääres asuvaid krunte ehitusõiguse määramisel ja planeerimisprotsessi läbiviimisel võrdselt ning järjekindlalt.

5) Detailplaneeringu edasine menetlus.

Palume korrata eskiislahenduse avalikku väljapenekut muudatuste sisse viimisel.

6) Kinnitame, et vaidlustame detailplaneeringu kõik menetlusetapid ja ka ehitusloa selle andmisel, kui menetlus jätkub eelnimetatud vastuväiteid lahendamata.

7) Kahjud.

Leiame, et praktiliselt kõrvuti asuvate planeeringualadele täiesti erinevate käsitluste andmine planeerimisprotsessis rikub meie õigusi, tekitab meile majanduslikku kahju ja rikub õiguspärase ootuse põhimõtteid üldplaneeringut silmas pidades. Oleme oma krundile maja ehitamist kavandades arvestanud, et naaberhoone saab maksimaalselt olla 5 korruseline. Kõrgema hoone kavandamine (valguse jms) küsimused oleks tinginud meie majale teistsuguse projekti koostamise, võimalik et ka teistsuguse planeerimisprotsessi jms. see kogumina on täna juba tehtud investeering, mille

hüvitamine tõusetub päevakorda, kui naaberkrundile kavandatakse 5 korruse asemel sisuliselt 7 korruseline hoone, mis ei vasta üldplaneeringule meie olulises küljes.

See on meie vara kahjustav ja meie majandusliku mõjuga.

8) Laiem menetluskäigust huvitatud isikute ring.

On ülimalt tõenäoline, et üldplaneeringu niivõrd vaba ja kergekäeline muutmine “arhitektuurse sobivuse” põhjendusel on põhimõttelist ja sügavalt õiguslikku laadi küsimus, milline käsitus võib edaspidi huvitada/kahjustada laiemat isikute ringi, kui antud detailplaneeringu naabruskond.

Lugupidamisega

Väino Õigus

juhatuse liige /digitaalselt/