



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

24. mai 2005 nr 828

**Seisukoha andmine Raudtee 114A krundi  
detailplaneeringu avalikul väljapanekul  
laekunud ettepanekutele ning  
detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja  
koha määramine**

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 21, Tartu linna ehitismääruse § 11 lg 3, lg 4, lg 5 ja lg 6 ning arvestades 18. aprillist kuni 02. maini 2005. a toimunud planeeringu avalikul väljapanekul laekunud kirjalikke ettepanekuid,  
Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta seisukoht Raudtee 114A krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud parandus- ja täiendusettepanekute osas vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik arutelu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks 07. juunil 2005. a kell 15:00 Tartu Raekoja saalis.
3. Edastada seisukohad Tartu Linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada avaliku väljapaneku tulemuste ja avaliku arutelu toimumise aja ning kohta teate ilmumine ajalehes "Postimees".
5. Korraldus jõustub 27. maist 2005. a.



Laine Jänes  
Linnapea



Jüri Mölder  
Linnasekretär

**Seisukohad Raudtee 114A krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus  
poolt esitatud parandus- ja täiendusettepanekute osas**

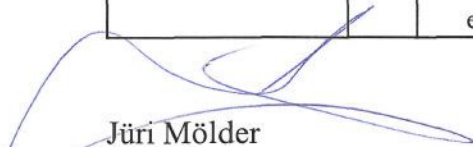
Ettepaneku tegija ja kuupäev	Ettepaneku nr	Ettepanekud	Tartu Linnavalitsuse seisukoht
Aardla 156 korterite 1-9 omanikud 23.04.2005	1	<u>Vastuväide:</u> Ei nõustu Aardla 156 ridaelamu vahetusse naabrusesse kavandatavate neljakorruseliste kortermajadega. <u>Põhjendus:</u> investeerides kodu ( Aardla 156 ridaelamu) rajamisse arvestasime tolleaegse Räni linnaosa , Aardla tn ja Ringtee tn ja Raudtee tn vahelise kvartali hoonestuskavaga (1993), mis nägi piirkonda ette madaltiheda hoonestuse ja milline on loetud ka koostamisel oleva detailplaneeringu lähteülesandega ( LÜ-092-2003 p.3) arvestamisele kuuluvaks. <u>Ettepanek:</u> vahetult Aardla 156 ridaelamu naabrusesse jäävad kortermajad ( pos 1 elamugrupp) kavandada 2-3 korruselisena maksimaalse kõrgusega maapinnast 11 m.	Arvestada. Planeerimislahenduse korrigeerimisel kaaluda planeeritava korruselisuse vähendamist Aardla 156 krundi kontaktsoonis.
	2	<u>Vastuväide:</u> Mitte planeerida kavandatavatele korterelamutele juurdepääsu Aardla 156 juurdesõidutee kaudu. <u>Põhjendus:</u> Täna olemasoleval Aardla 154 ja 156 juurdesõiduteel puuduvad kõnniteed, seega funktsioneerib õuealana. Liikluskoormuse suurenemine muutub jalakäijatele ohtlikuks. Kavandatava uushoonestusala liikluskorralduse ei saa olla lahendatud õueala kaudu. Lisaks aadrsee Raudtee 114A viitab seosele raudtee tänavaga. <u>Ettepanek:</u> loobuda autode juurdepääsust planeeritavate korterelamute juurde Aardla 154, 156 juurdepääsude kaudu. Soovi korral võimalik anda jalakäijate juurdepääs.	Arvestada. Planeeringu koostajal teha koostööd planeeritava ala naaberkinnistute omanikega ja leida planeerimislahendusele osapooli rahuldav liiklusekorraldamist ja teedevõrgu paiknemist puudutav lahendus.
	3	<u>Vastuväide:</u> detailplaneeringu tehnoorkude joonisel (6) on ette nähtud likvideerida Aardla 154 ja 156 ridaelamuid teenindav kanalisatsiooni ülepumpla. Planeeringust ei selgu, kuidas ja kelle kulul lahendatakse Aardla 154 ja 156 kanaliseerimine. <u>Ettepanek:</u> Anda planeeringuga Aardla 154 ja 156 kanaliseerimise lahendus, finantseerimine lahendada arendaja Tartu LV ja Tartu Veevärgi kokkuleppel.	Arvestada tehnilise lahenduse osas ja planeerijal täpsustada Aardla 154 ja 156 hoonete kanaliseerimise küsimused. Mitte arvestada ettepanekut planeeritud kanalisatsiooni ümberehituse kulude katmisest linnavalitsuse poolt.
Aardla 154 korterite 1-9 omanikud 10.05.2005 kontaktisik Pille Taba Aardla 154-7, tel. 5189319	1	Mitte planeerida autode juurdepäässu planeeritavate Raudtee 114A korterelamute juurde Aardla 154, 156 juurdepääsude kaudu.	Arvestada. Planeeringu koostajal teha koostööd planeeritava ala naaberkinnistute omanikega ja leida planeerimislahendusele osapooli rahuldav liiklusekorraldamist ja teedevõrgu paiknemist puudutav lahendus.
	2	Toetame Aardla 156 ridaelamuomanike ettepanekut	Arvestada.

		<p>kavandada vahetult Aardla 154 ja 156 ridaelamu naabrusesse jäävad kortermajad ( pos 1 elamugrupp) 2-3 korruselisena maksimaalse kõrgusega maapinnast 11 m.</p>	<p>Planeerimislahenduse korrigeerimisel kaaluda planeeritava korruselisuse vähendamist Aardla 154 ja 156 kruntide kontaktsoonis.</p>
	3	<p>Anda planeeringuga Aardla 154 ja 156 kanaliseerimise lahendus kuna kavandatav lahendus näeb ette olemasoleva lahenduse likvideerimise.</p>	<p>Arvestata. Planeerija täpsustada nimetatud kanaliseerimise lahendust.</p>
<p>Aardla 146 KÜ liikmete (allkirjastatud) ühispöördumine (7 lehel) 13.03.2005</p>	1	<p>Vastavalt detailplaneeringu lähteülesande ( LÜ-092-2003) p 4.18 kohaselt esitada planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamise kord.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nõuame probleemi detailset lahtikirjutamist kujul, mis tagaks ühistu liikmetele võimaliku tekitatava kahju hüvitamise planeeringu rakendamise erinevatel etappidel.</li> <li>Nõuame ekspertiisi olemasolevate, Aardla 144 ja 146 kinnistute juures paiknevatele kaugkütte- ja veetrassidele ja arvutuslikku tõestust, et kavandatud liitumispunktide trassid omavad võimsust kogu planeeritava ala vajadusteks.</li> </ul>	<p>Arvestada. Planeeringu koostajal selgitada, kas planeeringulahendus kitsendab Aardla 146 krundi senist kasutamist ja eelnevast tulenevalt vajadusel täiendada detailplaneeringu punkti 4.18 "Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamise kord."</p> <p>Mitte arvestada. Võrguettevõtjatega tehtav koostöö peab tagama lahenduse realiseeritavuse.</p>
	2	<p>Detailplaneeringu punkt 2.2 konstanteeritakse vajadust hoonestustüübi ja mahu valikul arvestada olemasoleva kontaktvööndiga ja luua sujuv üleminek. Esitatud planeerimislahenduses seda tehtud ei ole. Erandina on planeeringu käigus arvestatud Raudtee 114 krundi omaniku nõuet vähendada 2 naaberhoone kõrgust 3 korruseni. Seal paiknevad parkimisalad asendati haljastusega ( Lpmko protokoll 17.11,2004); teiste elamute suhtes nõuet rakendatud ei ole. Eriti jõhker on planeerimislahendus naabruses paikneva Raudtee 112 majapidamise suhtes: uusehitused ( pos 4 ja 5) tõusevad enne taluni jõudmist 4 korruseliseks. Niisugune näide "sujuvast üleminekust". Planeering näeb ette 3 kõrge ( 4 korrust , 15 m) hoone ehitamise Aardla 146 maja vahetusse lähedusse ( pos 1). Eriti mõjutab planeeritavate hoonete kõrgus naabruses olevaid 2 korruselisi ridaelamuid ( Aardla 154, 156).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nõuame pos 1 paikneva kahe hoone korruselisuse vähendamist neljalt (15 m) kolmele (11 m), analoogselt planeeringu pos 4 ja 5 ja kahele hoonel Aardla 156 vastas olevale hoonel korruselisuse vähendamist neljalt kahele.</li> </ul>	<p>Mitte arvestada. Kavandatud hoonete ja olemasolevate hoonete vaheline kaugus on kuni 50 m, mis on tiheasustusosal asuvate korruselamute vahel piisav, Pos 1 krundile, krundi Aardal 146 naabrusesse planeeritud parkimisala nihutada kavandatava hoone poole.</p>
	3	<p>Ei ole nõus pos 1 paikneva parkla ( P 23) paigutamisega meie akende alla, mis müra ja heitgaasidega halvendab meie elutingimusi. Vaatamata Aardla 146 esindaja taotlusele 11.10.2004 toimunud koosolekul meie ettepanekut arvestatud ei ole.</p>	<p>Arvestada. Planeeringu koostajal leida kõiki osapooli rahuldav lahendus.</p>
	4	<p>Detailplaneeringu punktis 2.6 on liiklusmaa krunt pos 8 eksitavalt seostatud ainult Aardla 156 ridaelamuga. Pos 8 Aardla tänavale suunduv tee läbib ka Aardla 154 ridaelamu krunti. Nimetatud juurdepääsutee on juba praegu liiklusega tugevalt koormatud, sest lisaks majade lähedal hoitavatele transpordivahenditele liikleb siin 4 garaažiühistu ( 150 boksi) transport. Nimetatud</p>	<p>Arvestada. Planeeringu koostajal teha koostööd planeeritava ala naaberkinnistute omanikega ja leida planeerimislahendusele osapooli rahuldav liikluskorraldamist ja</p>

		<p>juurdepääsutee planeerimine ka kavandatavate uusehitiste kasutusse muudab liikluse ohtlikumaks, suurendab mürqa ja hetgaaside hulka ja teeb liikumise jalakäiketele võimatuks.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taotleme detailplaneeringu p 2.6 muutmist ja läbisõidu sulgemist pos 8 juures, pikendades näiteks rohelist eraldusriba.</li> </ul>	<p>teedevõrgu paiknemist puudutav lahendus.</p>
	5	<p>Detailplaneeringu punkti 2.6 ei sisalda pos 1 ja pos 2 vahelise liiklusmaa kirjeldust. Nimetatud liiklusmaa on rajatud Aardla 144 krundile. Planeeringualalt suunatakse liiklus teele, mis kügneb 6 korterelamu ja lastepäevakodu "Hellik" kruntidega. Tee on kitsas ja võimaldab sõidukite liiklemist korraga vaid 1 suunas. Juba praegu on ummikud õhtul ja hommikul lastepäevakodu sissekäigu juures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• taotleme nimetatud liiklusmaa sulgemist.</li> <li>• Nõuame detailplaneeringu p 2.12 täiendamist klausliga, et planeeringu rakendamine ja hoonete ehitamise alustamine saab toimuda pärast pos 6 ette nähtud liiklusmaa ja uute juurdepääsuteede rajamist.</li> </ul>	<p>Arvestada. Planeeringu koostajal teha koostööd planeeritava ala naaberkinnistute omanikega ja leida planeerimislahendusele osapooli rahuldav liiklusekorraldamist ja teedevõrgu paiknemist puudutav lahendus; korrigeerida ja täiendada planeerimislahendust arvestades laekunud ettepanekuid.</p>
	6	<p>Ei linna üldplaneeringus Raudtee tänavaga piirneva ala kohta ega detailplaneeringu lähteülesandes LÜ-092-2003 ei ole sõnagi nõudest maa maksimaalseks kasutamiseks (=maksimaalne ehitustihedus). Detailplaneeringus viiakse selline mõiste hiilivalt sisse ja projekteerimisel lähtutakse sellest kui vääramatust nõudest. Sisuliselt on planeeritud Tartu tihedaima asustusega elamurajoon ja seda uusrajoonina linna serval, hoonestuseta krundil. Kas linnavõimud tõesti soovivad rakendada ja ületada nõukodeagsete kivilinnade standardeid? Või on linnavalitsust ja volikogu ekslikult informeeritud.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peame võimalikuks Raudtee 114A krundi detailplaneeringu kehtestamist alles pärast märgitud puuduste kõrvaldamist.</li> <li>• Meie arvates vajavad mitmed detailplaneeringu peatükid oluliselt detailsemat läbitöötamist, selgemat formuleerimist ja kehtivatest nõuetest kinnipidamist.</li> </ul>	<p>Mitte arvestada. Planeeringuga on kavandatud hoonestus piisava kaugusega naabruses asuvatest korruselamutest, parkimine ja krundi haljastatud osaga. Planeerijal selgitada täiendavalt planeeringulahendust ning põhjendada kavandatud hoonestuse tihedust.</p>
Vambola Kisand Aardla 136-1 50415 Tartu 14.05.2005	1	<p>Detailplaneering ei ole arvestanud KÜ Aardla 136 liikmete huvidega, lubades Pos2 (Aardla 136 maja taha) püstitada kuni 4 korruselisi (kuni 15 m kõrgusi) hooned. See riivab väga oluliselt KÜ Aardla 136 liikmete huvisid, vähendades oluliselt päikesevalguse hulka korterites ja ühtlasi ka korterite turuväärtust.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taotlen Pos2 toodud hoonete maksimaalse lubatud korruste arvu vähendamist kolmele ja hoonete maksimaalse kõrguse vähendamist vastavalt 11 meetrini.</li> </ul>	<p>Mitte arvestada. Kavandatud hoonete ja olemasolevate hoonete vaheline kaugus on kuni 50 m, mis on tiheasustusosal asuvate korruselamute vahel piisav, Pos 2 krundile, krundi Aardal 136 krundi piirile planeeritud parkimisala nihutada vähemalt 5 m kaugusele krundi piirist.</p>
	2	<p>Detailplaneering on jätnud arvestamata KÜ Aardla 146 ja KÜ Aardla 136 liikmete ja elanike huvid, lubades autode väljasõitu Pos1 ja Pos2 vaheliselt liiklusmaalt Aardla 136 ja Aardla 146 vahelt algavale kvartalisisesele teele. Tegu saaks olema väljasõiduga, mille kaudu liiklus suunduks niigi väga kitsale ja ülekoormatud kvartalisisesele teele, mis algab Aardla 146 ja Aardla 136 vahelt ja kulgeb edasi Aardla 144 tagumiselt küljelt. Antud tee on juba praegu üle koormatud ning hommikuti ja õhtuti on seal ummikud lastepäevakodu Hellik juures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Taotlen Pos1 ja Pos2 vaheliselt liiklusmaalt väljasõidu sulgemist Aardla 136 ja Aardla 146 vahelisele</li> </ul>	<p>Arvestada. Planeeringu koostajal teha koostööd planeeritava ala naaberkinnistute omanikega ja leida planeerimislahendusele osapooli rahuldav liikluse korraldamist ja teedevõrgu paiknemist puudutav lahendus.</p>

		kvartalisisesele teele ja selle väljasõidu asendamist haljastusega, kuna hüppeliselt suurenev liiklustihedus Aardla 146 ja Aardla 136 majade vahele jääval väga kitsal teelõigul halvendab oluliselt Aardla 146 ja Aardla 136 elanike elukvaliteeti ja vähendab ühtlasi ka KÜ liikmete kinnisvara hinda.	
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taotlen detailplaneeringu punkti 2.12 täiendamist nõudega, et planeeringu rakendumine ja hoonete ehitamine saab alata alles pärast Pos 6 ette nähtud liiklusmaa ja uute juurdepääsuteede rajamist.</li> </ul>	Arvestada. Planeeringu koostajal teha koostööd planeeritava ala naaberkinnistute omanikega ja leida planeerimislahendusele osapooli rahuldav liikluse korraldamist ja teedevõrgu paiknemist puudutav lahendus.
	4	<p>Vastavalt detailplaneeringu lähteülesande LÜ-092-2003 punktile 4.18 tuleb detailplaneeringus lahti kirjutada detailplaneeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamise küsimused. Vastav osa detailplaneeringus sisuliselt puudub.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Taotlen probleemi detailset lahtikirjutamist kujul, mis tagaks KÜ Aardla 136 liikmetele tekitatava võimaliku kahju hüvitamise.</li> </ul>	Arvestada. Planeeringu koostajal selgitada, kas planeeringulahendus kitsendab Aardla 146 krundi senist kasutamist ja eelnevast tulenevalt täiendada detailplaneeringu punkti 4.18 "Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamise kord."
	5	<p>Raudtee 114A detailplaneeringu puhul ei ole jälgitud hea halduse põhimõtet ning on rikutud lähiümbruse elanike õigusi ja piiratud nende vabadusi. Kinnisvaraarendaja OÜ Heinor Klaasi huvid on kahjuks asetatud kõrgemale sadade lähiümbruse elanike (kes on ühtlasi ka Tartu maksumaksjad) huvidest.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Allakirjutanu arvates on detailplaneeringu kehtestamine võimalik alles pärast märgitud väga oluliste puuduste kõrvaldamist.</li> </ul>	Arvestada. Planeeringu koostajal teha koostööd planeeritava ala naaberkinnistute omanikega ja leida planeerimislahendusele osapooli rahuldav lahendus.
Garaažiühistu "Mutt-4" juhatuse esimees P. Traat Linnu 2 50416 Tartu 17.05.2005	1	<p><u>Ettepanek:</u> nihutada garaažiühistu lõunapiirile, Raudtee 114A kinnistule ning Mutt-4 kinnistu piiriga ristuvana planeeritud 15-15.5 m katuseharja kõrgusega korrusmaja krundipiirist Tartu linna ehitusmääruses minimaalsena ette nähtud kuja kaugusele, milleks on pool hoone kõrgust ehk 7,5 m. Praegu on planeeritud hoone ca 1m kaugusel krundipiirist.</p>	Arvestada. Planeeringu koostajal korrigeerida planeerimislahendust või saavutada kokkulepe naaberkinnistu valdajaga.
	2	<p>Palume detailplaneeringu täpsustamisel ja projekti koostamisel garanteerida, et Raudtee 114A arendaja arvestaks asjaoluga, et kinnistu idaküljele kavandatava parkla alla jääva Mutt-4 tsentraalkütte trassi ehituse käigus ei vigastataks, ning et parkla rajamisel sinna jäävate kaevude suute ümberehitus toimuks arendaja vahendite ja kuludega.</p>	Arvestada. Täiendada detailplaneeringu punkti 4.18 "Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamise kord."
	3	<p>Raudtee 114A kinnistule näha ette korraliku sadeveekanaliseerimise rajamine, sest detailplaneeringust nähtub kinnistul paikneva biotiigi kinnijamine ja sellele korterelamute ehitamine. Tiigi likvideerimine võib vastasel juhul muuta põhjavee taset Mutt-4 kinnistul.</p>	Arvestada
	4	<p>Raudtee 114A kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maa-ameti andmebaasis märgitud väikeelamumaa, maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks on sellele korterelamute ehitamine välistatud</p>	Mitte arvestada. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Raudtee 114A kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks.

<p>KÜ "Variku" Aardla 144 50415 Tartu Martin Kukk KÜ "Variku" juhatuse liige 15.05.2005</p>	<p>1 Detailplaneeringu punkti 2.6 ei sisalda pos 1 ja pos 2 vahelise liiklusmaa kirjeldust. Nimetatud liiklusmaa on rajatud Aardla 144 krundile. Planeeringualalt suunatakse liiklus teele, mis kügneb 6 korterelamu ja lastepäevakodu "Hellik" kruntidega. Tee on kitsas ja võimaldab sõidukite liiklemist korraga vaid 1 suunas. Juba praegu on ummikud õhtul ja hommikul lastepäevakodu sissekäigu juures.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● taotleme nimetatud liiklusmaa sulgemist.</li> <li>● Nõuame detailplaneeringu p 2.12 täiendamist klausliga , et planeeringu rakendamine ja hoonete ehitamise alustamine saab toimuda pärast pos 6 ette nähtud liiklusmaa ja uute juurdepääsuteede rajamist.</li> <li>● Kuna pos 1 ja 2 vaheline liiklus on suunatud meie korteriühistu krundile, soovime et linnavalitsus teeb detailplaneeringus muudatused vastavalt meie ettepanekutele.</li> </ul>	<p>Arvestada. Planeeringu koostajal korrigeerida planeerimislahendust või saavutada kokkulepe naaberkiinnistu valdajaga.</p>
---	--	--

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär