



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

03.07.2007 nr 860

Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavolikogu 05. mai 2005. a. otsusega nr 428 algatati Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneering. Planeeringu koostamise algatajaks on AS Gray Capital ja koostajaks OÜ Tartu Arhitektuuribüroo.

Planeeritav ala pindalaga ca 6,3 ha paikneb Raadi linnaosas Kummeli ja Vahi tänavate vahelisel alal. Ala hõlmab krunte Vahi 62 ja Kummeli 2 ning Vahi ja Kummeli tänavaid. Vahi 62 krunt on hoonestamata, Kummeli 2 krundil paikneb ühekorruseline garaažide kompleks.

Planeeringu koostamise algatamise taotlus oli selle esitamise ajal, s.o 05. mail 2005.aastal, Tartu linna üldplaneeringu osas muutmisettepanekut sisaldav. Sel ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringus oli maakasutuse funktsiooniks määratud väikeelamumaa. Samal ajal koostamisel olnud uues Tartu linna üldplaneeringus oli nimetatud piirkonnas ette nähtud kuni kolmekorruseline elamufunktsiooniga hoonestus. 06. oktoobril 2005.a kehtestatud ja käesoleval ajal kehtivas Tartu linna üldplaneeringus on alal ette nähtud kolme- kuni viiekorruseline elamufunktsiooniga hoonestus.

Tartu Linnavolikogu 05. mai 2005. a. otsusega nr 428 kinnitatud Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne käsitleb nõudeid teostada kontaktvööndi analüüs, haarates sisse ka lähipiirkonna Tartu vallas. Lubatud korruselisus lähteülesandes on antud 3-5. Korruselisuse määramisel näeb lähteülesanne ette arvestada naaberkvartalites väljaehitatud hoonete korruselisusega. Eesmärgiga tagada piisav vaba õhu ruum erineva korrusega hoonete tsoonides, on lähteülesandes nõue analüüsida iseseisvalt korruselisusest tulenevat hoonestustihedust. Lähteülesande kohaselt on hoonete kõrguse määramisel vajalik arvestada insolatsiooni nõuetega ning naaberkvartalites väljaehitatud hoonete kõrgusega.

25. mail 2006. a esitasid Tartu valla elanikud Martin Pedak, Jaak Lehtsaar, Donald Pastarus, Rain Heido ja Oleg Lužetski avalduse Tartu Linnavalitsusele, Tartu Linnavolikogule, Tartu linnapeale, Tartu Vallavalitsusele, Tartu Vallavolikogule ja Tartu vallavanemale Vahi ja Kummeli tänavate vahelise Vahi 62 krundi koostamisel oleva detailplaneeringu mittekehtestamiseks, selle lähteülesande ja Tartu linna üldplaneeringu täiendamiseks. Kokkuvõtvalt, kirjas oli väljendatud soov, et kavandatavad elamud ei ületaks kolme korrust ja nende välisilme oleks piirkonda sobivam ning arvestaks naaberaladele planeerituga. Välja oli toodud ka asjaolu, et elamukruntide ostmise ajal valda nägi Tartu linna üldplaneering Vahi 62 krundi osas ette väikeelamumaa, avalikustamisel oli aga uus üldplaneering, kus Vahi 62 osas oli ette nähtud hoonete kõrguseks kolm korrust. Viimane tekitas küll elanikes vastumeelsust, aga ei olnud ka vastuvõetamatu. Keegi ei osanud aga ette näha, et kehtestatakse planeering, millega on lubatud rajada 3-5 korruselised elamud. Naabrite

kirjas on välja toodud rahulolematuse argumenteeritud põhjendused.

26. mail 2006. a esitas avalduse ka Oleg Lužetski, kes ei ole nõus lahendusega, et tema kuue meetri kõrgusega maja vastas hakkavad olema viiekorruselised kortermajad.

Arvestades naabrite vastuseisu, kiitis linnavalitsus 13. juuni 2006. a korraldusega nr 931 heaks Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse ja korraldas avaliku arutelu. Lahendus kiideti heaks järgmiste märkustega:

1. mitte kavandada bensiinjaama;
2. Vahi tn äärsed hooned näha ette kolme- ja neljakorruselised;
3. sokli lae kõrguseks lubada kuni 1m keskmisest maapinnast. Juhul kui kõik esimese korruse aknad ulatuvad pörandani, võib sokli lae kõrgus olla kuni 1,5 m keskmisest maapinnast;
4. tulenevalt punktist 3, vähendada hoonete suurimat lubatud kõrgust, arvestades ka hoonetele määratud korruselisusega;
5. näidata juurdepääs pos-le 29;
6. Vahi tn äärde Vahi 62 krundi poole näha ette haljasriba;
7. kaubanduskeskuse parkimisvajadus lahendada vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad”, parkla liigendada haljastusega ning näidata põhilised jalakäigu suunad ning jalgrattaparklad. Näidata maksimaalne parkimiskohtade paigutus (vajadusel eritasandilisena rajamise põhimõtted);
8. planeeringu rakendamise peatükis sätestada, et hoonetele ehitusloa saamise eelduseks on tänavate rajamiseks vajaliku maa tasuta üleandmine linnale;
9. avalikult kasutatavate tänavate ümberehituse osas lepatakse kokku planeeringu edasise menetlemise käigus;
10. ärimaa funktsiooniga kruntidele näha ette ka osaliselt sotsiaalse funktsiooni rakendamise võimalus.

13. juunil 2006. a esitasid Eda Aitsen ja Andres Aitsen avalduse Tartu Linnavalitsusele, Tartu Linnavolikogule, Tartu linnapeale, Tartu Vallavalitsusele, Tartu Vallavolikogule ja Tartu vallavanemale planeeringu mitteametlikuks, selle lähteülesande ja Tartu linna üldplaneeringu täiendamiseks. Põhjendused on sarnased 25. mail 2006. a vallaelanike esitatud kirjas tooduga. Eda Aitsen ja Andres Aitsen leiavad, et ASi Gray Capital esitatud detailplaneeringut iseloomustab soovimatus arvestada olemasoleva elu- ja elamukeskkonnaga nii arhitektuurses plaanis, asustustiheduse kui elukeskkonna kvaliteedi mõttes.

21. juunil 2006. a tutvustati planeeringu lahendust ja linnavalitsuse eskiislahenduse heakskiitmise märkusi Tartu Linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile. Komisjon nõustus linnavalitsuse korralduses toodud ettepanekutega ja juhtis tähelepanu, et planeeringus toodud kinnistu täisehitamise protsent on suurem kui teistel sarnastel kinnisvaraprojektidel Tartus. Samuti pidas komisjon ebapiisavaks planeeritud 400 parkimiskohta.

Eskiislahenduse avalik arutelu toimus 27. juunil 2006. a. Arutelust teavitati kirjalikult planeeringust huvitatud isikuid (valla- ja linnaelanikke, vallavalitsust, krundi omanikku).

27. juunil 2006. a esitas Martin Pedak küsimused ja märkused planeeringu eskiislahenduse osas. Martin Pedaku kirjas on välja toodud järgmised väited: esitatud andmed krundi suuruse kohta on valed, linnaruumiline analüüs on puudulik ja vastuoluline, hoonete tihedus maaüksusel on liiga suur, planeeringu eskiis ei arvesta olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega ja on keskkonnaaenuk, arusaamatuks jääb kogu infrastruktuuri puutuv, määramata ehitusjooned, planeeringualal puudub täielikult sotsiaalmaa, planeering ei näita nõudeid puuetega inimeste liikumiseks, planeering antud kujul ei vasta Tartu linna arengukavale 2007-2013. Esitatud küsimused ja märkused on planeeringuteenistuse arvates õigustatud, sest esitatud lahenduses ei olnud muutusi linnaruumilise analüüsi osas, mis oleks põhjendanud antud lahendust.

Lähteülesanne näeb ette teha planeerimisettepanek linnaruumi analüüsi põhjal. Analüüs on tehtud, kuid see ei toeta planeerimisettepanekut, pigem vastupidi, näitab, et kavandatav lahendus ei arvesta piirkonnas varem planeeritu ja ehitatuga.

Eda Aitsen edastas 27. juunil 2006. a väljatrüki e-kirjadest, milles Vahi 62 naabruses elavad elanikud avaldavad sügavat muret detailplaneeringu mõjude kohta linnaosale ja palub käsitleda igat e-kirja eraldi pöördumisena Tartu Linnavalitsuse poole ning lahendada/vastata neis esitatud küsimused.

27. juunil 2006.a esitasid Eda Aitsen ja Andres Aitsen lisaks ka ettepanekud eskiislahenduse ja detailplaneeringu täiendamiseks.

Eda Aitsen ja Martin Pedak edastasid linnavalitsusele ka toetusallkirjadega lehed piirkonna elanikelt. Sellel ajal esitatud kujul Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtestamise vastu avaldasid oma meelsust kokku 275 piirkonnas elavat inimest.

28. juuni 2006. a kirjas palus Martin Pedak korraldada uus eskiislahendust tutvustav arutelu, kuhu oleks sisse viidud linnavalitsuse poolt eskiislahenduse heakskiitmisel tehtud märkused, sest eskiislahenduse arutelul tutvustati korraldusega vastuolus olevat eskiislahendust, mis ei olnud selgelt ja üheselt mõistetav. Täiendava arutelu korraldamise vajadus protokolliti ka eskiislahenduse arutelul, kuid arutelu ei korraldatud. Protokollid saadeti kirjalikult planeeringust huvitatud isikutele.

3. augustil 2006.a esitas AS Gray Capital omapoolsed seisukohad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale. Kiri oli esitatud vastuseks osakonna 13. juuni 2006.a kirjale, mille sisuks oli eskiislahenduse heakskiitmise märkused ja eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise aja teade. AS Gray Capital teatab oma kirjas, et (välja toodud põhimõttelisemad küsimused):

1. arvestab linnavalitsuse märkust kütusetankla mittekavandamisega;
2. arvestab nõuet näha Vahi tn äärne hoonestus ette kolme- ja neljakorruselisena. (Heaks kiidetud eskiislahenduses oli Vahi tn ääres 3 viiekorruselist ja 3 neljakorruselist elamut, käesolevas lahenduses on 3 kolme- ja 3 neljakorruselist elamut);
3. arvestab tinglikult sokli lae kõrguse märkust, soovides selle siiski jätta 2 m kõrguseks, aga on valmis loobuma. (Käesolevas lahenduses on sokli lae kõrgus kuni 1m märkusega, et juhul kui kõik esimese korruse aknad ulatuvad põrandani, võib sokli lae kõrgus olla kuni 1,5m keskmisest maapinnast - lubatud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 14.09.2006 kirjas nr 9-1.3/DP-05-019 toodud märkusega);
4. arvestab tinglikult märkust vähendada hoonete suurimat lubatud kõrgust vastavalt eelmisele punktile;
5. arvestab märkust rajada Vahi tn äärde Vahi 62 krundile haljasriba ja teatab, et detailplaneeringu lõpliku lahenduse valmimisel kantakse see põhikaardile. (Käesolevas lahenduses ei ole põhikaardile kantud. Põhikaardil on viide haljastuse ja heakorra projektile, millele puude rivi on kantud.)

AS Gray Capital teatab oma kirjas ka, et on vastanud Eda ja Andres Aitseni ning Martin Pedaku esitatud kirjalikele pöördumistele. Samas toob välja oma arvamuse, et planeeringulahendusega rahulolematute isikute seisukohad ei tugine õigusaktidele ega ekspertiisidele ning on subjektiivsed arvamused, mis ei ole konkreetselt põhjendatud ja põhinevad tahtlikult või tahtmatult valel andmetel ning ebatäpsetel arvutustel. Samas rõhutab, et planeering ja arhitektuurne lahendus on tellitud oma ala professionaalsematelt spetsialistidelt.

Tartu Vallavalitsus teatab oma 26. jaanuari 2007. a kirjaga nr 7-2/146, et vaadanud läbi planeerija poolt esitatud Tartu linnas paikneva Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu, esitab järgmised

märkused:

1. Vähendada korruse võrra kõikide korterelamute korruselisust.
2. Planeeringu seletuskirja rakendamise osas määrata tingimuseks, et:
 - 2.1. enne ehituslubade väljastamist hoonete ehituseks peab olema välja ehitatud planeeringujärgne ringristmik;
 - 2.2. ehitustööde ajaks tuleb tagada tolmuva Vahi tänav;
 - 2.3. peale ehitustööde lõppu asfalteeritakse Vahi tn Nurme tn-Tartu-Jõgeva-Aravete mnt lõigus.
3. Parkimiskohtade arvu suurendada, nähes ette minimaalselt 2 parkimiskoha rajamise võimalus ühe korteri peale.
4. Analüüsida planeeringuala sisese ja kontaktvööndi kergliiklusteede võrgustiku sidusust.

Tartu Vallavalitsusele vastati, et vastavalt lähteülesandele tuleb parkimiskohti kavandada mitte vähem kui üks koht korteri kohta. Minimaalselt kahe parkimiskoha kavandamine korteri kohta ei ole põhjendatud, küll tuleb parkimiskohtade kavandamisel arvestada perspektiiviga, et kui on vajalik parkimisala laiendamine, säiliks siiski krundil piisaval määral haljastatavat pinda. Hoonestuse ja korruselisuse võimalik muutus (vähenemine) selgub planeeringu edasisel menetlemisel.

Käesolevas lahenduses on suurim lubatud ehitusalune pindala endise 450m² asemel 420m². Hoonete arvu eskiislahendusega võrreldes vähendatud ei ole. Korruselamuid on ette nähtud 20, neist 3 on kolmekorruselised, 7 nelja- ja 10 viiekorruselised. Hoonete vahele on kavandatud kaks üldmaa krunti (pindalad 3150m² ja 2036m²). Ala idanurka on ette nähtud kaubanduskeskus. Korteri arv on 398. Korteri kohta on pinda 90,7m² (Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kohaselt peab olema vähemalt 100m²). Üldmaadega koos arvestades on see 103,7m². Täisehitus elamukruntidel koos üldmaa ja parklatega on 20,4%.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeerija on arvestanud kõikide linnavalitsuse 13. juuni 2006.a korraldusega nr 931 eskiislahendusele tehtud märkustega. Planeering on seega oma põhilahenduselt valmis selle vastuvõtmiseks ning avaliku väljapaneku korraldamiseks.

Linnavalitsus märgib, et avalik väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linnavalitsuse kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada kõiki osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg-d 1 ja 2 ning arvestades Tartu Linnavalitsuse 13. juuni 2006. a korraldust nr 931, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale*.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 30. juuli kuni 13. august 2007. a ja asukohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna fuajee Raekoja plats 3.

4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise aja ja asukoha, kavandatava hoonestuse iseloomu ning olulisemate maakasutus- ja ehitustingimuste kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu koduleheküljel vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust.

5. Korraldus jõustub 5. juulil 2007. a.



Urmas Kruuse
Linnapea



Reet Saks
Asjaajamisteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes

* lisa asub linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas