



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

28.10.2008 nr 1144

Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu avaliku arutelu tulemused

09.04—06.05.2008 toimus linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu avalik väljapanek. Väljapaneku jooksul laekus kaheksa pöördumist kodanikelt. Tartu Linnavalitsus võttis 27.05.2008 korraldusega nr 629 seisukohad esitatud ettepanekute/vastuväidete osas.

Avaliku väljapaneku tulemusi ja linnavalitsuse seisukohti tutvustav avalik arutelu toimus osakonnas 11.06.2008. Arutelul otsustati vastuväiteid/ettepanekuid teinud Fortuuna tänava äärsete kruntide omanikele anda võimalus vastuväidete/ettepanekute muutmiseks, täiendamiseks või loobumiseks. Otsustati, et võimalusel tuleb esitada osakonnale Fortuuna tänava äärsete kruntide omanike ühine seisukoht, kas maa-ala edasisel planeerimisel saab jääda senise planeeringulahenduse juurde või mitte.

Krundiomanikud ei ole muutnud ega täiendanud oma seisukohti ega ka loobunud esitatud vastuväidetest/ettepanekutest.

20.06.2008 esitas planeeringu koostaja Eesti Veeprojekt OÜ Fortuuna tänava äärsete kruntide omanike seisukohad detailplaneeringu lahenduse suhtes.

Seisukohtades tuuakse välja, et lahendusega ei nõustu Fortuuna tn 17, Fortuuna tn 22 ja Fortuuna tn 25 omanikud. Nimetatud krundiomanikud soovivad suuremat ehitusõigust. Fortuuna tn 11 ja Fortuuna tn 26 kruntide omanikud on lahendusega nõus tinglikult. Sellest tulenevalt esitati linnale seisukoht, et kuna kõik krundiomanikud ei ole lahendusega nõus, ei ole kvartali Fortuuna tänava äärse lahendusega võimalik planeeringut jätkata.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et arhitektuurivõistluse läbiviimisel ning edasisel planeerimisel on olnud eesmärgiks kogu kvartali terviklik lahendamine. Praeguseks lahendamata planeeringuvaidluste osas tuleb läbida kõik planeerimisseadusega ette nähtud protseduurid ning püüda leida kokkulepped enne kehtestamist. Planeeringu osalise kehtestamise üle saab langetada otsuse alles siis, kui on kaalutud kõiki muid võimalusi planeeringulahenduse osas.


Avaliku väljapaneku ajal esitatud ning Tartu Linnavalitsuse 27.05.2008 korraldusega nr 629 arvestamata jäetud vastuväited/ettepanekud tuleb lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse

79
§ 16 lg 1, § 21 lg 4, Tartu linna ehitismääruse § 17 lg 1 ja lg 2 ning arvestades Tartu Linnavalitsuse 27.05.2008 korraldust nr 629 "Seisukoha võtmine Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas ning detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja koha määramine" ja 11.06.2008 toimunud avaliku arutelu tulemusi, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Võtta informatsioon Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustava avaliku arutelu tulemuste kohta teadmiseks.
2. Lugeda lahendamata planeeringuvaidlusteks Tartu Linnavalitsuse 27.05.2008 korraldusega nr 629 arvestamata jäänud vastuväited/ettepanekud vastavalt lisale.
3. Esitada planeering koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks.
4. Tartu Linnavalitsuse esindajateks planeeringu järelevalve küsimustes määrata planeeringuteenistuse juhataja Indrek Ranniku ja arhitektuuriteenistuse juhataja-linnaarhitekt Tiit Sild.
5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada avaliku arutelu tulemustest informatsiooni ilmumine ajalehes "Postimees".
6. Korraldus jõustub 28. oktoobril 2008. a.



Urmas Kruuse
Linnapea



Helle Uusorg
Vanemjurist linnasekretäri ülesannetes

Ettepaneku esitaja/kuupäev	Ettepanekud ja vastuväited	Tartu Linnavalitsuse seisukoht
Rove Digital OÜ juhatuse liige Vladimir Tšaštšin/ 09.04.08	1. Määrata võrdsed brutopinnad Pos-dele 10-15.	Mitte arvestada, kuna kruntide pindalad varieeruvad ning tegemist on arhitektuurse terviklahendusega.
	2. Pos 19 planeerida 4-korruseline hoonestus ja Pos 11 planeerida 5-korruseline hoonestus.	Mitte arvestada, kuna pos 19 suurendamine muutuks liiga domineerivaks Tartu Vanausuliste Koguduse hoone kõrval. Pos 11 puhul on tegemist arhitektuurse terviklahendusega.
Silver Pihlakas/02.05.08	1. Põik tänavale mitte planeerida üle kahekorruselisi hooned.	Mitte arvestada. Planeeritavate hoonete kõrgused Põik tn ääres vastavad linna üldplaneeringule.
	2. Kavandatavad 6-korruselised hooned ja ärihooned on alale sobimatud.	Mitte arvestada. 6-korruseliste hoonemahtude sobivust ja paiknemist on analüüsitud arhitektuurivõistluse toimumise käigus ja arvestatud on Raatuse tn asuva 6-korruselise ühiselamuga. Seetõttu on Raatuse tn. ja Pikk tn. nurgale kavandatud kuni 6- korruseline hoonestus.
Margus Lentsius E-post: margus@lentsius.ee .05.05.08	1. <u>Detailplaneeringu elluviimine on ebareaalne.</u> Tänases olukorras, kus Fortuuna kvartali iseloomustab lisaks keerulistele ehitustehnilistele tingimustele ja kinnisvaraturu langusele ka äärmiselt suur omanikehulk ja kinnistute ajalooline tükeldatus (väiksed kinnistud), ei ole avalikuks väljapanekuks esitatud Detailplaneering kinnistute omanikele vastuvõetav. Liitati on „Õnneloomuse” idee realiseerimine Tartu kesklinnas absurdne. Lisaks tuleb seletuskirjas sisustada mõisted "hoonestaja" ja "arendaja".	Mitte arvestada. Linnavolikogu on planeeringu lähteülesande kinnitamisel sõnastanud põhimõtte, kus arhitektuurikonkursi võidutöö on planeeringulahenduse aluseks. Nimetatud on arvestatud planeeringu põhilahenduse väljatöötamisel. Võidutööd ei ole "kopeeritud" planeeringuna, vaid järgitud on selle üldkontseptsiooni. Kõik kruntide omanikud saavad oma seisukohad ja vastuväited esitada avaliku väljapaneku käigus, mida nad on ka teinud. Arvestada-sisustada mõisted "hoonestaja" ja "arendaja".
	2. <u>Vastuväide</u> Fortuuna kvartali	Vt. vastuväitele nr 1 esitatud linnavalitsuse seisukohta.

	<p>hoonestuskava arhitektuurivõistluse võidutööle „Õnneloomus” on omistatud ebamõistlikult suur tähendus.</p> <p>Detailplaneeringu menetlemisel ei ole võetud arvesse asjaolu, et arhitektuurikonkurss, mille võidutööks kuulutati „Õnneloomus” viidi läbi 2004.a. Võrreldes nimetatud ajaga on faktiline olukord nii kinnisvarasektoris kui Tartu kesklinna ehitusmahtudes kardinaalselt muutunud. Tol hetkel ei olnud ei Tallinna Kaubamaja hoonet, Raatuse ühiselamut ega olnud alustatud Tasku ehitamist. Täna hetkel valitseb võrreldamatult teine olukord, mistõttu ei ole objektiivselt võimalik „Õnneloomus” võidutööst lähtuda. <u>Liati ei ole arhitektuurikonkursi võidutöö „Õnneloomus” ühelegi Fortuuna kvartali kinnistu omanikule juriidiliselt siduv ega detailplaneeringu menetlemisel õiguslikuks alusdokumendiks.</u></p> <p>Ettepanek: <u>Detailplaneeringu edasisel menetlemisel tuleb eraldada viimane ja arhitektuurilise konkursi võidutöö „Õnneloomus”.</u> Loominguliselt ja arhitektuurselt võib töö „Õnneloomus” omada endas arhitektuurset väärtust, kuid ideelahenduses väljapakutava hoonestuse rajamine erainvestorite poolt Fortuuna kvartalis ei ole reaalne. Võidutöö „Õnneloomus“ ei ole õiguslikult siduv dokument Detailplaneeringu koostamisel ning selles toodud ideekavand saab omada üksnes soovituslikku iseloomu.</p>	<p>Linnavolikogu on planeeringu lähteülesande kinnitamisel sõnastanud põhimõtte, kus arhitektuurikonkursi võidutöö on planeeringulahenduse aluseks.</p> <p>Ala hoonestamise üldpõhimõtted on ette nähtud linna üldplaneeringuga, mis näeb alal ette 3-5 korruselise hoonestuse. Lisaks on järgitud arhitektuurse võidutöö üldkontseptsiooni, mis näeb alal ette ka 6-korruselisi hooned põhimõttel, et ala hoonestuse kõrgus on üleminekuks suurema korruselisuse suunas areneva kesklinna ning madalama hoonestusega Ülejõe linnaosa vahel.</p>
	<p>3. Vastuväite esitaja leiab, et <u>Detailplaneeringu</u></p>	<p>Mitte arvestada. Ehitusseaduse § 13 kohaselt tagab</p>

kehtestamine on ebaseaduslik

kuna detailplaneeringuga ei saa kinnisasja omanikele seada eeltingimusena liikluskorralduse teatud osa väljaehitamist. Teede- ja tehnovõrkude väljaehitamine on kohaliku omavalitsuse kohustus, mille üleandmiseks võib küll sõlmida vastava lepingu, kuid millised kohustusi ei saa panna kinnisasja omanikule detailplaneeringuga. PlanS § 30 kohaselt on kohalik omavalitsus kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleval hoonestusalal asuva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest, kui kehtestatud detailplaneeringu või üldplaneeringuga a) nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel või b) piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks. Allakirjutanu leiab, et antud juhul esinevad mõlemad alused, mistõttu on asjakohatud väited, mille kohaselt on Detailplaneeringu elluviimise eeldusteks Pos 22 krundi ning selle juurdepääsude munitsipaalomandisse üleandmine.

Ettepanek: Detailplaneeringust tuleb kõrvaldada ilmselgelt ebaseaduslikud ja kinnistute omanike omandiõigusi rikkuvad eeltingimused. Detailplaneering ei tohi endas mingil juhul sisaldada sellised kohustuslikke eeltingimusi nagu tasuta või üldmaa maksustamishinna eest kinnistu omanike poolt teatud krundi osa üleandmist Tartu linnale. Juhul, kui Tartu linn soovib rajada Fortuuna kvartali sisemusse avaliku linnaruumi kasutamiseks kõigile Tartu linna kodanikele ja külalistele, peab Tartu linn määratlema üheselt

detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni kohalik omavalitsus kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti.

Seetõttu arvestades linna võimalusi ja asjaolu, et piirkonna väljaarendamine ei ole linna prioriteet (tegu on peamiselt elu- ja äri hoonestusega, ühiskondlik funktsioon puudub), on mõistlik praegu seletuskirjas fikseeritud teede ja tehnovõrkude väljaehitamise lahendus.

Ehitusseaduse § 13 toodud kokkulepete põhimõtted fikseeritakse detailplaneeringus, et hilisemalt, juba objektide väljaehitamise õigusi ja kohustusi käsitlevate lepingute juures ei oleks põhimõtete üle vaidlusi.

Arvestada haljasala (Pos 22) osas. Linnavolikogu on planeeringu vastuvõtmise otsuses väljendanud seisukohta, et kavandatav haljasala peab jääma hoonestatavate kruntide koosseisu.

	<p>enda omandisse soovitava maa-ala ja alustama vastavate kinnistute omanikega läbirääkimisi maa-ala võõrandamiseks kohese ja õiglase hüvitise eest.</p>	
	<p>4. <u>Vastuväide</u> <u>Emajõe keskmist veetaset arvestades ja planeeritava ala kõrgust võrreldes on ebareaalne, et planeeritaval alal võiks mõnigi kasutatav hoone osa asuda allpool tänast kinnistute pinda.</u> Allakirjutanuna ei pea tõsiseltvõetavaks seletuskirja alapunktis 4.4.3. märgitud, mille kohaselt saaks parkimist lahendada maa-aluste parklatega, isegi juhul, kui viimase eesmärgiks on avaliku üldkasutatava linnaruumi säästmine. Leian, et puudub vajadus analüüsida ja näha Detailplaneeringus ette lahendusviise, mille realiseerimine on kas objektiivselt võimatu või osutuks saavutatava eesmärgiga võrreldes ebamõistlikult kulukaks. <u>Ettepanek: Detailplaneeringus tuleb välistada maa-aluste parklate rajamine planeeritavale maa-alale, kuna viimane ei ole tavapäraste kulutustega teostatav ning osutuks ebamõistliku kalliduse tõttu illusiooniks. Kogu parkimine tuleb korralda kas maapealsena või hoonealusena. Juhul, kui jäädakse siiski maa-aluste parklate idee juurde, tuleb planeerimismenetluse käigus viia läbi põhjalikud teostatavus- ja tasuvusuuringud, sh geodeetilised mõõdistused ning lahendada tehnilised ja arhitektuurilised küsimused enne planeeringu kehtestamist.</u></p>	<p>Mitte arvestada põhjusel, et kruntidel, kus parkimine on viidud maa alla, ei ole omanikud lahendust vaidlustanud. Selline lahendus on leitud enne planeeringu avalikku väljapanekut krundiomanikega. Fortuuna tänaval on parkimine lahendatud hoonealusena (mitte maa-alusena).</p>
	<p>5. Oluliselt tuleb suurendada kruntide lõikes nii täisehitusprotsenti kui ka</p>	<p>Mitte arvestada. Olemasolevate kruntide pindalad ei võimalda kruntide täisehituse ja</p>

	<p>kõrgust. Arvestades Fortuuna kvartali lähiümbrust (Raatuse ühiselamu, Fortuuna 1, Plasku, Tallinna Kaubamaja, Tigutorn jne) tuleb lubada igale kinnistule vähemalt 9-korruselist hoonestust.</p>	<p>korruselisuse suurendamist. Samuti ei näe Tartu linna üldplaneering alal ette 9-korruselisi hooneid.</p>
	<p>6. Parkimist puudutavalt tuleb jätta välja mõistetamatu <i>Tartu linnavalitsuse kaalutusotsus</i> ning lähtudes EVS parkimismatemaatikast, tuleb tagada vähemalt 2 parkimiskohta ühe korteri kohta. Lisaks tuleb Detailplaneeringus üheselt määratleda, kuidas korraldatakse planeeritava alale visioonis ettenähtavate kohvikute ja muude vaba aja veetmise kohtade klientide ja teenindava transpordi (prügivedu, kaubavedu jne) parkimine. Seda liiati olukorras, kus seletuskirja kohaselt Pikk tn sõiduteeäärne parkimine likvideeritakse.</p> <p>Vastupidiselt seletuskirjas (lk 22) märgitule, tuleb soodustada tõkkepuude kasutamist parkimisalade piiritlemisel, eesmärgiga tagada korrapärane parkimiskorraldus Fortuuna kvartalis.</p>	<p>Mitte arvestada. Eesti Standard EVS 843:2003 Linnatänavad näeb ette parkimismatemaatika erinevate parkimismatemaatika jaoks erinevalt. Standardis on fikseeritud suurim või vähim lubatav väärtus, millest erinevusi standard ei reguleeri. Et fikseerida, milline on põhjendatud parkimismatemaatika konkreetse ala kohta, on linnavalitsus teinud kaalutusotsuse. Tehnilise normi ja standardi seaduse §2 lg 3 sätestab, et standardite kasutamine on vabatahtlik. Pikk tänavale kavandatavate äripindade teenindamine ja klientide parkimine on ette nähtud lahendada nendel kruntidel hoonestuse mahus või hoonetest vabal alal. Tegu on kesklinna piirkonnaga. Sellest tingitult on ka planeerimise üks põhimõtteid, et kesklinna alal ei ole põhjendatud suurt parkimismatemaatika vajavate lahenduste kavandamine.</p> <p>Mitte arvestada tõkkepuude osas. Juurdepääsud reguleeritakse vastavate liiklusmärkidega.</p>
<p>Kalle Kulbok E-post: kalle@eenet.ee 06.05.08</p>	<p>1. Teen ettepaneku piirduda üldplaneeringus määratletud hoonemahudega ja vähendada ehitusõigusega antavaid hoonekõrgusi.</p>	<p>Mitte arvestada. Hoonemahud on antud põhimõttel, kus tänavafondis on planeeritud kõrgemad hooned ja edasi mahud vähenevad.</p>



Helle Uusorg
Vanemjurist linnasekretäri ülesannetes