



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.06.2017 nr 618

Informatsioon Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest

Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänava vahelise kvartali detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 14. juuni 2007. a otsusega nr 230 eesmärgiga kaaluda võimalusi muuta Saekoja tn 24, Saekoja tn 24a ja Saekoja tn 26 kruntide osas Tartu linna üldplaneeringuga määratud maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaast korterelamumaaks, krundid liita ning määrata moodustatavale krundile korterelamu(te) ehitamise tingimused.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 1,1 hektarit paikneb Karlova linnaosas. Planeering näeb ette Saekoja tn 24, Saekoja tn 24a ja Saekoja tn 26 kruntide liitmise, moodustatava Pos 1 krundi kasutamise otstarve on korruselamute maa.

Ehitusõigus on planeeritud kahe kuni neljakorruselise korterelamu (kummagi hoone ehitusalune pindala kuni 220 m² ja suurim lubatud absoluutkõrgus 55.00) ja ühe ühekorruselise abihoone (ehitusalne pindala kuni 20 m² ja suurim lubatud absoluutkõrgus 46.00) püstitamiseks. Täiendavalt on sätestatud, et neljanda korruse pindala võib olla kuni 70% esimese korruse pindalast. Kohustuslik ehitusjoon on kavandatud krundi piirist kahemeetrise tagasiastega.

Juurdepääs krundile Pos 1 on planeeritud Saekoja tänavalt. Parkimine on kavandatud krundil arvestusega 1,2 parkimiskohta korteri kohta ning 1 koht külalistele.

Kruntidele Saekoja tn 20, Saekoja tn 22, Purde tn 19, Purde tn 21, Purde tn 23 ning Vase tn 1 on antud võimalus olemasolevaid hooneid ümber ehitada ning laiendada vastavalt planeeritud ehitusõigusele.

Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 16.02.2017. a otsusega nr 425. Planeeringu avalik väljapanek toimus 07.03.-04.04.2017. Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringu kohta Nõva tn 14 krundi omaniku poolt kirjalikud ettepanekud ja vastuväited ehitusõiguse ja menetlustoimingute osas.

Tartu Linnavalitsuse 25.04.2017. a korraldusega nr 413 võeti Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänava vahelise kvartali detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad. Avalik arutelu toimus 09.05.2017.

Arutelu tulemusena jäi Nõva tn 14 kinnistu omanik avaliku väljapaneku jooksul esitatud vastuväidete juurde. Lisaselgitustena tõi vastuväidete esitaja välja, et olemasoleva hoonestuse

analüüsimisel tuleks arvestada laiemat piirkonda kui planeeritav kvartal, ja uute korterelamute kavandamisel lähtuda eelkõige viimasel ajal kavandatud madalamatest korterelamutest (Saekoja tn 5 ja Turu tn 35a). Krundile Pos 1 kavandavad hooned peaksid olema korrus madalamad ja paiknema Saekoja tn 28 ühiselamu ehitusjoonel (või siis üks korterelamutest krundi sügavuses), et uued korterelamud ei varjaks Saekoja tänava vastaspoolel asuvate elamute valgust ja et Saekoja tänava äärde moodustuv "sein" oleks vähem rõhuv. Lisaks kahtles vastuväidete esitaja insolatsioonianalüüsi adekvaatsuses.

Insolatsioonianalüüsi tulemuste õigsuse kontrollimiseks ja kahtluste ümberlükkamise eesmärgil telliti planeeringu lahenduse osas täiendav insolatsioonianalüüs Nõva tn 14 elamu osas pärast Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänava vahelise kvartali detailplaneeringu realiseerimist. Analüüsi tulemus kinnitab, et Nõva tn 14 krundile planeeritavate hoonetega varju ei teki. Lähtudes eelnevast jääb Tartu Linnavalitsus 25.04.2017. a korraldusega nr 413 võetud seisukohtade juurde.

Planeerimisseaduse kohaselt esitatakse detailplaneering koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks.

Lähtudes eeltoodust, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimisseaduse § 21 lg 4, Tartu linna ehitismääruse § 13 lg 5, § 17 lg-d 1 ja 2, arvestades 07.03.-04.04.2017 avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid, Tartu Linnavalitsuse 25.04.2017. a korraldusega nr 413 võetud seisukohti ning 09.05.2017. a toimunud avaliku arutelu tulemusi, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta informatsioon Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teadmiseks.
2. Lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks korralduse lisas toodud arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited.
3. Esitada planeering avalikul väljapanekul olnud kujul koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks.
4. Tartu Linnavalitsuse esindajateks planeeringu järelevalve küsimustes määrata detailplaneeringute teenistuse juhataja Aire Priks, vanemjurist Hille Teetsov ja linnaarhitekt Tõnis Arjus.
5. Korraldus jõustub 14. juunil 2017. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär

Ettepaneku /vastuväite tegija ja kuupäev	Jrk nr	Ettepanekud ja vastuväited	Tartu Linnavalitsuse seisukohad
Nõva tn 14 krundi omanik, 04.04.2017	1.	<p>Puuduvad kehtivad tehnilised tingimused ja kooskõlastused; AS Eesti Telekom - Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 23923727 on kehtetud (kehtisid kuni 17.03.2016). <u>Projekti kooskõlastus nr. 24408583 on kehtetu (kehtis kuni 19.05.2016).</u></p> <p>AS Tartu Veevärk - Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks, on antud kahe uue korterelamu, kokku 7 korterit, detailplaneeringus on toodud suurimaks korterite arvuks aga 14. Lisaks on väljastatud tehnilised tingimused ka kehtetud (kehtisid kuni 02.04.2017). Elektrilevi OÜ - Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 228667 on kehtetud (kehtisid kuni 19.03.2017). AS Tartu Keskkatlamaja - Tehnilised tingimused nr. 28/15. Soojavarustuse projekteerimistingimused detailplaneeringu kehtestamiseks on kehtetud (kehtisid kuni 27.03.2016).</p>	<p>Ei arvestata.</p> <p>Planeerimisseaduse alusel koostatakse detailplaneering koostöös olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Avalikule väljapanekule suunatud detailplaneeringu koostamisel on selle planeerimisseaduse sättega arvestatud.</p> <p>Tehnovõrkude omanike/valdajate tehnilised tingimused omavad eelkõige informatsiooni planeeringu koostajale ja tehnovõrkude omanikule/valdajale. Tehniliste tingimuste alusel koostatud planeeringu lahendus vaadatakse üle tehnovõrkude omaniku/valdaja poolt. Seega tehniliste tingimuste kehtivuse / uuendamise vajadust hindab tehnovõrkude omanik/valdaja. Antud juhul ei ole mitte ükski tehnovõrkude omanik/valdaja tehniliste tingimuste uuendamist vajalikuks pidanud ja detailplaneeringule on antud nendepoolne heakskiit.</p> <p>Telia Eesti ASile (endise ärinimega AS Eesti Telekom) kuuluv olemasolev sidekanalisatsioon ja sidekaev asuvad Saekoja tänavamaal vahetult planeeritavate kruntide ees, planeeritav ühendus on antud lähimast võimalikust asukohast. Nimetatud koostööd on käesolevaks ajaks uuendatud.</p>
	2.	<p>Tühistada 10 aastat tagasi ehk 2007. aastal väljastatud lähteandmete järgne korruselisuse ja hoonete max. abs. kõrguse luba. Aluseks võeti siis vastavalt Purde 19, 21, korruselisus 4, hoonete max abs.kõrgus 55.00. Lähutada hoonete max. abs. kõrguse</p>	<p>Ei arvestata.</p> <p>Detailplaneering on koostatud Tartu Linnavolikogu 14.06.2007 otsusega nr 230 kinnitatud lähteseisukohtade alusel. Tulenevalt 01.07.2015 jõustunud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 1 lg-st</p>

<p>määramisel lähikonnas hiljuti (2016a.) kehtestatud detailplaneeringutest (Saekoja tn 5. korruselisisus 3, abs. kõrgus 50.70 ja Turu tn. 35a korruselisisus 3, abs. kõrgus 51.00) mis kajastavad adekvaatsemalt antud piirkonda planeeritavate korruselamute mahtu.</p> <p><u>Kehtestada uueks lubatud korruselisuse arvuks 3 ja max. abs. kõrguseks 51.00.</u></p>	<p>1 menetletakse detailplaneering lõpuni, lähtudes kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. EhSRS § 1 lg-st 4 tuleneb ajaline piirang detailplaneeringu kehtestamisele, sätte kohaselt viiakse enne 01.07.2015 algatatud detailplaneeringu menetlus lõpuni hiljemalt 2018 a. 1. juuliks. Kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseadus ei sätesta tähtaega, mille jooksul detailplaneeringumenetlus tuleb läbi viia. Seega on detailplaneeringu koostamisel asjakohastele lähteseisukohtadele tuginemine põhjendatud.</p> <p>Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Saekoja tn 5 ja Turu tn 35a kruntidele kehtestatud detailplaneeringu lahendustega (vt lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslikke seoseid). Koostamisel oleva ja kehtestatud detailplaneeringu lahendusi on arvestatud nii Saekoja tn 5 krundi detailplaneeringu kui ka Turu tn 35a krundi detailplaneeringu koostamisel.</p> <p>Saekoja tn 24, Saekoja tn 24a ja Saekoja 26 kruntidele (moodustatavale krundile Pos 1) korterelamute kavandamisel on lähtutud kvartali ehituslaadist, 4-5 korruselitest korterelamutest ja Purde tn 27 asuvast 5-korruselisest ühiselamust. Saekoja tn 5 ja Turu tn 35a planeeritud hooned jäävad teise kvartalisse ning planeeritavatest korterelamutest ka mõnevõrra kaugemale (võrreldes Purde tänava äärsete korterelamutega), mistõttu ei ole koostatava planeeringu puhul nii kvartali olemasolevat hoonestust kui hoonete vahelisi kauguseid silmas pidades õige lähtuda Saekoja tn 5 ja Turu 35a kruntidele kavandatud ehitusõiguse näitajatest.</p>
---	--

		<p>Lisaks on planeeringuga määratud arhitektuurinõuetes sätestatud, et neljanda korruse täisehitus (netopind) võib olla kuni 70% esimese korruse netopinnast ning et lamekatuse puhul peab neljas korrus olema Saekoja tänava poolt minimaalselt 2 m tagasiastega. Sätestatud tingimused pehmendavad hoonete kõrguste üleminekut planeeritud korruselamutelt üle Saekoja tänaval asuvatele üksikelamutele.</p> <p>Detailplaneeringus kavandatud hoonestuse ja kruntide struktuur on kujunenud pikaajalisel planeerimisel erinevate lahenduste läbitöötamise tulemusena.</p> <p>Detailplaneeringu koostamise käigus optimaalse lahenduse leidmiseks erinevate lahenduste läbitöötamisel on muuhulgas kaalutud alale ühe suurema korterelamu kavandamist, hoonestusalade erinevaid paiknemislahendusi jms.</p>
	3.	<p><u>Kehtestada hoone katuse tüübiks viilkatus</u>, mis tagab sujuvama ülemineku korterelamutelt väikeelamutele ja sulandub paremini ümbritsevasse keskkonda, kuna planeeritav hoonestus asub Saekoja tn vahetus läheduses.</p> <p>On arvestatud.</p> <p>Planeeritud hoonete arhitektuurinõuetega on sätestatud lubatud katusetüübi ja -kalde osas kaks varianti: lamekatus 0...10° või viilkatus 30...45°.</p> <p>Planeeritavale kvartalile on omane nii viilkatusega kui lamekatusega hoonestus, mistõttu puudub linnaehituslik alus planeeritud katusetüüpide keelamiseks.</p>
	4.	<p><u>Näha ette jalakäijate turvalisust tagavad ja liiklust rahustavad meetmed</u> (näiteks reguleerimata ülekäigurada Nõva-Saekoja ristmikule, kõrgendus/künnis sõiduteele).</p> <p>On osaliselt arvestatud.</p> <p>Hetkel planeeritava kvartali ümber kõnniteed puuduvad. Perspektiivis on Saekoja tänav kavandatud kahepoolse kõnniteega kõvakattega tänavaks. Planeeringu realiseerimisel ehitatakse välja krundiga piirnev kõnnitee lõik nii nagu ka Saekoja tn 5 krundi ehitusõiguse realiseerimise tingimuseks määrati krundiga piirneva kõnnitee väljaehitamise kohustus.</p>

		<p>Detailplaneeringuga linn täiendavate liikluskorralduslike meetmete sätestamist vajalikuks ei pea. Liikluskorralduse reguleerimine on võimalik ka ilma detailplaneeringuta.</p>
5.	<p><u>Palun arvestada ümbruskonna soovidega</u>, (ka nende, kes ei julge või ei soovi ametlikult oma arvamust esitada) lisaks muule <u>ka põhjusel, et planeeringu protsess on kestnud 10 aastat</u>. Vahepeal on huvi raugenud ja Tartu LV on isegi saatnud arendajale hoiatuse menetlusprotsessi lõpetamise kohta; Tartu LV poolt on 26.11.2010 OÜ Brick Kinnisvarale saadetud märgukiri, milles avaldatakse soovi linnavalitsuse poolt detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping ning planeerimismenetlus lõpetada. Sellega kaasnevalt detailplaneeringu koostamise algatamine kehtetuks tunnistada. Põhjuseks OÜ Brick Kinnisvara poolne oluline lepingu rikkumine, kuna planeeringu koostamine ja esitamine on huvi puudumisel oluliselt viibinud. Reageerimiseks anti aega 2 nädalat, mis järel pööratakse soov täitmisele. OÜ Brick Kinnisvara vastas aga 23.12.2010 see on 27 päeva, ehk pea neli nädalat hiljem. kuid Tartu LV otsustas ikkagi planeeringu menetlusega jätkata. Seoses ülaltooduga palun mitte kehtestada nimetatud detailplaneeringut vaid suunata antud <u>detailplaneering tagasi planeerijale, arvestades ülaltoodud ettepanekutega, korrigeerimiseks.</u></p>	<p>Ei arvestata.</p> <p>Piirkonna elanikke on planeeringu koostamisest teavitatud ja nad on olnud kaasatud planeerimise protsessi. Planeeringut on koostamise käigus korrigeeritud Saekoja tn 20 krundi omaniku soovidest lähtuvalt. Hoonestusala on nihutatud Saekoja tn 22 krundipiirist 8m kaugusele ja krundipiirile on kavandatud kõrghaljastus. Samuti on arvestatud teiste ümbritsevate kruntidega, millele on määratud ehitusõigus.</p> <p>Tartu linna, OÜ Brick Kinnisvara (huvitatud isik) ja OÜ Artes Terrae (täitja) vahel on 03.08.2007 sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping (edaspidi <i>leping</i>). Lepingus on õiguskaitsevahendina sätestatud tingimus, et linnal on õigus lepingust taganeda, kui täitja või huvitatud isik on lepingut oluliselt rikkunud.</p> <p>Lepingus on sätestatud ka tingimus, et lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse eelkõige osapooltevaheliste läbirääkimiste teel. Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 26.11.2010 kirjas nr 9-1.3/DP-06-153 teatati soovist leping ja planeerimismenetlus lõpetada ning ühtlasi paluti teavet, mis põhjusel on planeeringu koostamine ja esitamine viibinud ning juhul kui huvitatud isikul on jätkuv huvi planeerimismenetluse jätkamiseks, tähtaeg, mille jooksul detailplaneering linnale esitatakse.</p> <p>Eelnimetatud kirjale tähtajaks, s.o kahe nädala jooksul vastamata jätmise kohta andis OÜ Brick Kinnisvara asjakohase selgituse. Detailplaneeringu menetluse</p>

osas teatas OÜ Brick Kinnisvara, et soovib jätkata detailplaneeringu planeerimismenetlust ning selgitas detailplaneeringu koostamise viibimise asjaolusid. Selgituste kohaselt oli viibimine põhjustatud 2008. a järsult langenud kinnisvara turust. Kinnisvaratehingute seiskumise pärast polnud võimalik ette näha elamispindade turu nõudlust, mistõttu ettevõtja ei pidanud detailplaneeringu koostamise jätkamist mõistlikuks enne, kui turg on stabiliseerunud. OÜ Brick Kinnisvara leidis, et kinnisvara turg Tartus on saavutanud teatud stabiilsuse ja pidas mõistlikuks planeerimismenetlust jätkata. OÜ Brick Kinnisvara kirjeldas ka detailplaneeringu osas tehtud töid ja sellega seoses sõlmitud ja kavandatavaid kokkuleppeid ning palus kõiki asjaolusid arvestades (sh ettevõtja juba tehtud kulutusi ja sõlmitud lepinguid), mitte lõpetada lepingut ega planeerimismenetlust.

Võlaõiguse põhimõtetest tulenevalt on õiguskaitsevahendi valik ja selle kasutamine võlausaldaja enda otsustada. Võlaõigussuhetes üldpõhimõttena kehtivast hea usu põhimõttest tuleneb poolte kohustus arvestada üksteise huvide ja õigustega, teha koostööd ja üksteist mitte kahjustada. Hea usu põhimõtte korral tuleb muuhulgas arvestada ka mõistlikkuse põhimõtet, mille kohaselt tuleb arvestada ka kohustuste majanduslikku põhjendatust, efektiivsust ja ratsionaalsust. Õiguskaitsevahendi rakendamine ei ole lubatav, kui see on ebaproportsionaalne ja rikub lepingupoole kaitsmisväärsid huve.

Asjaolude selgitamise tulemusel pidas linn põhjendatuks jätkata planeerimismenetlust. Detailplaneeringu menetluse

		<p>jätkamisega ei kahjustata avalikke ega kolmandate isikute huve.</p> <p>Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise. Linnal tuleb planeeringumenetluses osapoolte huvide kaalumisel arvestada nii avalikku huvi kui huvitatud isikute õigusi ja huve. Isiku õigus ehitada ei või olla avaliku võimu poolt riivatud enam, kui seda nõuavad ilmselgelt domineerivad legitiimsed avalikud ja kolmandate isikute huvid.</p> <p>Detailplaneeringu menetlusega jätkamine on kooskõlas ka haldusmenetluse üldpõhimõttega, mille kohaselt menetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele.</p>
--	--	---

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär