



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

05.12.2023 nr 1233

Oa tn 35a krundi detailplaneeringu kehtestamine

[Tartu Linnavalitsuse 14.12.2021 korraldusega nr 1391](#) algatati Oa tn 35a krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamutele. Detailplaneeringust huvitatud isik on Bigs Eesti OÜ ja planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ. Oa tn 35a krundi pindalaga 2820 m² asub Supilinnas ja on ca 40 m kaugusel Emajõeest.

Planeeringu lahendus

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus kahe korterelamu ja kolme abihoone rajamiseks.

Täna äärde kohustuslikule ehitusjoonele on kavandatud kolmekorruseline korterelamu (kolmas korrus katusealusena), suurim lubatud ehitisealune pind 310 m², lubatud maksimaalne absoluutkõrgus on 46,00 m. Sätestatud on, et hoone tänavapoolne räästa kõrgus peab järgima olemasoleva hoonestuse räästa kõrgust, väljaulatuvad rõdud tänavapoolsel fassaadil on keelatud.

Hoovimaja on planeeritud kahekorruselisena, suurim lubatud ehitisealune pind on 220 m², absoluutkõrgus 41,00 m. Ühe abihoone ehitisealune pindala on 20 m², absoluutkõrgus 36,5 m. Hoonete põhimahu suurim laius on 11 m.

Planeeringualal on läbi viidud dendroloogiline hindamine, mille põhjal on määratud säilitatavad puud (II väärtusklass). Lisaks on sätestatud on, et krundil peab olema vähemalt 40% haljastust, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab moodustama vähemalt 25%. Alale on kavandatud mänguväljak.

Juurdepääs krundile on kavandatud Oa tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil, arvestades Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad" ja krundi teenustaset vastavalt Tartu ligipääsetavuse uuringut.

Koostöö ja kaasamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti puudutatud isikutele võimalus avaldada detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Laekunud arvamused puudutasid peamiselt Oa tn 35a krundi hoonestamist, täisehitust, hoovimaja kavandamist, insolatsioonist kestuse vähenemist olemasolevates elamutes, kavandatud parkimiskohtade piisavust. Tulenevalt esitatud arvamustest ja nende kohta antud selgitustest planeeringut korrigeeriti/täiendati. [Tartu Linnavalitsuse 14.03.2023 korraldusega nr 299](#) võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avaliku väljapaneku jooksul laekusid arvamused, mille osas jagas linn selgitusi avalikul arutelul, lisaks otsiti kompromisslahendust arutelu järgselt, kuid kõiki osapooli rahuldava lahenduseni ei jõutud.

Arutelu järgselt planeeringut korrigeeriti, planeeringu seletuskirja täiendati sademevee lahenduse, haljastustingimuste ja parkimislahenduse osas, Oa tn 30 ja Oa tn 33 krundi poolsele piirile planeeriti igihaljas põõsas/hekk, lisati maapinna kõrgused ja terrasside võimalik ulatumine üle hoonestusala. Arvamuse esitajatega tehti täiendavat koostööd, mille tulemusel Oa tn 37 omanik nõustus lahendusega, kuid Meloni tn 30 omanik endiselt mitte.

Planeeringulahendusele esitatud arvamused

Meloni tn 30/2 omanik esitas arvamuse, kus leiab, et uus projekteeritav hoovipealne maja on liiga lähedal Meloni 30/2 majale ja seda ei tohiks üldse ehitada, kuna see plats pidi olema kaitseala vöönd, kuhu ehitada ei saa. Seetõttu jäi ka Meloni 30/2 krundipiir diagonaalselt väga maja lähedale, mis oli aktsepteeritav vaid seetõttu, et sinna aia taha ehitada ei tohtivat. Naabrile ei ole vastuvõetav, et planeeritav mänguplats tuleks Meloni 30/2 akende alla. Vastuväite esitaja ostis Meloni 30/2 otsakorteri, mille eest küsiti oluliselt rohkem raha, kuna soovis suuremat privaatsust ja vaikust. Vaadati Tartu linna lehelt kehtivat detailplaneeringut, kuhu on plaanis ehitada maju, kuhu ei saa ehitada. Ta ei mõista, kuidas Tartu linnas kokkulepped ei loe. Ta leiab, et kindlasti oli seetõttu nende krundi hind ka oluliselt kõrgem, kuna selle maa kõrval pidi asetsema ehitusvaba tsoon ja selle pidid nad ainuisikuliselt kinni maksma. Nende otsakorteri oluliselt kõrgemat hinda põhjendati just selle asjaoluga, et nende aia taha ei ehitata kunagi maju. Vastuväite esitaja näeb ainsate variantidena järgmiseid lahendusi:

1. nende krundi suurendatakse, tehakse neljakandiliseks ja tee äärde ehitatakse ainult üks maja;
2. kui krundi ei suurendata, sel juhul ehitatakse ikka ainult üks ning vähendatud krundi pindalaga elumaja (Oa tänava äärde) ja nende ning uue krundi vahele jääks piisavat eraldust pakkuv, ehitusvaba tsoon;
3. kui ka eelnevad lahendused ei tundu linnale piisavalt kasumlikud, siis tuleks nende ning uue krundi vahele vähemalt 2 m igihaljas hekk istutada ja hüvitada neilt välja petetud raha, mis privaatsust, rahu ning rohelist pidi tagama.

Linna seisukohad planeeringulahenduse põhjendamiseks

Linn on kujundanud seisukohad avalikul väljapanekul esitatud arvamustele [Tartu Linnavalitsuse 16.05.2023 korraldusega nr 534](#). Linnavalitsus otsustas esitatud arvamusi valdavalt mitte arvestada, v-a krundipiirile osalise haljastuse rajamise ning kogu Meloni tn 30 krundipiiri ulatuses 2 m kõrguse igihalja heki rajamise nõude sätestamisega. Linn jääb põhiosas varasemate seisukohtade juurde ning toob järgnevalt välja olulisema.

Alal kehtiv detailplaneering ning kaitsevöönd

Alal kehtiva Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõe piiratud ala (Europas-i ala) detailplaneeringu kohaselt on Oa tn 35a krundi kasutamise otstarve tõepoolest tootmishoone maa. Krundil asunud puurkaevule oli määratud sanitaarkaitseala, mistõttu ehitusõigust ei olnudki võimalik varasemalt määrata. Antud piirang tulenes õigusaktidest, mitte detailplaneeringust. Kui piirangut põhjustavat objekti enam krundil ei ole, siis kaob ka kaitsevöönd ja on võimalik alale ehitisi kavandada. Täna on puurkaev suletud, puudub vajadus seda krundi jätkuvalt hoida puurkaevule vajaliku tootmismaana ja krundil on uus omanik.

Lahenduse vastavus õigusaktidele

Planeerimisseaduse järgi on detailplaneeringu koostamise aluseks kehtestatud üldplaneering, millega on määratud linna territooriumi ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule 2040+ on planeeritava ala juhtfunktsioon korterelamumaa ning üldplaneering võimaldab antud krundile ehitusõigust kavandada. Üldplaneeringuga on määratud üldised ehitustingimused, haljastuse ja liikluskorralduse põhimõtted. Tartu linna üldplaneeringut ei ole krundi juhtotstarbe osas vaidlustatud ja üldplaneering kehtib.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on eelkõige viia ellu üldplaneeringut kui kõrgema taseme planeeringut. Detailplaneeringuga on antud alale terviklahendus, mis on käsitletavale maa-alale linnaehituslikult sobiv. Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Oa tn 35a detailplaneering on kooskõlas linna ruumilise arengu põhimõtetega, on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega ning vastab jätkusuutliku arengu ja elukeskkonna parandamise põhimõtetele.

Vastavalt Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) §-le 32 on igapäevase omandi puutumatust ja võrdselt kaitstud. PS järgi on igapäevase omandi enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Asjaõigusseaduse §-s 68 on sätestatud omaniku õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. Seega on igal omanikul õigus oma krundile taotleda uue ehitusõiguse kavandamist ja kehtivat detailplaneeringut muuta läbi uue detailplaneeringu koostamise, mistõttu ei saa rääkida õigustatud ootusest, et üks kord kehtestatud detailplaneering peab muutumatuna kehtima igavesti. Mis puudutab hüvitise nõuet, siis linn ega kolmandad isikud ei saa vastutada selle eest, mis tingimustel vastuväite esitaja omal ajal on korteri ostnud. Omandiõigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute, sealhulgas naaberkinnisasjade omanike õigustega. AS Tartu Veevärk on omaaegse puurkaevu krundi müünud uuele omanikule. Naabritel võivad olla vastandlikud huvid. Sellest tingituna ei kaitse naabrusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolselt ning naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel.

Omanik ei saa nõuda, et tema omandiõigust üldse ei piirata, kuid piirang peab olema proportsionaalne. Riigikohus on 11.04.2005 otsuses kohtuasjas nr 3-2-1-33-05 leidnud, et naaberkinnisasjade omanike õiguste hindamisel ei saa eelistada üht omanikku teisele ning põhimõtteliselt on kõigil naaberkinnisasjade omanikel õigus oma kinnisasjaga õiguskorra piires vabalt toimida. Üldjuhul ei saa kinnisasja omanik takistada naaberkinnisasja omanikku rajamast oma maale ehitisi ja neid kasutamast. Samas peavad omanikud siiski vastastikku arvestama üksteise õigustega ulatuses, mis on vajalik teiste omanike õiguste teostamiseks.

Seletuskirjas on analüüsitud piirkonna hoonestuslaadi ning leitud, et piirkonna kruntidest on planeeritav krunt kõige suurem ning teistel suurematel kruntidel (üle 2000 m²) asub kaks eluhoonet. Seepärast on mõistlik ka planeeritaval krundil kavandada kuni kaks eluhoonet. Krundi suurust arvestades on kavandatud hoonete suurim ehitisealune pindala suurimate olemasolevate hoonete järgi arvestusega, et hoovimaja on tänavaäärsest hoonest väiksem. Hoonestustiheduse poolest jääb kavandatav krunt selgelt alla piirkonna keskmisele (vaid Oa tn 45 krunt on madalama hoonestustihedusega). Korruselisuses järgib planeeritav krunt piirkonna mustrit, kus Emajõe äärel asuvatel kruntidel on lubatud kuni kaks täiskorrust, millele lisandub korrus viilkatuse all. Krundi suurusest tulenevalt on võimalik kavandada krundile mõnevõrra rohkem kortereid kui piirkonnas levinud.

Planeeringu koostamise käigus on hoovipoolse maja ehitisealust pinda vähendatud 310 m²-lt 220 m²-le ning kavandatud kolmekorruselise viilkatusega hoone asemel kaks korrust ja lamekatust. Hoovimaja olemasolu on Supilinna traditsioonilises hoonestusstruktuuris tavaline ja linnaosale iseloomulik. Seega Oa tn 35a krundi planeeringulahendus arvestab piirkonna mõjuala seostega, naabruses väljakujunenud krundistruktuuri ning keskkonnaga. Hoovimaja asukoht on krundi keskel, seega hoovimaja ja Meloni tn 30/2 vahele jääb hoonetest vaba ala. Hoonestusala kaugus Meloni tn 30/2 hoonest on planeeringus ca 20 m, mis on antud piirkonnas tavaline ja ei riiva liigselt naabri õigust privaatsusele. Samuti paikneb kavandatud hoonestusala Meloni tn hoonega võrreldes nihkes, mitte otse selle taga. Meloni tn hoone poole on kavandatud puud ja parkla. Linnakeskkonnas on loomulik ja paratamatu, et tuleb leppida naaberkinnistult lähtuvate mõningate mõjutustega, kui need ei põhjusta naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäärast riivet.

Vastuväite esitaja ei ole välja toonud, millised kahjulikud mõjutused tulenevad temale mänguväljaku kavandamisest ja kuidas seeläbi on takistatud tema omandiõiguse teostamine. See, et korterelamute hoovidesse kavandatakse mänguväljakuid, on tavapärane ja kõikide ühiskonnagruppide vajadusi arvestav lahendus. Siiski märgime, et mänguväljaku asukoht on planeeringus näitlik ja seda võib projekteerimise käigus muuta.

Krundi piiride osas märgib linn, et väljapakutud ettepanek vähendada planeeritava krundi pindala või muuta kinnistute piire, saab toimuda vaid krundiomaniku soovil või kinnistu omanike vahelisel kokkuleppel.

Järelevalve teostamine ja kooskõlastused

Tartu Linnavalitsus edastas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks Oa tn 35 a krundi detailplaneeringu koos avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis planeeringule heakskiidu, asudes seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuulusid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded.

Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega (Päästeamet, Keskkonnaamet) ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Detailplaneeringu kehtestamine

Planeerimisseaduse järgi on detailplaneeringu koostamise aluseks kehtestatud üldplaneering, millega on määratud linna territooriumi ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused, sh ala juhtotstarve. Üldplaneeringuga on määratud üldised ehitustingimused, haljastuse ja liikluskorralduse põhimõtted. Detailplaneeringuga on loodud eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumistruktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Linn on seisukohal, et detailplaneeringus sätestatu on piisav tagamaks antud asukohas sobiv ja ümbritsevat arvestav üldplaneeringu kohane lahendus. Planeeringuga kavandatu on lahendatud kaalutletult ja sobitub keskkonda. Detailplaneeringuga lepitakse kokku maa-ala kasutus, määratakse maakasutuse reeglid ja tingimused. Korraldatud ruum ja kokkulepitud reeglid tagavad turvalise elukeskkonna, mis mõjub ümbritsevale keskkonnale kindlasti positiivselt.

Kokkuvõtvalt on linn on seisukohal, et detailplaneeringuga on tagatud terviklik, turvaline ja meeldiv elukeskkond nii olemasoleva kui ka planeeringuga kavandatu osas, lahendus vastab Tartu linna üldplaneeringu põhimõtetele, on linnaehituslikult sobiv ning planeeringu elluviimisega ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäärast riivet.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Oa tn 35a krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle korraldusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär