



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

27.03.2008 nr 342

Aruküla tee 22, 24, 26, 28, 28a, 28b ja 32c kruntide ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav ala suurusega ca 2,3 ha paikneb Tartu linna Ülejõe linnaosas. Planeeringualal paiknevate kruntide olemasolevaks sihtotstarbeks on väikeelamumaa. Aruküla tee 22 ja 28b krundid on hoonestamata.

Planeeringulahendusega on ala ümber krunditud kokku kümneks krundiks: kaks korruselamumaa, kuus väikeelamumaa, üks tootmishoonete maa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Lahenduse kohaselt on ette nähtud kolm uushoonet (pos 1 ja pos 2 kas üksikelamud või kahekorruselised 4-5 korteriga korterelamud); Aruküla tee 22 krundile on planeeritud kuni kahekorruseline korterelamu. Aruküla tee 28 ja 32c kruntidel paikneb ehitusjärgus hoone, mille põhikonstruktsioone kasutatakse ära uue korterelamu rajamiseks. Kortterelamu on ette nähtud neljakorruseline. Planeeringuga on sätestatud, et planeeritud kortterelamu peab Aruküla tee poolisel küljel säilitama olemasoleva katuseharja kõrguse, räästakõrguse ning viilkatuse. Aruküla tee 28 krundile on ette nähtud kuni 40 korterit. Aruküla tee 32c planeeritavasse elamusse on kavandatud kuni 10 korterit. Aruküla tee 24, 26 ja 28a kruntide hoonestus säilib olemasolevana.

Juurdepääsud nii olemasolevatele kui planeeritud elamutele on ette nähtud Aruküla teelt kolme olemasoleva juurdepääsutee abil. Parkimine on lahendatud kruntidel. Aruküla tee 28 krundil on ette nähtud 56 parkimiskohta maa-aluses parklas. Kogu planeeringuala lõikes on ette nähtud Aruküla tee äärde paralleelselt sõiduteega 3 meetri laiune kergliiklustee. Antud kergliiklustee eesmärk on ühendada nii planeeringuala kui ka lähinaabruses olev Kvissentali uuselamurajoon kesklinnaga.

Ette on nähtud ka uushaljastust nii kõrg- kui madalhaljastuse näol. Lahenduse väljatöötamisel on arvestatud maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse säilimisega.

Pos 3 krundile planeeritud tänava, sh tehnovõrkude osa, väljaehitamine toimub Aruküla tee 28 kinnistu igakordse omaniku poolt. Aruküla tee 28 ja 32c kruntidele planeeritud kortterelamu(te) kasutusloa väljastamise eelduseks on Pos 3 krundile ette nähtud tänava kasutusloa olemasolu. Pos 3 krundi omanik annab pärast tänava väljaehitamist selle tasuta üle Tartu linnale. Kavandatud hoonetele kasutusloa väljastamise eelselt peab olema väljastatud sademevee kanalisatsiooni kasutusluba.

10.03. - 23.03.2006 toimus linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas Aruküla tee 22, 24, 26, 28, 28a, 28b ja 32c kruntide ning lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek. Väljapaneku käigus laekus planeeringulahenduse kohta kaks pöördumist ettepanekutega Aruküla tee 26 krundi omanikult Kalev Kepp'ilt ning Aruküla tee 32b omanikult Aivar Kond'ilt. Samuti esitas planeeringu

tellija 24.03.2006 oma seisukohad linnavalitsuse poolt avalikustamisele suunatud planeeringule esitatud tingimuste kohta. 22

Kalev Kepp ja Aivar Kond ei nõustunud planeeritavatele kinnistutele määratud maakasutuse sihtotstarvetega ja soovisid, et kruntide sihtotstarbeks määrataks planeeringuga väikeelamumaa. Kalev Kepp soovis Aruküla tee 28 ja 32c kruntidel paikneva olemasoleva ridaelamu funktsiooni ja mahu säilitamist, et talle selgitataks tehnovõrkude süsteemi muutmise ja kaasnevate võimalike kulude jaotust ja et täpsustataks planeeringus oleva kõrghaljastuse säilitamist. AS Astri soovis, et Aruküla tee 22 hoone oleks kolmekorruseline (kolmas korrus 60% ulatuses) ja ei pidanud põhjendatuks pos 1 ja 2 korterelamute ehitamise korral lahendada juurdepääs kogujateega.

Linnavalitsus arvestas Kalev Kepp'i ja Aivar Kond'i ettepanekuid järgnevalt: mitte arvestada üldplaneeringu muutmise ettepaneku osas, kuid vähendada Aruküla tee 28 ja 32c hoone mahtu põhimõttel, et see ei väljuks olemasoleva hoone piiridest. Tehnovõrkude ja kõrghaljastuse osas tuli anda vastav selgitus ja täpsustus. AS Astri ettepanekute osas jäi linnavalitsus seisukoha juurde, et Aruküla tee 22 hoone võib olla kuni kaks korrust ja pos 1 ja 2 osas kortermajade puhul tuleb juurdepääs lahendada kogujateega.

19.04.2006 ja 30.05.2006 toimunud arutelude tulemusel jäid Kalev Kepp ja Aivar Kond oma avalikul väljapanekul esitatud seisukohtade juurde. Samuti jäi linnavalitsus oma 04.04.2006. a korraldusega nr 510 vastu võetud seisukoha juurde, et Aruküla 22 hoone puhul on lubatud kuni kaks korrust. Linnavalitsus tegi samas ettepaneku loobuda kortermajade puhul kogujate nõudest.

Arvestades avaliku väljapaneku ja arutelude tulemusi jäid üles järgmised vaidlused:

1. Linnavalitsus ja AS Astri Aruküla tee 22 hoone korruselisuse osas.
2. Linnavalitsus ja Kalev Kepp ning Aivar Kond Aruküla tee 28 ja 32c hoone mahu ja funktsiooni osas.

Pärast planeeringule järelevalve teostamist toetas maavanem 05.09.2006 kirjaga nr 2.1-6/1918-4 linnavalitsuse seisukohti vaidlusküsimustes.

Tuginedes eelnevale on Aruküla tee 22 hoone korruselisust vähendatud, arvestades nii linnavalitsuse 04.04.2006 korraldusega nr 510 võetud seisukohti kui ka maavanema 05.09.2006 kirjaga nr 2.1-6/1918-4 antud seisukohta.

Linnavalitsus on pärast maavanemalt seisukoha saamist pidanud veelkordselt läbirääkimisi Aruküla tee 28 ja 32c kruntide ehitusõiguse osas nii Aruküla tee 32c ja Aruküla tee 28 omanike kui ka planeeringut nimetatud küsimuses vaidlustanud isikutega, kuid konstruktiivseid osapoolte vahelisi kokkuleppeid ei ole saavutatud. Küll aga on krundi Aruküla tee 28 omanik läbirääkimiste tulemusena vähendanud Aruküla tee 28 ja 32c kruntidel paikneva hoone ehitusalust pindala 1566 m²-lt 1185 m²-ni ning korterite arvu 59-lt 50-le.

Linnavalitsus teavitas maavanemat eelnimetatust ning palus anda planeeringule heakskiit ning teha ettepanek planeering kehtestada.

Maavanem andis oma 22.02.2008 kirjaga nr 9-2/353 planeeringule heakskiidu ja tegi ettepaneku see kehtestada.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 24 lg 3 ning arvestades Tartu Maavalitsuse 22.02.2008 kirja nr 9-2/353, Tartu Linnavolikogu

1. Kehtestada Aruküla tee 22, 24, 26, 28, 28a, 28b ja 32c kruntide ning lähiala detailplaneering vastavalt lisale.*
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub 1. aprillil 2008.a.
4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või mu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.



Olev Raju
Esimees

* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas