



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

26.06.2008 nr 389

Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Linnavalikogu 05.05.2005 otsusega nr 428 algatati Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneering ja kinnitati lähteülesanne. Planeeringu koostamise tellijaks on Tartu linn, huvitatud isikuks 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.

25. mail 2006. a esitasid Tartu valla elanikud Martin Pedak, Jaak Lehtsaar, Donald Pastarus, Rain Heido ja Oleg Lužetski avalduse Tartu Linnavalitsusele, Tartu Linnavalikogule, 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.

Arvestades naabrite vastuseisu, kiitis linnavalitsus 13.06.2006 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 1 m keskmisest maapinnast. Juhul kui kõik esimese korruse aknad ulatuvad põrandani, 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 lepitakse 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 Linnavalikogule, Tartu linnapeale, Tartu Vallavalitsusele, Tartu Vallavolikogule ja Tartu vallavanemale planeeringu mittekehtestamiseks, selle lähteülesande ja Tartu linna üldplaneeringu

täiendamiseks. Põhjudused 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 keskkonnaaenulik, 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.

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. 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 mitte kavandamisega;
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. Lahenduses on sokli lae kõrgus kuni 1 m märkusega, et juhul kui kõik esimese korruse aknad ulatuvad põrandani, võib sokli lae kõrgus olla kuni 1,5 m 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.

AS Gray Capital teatab oma kirjas, 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 konkreetsetelt 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 Linnavalitsuse 5.09.2006 istungil arutati informatsiooni Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu tulemustest ning edasisest menetlemisest.

Otsustati: 1. võtta teatavaks kodanike kirjalikud ettepanekud ning ettepanekute alusel teostatud muudatused planeeringu põhilahenduses;

2. kiita korrigeeritud planeeringu ettepanek oma põhilahenduselt heaks;

3. sokli lae kõrguseks lubada kuni 1 m keskmisest maapinnast. Juhul kui kõik esimese korruse aknad ulatuvad pörandani, võib sokli lae kõrgus olla kuni 1,5m keskmisest maapinnast;

4. planeeringu juurde esitada planeeritud ala hoonestust ning naaberkruntidel asuvat olemasolevat hoonestust kajastav makett;

5. planeerijal esitada kooskõlastatud planeering linnavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks.

Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu läbivaatamise järgselt edastas Tartu Vallavalitsus oma 26. jaanuari 2007. a kirjaga nr 7-2/146 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 lõigis.

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.

Tartu Linnavalitsuse 3.07.2007 korraldusega nr 860 võeti Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule.

Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 30. juulist kuni 13. augustini 2007. a. Avaliku väljapaneku ajal laekus kokku 19 ettepanekut ja vastuväidet. Avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas võttis Tartu linn vastu oma seisukohad Tartu Linnavalitsuse 02.10.2007 korraldusega nr 1183. Nimetatud seisukohti tutvustati avalikul arutelul 18. oktoobril 2007. a. Ettepanekute ja vastuväidete esitajad jäid oma seisukohtade juurde. Taotleti uue avaliku arutelu korraldamist.

Tartu Linnavalitsuse 6.11.2007 korraldusega nr 1335 võeti informatsioon Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste osas teadmiseks ning otsustati korrigeeritud detailplaneeringu lahenduse tutvustamiseks korraldada uus avalik arutelu.

69
Teine avalik arutelu toimus linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas 27.11.2007, kus tutvustati Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemusel korrigeeritud planeeringulahendust.

Avalikul arutelul jäid üles järgmised ettepanekud: Vahi tn äärde näha ette kuni kolmekorruseliste hoonete planeerimine. Määrata hoonete maksimaalsed absoluutkõrgused järgmiselt: 3-korruselised 59 m; 4-korruselised 62 m ja 5-korruselised 65 m. Vähendada majade arvu Kummeli tn ääres positsioonide 11 ja 19 võrra. Vahi tn äärde näha ette kõnnitee koos kõrghaljasribaga. Kuna avalikel aruteludel ei osalenud kõik vastuväidete tegijad, tuleb vastuväideteks lugeda ka nimetatud isikute vastuväited.

Tulenevalt avalikul arutelul esitatud ettepanekutele, võimaldati kodanikel korrigeeritud planeeringulahendusega tutvuda avaliku arutelu järgselt ajavahemikul 3.-7. detsember 2007.

Avaliku arutelu järgselt esitasid Martin Pedak ja Eda Aitsen osakonnale ettepaneku, milles tehti ettepanek nõustuda nende poolt esitatud tingimustega või planeeringut mitte kehtestada.

Tartu Linnavalitsuse 23.01.2008 korraldusega nr 31 võeti informatsioon Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustavate avalike arutelu tulemuste kohta teadmiseks.

Planeering esitati 23.01.2008 koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks.

Tartu maavanem edastas 24.03.2008 kirja järelevalve teostamise kohta Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalikustamisel esitatud vastuväidete osas. Ettepanek tehti täiendavalt kaaluda kavandatava asumi korruselisuse ning asustustiheduse küsimusi, samuti otsustada planeeringuga kavandatava ärihoone ehitusaluse pindala vähendamise ning parkimiskohtade arvu suurendamise küsimus.

Tartu Linnavalitsus kaalus veel kord planeeringuga kavandatava ärihoone teenindamiseks vajalike parkimiskohtade arvu ja kavandatava asumi korruselisuse ja asustustiheduse küsimusi 08.04.2008 korraldusega nr 407 "Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu järelevalve teostamise tulemused". Otsustati mitte vähendada planeeringus Pos 24 kavandatud ärihoone ehitusalust pindala ning mitte suurendada parkimiskohtade arvu. Kavandatava ärihoone ehitusaluse pindala vähendamine ei ole vajalik, teenindamiseks vajalike parkimiskohtade arv vastab kehtivatele normatiividele. Kavandatava asumi korruselisuse ja asustustiheduse osas jäidi Tartu Linnavalitsuse 02.10.2007 korraldusega nr 1183 võetud seisukohtade alusel korrigeeritud planeeringulahenduse juurde. Planeering tagastati maavanemale lõplike seisukohtade esitamiseks.

Maavanem andis järelevalve teostajana Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringule planeerimisseaduse § 23 lõikele 6 tuginedes heakskiidu ning tegi ettepaneku planeering kehtestada. Oma kirjas toetas maavanem Tartu Linnavalitsuse poolt 08.01.2008 korraldusega nr 31 lisas esitatud arvestamata jäetud ettepanekute suhtes võetud mitteamvestatavaid seisukohti.

Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud ja kooskõlastatud ning tehtud on piisavalt koostööd huvitatud isikute vahel parima võimaliku lahenduse leidmiseks. Planeeringu koostamise käigus on korduvalt vähendatud kavandatava asumi hoonete korruselisust ning ehitusalust pindala. Volikogu toetab seisukohta, et planeeringuga sätestatud infrastruktuuri ehitamise seostamine hoonestuse etapiviisilise ehitamise ning kasutuslubade väljastamisega loob eeldused kavandatava nüüdisaegse ruumikasutusmustriga asumi sujuvaks seostumiseks laiema naabruskonna toimiva linnaruumiga.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 24 lg 3 ning arvestades Tartu Maavalitsuse 12. mai 2008. a kirja nr 2.1-6/239-29, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Vahi 62 krundi ja 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 01. juulil 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