



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

16.10.2008 nr 426

Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav ala paikneb Räni linnaosas Tartu linna ja Ülenurme valla piiril. Alal paiknevad olemasolevalt Lõunakeskuse kaubanduskeskus, Sotka mööblipood ja Bauhofi ehituspood. Tartu linna territooriumil on planeeringuala suuruseks ca 19 ha ja Ülenurme valla territooriumil ca 7 ha. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Lõunakeskus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Lõunakeskuse hoonestuse laiendamiseks ja linna üldplaneeringuga Tartu Teaduspargile reserveeritud maa-ala hoonestamiseks ning parkimis- ja liikluskorralduse lahendamine.

Planeering näeb ette võimaluse kaubanduskeskusele juurdeehitise püstitamiseks suurima lubatud ehitusaluse pindalaga ca 33 000 m². Juurdeehitise korruselisuseks on määratud kaks, suurimaks lubatud suhteliseks kõrguseks 12 meetrit.

Riia 195 krunt on ette nähtud jagada äri- ja tootmishoonete maa kruntideks. Tartu Teaduspargile reserveeritud territooriumile (Pos 1 ja Pos 2) kavandatavate hoonete lubatud korruselisuseks on kaks kuni kaheksa (suhteline kõrgus kuni 25 meetrit). OÜle Lõunakeskus kuuluvale maa-alale kavandatavad hooned on ette nähtud ühe- kuni viiekorruselistena (suhteline kõrgus kuni 15 meetrit). Tartu Teaduspargile reserveeritud maa osas toimus 13.08.2008. a arhitektuurne töötuba, kus arutati ala hoonestamispõhimõtteid. Töötoa tulemused on kajastatud planeeringus.

Kavandatava liikluslahenduse tuiksooneks on planeeringuala läänest ja lõunast ümbritsev kogujatee, mis hakkab ühendama Ringtee ja Riia tänavat. Olemasolev Statoili tankla kõrval asuv ringristmik kuulub planeeringu järgi likvideerimisele.

Lisaks avaparklale on Lõunakeskuse jäähalli põhjaküljele kavandatud kahetasandiline parkla. Nimetatud parkla esimese ehitusetapi (ca 80 parkimiskohta) rajamine on eelduseks Lõunakeskuse laienduse kasutusloa väljastamisele.

Linnavalitsus otsustas Lõunakeskuse juures asendada arhitektuurivõistluse korraldamise nõude kolme eskiisi esitamisega ühelt autorilt, kuna tegemist on olemasoleva hoone ümberehitamise ja laiendamisega ning olemasoleva hoone puhul kehtib projekteerija autoriõigus.

Kuna osa kavandatud hooneid on planeeritud lahendusena, kus hoone asub samaaegselt Tartu linna ja Ülenurme valla territooriumil, on planeeringuga sätestatud võimalused linna ja valla vahelise piiri muutmiseks ja planeeringualal ehitusjärelevalve alaste ülesannete kohta halduslepingu sõlmimiseks.

14
Planeeringu realiseerimise seisukohast on otstarbekas, et kahe erineva kohaliku omavalitsuse territooriumile püstitatava hoone osas teostaks ehitusjärelevalve toiminguid üks kohalik omavalitsus. Kuna kõnealune piirulene hoone püstitatakse valdavas osas linna territooriumile, on mõistlik, et nimetatud hoone osas hakkaks ehitusjärelevalvet teostama Tartu linn.

Planeeringu avalik väljapanek toimus 8. juulist kuni 21. juulini 2008. a. Avaliku väljapaneku jooksul linnavalitsusele kirjalikke vastuväiteid ega ettepanekuid ei laekunud.

Krundi Ringtee 71 omaniku, ASi Eesti Statoil poolt edastati planeerijale ASle Kobras 14. juulil 2008. a. elektrooniline kiri. Kirjas teatakse, et krundi omanik soovib parandada parkimisvõimalusi klientidele territooriumi loodeossa jääva haljasala arvelt ning leida lahendus platsi sadevete kanaliseerimiseks. Samuti soovib krundi omanik õgvendada platsi kirdeossa jäävat haljasala, et laiendada platsi ja muuta liiklemine ohutumaks ja lihtsamaks, piiritleda rajatava kogujatee hooldamine ja koristamine ning täpsustada olemasoleva sissesõidu juurdepääsu sulgemine ja likvideerimine peale rajatava kogujatee valmimist, et oleks tagatud juurdepääs teenindusjaamale. 28. augusti 2008. a kirjaga nr 1-328 teavitas AS Eesti Statoil, et nende poolt planeerijale edastatud märkustega ei ole detailplaneeringus arvestatud.

Planeerimisseadusest tuleneb põhimõte, et kui isikul on ettepanekuid või vastuväiteid planeeringu kohta, siis tuleb need esitada planeeringut koostavale kohalikule omavalitsusele. Kuna nimetatud ettepanekuid Tartu linnale ei esitatud, siis polnud linnal võimalik võtta ka seisukohta ettepanekute suhtes. Ettepanekute ja vastuväidete puudumise tõttu ei pidanud linn vajalikuks korraldada ka planeeringu avalikku arutelu.

Kuigi AS Eesti Statoil ei esitanud oma ettepanekuid planeerimisseaduses sätestatud korras, pidas linn vajalikuks ettepanekud planeeringu koostamise käigus läbi vaadata. Ettepanekute läbivaatamisel saavutati ASiga Eesti Statoil kokkulepe, kus AS Eesti Statoil nõustus linna poolt pakutud kogujateega külgneva jalgteel lahendusega nii, et tankimisala kõrval markeeritakse kõnnitee erinevalt ja et ohutsoon jääks hästi märgatavaks. Linn nõustus parkla laiendamisega olemasoleva haljasala arvelt põhimõttel, kus parkla taha ASi Eesti Statoil krundile rajatakse kõrghaljastus. Seega leidsid ASi Eesti Statoil 14. juuli kirjas toodud ettepanekud lahenduse ja selles osas vaidlusi enam üles ei jäänud.

AS Eesti Statoil on pärast eelnimetatud ettepanekute lahendamist esitanud täiendavaid ettepanekuid, mis puudutavad krundile seatud servituudi tingimuste ülevaatamist, kogujatee lahtikruntimist ja autopesula rajamist OÜ Lõunakeskus krundile. Nimetatud ettepanekuid ei saa käsitleda planeerimisseaduse § 20 lg 1 tähenduses avaliku väljapaneku raames laekunud ettepanekute või vastuväidetena. Kõnealuseid ettepanekuid pole käesoleva planeeringu koostamisel võimalik arvestada ka järgmistel põhjustel. Haldusmenetluse seadusest tuleneb põhimõte, et haldusmenetlus viiakse läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Üldnimetatud sisuga ettepanekute esitamine ja nende arvestamine muudaks oluliselt käesoleva planeeringu lahendust ja tingiks planeeringu avaliku väljapaneku kordamise. See omakorda tingiks planeeringu kehtestamise lükkumise kaugesse tulevikku ja seaks ohtu planeeringus sätestatud Lõunakeskuse laienduse realiseerimise. Samas tuleb arvestada seda, et ASi Eesti Statoil ettepanekud autopesula rajamiseks puudutavad nende omandis mitteolevat kinnistut ja kinnistu omanik OÜ Lõunakeskus pole nende soovitud lahendusega nõustunud. Tartu linn ei saa arvestada nimetatud ettepanekut ka põhjusel, et need puudutavad Ülenurme valla territooriumit.

09.10.2008 esitas AS Eesti Statoil Tartu Linnavolikogule detailplaneeringu kehtestamisest hoidumise nõude. Edasiste läbirääkimiste käigus selgus, et AS Eesti Statoil soovib planeerida oma

krundile täiendava hoone (autode pesutänava), mille võimalik asukoht asub praeguseks kavandatud uue parkla maa-alal sissesõiduga planeeringus näidatud Sotka poe poolset juurdepääsuteelt ja väljasõiduga Statoili krundil asuvale juurdepääsuteele ning mille välisviimistluses ei kasutata profiilplekki ega algseid matkivaid materjale. Linnavolikogu on seisukohal, et ASi Eesti Statoil nimetatud soovi realiseerimiseks tuleb läbi viia uus Ringtee 71 krundi detailplaneering, millise algatamiseks tuleb pöörduda vormikohase avaldusega Tartu Linnavalitsuse poole ja et linna seisukohalt on sellise planeeringu algatamine võimalik. AS Eesti Statoil soovis ka, et detailplaneeringu seletuskirjas oleks sätestatud võimalus vajaduse ilmnemisel Ringtee tn 71 krundist Lõunakeskuse parkla juurdepääsutee alla jääv maa-ala välja kruntida ja selle sihtotstarve muuta transpordimaaks. Nimetatud võimalus on detailplaneeringu seletuskirjas ka sätestatud. 16.10.2008 saatis AS Eesti Statoil Tartu Linnavolikogule kirja, milles kinnitas, et eelnimetatud tingimustega detailplaneeringu kehtestamise korral loobub AS Eesti Statoil detailplaneeringu kehtestamisest hoidumise nõudest ja kinnitab, et ei kavatse detailplaneeringu kehtestamist vaidlustada.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 24 lg 3, halduskoostöö seaduse § 9 ning Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneering Tartu linna haldusterritooriumi osas vastavalt lisale.*

2. Linnavalitsusel korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.

3. Sõlmida Ülenurme vallaga Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu realiseerimiseks haldusleping ehitusjärelvalve alaste ülesannete täitmise kohta ja volitada Tartu Linnavalitsust sõlmima eelnimetatud halduslepingut.

3. Otsus jõustub 20. oktoobril 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