



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

04.12.2008 nr 455

Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2A kruntide detailplaneeringu kehtestamine

Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2a kruntide detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 7. märtsi 2006. a korraldusega nr 348 kinnitatud lähteülesandele. Detailplaneeringu koostamise leping on sõlmitud huvitatud isiku ASiga Colordia, detailplaneeringu koostajaks on AS K&H. Planeeritav ala asub Riia, Filosoofi ja Era tänava vahelisel alal. Planeeritava ala pindala on ca 1,7 ha. Koostatud planeerimislahenduse aluseks on arhitektuurikonkursi võidutöö "Kuppel" (OÜ Salto; 19.06.2006).

Planeering näeb ette olemasolevate hoonete lammutamise ning Era 3, Riia 20 ja 22 kruntide liitmise ühiseks äri- ja korterelamumaa sihtotstarbega krundiks. Kavandatud äri- ja korruselamumaa krundile on planeeritud kuni 8 korruseliste hoonete ehitamine. Planeeritud maksimaalne korterite arv kuue korterelamu peale kokku on 211. Planeeritud hoonete esimestele korrustele on kavandatud äri- ja büroopinnad ning ülemistele korrustele korterid. Planeeritud hooned on ette nähtud püstitada astmelistena, hoonete kõrgus kasvab krundi keskosa suunas. Hoonete astmelisus loob võimaluse katusepinnale katuseterrasside rajamiseks. Perimetraalselt asetsevatest hoonetest moodustub krundi sisemusse voolujooneline majadevaheline hoov, mis võimaldab jalakäijatele Riia tänavalt läbi elamukvartali liikudes jõuda välja Võru tänavale. Kogu parkimine on paigutatud maa-alustesse parklatesse ning hoov on kavandatud jalakäijate tänava ja pargi kombinatsioonina, mis on samas vajadusel autoga läbitav. Parkimishoone mahutavuseks on arvestatud antud planeeringulahendusega kuni 328 parkimiskohta. Juurdepääsud planeeritavale alale on lahendatud Filosoofi ja Era tänavatelt. Planeeringuga on korrigeeritud osaliselt nii Riia – Filosoofi kui ka Võru – Era tänavate ristmiku piirkonda. Riia ja Filosoofi tänavate puhul on ette nähtud tänavamaa-ala laiendamine. Kavandatud krunt pos 1 Riia tn laiendamiseks antakse tasuta üle linnale. Liikluskorralduslikult on korrigeeritud ka Era ja Võru tänava ristmikku, muutes selle foorjuhitavaks ristmikuks.

Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2a kruntide detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 15. jaanuarist kuni 29. jaanuarini 2008. a. Avaliku väljapaneku jooksul laekus planeeringu kohta kokku 15 kirjalikku ettepanekut ja vastuväidet kokku 37 isikult. Ettepanekutes ja vastulausetes märgiti, et planeeritud hoonestus ja sellega kaasnev liikluskoormuse tõus suurendab piirkonna õhusaastet ja müra, vähendab praegu kvartalis elavate elanike privaatsust, väheneb kinnistute väärtus. Samuti märgiti, et kavandatav hoonestus kahjustab terve elamukvartali elanike heaolu ja muudab oluliselt elukvaliteeti ning et kõrghooned ei sobi kokku Filosoofi tänava miljööväärtusliku alaga. Rajatav kõrghoonestus suurendab liikluskoormust, ooteajad ristmikel kasvavad, hoovidesse sisse- ja väljasõit on raskendatud, parkimisvõimalused Era ja Filosoofi tänaval kaovad. Lisaks juhiti tähelepanu, et kõrghaljastus asendatakse hoonetega ning likvideeritakse Riia tänava äärsed puud. Samuti küsiti, miks on detailplaneeringu koostamisel üldplaneeringu kriteeriume muudetud

(korruselisus). Nähti ohtu, et kavandatud hooned hakkavad domineerima üle Pauluse kiriku mahu ning taotleti kavandatava "künka" nihutamist enam krundi sisemusse nii, et Riia tänava poolne osa oleks laiemas ulatuses 5-korruselise hoonestusega. Lisaks tehti ettepanekud vähendada hoonete korruselisust 3-5 korruseni ja vähendada hoonete arvu ühe võrra, viia läbi täiendav liiklusuuring ja teostada keskkonnamõtjude hindamine.

Tartu Linnavalitsus 11.03.2008. a korraldusega nr 301 ei nõustunud vastulausetega, mis puudutasid kavandatud hoonete korruselisust, kvartalis elavate elanike privaatsust, kinnistute väärtuse ja elamukvartali elanike heaolu vähenemist ning seisukohaga, et kõrghooned ei sobi kokku Filosoofi tänava miljööväärtusega hoonestusalaga. Linnavalitsus jäi seisukohale, et kavandatava hoonestusega kaasnev liikluskoormus tänavatel muutub küll pingelisemaks, kuid ei kujuta ohtu tänavate läbilaskvusele, mis on pigem seotud Riia tänava pingelise liiklusolukorraga tervikuna. Samuti on linnavalitsus seisukohal, et täiendavat liiklusuuringut teostada ei ole vaja, kuna juba teostatud uuringu baasil on selgunud võimalikud probleemid ning planeerija on lahenduse väljatöötamisel nendega arvestanud. Keskkonnamõtjude hindamise läbiviimist olukorras, kus on teostatud liikluskorralduse hinnang (ASi Viljandi EKE Projekt poolt teostatud töö "Tartu maakonnas, Tartu linnas, kruntidele Era tn 3, Riia tn 20 ja 22, Filosoofi tn 2a, planeeritava hoonestuse mõju planeeringuala naaberkruntide hoonetele ning insolatsiooni kestuse analüüs" (Töö nr 07118)), ei pidanud linnavalitsus otstarbekaks.

Tartu Linnavalitsus otsustas 11.03.2008. a korraldusega nr 301 võtta Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2a kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud vastuväidete ja täiendusettepanekute kohta järgmised seisukohad:

1. Olemasoleva elamupiirkonna poolsete hoonete asukoha osas planeeringu koostajal kaaluda meetmeid, mis arvestaks rohkem elanike privaatsust.
2. Planeerijal anda lahendus, mis tagab tiptundidel väljasõidu kruntidelt Võru 9, 9a, 11, 15, 15a ja 19.
3. Maja nr 5 ja olemasolevate väikeelamute kruntide piirile näha Pos 2 krundil ette kõrghaljastuse rajamine.
4. Planeeringus tuleb sätestada, et ülenormatiivse ventilatsiooniseadmete müra väliskeskkonda suunamine pole lubatud ning maa-aluste parklate ventilatsiooni viigud tuleb suunata hoonete viimase korruse katustele. Teostada tuleb õhureostuse eksperthinnang eesmärgiga välja selgitada, millisel määral muutub piirkonna õhureostus praeguse foonireostusega võrreldes.

Tartu Linnavalitsuse 11.03.2008. a korralduse nr 301 kohaselt toimus 26.03.2008. a linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas planeerimislahenduse kohta esitatud vastuväiteid ja linnavalitsuse seisukohti tutvustav detailplaneeringu avalik arutelu. Arutelul tutvustas planeeringu koostaja korrigeeritud planeerimislahendust, kus planeeritud maa-alune parkimismaja on Võru ja Era tänava naaberkinnistute piirist nihutatud ning kruntide piirile on ette nähtud täiendava kõrghaljastuse rajamise võimalus. Arutelul osalejad jäid endiselt oma kirjalikult esitatud vastuväidete juurde, et planeeringuga määratud ehitusmahud suurendavad liikluskoormust ja toovad kaasa elukeskkonna halvenemise piirkonnas. Arutelul osapooli rahuldava kokkuleppeni ei jõutud. Koosolekul otsustati, et pärast õhureostuse eksperthinnangu ja täiendava liiklusanalüüsi valmimist tutvustatakse nimetatud uuringute tulemusi uuel avalikul arutelul.

28.05.2008. a toimus linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas arutelu detailplaneeringu juurde koostatud täiendavate uurimistulemuste (õhusaaste ja liikluskoormuse analüüsi) tutvustamiseks uurimistulemuste koostajate Hendrikson & Ko OÜ ning Inseneribüroo Stratum esindajate osavõtul. Liiklusanalüüsi täiendava analüüsi tulemused kinnitasid varasemat uuringut, et uute hoonete rajamisest lisanduv liikluskoormus ei põhjusta lähiristmikel olulisi probleeme tiptunnil ega ka tiptunnivälisel ajal (illustreerimaks arendusalalt maksimaalselt prognoositavat 200 sõiduki väljumist ja 250 sõiduki sisenemist tiptunnil - lisandub igasse fooritakti 2 kuni 4 autot).

Esitatud on ka Era-Võru tn fooriristmiku planeerimise ettepanek. Planeerimislahendusega kaasneva liiklusest pärinevate välisõhusaasteainete hajumise hinnangust järeldus, et kõikide analüüsitud saasteainete kontsentratsioonid planeeringus pakutud lahenduse korral ei ületa saastatuse taseme normatiivseid väärtusi ning planeeringu lahendusega kaasnev kvartalisisesest liiklusest pärinev saastatase ei ületa 13% saastetaseme piirväärtusest. Planeeringut vaidlustanud isikuid analüüsi tulemused ei veennud. Jäädi seisukohale, et piirkonna liikluskoormust arvestades ei ole õige lisakoormust andva elamugrupi planeerimine. Koosolekul otsustati, et ettepanekute (vastuväidete) tegijal on nädala jooksul võimalus oma vastuväidetest loobuda ning seejärel esitab linnavalitsus detailplaneeringu koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta maavanemale planeeringu üle järelevalve teostamiseks ning lahendamata jäänud vaidlusküsimuste üle seisukohavõtuks. Ettepanekute tegijad oma seisukohtadest ei loobunud.

Tartu Linnavalitsus otsustas 01.07.2008. a korraldusega nr 785 lugeda Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2a kruntide detailplaneeringu osas lahendamata jäänud planeeringuvaidluseks esitatud vastuväited järgmiselt:

1. vähendada planeeringuga kavandatud hoonete korruselisust 3-5 korruseni ja vähendada hoonete arvu 1 maja võrra;
2. suureneb kogu lähipiirkonna liikluskoormus - ooteajad ristmikel kasvavad, väheneb liiklusohutus, hoovidesse sisse- ja väljasõit raskendatud, parkimisvõimalused Era ja Filosoofi tänaval kaovad;
3. suureneb müratase - liikluspüra ja ventilatsiooniseadmetest tingitud müra;
4. suureneb õhusaastatase - lisandub üle 350 saastaja autode näol;
5. väheneb kõrghaljastus Riia ja Filosoofi tn ääres;
6. väheneb elanike privaatsus - korruselamute aknad avanevad eramute aedadesse, kvartalisse lisandub üle 500 elaniku;
7. väheneb kinnistute ja miljööväärtusliku piirkonna väärtus (Filosoofi tn) ja muinsusväärtuste (Era tn 1 ja 2) heaolu;
8. teha linna või arendaja poolt antud planeeringule keskkonnamõjude hindamise uuring;
9. vähendada kavandatud hoone nr 5 korruselisust 3 korruseni;
10. vähendada üldist ehitusmahtu, mis vähendaks korterite arvu ja parkimiskohti;
11. kavandatavad hooned hakkavad varjama Pauluse kiriku vaadeldavust;
12. kavandatav liikluskorraldus ei taga kinnistutelt Võru 9, 9a, 11, 15, 15a ja 19 väljasõitu tiptundidel.

Kuna planeeringu vaidlustajad oma vastuväidetest ei loobunud ja linnavalitsus ei nõustunud planeeringu vaidlustajate seisukohtadega, esitati detailplaneering järelevalve teostamiseks maavanemale. Arutelu Tartu Maavalitsuses toimus 05.08.2008. Arutelul saavutati kokkulepe vaidluse osapooltega ainult punkti 5 osas, mille tulemusel planeeringus sätestatakse eramajade ja uushoonestuse vahele piirdeaia rajamise vajadus ning määratakse kõrghaljastuse osas nõuded istutusmaterjali suuruse ja paiknemise kohta. Ülejäänud vaidlusküsimuste osas arutelul kokkulepet ei saavutatud.

Tartu linn on jätkuvalt seisukohal, et eesmärgiga tagada kesklinnale omane kõrgem, tihedam ja arhitektuuriselt esinduslik hoonestus vastab planeerimislahendus kõigile seatud nõuetele, kus eelkõige tuleb ära nimetada hoonestuskava atraktiivsust, lahenduse terviklikkust (parkimine terves ulatuse maa all) ja arhitektuurset eripära. Linnavolikogu on seisukohal, et planeeritud hoonestuse kaugus olemasolevatest hoonetest on piisav, tagamaks naaberkinnistute kasutamist olemasoleval kujul, kahjustamata kinnistuomanike huve. Planeeritud uushoonestus asub lähimast olemasolevast Võru tn 11 elamust 37 m kaugusel, kusjuures Võru tn 11 vaatesse jääb ainult uuslamu 4 korruse maht, mis asub 43 m kaugusel, kuna uushoonestuse kõrguse suurenedes kaugus olemasolevatest hoonetest suureneb. Võru tn 15 elamu paikneb uuslamust 51 m kaugusel, Võru tn 15a elamu 69 m kaugusel ja Filosoofi tn 2b elamust on uusehitis 30 m kaugusel (7-korruselise osa 40 m kaugusel).

11
Linnavalitsuse poolt pakutud kompromisettepanek, vajadusel kaaluda planeeringuala pos 5 hoone nihutamist ja pos 4 ning 5 hoonestusalade liitmist, arutelul toetust ei leidnud. Ettepaneku realiseerimine tähendaks planeerimisprotsessi taasalustamist ning tooks kaasa põhjendamatuid kulutusi olukorras, kus lahendus ei pälvi üldsuse heakskiitu. Eelnevast tulenevalt on otstarbekas ettepaneku rakendamisest loobuda.

Tartu Maavanema 19.08.2008 kirjas nr 2.1-6/1550-30 ettepanekute punktist 6 ja 12 tulenevalt on planeeringu lisadesse lisatud hoonestuse arhitektuurset lahendust illustreerivad materjalid. Planeeringu seletuskirja on täiendatud nõudega kaaluda hoonete ruumiprogrammi kavandamisel võimaluse piires täiendavaid leevendavaid meetmeid naaberkinnistute suunal privaatsuse suurendamiseks.

Linnavolikogu on võtnud teadmiseks maavanema poolt punktis 8 tehtud ettepanekud liiklusolude parandamiseks planeeritava ala kontaktvööndis. Planeeringu rakendamise punkti on sisse kantud nõuded ristmike reguleerimiseks. Liikluskorralduslike meetmeid rakendatakse igapäevaste liikluskorralduslike tegevuste kaudu.

Tartu Maavanem 19.08.2008 kirjas nr 2.1-6/1550-30 toetas kohaliku omavalitsuse seisukohti kõigis vaidlusalustes punktides, andis detailplaneeringule heakskiidu ja tegi ettepaneku detailplaneering kehtestada.

Planeerimislahenduse puhul on tegemist arhitektuurikonkursi tulemustel valitud võidutöö (OÜ Salto) väga läbimõeldud ning tehniliselt kontrollitud (parkimiskorruse konstruktiivne osa, täiendavad liikuse-, õhusaaste- ja valgustingimuste uuringud) edasiarendusega, linnakeskkonda ning planeeritavale alale sobiva atraktiivse ja innovatiivse lahendusega. Planeeritud elamukvartal on kavandatud kompaktse, kõrgtasemel arhitektuuri ja heakorrastusega linnaruumi osana, kus kogu autotransport on suunatud parkimiskorrusele, mille tulemusel kogu kvartalisisesele alale moodustub turvaline jalakäijatele kavandatud linnaruum.

Lähtudes eelnevast, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 24 lg 3 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a. määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ning Tartu maavanema 19.08.2008 nr 2.1-6/1550-30 seisukohta, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Era 3, Riia 20, 22 ja Filosoofi 2a kruntide detailplaneering vastavalt lisale.*
2. Otsus jõustub 8. detsembril 2008. a.
3. 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 muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

Olev Raju
Esimees

* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas