



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

22.04.2010 nr 64

J. Liivi tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Linnavolikogu 15.05.2008. a otsusega nr 361 algatati J. Liivi tn 1 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi sihtotstarbe muutmiseks ja lahendada liikluskorraldus. Planeeringu koostamisest huvitatud isik ja planeeringu koostaja on Ülenurme Investeeringud OÜ.

Tartu linna üldplaneering näeb J. Liivi tn 1 krundil ette haridus- ja teadushoonete maa sihtotstarbe ja Toomemäe üldplaneeringu järgi on tegemist ühiskondlike hoonete maaga. Krundil asuv hoone oli Tartu Ülikooli poolt kasutatav laoruumina. Ülikool hoonet enam oma tegevuses ei vaja, kuid hoone on asukohalt ja tüübilt sobiv väikesemahuliseks büroohooneks. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta krundi sihtotstarbe ärimaaks ning täpsustada olemasolevat ehitusõigust. Seega on tegemist kehtivate üldplaneeringute muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga.

Vastavalt Tartu Linnavolikogu 04.05.2006. a otsuse nr 77 punktile 5 on üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu algatamise puhul vähimaks planeeritava maa-ala suuruseks kvartal. Seetõttu on detailplaneeringualasse kaasatud ka K. E. von Baeri tn 17 transpordimaa sihtotstarbega krunt, mille omanikuks on Eesti Rahva Muuseumi Ehituse Sihtasutus (ERMES). Tartu linna üldplaneeringu ja Toomemäe üldplaneeringu kohaselt on tegemist üldmaaga.

Tartu Linnavolikogu võttis detailplaneeringu 03.12.2009 otsusega nr 25 vastu ja suunas avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas 29.12.2009 – 25.01.2010. Väljapaneku ajal laekus planeeringulahenduse kohta üks vastuväide Eesti Rahva Muuseumi Ehituse Sihtasutuselt. Vastuväite esitaja ei nõustu K. E. von Baeri tn 17 krundi sihtotstarbe muutmiseiga transpordimaast üldkasutatavaks maaks. Kirjas põhjendab ERMES oma vastuseisu krundi sihtotstarbe muutmisele järgmiselt:

1. 26.03.2009 detailplaneeringu algatamise arvamuse küsimise kirjas oli ainukeseks maaüksuse sihtotstarbe muutmise objektiks J. Liivi tn 1 ning sellest johtuvalt nõustuti ka detailplaneeringu algatamisega.
2. Kuna Tartu Linnavalitsus on tänaseni esitanud seisukohta, et vastavalt kehtivale detailplaneeringule ning üldplaneeringu sihtotstarbele võiks sihtasutusele kuuluvatele kinnistutele kavandada avaliku hoone, siis oleme seisukohal, et selles piirkonnas peaks jätma lahtiseks kõik võimalused juurdepääsuteede või parkimiskohtade rajamiseks lähtuvalt võimaliku uue hoone vajadustest.

3. Tartus Toomemäe nõlval asuvad kinnistud, mille üheks osaks on ka mainitud K. E. von Baeri 17, anti asutamisel üle ERMES-le eesmärgiga (tulenevalt Vabariigi Valitsuse asutamisotsuse seletuskirjast) need kinnistud müüa ja saadud vahendid kasutada ERM-i uue hoone ehituse finantseerimiseks. K. E. von Baeri 17 kinnistu sihtotstarbe muutmine vähendab oluliselt võimalust seda kinnistut müüa ning alandab oluliselt krundi võimalikku müügiväärtust, seega vähendab otseselt sihtasutuse põhivara väärtust.

Tartu Linnavalitsus otsustas 05.02.2010 korraldusega nr 164 mitte arvestada eeltoodud vastuväidet. Linn on seisukohal, et kuna Eesti Rahva Muuseumi hoonet kehtiva detailplaneeringu järgi Toomemäe nõlval enam ei planeerita ja muu otstarbega hoone puhul ei pea linn kehtiva detailplaneeringu kohast parkimiskoormust mõistlikuks, ei ole K. E. von Baeri tn 17 krunt juurdepääsude või parkimiskohtade rajamiseks lähtuvalt võimalikust uuest hoonest vajalik. Linnavalitsus juhtis tähelepanu, et Eesti Rahva Muuseumi detailplaneering, millega K. E. von Baeri tn 17 krunt parklaks määrati, koostati eesmärgiga ehitada krundile muuseumihoone.

Samuti sätestab linnavalitsuse 27. märtsi 1997. a korraldusega nr 662 kehtestatud Eesti Rahva Muuseumi detailplaneeringu seletuskiri p 5.2.3. parkimistingimused muuseumihoone (ERM-i) puhul, mitte mingi muu hoone puhul. Planeeringuala (sh K. E. von Baeri tn 17 krunt) asub kaitsealuses pargis (Toomemägi koos Kassitoomega), on hinnatud ja suure puhkeväärtusega haljasala, seega on krundi sihtotstarbe muutmine tagasi üldkasutatavaks maaks põhjendatud. Samuti juhtis linnavalitsus tähelepanu sellele, et planeeringu koostamise algatamisel ei ole võimalik määrata planeeringu lõplikku lahendust. Planeeringu lahendus kujuneb selle koostamisel.

17.02.2010 toimus detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu. Arutelul jäi ERMES-e esindaja esitatud vastuväite juurde.

Vastavalt planeerimisseaduse § 21 lg-le 4 esitas linnavalitsus planeeringu maavanemale järelevalve teostamiseks. Maavanem toetas 23.03.2010 kirjaga nr 2.1-6/1255 Tartu Linnavalitsuse seisukohta näha K.E. von Baeri 17 krundile ette üldmaa sihtotstarve, märkides, et kuna faktiliselt on kinnisasjal avalikult kasutatav park, siis ei saa planeeringu kehtestamist käsitleda kinnisasja senise kasutamise piiramisena või senise kasutamise võimatuks muutmisena. Kehtiva üldplaneeringu muutmine planeeringuala kinnisasja võimaliku müügihinna suurendamise eesmärgil on vastuolus planeerimisseaduses toodud ruumilise planeerimise eesmärgi ja ülesannetega.

Tuginedes planeerimisseaduse § 23 lõikes 3 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele, on maavanem andnud detailplaneeringule heakskiidu ja teinud ettepaneku planeering kehtestada.

Lähtudes eelnevast, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ p-d 2 ja 3 ning § 24 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 ning arvestades Tartu Maavalitsuse 23.03.2010 kirja nr 2.1-6/1255, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada J. Liivi tn 1 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 26. aprillil 2010. a.

4. Käesoleva otsuse 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 otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas

Aadu Must
Esimees

