



AB Artes Terrae OÜ
mart@artes.ee
Hogberg OÜ
info@hogberg.ee

Teie 07.04.2022
Meie 19.05.2022 nr 9-3.2/DP-20-017

Uuetalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadus

Oleme detailplaneeringu lahenduse üle vaadanud, kuid kahjuks ei ole 28.02.2022. a korrigeerimiskirjas toodud märkused planeeringusse sisse viidud ja puudub ka selgitus, miks seda tehtud ei ole.

Lisaks olete teada andnud, et soovite planeeringuga edasi liikuda ega soovi oodata Ravila tänava osas lahendust, mis omakorda ei võimalda krundi arendajal saada ettekujutust planeeringu elluviimisega kaasnevatest kulutustest.

Tartu linn on tellinud uue üldplaneeringukohase eskiislahenduse Ravila tänavale Puidu tänava ja riigimaantee Tartu-Tiksoja tee nr 40 vahelisel lõigul, kuid lahendust veel ei ole. Eelnevat arvestades saab teadaoleva informatsiooni alusel planeeringu elluviimise osas sätestada, et planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on Ravila tänava projekteerimine ja väljaehitamine, alates riigiteega ristumisest kuni planeeringuala kogu ulatuses, vastavalt Tartu linna väljastatavatele tingimustele ning vastava kohustuse võtmine ja kokkuleppe sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.

Eelnevat arvestades esitame teemade kaupa mõtted ja märkused, mida palume planeeringu korrigeerimisel ja täiendamisel arvestada.

I. Kohalik omavalitsus kinnitab planeeringu vastuvõtmisega, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele, seadustele jt õigusaktidele ning et see on realiseeritav. See tähendab, et lahendusest tulenevalt peab tekkima kindlus ja arusaam, et kavandatud ehitusõigus jm mahub krundile ära.

Antud juhul soovitakse planeeringuga jätta kõik vabaks. Planeering näeb välja nagu kavandataks suurt parkimisplatsi, samas võimaldab planeeritud ehitusõigus kogu ala hoonestada ühe kolmekorruselise hoonega, mille ehitisealune pind on 12 725 m², brutopinda kokku ca 38 000 m². Kokkuvõtvalt on planeeritud lahendus, millest ei selgu ja tekib küsitavusi, kas maksimaalne ehitusõigus koos muu vajalikuga mahub kruntidele ära. Palume lahendust korrigeerida ja esitada planeeringu mahus joonis, kus kajastatakse maksimaalset ehitusõigust jm vajalikku kajastav, sh palume arvestada, et lahendus sobitub keskkonda, arvestab üldplaneeringuga määratud põhimõtete ja on realiseeritav.

Esitatud parkimislahendus ei vasta standardile ega üldplaneeringule ning on vastuolus planeeringu seletuskirjas sätestatuga. Parkimine on lahendatud arvestades tootmis- ja laohoone otstarvet, näitlik parkimiskohtade arv on aga antud standardist suurem ning parkimiskohtade arvu suurendamise osas puudub analüüs ja põhjendus, miks peaks krundile olema võimaldatud rajada rohkem parkimiskohti.

Planeeringuala kontaktvööndi ja funktsionaalsete seoste joonis ei toeta kavandatud lahendust, ei ole näha, kuidas planeeritud ehitusõigus sobitub piirkonna ehitusõigusega. Kanda seoste joonisele peale ka lähialal kehtivad detailplaneeringud (hoonestusala, ehitusõigus) üldplaneeringu maakasutuse väljavõtte ja maakasutuse funktsioonid.

II. Haljastus

Vastavalt üldplaneeringus sätestatud äri- ja tootmismaa kruntide haljastusnõuetele tuleb krundile ulatusliku kõvakattega laoplatsti/teenindusõue kavandamisel või rekonstrueerimisel halveneva mikrokliima kompenseerimiseks, sh soojustaarte tekkimise riski maandamiseks rajada eraldushaljastus põõsaste või kõrghaljastusega, suuremad laoplatid liigendada ja vähem kasutatavad alad katta vett läbilaskvate pinnakattematerjalidega. Maa-ala kasutuse olemuse tõttu on hoone toimimise kõrval tähtis pöörata suuremat tähelepanu ka välialadele, erineva suunitlusega alad tuleb teineteisest eraldada (majandushoovid vs puhkealad).

Planeeringus on sätestatud, et külastajatele ja töötajatele mõeldud puhkealad on kavandatud kruntide lääneküljele. Läänekülg on hoonestuse n-õ tagumine külg, pos 1-3 kruntide lääneküljele on kavandatud 4 m laiune kõrghaljastuse riba hoonestuse ja krundipiiri vahele ning pos 4-6 lääneküljed asuvad kõrgepingeliini sihilal (22 m liini teljest) ja kaitsevööndis (40 m liini teljest). Kuidas on puhkealad kavandatud sobivasse asukohta?

Positsiooni 6 puudele ei ole tagatud piisav kasvuruum tulenevalt tehnovõrgust. Puud on konfliktis hoonestusalaga. Vastavalt standardile ei ole soovituslik ehitisele lähemale kui 5 m istutada keskmise ja suurekasvulisi puid, v.a kui on kasutatud spetsiaalseid insenertehnilisi võtteid (Puittaimed haljastuses, osa 3). Palume sellega arvestada.

Kõrghaljastuse osas on joonistel kasutatud kolme erineva suurusega kõrghaljastuse leppemärki. Mis on nende erinevus? Väikseima ringi diameeter on 3 m, elektriõhuliini kaitsevööndis on lubatud kõrghaljastus maksimaalse kasvukõrgusega 3 m - milliste puude võra läbimõõt ja kõrgus on 3 m? Vastavalt üldplaneeringule kuuluvad kõrghaljastuse alla vähemalt 10 m kõrgused puud.

III. Servituudi vajaduse määramine

Planeeringuala teenindav taristu on planeeritud erakinnistutele (kraav/sadevesi, gaas, elekter, vesi, soojatorustik). Sätestatud on, et väljaspool planeeringuala tuleb tehnovõrguliinide servituudid määrata projekteerimisel.

Planeeringust peab selguma, et lahendus on realiseeritav, antud juhul on lahendust võimalik realiseerida vaid eraomanikuga kokkuleppel, sellekohane kinnitus planeeringus aga puudub. Juhuks kui kokkulepet ei saada, tuleb planeeringuga anda ka alternatiivne lahendus.

IV. Juba esimeses korrigeerimiskirjas 31.03.2021. a tõi linn välja, et vastuvõtmise ajaks tuleb esitada planeeringu ruumiline illustratsioon. Ruumiline illustratsioon peab täiendama esitatud planeeringulahendust ja visualiseerima planeeritud ehitusmahtude sobivust antud keskkonda. Esitada vaated erinevatest vaatepunktidest ja kõrgustelt, sh kindlasti ka jalakäija vaate kõrguselt. Samas kirjas oli välja toodud, et vastuvõtmise ajaks tuleb esitada ka vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavate nõuete määrusele CAD fail, tärgandmed ja lisa 1.

V. Planeeringu elluviimine sõnastada järgmiselt:

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisele ja planeeritud hoonete ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalust ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Ravila tänav ei ole hetkel välja ehitatud selliselt, et see võimaldaks tagada planeeritud arenduste teenindamise, mistõttu on planeeringuga kavandatud ehitusõiguse ning Ravila tänava koridori kavandatu tehnovõrkudega ühendamise tagamiseks vajalik teekoridori moodustamine ja Ravila tänava väljaehitamine lähtudes linna koostatavast perspektiivsest lahendusest.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni projekteerimiseks, rajamiseks, väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee - Ravila tänav lõigus riigiteega ristumine kuni planeeringuala ulatus - väljaehitamine ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste

väljaehitamine ning arenduse eelduseks olevate tehnovõrkude rajamine Ravila tänavale Puidu tänava ja riigimaantee Tartu-Tiksoja tee nr 40 vahelisel lõigul.

Uuetalu maaüksuse igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike tegevuste tegemise, rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste väljaehitamine on detailplaneeringuga planeeritud ehitusõiguse realiseerimise tingimuseks. Vastavad tegevused (projekteerimine, ehitamine) toimuvad Uuetalu kinnistu igakordse omaniku kulul.

Kokkulepe planeeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Planeeringuga kavandatud mistahes hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud enne mistahes esimesele hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud esimese hoone valmimise ajaks piisavad tagatised. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Planeeritud tee ja tänavamaa krunt pos 7 antakse üle tasuta Tähtvere küla, 40 Tartu-Tiksoja tee omanikule või vastavalt vajadusele Tartu linnale. Planeeritud jalgratta- ja jalgteed ehitab välja rajatisest huvitatud osapool seoses Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitusega või mõnel muul juhul. Detailplaneeringust huvitatud isikul ei ole jalgratta- ja jalgteed väljaehitamise kohustust. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

VI. Veenduda, et esitatud joonised on koostatud korrektselt, legendis ei oleks üleliigseid tingimärke jms. Eemaldada seletuskirjast viited Liikluslahendus OÜ tööle jt vastuolud (nt Ravila tänava äärde kavandatud kõrghaljastuse rajamine).

Selguse mõttes palume edaspidi korrigeerimiskirjas esitatud planeeringulahenduse märkuste osas anda kirjalik vastus koos põhjendustega märkuste arvestamise või mittearvestamise osas, siis on ka linnal menetluseks kuluv aeg lühem.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Janne Schasmin

736 1261 Janne.Schasmin@raad.tartu.ee