



Irja Alakivi

Teie 20.01.2021

Meie 05.04.2021 nr 9-3.1/DP-04-011

Vastuskiri seoses Raja 31A detailplaneeringuga

Lugupeetud Irja Alakivi

Täname Teid, et juhtisite tähelepanu Tartu kultuuri- ja loodusväärtusliku roheala ning seal asuva kultuuri- ja muinsusväärtusliku hoone säilimise vajadusele. Tegemist on väga olulise küsimusega, mida arutati linnavalitsuse istungil, arengu- ja planeerimiskomisjonis ning keskkonnakomisjonis. Te olite vastavatel komisjonide koosolekutel ka kohal ja olete saanud tutvuda hiljem komisjoni protokollidega.

Linn nõustub, et üle 15 aasta vanuse planeeringu puhul on õigustatud küsimused selle elluviidavusest ja ajakohasusest. Linna hinnangul arvestab Raja tn 31a krundil kehtiv detailplaneering üldprintsipiibis kaasaegseid planeerimispõhimõtteid. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS §126 nimetatud ülesanded: määratud on hoonestusalad, kohustuslik ehitusjoon, kohustuslikud ehitusõiguse näitajad, muuhulgas ka haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse põhimõtted. Elamukruntide täisehituse protsent jääb vahemikku 12-20%, keskmine täisehituse protsent on 16%. A. Kallase maja krunt eristub ülejäänutest, sellel krundil on täisehitus vaid 8,7%, sh on hoonet käsitletud olemasolevana (krunti ei võetud aluseks keskmise täisehituse arvestamisel). Tänase tavapärase planeerimispraktika järgi oleks analoogsetel väikeelamumaa kruntidel täisehitus ca 20-25%. Ka kehtiva detailplaneeringu lahendus oli kompromiss, kus omanik ei saanud kõike soovitud. Õigusaktid ei näe ette võimalust tunnistada detailplaneering vaid seetõttu kehtetuks, et selle koostamise ajal kehtinud planeerimismenetluse regulatsioon on tänasel päeval muutunud või et planeeringuala naabrid on muutunud. Tartu linna territooriumil kehtib planeeringuid ka varasemast ajast. Ka see planeering on koostatud avaliku menetluse käigus ja seda võib pidada tolle aja ühiskondlikuks kokkuleppeks.

2004. a detailplaneeringu algatamisel linn ei näinud maa-alale ette avaliku pargi rajamise vajalikkust ning kuivõrd planeeringust huvitatud isikul puudusid võimalused planeeringualas olevat metsaparki hooldada ja rekonstrueerida, siis leiti, et on mõistlik rajada sinna elamupiirkond, mis samas arvestab maksimaalselt olemasoleva haljastusega (sh ajaloolised alleed), kuid lisab alale otstarbekamat kasutust. Lisaks arvestades endiste aiandus- ja suvilakooperatiivide arenemist elamukvartaliteks planeeringualast põhja- ning lõunaosas, on ka antud ala areng elamupiirkonnaks loogiline ning põhjendatud. Linn jääb selles osas oma varasema seisukoha juurde, mis puudutab maa juhtotstarvet üldplaneeringus. Linna hinnangul ei ole põhjendatud juba alates 2005. aastast üldplaneeringus kavandatud elamumaa juhtotstarbe muutmine ja ala määramine rohealaks. Vastavad põhjendused on Teile ka varasemalt üldplaneeringu menetluses esitatud.

Planeeringuga on ette nähtud säilitada võimalikult suurt osa olemasolevast kõrghaljastusest ja nimetatud, et kindlasti tuleb säilitada alleestruktuurid (pärna ja tamme alleed) ning sarapuudest põõsarida. Analüüsides kehtiva detailplaneeringu lahendust, siis on tõepoolest problemaatiline planeeringuga antud eesmärgi täitmine väärtusliku haljastuse säilitamise seisukohast. Ala läbiva sõidutee kavandamine, Pos 8 krundi hoonestamine ja tehnovõrkude ehitamine võivad väärtuslikke puid kahjustada. Seega on linnavolikogu komisjonid leidnud, et põhjendatud on enne ala hoonestamist koostada uus ja põhjalik dendroloogiline ja elustiku analüüs, mis hõlmaks kõrghaljastuse kõrval ka rohttaimestikku ja põõsastikku elurikkuse seisukohast. Vastav täiendus tehakse 1. aprillil 2021. a vastu võetud üldplaneeringusse.

Linn ei pea samas põhjendatuks alal kehtiva detailplaneeringu täielikult kehtetuks tunnistamist, kuna tähelepanu tuleb pöörata õiguskindluse tagamise vajadusele. Õiguskindluse loob teadmine, et kord kehtestatud planeering kehtib kuni sellekohase uue detailplaneeringu kehtestamiseni, sest vastasel juhul puuduks kindel teadmine, kuidas ühte või teist maa-ala kasutama hakatakse ja millist ehitist maa-alale ehitada kavatsetakse. Lisaks teeb selle keeruliseks asjaolu, et planeeringut on asutud ellu viima, moodustatud on osad krundid ja taotletud ehitusluba. Ehituslubadega seoses on linnal omanikuga pooleli kohtuvaidlus. Kui siiski realiseeritakse kehtiv detailplaneering, tuleb samamoodi teostada eelnev dendroloogiline hinnang ja raielubade menetluses kontrollida puude raiumise lubatavust nende seisundit jms asjaolusid arvestades.

Kehtiv planeering ei takista Kallase maja riikliku või kohaliku kaitse alla võtmist. Hoone ümber on jäetud planeeringuga suur ja avar krunt (Pos 7) ning sätestatud hoone säilitamise kohustus. Seega detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei oleks sellest aspektist tulenevalt vajalik.

Linn on teinud pöördumisi Muinsuskaitseameti poole krundil asuva hoone kaitse alla võtmise küsimuses. Muinsuskaitseamet ei ole pidanud maja muinsuskaitse vääriliseks. Samas on linn hinnanud hoone väärtust ja leidnud, et väärika suurusega krundi määramisega planeeringus ning hoone säilitamise kohustusega on linn omalt poolt teinud tasakaalustatult eraomandis oleva vara osas avalike huvide ja väärtuste kaitse tagamise otsuse. Miljööväärtuslikuks ei ole linn pidanud seni vajalikuks hoonet määrata.

Volikogul on võimalik võtta loodusobjekte kohaliku kaitse alla. Linn ei ole näinud Raja tn 31a krundi kohaliku omavalitsuse tasandil looduskaitseväärusega alana LKS mõistes. Linn ei leia, et maa-alal paiknevate põlispuude säilitamiseks oleks vaja rakendada looduskaitsereežiimi, mis pigem seaks piiranguid selle puhkeotstarbelisele kasutusele, vaid loeb piisavaks detailplaneeringus ette nähtud haljastuse säilitamise nõudeid. See tähendab, et ala loodusväärtusena käsitletavat säilitamisväärset põlispuud ja ala läbiv alleestruktuur tuleb säilitada, planeering neid likvideerida ei võimalda. Täiendavad piirangud eeldaksid ala avalikes huvides omandamist, milleks linn vahendeid eraldamas pole.

Eeltoodut arvestades leiab linn, et kõikidest alternatiividest parim oleks leida alale lahendus uue avaliku detailplaneeringu menetluse kaudu, mis võimaldaks säilitada rohkem väärtuslikku haljastust kui hetkel kehtiv detailplaneering ning mille kaudu selguks ümberkaudsete elanike arvamused. Linn on edastanud vastava sõnumi ka kinnistu omanikule ja loodab, et omanik on valmis parima võimaliku lahenduse nimel koostööd tegema ja kavandama osa krundist avalikku kasutusse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas
linnapea

Marili Jõesuu
736 1460 Marili.Joesuu@tartu.ee