



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Silja Holsmer
Advokaadibüroo Supremia OÜ
silja.holsmer@supremia.ee

Teie 04.10.2018
Meie 05.11.2018 nr 9-3.2/DP-18-006

Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneering

Osaühing ASPIN-TARTU taotleb Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu algatamist eesmärgiga jagada ala viieks erinevaks krundiks ja püstitada olemasoleva hoone asemele viis kortermaja (250 korterit, lisaks äripinnad).

Anname teada, et linn on ette valmistanud lähteseisukohad detailplaneeringu algatamiseks ja oleme valmis need suunama linnavalitsuse istungile otsustamiseks.

Paraku ei ole huvitatud isik otsuse eelnõuga nõustunud. Tõdete, et krundi hoonestamisel tuleb arvestada piirkonna üldise hoonestusega, krundi suuruse ning kavandatava hoonestusega. Mõisavahe tn 21 krundi suurus on 10 149 m² ning niivõrd suuri krunte rohkem piirkonnas ei ole. Taotlete ala kruntimist ja hoonestamist viiest hoonest koosneva uushoonestusega.

Arvestades (tutvumiseks esitatud lähteseisukohtades välja toodud) planeerimise põhimõtetega ning võttes aluseks taotletud soovi, on linnal põhjust kahelda, et kõigile sätestatud nõuetele vastavat planeeringulahendust ei ole võimalik koostada. Taotledes jätkuvalt viie viiekorruselise kortermaja planeerimist, tuleb huvitatud isikul täiendavalt selgitada planeeritud mahtude kavandamise võimalikkust, esitades linnale kaalumiseks algatamise soove kajastav eskiislahendus.

Linn on põhjendanud oma seisukohti:

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on korterelamu maa juhtfunktsiooniga ala suurim lubatud täisehitusprotsent kuni 40%, erandid on lubatud äritänavate äärsetel kruntidel ja kesklinnas. Olenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms võib kohalik omavalitsus nõuda üldplaneeringus sätestatud väiksemat krundi täisehitust.

Mõisavahe tn 21 krunt ei asu kesklinna piirkonnas ega äritänavaaäres, seega ei ole tegemist eeltoodu mõistes erandiga ning ehitusõiguse määramisel, sh Teie taotletud võimaliku täisehituse protsendi hindamisel ja kaalumisel võetakse aluseks planeeritavat ala ümbritsev keskkond.

Tegemist on Annelinna linnaosas asuva korterelamumaa piirkonnaga, kus on selgelt defineeritud linnaruum ja planeeringuline lahendus. Esmakordselt toimus Annelinna planeerimise konkurss juba 1969. aastal, seejärel valmis 1971. aastal Annelinna generaalplaan, sama kümnendi jooksul koostasid Port ja Meelak I ja II mikrorajooni detailplaneeringud. Planeeringu struktuurseks ja üheks olulisemaks ideeks olid kergliikluse kiired, mis koondusid Anne luhale planeeritud ühiskondlikku keskusesse. Teiseks planeeringu ideeks oli varieerida hoonestuse tihedust, vältimaks vabaplaneeringuliste alade puhul sageli probleemiks saavat homogeenset hajutatusest tulenevat ebamäära laialivalgumist. Elamud olid kontsentreeritud jalakäigu kiirte äärde, koolid ja lasteaiad seevastu olid paigutatud hõredamalt ja nende vahelt pidid avanema vaated luhale (maapind langeb Annelinna piirides jõe suunas kuni 30 m). Parkimine oli lahendatud Räpina maantee ääres paiknevates kommunaalgaraažides, majadevahelised alad olid kujundatud ühiskasutusega rohe- ja puhkealadeks. Mõlemad ehitatud mikrorajoonid on pikisuunas jaotatud kaheks tsooniks: Anne tänavast jõe poole jäävad viiekorruselised, teisele poole üheksakorruselised elamud.

Kavad viidi ellu ja ala hoonestati I ja II mikrorajooni detailplaneeringute alusel.

Maareform käivitus 01.11.1991. a, mille käigus selgitati välja erastamisele ja tagastamisele kuuluv maa. Annelinna linnaosa oli selleks ajaks välja arendatud. Parkimine oli lahendatud Räpina maantee ääres paiknevates kommunaalgaraažides, majadevahelised alad olid kujundatud ühiskasutusega rohe- ja puhkealadeks. Vabaplaneeringu alade jagamisel tekkida võivate probleemide vältimiseks moodustati korruselamumaaadel hoonete juurde krundid põhimõttel, et ühiskasutusega ala ja juurdepääsud saaksid vabalt toimida. Selliselt sooviti vältida olukordi, kus varem laiemalt kasutuses olnud haljasalad ja teed oleksid hakanud kuuluma eraomanikele, kes ei luba neid teistel enam kasutada.

Arvestades piirkonna kujunemise ajalugu ja ellu viidud reformi põhimõtteid, ei saa käesoleval ajal uute kruntide moodustamisel ja uute hoonete kavandamisel lähtuda samasugustest printsiipidest, olemasolevatest korterelamu krundi suurustest ja täisehituse protsentidest. Muutunud aeg on kaasa toonud vajaduse arvestada planeerimisel tänapäevaste vajadustega ja kehtivate õigusaktidega. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg-st 1 tulenevalt on ruumilise planeerimise korraldamine omavalitsusüksuse ülesanne. Planeerimisseaduse § 10 järgi peab kohaliku omavalitsuse üksus planeerimisalase tegevuse korraldajana tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise ja tagama, et planeering koostatakse kooskõlas kehtivate strateegiliste dokumentidega. Planeerimisseaduse § 124 järgi on detailplaneeringu koostamisel aluseks kehtestatud üldplaneering.

Tartu linna üldplaneering seab piirkonna arendamisel eesmärgiks keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise. Mõisavahe tn 21 krundi planeerimisel korterelamumaaks arvestatakse üldplaneeringuga määratud tingimusi.

Võttes aluseks detailplaneeringu algatamise taotluse, arvestades Tartu linna üldplaneeringuga määratud põhimõtteid, analüüsid kahe kergliikluskiire ja tänavatevahelise ala hoonestuslaadi, kuna sellele alale jääb ka Mõisavahe tn 21 krunt, töötati välja detailplaneeringu algatamise lähteseisukohad. Analüüsitavaks piirkonnaks võeti vastavalt üldplaneeringus sätestatule korterelamu maa juhtfunktsiooniga ala.

Eesmärgiga tagada üldplaneeringu täitmine, sh luua piirkonnale iseloomulik hoonestuse tihedus ja hoonetevaheline ala, analüüsiti nimetatud piirkonna pindala ja alal olevate hoonete ehitisealuste pindalade (ehitisregistri andmed) suhet. Analüüsi tulemusena on piirkonna täisehituse protsent 16%, lubatud korruselisus on kuni viis.

Lisaks peab planeeritav uushoonestus järgima Annelinnas väljakujunenud selgelt defineeritud linnaruumi ja planeeringulist lahendust. Uushoonestuse mahu ja asukoha kavandamisel tuleb arvestada naabruses olevate korterelamute paiknemisega, privaatsuse, vaate ja valguse tagamise vajadusega. Eelnevat arvestades tuleb kavandada hoonemahud kergliikluskiire ja/või Mõisavahe tänava poolsesse serva. Vastavalt üldplaneeringule peab elamufunktsiooni kavandamisel krundi haljastatav ala olema suurem kui kõvakattega ala. Uute korterelamute kavandamisel tuleb korterite arvu määramisel lähtuda põhimõttest, kus peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäruude, kelkude jms hoidmiseks. Krundile tuleb kavandada laste mänguväljak. Krunde ei tohi piirata ega neile paigaldada tõkkepuid. Lähteseisukohad koos põhjenduste ja selgitustega ning analüüsitava ala skeem ja arvutustabel on lisatud ka käesolevale kirjale.

Planeerimisseaduse järgi peab kohaliku omavalitsuse üksus planeerimisalase tegevuse korraldajana tagama, et planeering koostatakse kooskõlas kehtivate strateegiliste dokumentidega. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning

turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.

Linn on oma seisukoha kujundamisel lähtunud proportsionaalsuse põhimõttest, kus erandlikult suure krundi ja teiste kruntide suhe ehitusalusesse pinda täidaks eesmärgi saavutada ühtne linnaruum sõltumatult ühe või teise krundi pindalast ja sellest tulenevast erinevast täisehitusprotsendist.

Kinnitame, et Mõisavahe tn 21 krundi planeeringu koostamise käigus on võimalik kaaluda huvitatud isiku taotletud ala jagamist ning igale krundile ehitusõiguse määramist tingimusel, et arvestatakse Tartu linna üldplaneeringuga sätestatud põhimõtteid.

Planeerimisalase tegevuse korraldaja on kohalik omavalitsus. Planeerimisseaduse §-st 1 tulenevalt on seaduse eesmärk luua ruumilise planeerimise (edaspidi planeerimine) kaudu eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, demokraatliku, pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.

Planeerimisseaduse §-st 3 tulenevalt on planeering konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Planeeringus esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Elukeskkonna parendamise põhimõtte rakendamine loob eeldused hea elukeskkonna kujunemiseks - seda nii olemasolevaid väärtusi säilitades kui ka uusi väärtusi luues. Elukeskkonna parendamisel arvestatakse nii objektiivsete kui subjektiivsete hinnangutega (nt kogukondliku hinnanguga).

Planeerimise põhimõtted on olulised, kuna läbi nende rakendamise luuakse eeldused planeeringute kvaliteetsele menetlusele ja sisule. Planeeringute eesmärgiks on ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine ning planeeringulise terviklahenduse loomine vastavas piirkonnas, laiemalt võttes - eelduste loomine hea keskkonna kujunemiseks. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Teile tutvumiseks esitatud lähteseisukohad on koostatud lähtudes eelnimetatud põhimõttest ja Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringust. Oleme oma kirjades kokkuvõtvalt viidanud asjaolule, et Teie taotletud maht ei ühti piirkonna väljakujunenud ehituslaadiga. Kahjuks Te meie seisukohtadega nõustunud ei ole.

Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määrusega nr 140 on kinnitatud ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas. Määruse § 4 sätestab, et osakonnal on planeeringu koostamise algatamise ettevalmistamisel õigus nõuda planeeringu koostamisest huvitatud isikult täiendavaid planeeringu algatamise eesmärgi selgitavaid dokumente, sealhulgas illustreerivaid materjale.

Taotledes jätkuvalt viie viiekorruselise kortermaja planeerimist, tuleb Teil linnale esitada kaalumiseks algatamise soove kajastav eskiislahendus, mis tugineb planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsetele ja linnachituslikele seostele. Eskiislahendust illustreeriv kaart peab lisaks

eelnevale sisaldama hoonestusala, krundi ehitusõigust ja põhimõttelist haljastuse lahendust ning põhimõttelist liikluslahenduse skeemi ja parkimise lahendust. Eskiislahenduse koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest ja õigusaktidest, sh Tartu linna üldplaneeringust.

Soovides eskiislahendust mitte koostada, on linn valmis suunama detailplaneeringu algatamise materjalid istungile ettevalmistatud lähteseisukohtadena. Positiivse tagasiside korral valmistame ette ja saadame allkirjastamiseks detailplaneeringu koostamise või koostamise tellimise üleandmise lepingu. Leping allkirjastatakse enne planeeringu algatamist, leping jõustub planeeringu algatamisel.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven

juhataja