



RISTAL KEBA PARTNERID
Advokaadibüroo

Teie 22.08.2024
Meie 25.09.2024 nr 9-3.1/DP-17-024

**Vorbuse küla Maa-allika, Eluallika ja Õneallika
katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu
menetluse lõpetamine**

Olete 22.08.2024 edastatud kirjaga palunud:

1. Kaaluda Tartu Linnavalitsusel projekteerimistingimuste väljastamist nii Maa-Allika, Õneallika kui ka Eluallika katastriüksusele ühe elamu ja kuni 4 abihoone ehitamiseks. Kinnitate, et sellisel juhul on Kim Allikas ka koheselt nõus sõlmima kokkuleppe Maa-Allika, Õneallika ja Eluallika maaüksuste osas matkaraja kasutusse lubamiseks.
2. Juhul kui Tartu Linnavalitsus ei ole nõus projekteerimistingimuste väljastamisega Eluallika katastriüksusele, siis palute mitte lõpetada detailplaneeringu menetlust nimetatud katastriüksuse osas.

Vastus esimesele ettepanekule

Linnavalitsus kaalus Kim Allika poolt esitatud esimest ettepanekut 25.06.2021 esitatud taotluse alusel kehtiva üldplaneeringu avalikul väljapanekul ja võttis [13.07.2021 korraldusega nr 812](#) seisukoha määrata erandina Vorbuse väärtuslikul maastikul, maalise asustuse maa-alal, Emajõe üleujutusohuga alal ehitusõigus üksikelanute rajamiseks Maa-allika ja Õneallika kinnistutele juhul, kui on tagatud Emajõe äärsel matkarajal vaba liikumine. Erandi lubamise eeltingimuseks on Maa-Allika, Õneallika ja Eluallika maaüksuste osas matkaraja kasutuse lubamine ja vastava kokkuleppe sõlmimine. Samuti tuleb tagada, et hoonete alune maapind oleks kõrgemal, kui Emajõe üleujutuse maksimaalse veetaseme 1% tõenäosuse piirist (abs 33.9 m). Eluallika kinnistu hoonestamine ei ole krundistruktuurist tulenevalt võimalik.

Selgitustena on korralduses toodud: *Kim Allikas on teinud 25.06.2021. a linnale täiendava pöördumise ja linnavalitsus on seisukohal, et avalikul väljapanekul esitatud arvamuse osas muudetakse seisukohta ning World7 OÜle kuuluvatel kinnistutel saab lubada hoonestamise osas erandi. Üldjuhul on nimetatud ala hoonestamine võimalik arvestades hajaasustuse põhimõtteid ning tingimusi, kus uushoonestuse kavandamisel tuleb tagada, et hoonestatava ala õueala kaugus lähimast hoonestatud ala õuealast oleks vähemalt 200 m. Kuna nimetatud kruntide laiused jäävad vahemikku ca 50 m ning 200 m vahemaad ei ole võimalik tagada, lubatakse antud asukohas erandina matkaraja kasutuse lubamise korral hoonestada kaks äärmist krunti. Selliselt on tagatud maksimaalne võimalik vahekaugus.*

Tartu linna üldplaneering

Tartu Linnavolikogu 07. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga on alale määratud maalise asustuse juhtotstarve. Maalise asustuse maa-ala on väljapoole Tartu linna asustusüksust ja tiheasustusalasid, suuremaid tootmisalasid, säilitatavaid metsalasid ning puhke- ja virgestusalasid sh. puhkemetsi jääv maa-ala, millel tulenevalt

asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Maa-alal on lubatav ehitada hajaasustuse põhimõttel elamuid, ärihoonet ja põllumajandushoonet või -rajatist.

Ala asub maakondliku tähtsusega Kardla-Vorbuse väärtuslikul maastikul, kus uushoonestuse kavandamisel tuleb tagada, et hoonestatava ala õueala kaugus lähimast hoonestatud ala õuealast oleks vähemalt 200 m. Säilitada tuleb väljakujunenud talumaastik ja miljöo Vorbuse ja Kardla külades ning jätta avatuks vaated Emajõe ja orule. Kogu alal on lubatud avada täiendavaid vaateid väärtustatud loodus- ja maastikuobjektidele ning ehitistele. Hajakülas Vorbuse-Kardla teest jõe poole säilitada ja avada vaated Emajõe, vajadusel eemaldada selleks otstarbeks võsa.

Ala asub arhitektuuriüksuses VOR1, kus on eesmärgiks säilitada piirkonnale iseloomulik hajaasustuslik hoonestusstruktuur ning väärtuslik põllu- ja metsamaa. Uushoonestamine on lubatud järgides hajaasustuse põhimõtteid, kuid eelistatud on olemasolevate talukohtade kasutusele võtmine. Emajõe piirkonnas tuleb säilitada Emajõe orulammi looduslik ilme ja Dendropargi jätkuna rohekoridor ning arendada välja Emajõe-äärne puhke- ja virgestusala. Uushoonestus tuleb kavandada olemasolevatest talukohtadest eemale, järgides lähipiirkonna hoonete tüüpilisi vahekauguseid, kuid reeglina mitte lähemale kui 100m (kaugus õuealade vahel).

Maa-alal kehtivad juhtotstarbe kohased üldplaneeringuga määratud üldtingimused, arvestades üleujutusosalale üldplaneeringuga seatud piiranguid. Rohevõrgustiku aladel, väärtuslikul põllumajandusmaal ja väärtuslikul maastikul kehtivad hoonestamisele vastavad täiendavad piirangud või leevendused.

Tartu linna üldplaneeringu raames on määratud 1% tõenäosusega üleujutusohuga ala piirist lähtuv ehitusjoon, millest tohib üldjuhul ehitada ainult maismaa suunas. Maa-allika, Õneallika ja Eluallika kinnistud jäävad tervikuna sellest joonest jõe poole.

Vastavalt VOR1 arhitektuuriüksuse ehitustingimustele, on erandina Vorbuse väärtuslikul maastikul, maalise asustuse maa-alal, Emajõe üleujutusohuga alal lubatud ehitada üksiklamu nii Maa-allika kui Õneallika kinnistutele juhul, kui on tagatud Emajõe äärsel matkarajal vaba liikumine. Erandi lubamise eeltingimuseks on Maa-Allika, Õneallika ja Eluallika maaüksuste osas matkaraja kasutuse lubamine ja vastava kokkuleppe sõlmimine. Samuti tuleb tagada, et hoonete alune maapind oleks kõrgemal, kui Emajõe üleujutuse maksimaalse veetaseme 1% tõenäosuse piirist (abs 33.9 m). Eluallika kinnistu hoonestamine ei ole krundistruktuurist tulenevalt võimalik.

Selgitame, et üldjuhul ei ole kliimaeesmärkidest tulenevalt ja üldplaneeringu järgi Emajõe lammialal üleujutataval alal ehitamine ega maapinna tõstmine lubatud, Kardla-Vorbuse väärtuslikul maastikul tuleb tagada õuealade-vaheline kaugus vähemalt 200 m.

Linn on tulnud maaomanikule vastu ja teinud erandi, lubades üldplaneeringuga Maa-allika ja Õneallika maaüksustele üksiklamute ehitamist, st perspektiivne õuealade vahekaugus on väiksem kui 200 m ning vähesel määral tuleb maapinda tõsta. Arvestades Emajõe kalda ehituskeeluvööndit, maapinna kõrgust, kruntide asetust ja suurust ning strateegilisi eesmärke, ei ole seega Eluallika maaüksuse hoonestamine võimalik.

Vastus teisele ettepanekule

Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) algatati Tähtvere Vallavolikogu 29.09.2017. a otsusega nr 1-2/37. Planeering algatati eesmärgiga kaaluda võimalusi väikesadama (puhke- ja harrastuskalapüügi sadama) kompleksi rajamiseks, kus lisaks kasumit tootvatele tegevustele nagu nt sadama- või majutusteenused, osutatakse elanikkonnale ja Emajõe kaldaala kasutajatele tasuta teenuseid. Arvestades eespool toodud üldplaneeringust tulenevaid strateegilisi eesmärke ja arvestades asjaolusid ning nendega vastuolus olevaid detailplaneeringu eesmärke, ei pea linn võimalikuks Eluallika maaüksusel detailplaneeringu menetlust jätkata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Juhataja

Liis Randmets

736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee