

Hr Urmas Ahven
linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 3
51003 Tartu

03. augustil 2006. a
isiklikult üle antud

**Tartu Linnavalitsuse märkustest Vahi 62 krundi ja lähiala
detailplaneeringu eskiislahendusele**

Lugupeetud hr Ahven

AS Gray Capital kinnitab käesolevaga Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 13. juuni 2006. a kirja nr 9-1.3/DP-05-019 kättesaamist ning selles esitatud seisukohtadega tutvumist.

AS Gray Capital tunneb heameelt selle üle, et Tartu linnavalitsus on pidanud võimalikuks Vahi 62 krundi ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi nimetatud 'detailplaneeringu') heaks kiita.

AS Gray Capital loodab, et Tartu linnavalitsusel on võimalik detailplaneering lähiajal vastu võtta ja korraldada selle avalik väljapanek, misjärel saaks AS Gray Capital edasi liikuda detailplaneeringu elluviimisel.

Omalt poolt soovib AS Gray Capital juhtida täiendavalt tähelepanu eelkõige alljärgnevale.

**I. Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna
13. juuni 2006. a kiri**

Tartu linnavalitsuse esitatud märkuste osas detailplaneeringu eskiislahenduse kooskõlastamisel selgitab AS Gray Capital järgnevat:

- a) AS Gray Capital aktsepteerib Tartu linnavalitsuse nõuet jätta planeeringualale kavandamata kütusetankla ning detailplaneeringus tehakse asjakohased muudatused enne selle esitamist Tartu linnavalitsusele vastuvõtmiseks – Tartu linnavalitsuse märkust on arvestatud;
- b) AS Gray Capital aktsepteerib Tartu linnavalitsuse nõuet planeerida Vahi tn äärne hoonestus kolme- ja neljakorruselisena, kuigi arhitektide hinnangul ei haaku nimetatud muudatus planeeringuala hoonestamise üldkontseptsiooniga. Planeeringu koostaja teeb asjakohased muudatused detailplaneeringus enne selle esitamist Tartu linnavalitsusele vastuvõtmiseks. Esialgne lahendus hoonete korruselisuse osas on esitatud käesoleva kirja lisas nr 1 – Tartu linnavalitsuse märkust on arvestatud;
- c) AS Gray Capital soovib täiendavalt selgitada, et planeeringuala hoonestuse sokli lae kõrgus on kavandatud 2 m keskmisest maapinnast eelkõige selleks, et tuua piirkonda rohkem avarust (avatud ruumi) tagades võimalus postidel asuva hooneosa alt läbi näha (vt ka lisatud illustreerivat joonist, lisa nr 2). AS Gray

Capital loodab, et käesolevaga täiendavalt esitatud joonis koostoimes teiste planeeringumaterjalidega võimaldab Tartu linnavalitsusel loobuda nõudest alandada sokli lae kõrgust. Kui Tartu linnavalitsus seda siiski võimalikuks ei pea, siis on AS Gray Capital valmis tegema soovitud muudatuse detailplaneeringus – Tartu linnavalitsuse märkust on arvestatud tingimuslikult;

- d) AS Gray Capital aktsepteerib Tartu linnavalitsuse nõuet vähendada planeeringualal asuvate hoonete suurimat lubatud kõrgust, arvestades eelneva alapunkti kommentaare – Tartu linnavalitsuse märkust on arvestatud tingimuslikult;
- e) AS Gray Capital osundab, et detailplaneeringu eskiislahenduse põhikaardil on positsioonile 29 ligipääs loodud positsiooni 12 kaudu. Kui Tartu linnavalitsus seda vajalikuks peab, siis on AS Gray Capital valmis kaaluma võimalusi täpsustada detailplaneeringu põhikaarti – Tartu linnavalitsuse märkust on arvestatud;
- f) AS Gray Capital aktsepteerib Tartu linnavalitsuse nõuet rajada Vahi tn äärde Vahi 62 krundile haljasriba. Kõnealune haljasriba kantakse detailplaneeringu lõpliku lahenduse valmimisel detailplaneeringu põhikaardile, lähtudes täiendavalt väljatöötatavast haljastuse kontseptsioonist ja lahendusest – Tartu linnavalitsuse märkust on arvestatud;
- g) AS Gray Capital märgib, et positsioonile 24 planeeritud kaubanduskeskuse parkimisvajadus on detailplaneeringu eskiislahenduse põhikaardil lahendatud kooskõlas EVS 843:2003 nõuetega. Varem kütusetankla krundiks planeeritud positsioon 25 liitmisest tulenevalt täpsustab ja täiendab AS Gray Capital positsiooni 24 ja positsiooni 25 parklakohtade joonist ning liiklusskeemi asjaomastel kruntidel – Tartu linnavalitsuse märkust on arvestatud;
- h) AS Gray Capital aktsepteerib Tartu linnavalitsuse nõuet anda Tartu linnale tasuta üle maa tänavate rajamiseks – Tartu Linnavalitsuse märkust on arvestatud;
- i) AS Gray Capital aktsepteerib Tartu linnavalitsuse nõuet leppida avalikult kasutatavate tänavate ümberehitus kokku detailplaneeringu edasise menetlemise käigus – Tartu linnavalitsuse märkust on arvestatud;
- j) AS Gray Capital aktsepteerib Tartu linnavalitsuse nõuet näha ärimaa funktsiooniga kruntidele ette ka osalise sotsiaalse funktsiooni rakendamise võimalus ning pakub oma lahendused välja detailplaneeringu lõplikus (vastuvõtmiseks esitatavas) versioonis – Tartu linnavalitsuse märkust on arvestatud.

Märkus

AS-ile Gray Capital teadaolevalt on detailplaneeringu eskiislahenduse arutelul Tartu linnavolikogu komisjonis viibinud ning sõna võtnud ka detailplaneeringuga rahulolematud kõrvalised isikud. Seda ei saa pidada võrdse kohtlemise printsiibi kohaseks. Palume edaspidi kutsuda koosolekutele, kus võivad viibida asjast huvitatud isikud, ka AS-i Gray Capital esindajad.

II. Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 30. juuni 2006. a kiri

AS Gray Capital kinnitab Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 30. juuni 2006. a kirja nr 9-1.3/DP-05-019 kättesaamist ning avaliku arutelu tulemustega tutvumist.

Omalt poolt soovib AS Gray Capital juhtida täiendavalt tähelepanu eelkõige alljärgnevale:

1. AS Gray Capital tellib täiendavalt insolatsiooniarvutused planeeringuala naaberhoonete kohta 27. juuni 2006. a avaliku arutelu protokoll punkti 1 kohaselt;
2. Erinevalt detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul arutelul käsitletust ei pea AS Gray Capital põhjendatuks suurendada parkimiskohtade arvu planeeringualal, sest ka olemasolev detailplaneeringu eskiislahendus näeb piirkonda ette rohkem parkimiskohti, kui on kehtestatud normatiiv ning puudub objektiivne vajadus suurema arvu parkimiskohtade järele. Hoonestuse mahu vähendamisel Tartu linnavalitsuse 13. juuni 2006 kirja punkti 2 kohaselt suureneb veelgi parkimiskohtade arv korteri kohta, vt tabel lisas nr 3. Varasema arenduskogemuse alusel piisab äärelinnas ühest parkimiskohast korteri kohta, näiteks Tallinnas Pirital asuva kortermaja puhul oli tegelik parkimiskohtade vajadus 0,9 (16 korteriga maja juurde osteti 14 parkimiskohta). Juhime tähelepanu ka asjaolule, et arvestades ühistranspordiühenduse paranemist tekkiva elurajooni elanike arvu suurenemise tõttu, on oodata autode kasutamise vajaduse vähenemist kogu piirkonnas;
3. AS Gray Capital esitab detailplaneeringu põhilahenduse koosseisus Vahi tn äärsel haljasriba lahenduse, lähtudes planeeringuala haljastuse kontseptsioonist ja lahendusest, mis koostatakse eraldi;
4. AS Gray Capital tellib planeeringualal liikluse tihenemisest tingitud heitgaaside hulga võimaliku suurenemise kohta eksperthinnangu;
5. AS Gray Capital on vastanud Eda ja Andres Aitseni ning Martin Pedaku esitatud kirjalikele pöördumistele. Vastuskirjad on lisatud käesolevale kirjale, vt lisad nr 4 ja 5.
6. Võttes kokku eespool nimetatud pöördumised ja avalikul arutelul kuulnud arvamused, saame märkida järgnevat:
 - b) planeeringulahendusega rahulolematute isikute seisukohad ei tugine õigusaktidele ega ekspertiisidele ning on:
 - i. subjektiivsed arvamused, mis ei ole konkreetselt põhjendatud (nt majade arhitektuur ei meeldi, hoonestus tundub liiga tihe) või
 - ii. põhinevad tahtlikult või tahtmatult valedel andmetel ning ebatäpsetel arvutustel;
 - c) AS Gray Capital on tellinud detailplaneeringu oma ala professionaalsematelt spetsialistidelt:
 - i. planeeringut koostab pikaajalise kogemusega Tartu Arhitektuurbüroo;

- ii. arhitektuurse visiooni on koostanud oma ala parimate hulka kuuluv Agabus Endjärv & Truverk Arhitektid, kellel on sarnane kogemus ka Viimsis asuvate Tammeõue ja Kõrgemäe piirkondade planeerimisest;
- iii. detailplaneeringu lahendusele on eksperthinnangu koostanud Hendrikson & Ko, mis on pikaajalise ruumilise planeerimise ja planeeringuga kaasnevate mõjude hindamise kogemusega konsultatsioonifirma;
- iv. liikluskorralduse lahenduse on loonud Tallinna Tehnikaülikooli professor Ilmar Pihlak, kes on ka Eestis kehtiva linnatänavate projekteerimise standardi EVS 843:2003 üks autoritest.

7. AS Gray Capital ei pea põhjendatuks ega otstarbekaks korraldada täiendav detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu. Eskiislahendust tutvustavate avalike arutelude korraldamise eesmärk on planeerimisseaduse § 16 lg 3 tulenevalt eelkõige avalikkuse kaasamine planeerimismenetlusse selle võimalikult varajases etapis, et võimaldada asjast huvitatud isikutel esitada planeeringu põhimõtteliste lahenduste kohta oma seisukohti. Selline võimalus on detailplaneeringu koostamisel olnud ning seda on huvitatud isikud ka kasutanud. Samal ajal ei ole ega saagi detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu eesmärk olla kõigi võimalike planeeringuga seotud erimeelsuste lahendamine ning lõpliku tasakaalustatud lahenduse saavutamine, sest eskiislahenduse detailsust arvestades ei peagi selles pakkuma lõplikke lahendusi planeeringuala väljaarendamise kõigis küsimustes.

Mistahes detailplaneeringu eskiislahenduse eesmärk on eelkõige ikkagi välja selgitada, kas arendaja planeeringualal kavandatav (ehitus)tegevus on põhimõtteliselt teostatav ning kas on ilmseid õigusaktidest ja/või praktilistest vajadustest tulenevaid takistusi kavandatu elluviimiseks. Detailsem arutelu ja asjaomaste isikute huvide (sh avaliku huvi) kaalumine toimub juba edasise planeerimismenetluse (sh detailplaneeringu avaliku arutelu) käigus pärast seda, kui on valminud planeeringuala ehitustegevuse ja maakasutuse lõplik kava.

III. Detailplaneeringuga kaasnev positiivne mõju kogu piirkonnale

AS Gray Capital märgib täiendavalt, et igasugune arendustegevus toob üldjuhul kaasa planeeritava ala lähipiirkonnas elavate isikute protesti ja vastuseisu kavandatavale arendustegevusele. Samal ajal on oluline arvestada, et kinnisvaraturul üha teravneva konkurentsi ja suureneva pakkumise tingimustes on ka kinnisvaraarendaja huvitatud inim- ja loodussõbraliku atraktiivse elukeskkonna loomisest, et kindlustada nõudlus pakutavale tootele. Seetõttu on põhjendamatu planeeringuala lähipiirkonna elanike soov vastandada endid AS-iga Gray Capital.

AS Gray Capital leiab, et detailplaneeringuga lahendatakse mitu probleemset küsimust ja oluliselt paraneb ka juba olemasolevate elanike elukeskkond:

- a) detailplaneeringuga lahendatakse ringristmikuna Vahi–Kummeli–Nurme tänava viieharuline ristmik, mille liikluskorraldus ei vasta tänapäevastele nõuetele ning on liiklejatele ohtlik. AS Gray Capital eraldab Tartu linnale lisamaa ringristmiku rajamiseks enda kinnistu arvelt tasuta;

- b) detailplaneering võimaldab Vahi tn piirkonda välja ehitada kaubanduskeskuse, mis praegu piirkonnas puudub. Kaubanduskeskusega on plaanis ühildada ka lisateenuseid ning vaba aja veetmise võimalusi noortele. Kaubanduskeskuse rajamine võimaldab nii olemasolevatel kui ka uutel elanikel olemvadjadused rahuldada kodu lähedal;
- c) detailplaneeringuga eraldatakse AS-ile Gray Capital kuuluvast Vahi tn 62 kinnistust tasuta maad Kummeli tn laiendamiseks, et muuta Kummeli tn mõnevõrra kasvavatele liiklusvoogudele vaatamata liiklejasõbralikumaks, ehitada välja planeeringuala juurdepääsuteed ning bussitaskud ühistranspordi liiklemiseks. Senisel tühermaal uue elurajooni väljaehitamiselega paraneb ka piirkonna ühendus linna muude osadega ühistranspordi kasutamise võimaluste avardumise tõttu. Parem ühistranspordiühendus omakorda toob kaasa sõiduautode kasutamise vähenemise (liikluskoormuse üldise languse);
- d) Planeeringuala hoonestamine tõstab ka piirkonna turvalisust, sest seni asustasid heakorrastamata kinnistut peamiselt asotsiaalsete eluviisidega isikud, kellest lähtub paratamatult ühiskonnale suurem oht kui planeeritava uuselurajooni elanikest;
- e) AS-i Gray Capital initsiatiivil kavandati Tartu linna üldplaneeringu koostamise käigus piirkonda lasteaed.

IV. Detailplaneeringu positiivne mõju Tartu linna arengule tervikuna

Lisaks eelpool toodud mõjuga linnaosale, avaldab detailplaneering positiivset mõju ka Tartu linna arengule tervikuna:

- a) detailplaneeringuga luuakse Tartu linna uus ühtse kontseptsiooniga elurajoon, mis on projekteeritud tänapäevaste nõuete kohaselt. Arvame, et detailplaneeringu puhul on tegu ühe parema ja läbimõelduma planeeringuga Tartu linnas. See pole lähtunud ainuüksi Vahi tn 62 kinnistu jaotamisest, vaid eesmärgist kujundada meeldiv elukeskkond;
- b) võimaldades inimestel soetada korter Tartu linnas, piiratakse valglinnastumist ja vähendatakse inimeste hulka, kes lähivaldades elades käivad küll linnas tööl ning kasutavad linna infrastruktuuri ja muid hüvesid, kuid maksavad makse lähivaldadele.

V. Muudatused detailplaneeringus

Tartu linnavalitsuse seisukohtade põhjal teeb AS Gray Capital detailplaneeringus muudatused käesoleva kirja punkti I kohaselt.

Arvesse võttes avalikul arutelul kerkinud küsimusi ning juhul, kui Tartu linnavalitsus seda otstarbekaks peab, pakub AS Gray Capital omalt poolt täiendavalt järgmisi muudatusi detailplaneeringus:

- AS Gray Capital võib vähendada elamuala kruntide ehitusalust pindala 450 m²-lt 420 m²-le, millega kaasneks keskmise täisehitusprotsendi langus 22 protsendilt 20 protsendile, mis on väiksem kui ümbritseva elurajooni täisehitusprotsent;

- AS Gray Capital võib vähendada Kummeli tänava äärse hoonestuse hulgas viiekordsete majade osatähtsust nii, et valdavaks muutuvad neljakordsed majad. Vastav lahendus on esitatud käesoleva kirja lisas nr 1.

VI. Lõpetuseks

Detailplaneeringus muudatusi ja eelpool toodud argumente arvestades palub AS Gray Capital Tartu linnavalitsusel veel kord läbi vaadata linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 13. juuni 2006. a kirjas nr 9-1.3/DP-05-019 esitatud nõue sokli lae kõrguse vähendamise kohta ning lubada sokli lae kõrguseks 2,0 meetrit tingimusega, et esimese korruse aknad ulatuvad põrandani. Asjakohane põhjendus on esitatud käesoleva kirja punkti I alapunktis c ja lisatud joonisel, lisa nr 2.

Käesoleva kirja punkti II alapunktis 6 toodud argumentidest tulenevalt leiab AS Gray Capital, et (i) kooskõlas HMS § 5 lg 2 tuleneva haldusmenetluse eesmärgipärasuse ja efektiivsuse põhimõttega ning arvestades (ii) detailplaneeringu eskiislahenduse kohta laekunud vastuväiteid/ettepanekuid ja märkusi ning (iii) AS-i Gray Capital valmisolekut neid detailplaneeringu lõpliku lahenduse väljatöötamisel põhjendatud ulatuses arvestada, on otstarbekas loobuda täiendavate eskiislahenduse avalike arutelude korraldamisest. Huvitatud isikutel on piisavad võimalused planeerimismenetluses jätkuvalt osaleda ka detailplaneeringu vastuvõtmisele järgneva avalikustamise (avalik väljapanek ja avalik arutelu) raames.

Kokkuvõttes avaldab AS Gray Capital lootust, et Tartu linnavalitsuse märkuste ja avaliku väljapaneku raames esitatud põhjendatud seisukohtade alusel detailplaneeringusse muudatuste tegemise ning täiendavate uuringute järel on Tartu linnavalitsus valmis detailplaneeringu vastu võtma eskiislahenduse täiendavate avalike aruteludeta.

Lugupidamisega

Andreas Henn Otsmaa
juhatuse liige

Lisatud:

- Lisa nr 1 Hoonestuse parandatud lahendus, 1lk;
- Lisa nr 2 Sokli kõrguse põhjendus, 1 lk;
- Lisa nr 3 Elamuala parkimiskohad, 1 lk;
- Lisa nr 4 Vastus Eda ja Andres Aitseni 27. juunil 2006 esitatud kirjalikule pöördumistele, 11 lk;
- Lisa nr 5 Vastus Martin Pedaku 27. juunil 2006 esitatud kirjalikule pöördumistele, 9 lk;