



TARTU MAAVALITSUS

Hr Raimond Tamm
Tartu Linnavalitsus
50089 Raekoda

Teie 16.11.2012 nr 9-3.2/DP-07-018

Meie „27“ 12.2012 nr 7-5/3940-8

Seisukoht Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna
detailplaneeringu arvestamata jäetud vastuväidete kohta

Ettepanekute ja vastuväidete esitajate ja Tartu Linnavalitsuse esindajate planeerimisseaduse § 23 lõike 3 p 5 kohane ärakuulamine toimus 12. 12. 2012. a. Tartu Maavalitsuses. Koosolekul jäid kohaletulnud varem kirjalikult esitatud seisukohtade juurde. Võimaliku kompromisslahenduse saavutamist osapooled võimalikuks ei pidanud.

Tartu Linnavalitsus on lugenud lahendamata planeeringuvaidlusteks:

1. OÜ EndInvest avalikul väljapanekul ja arutelul esitatud vastuväited
2. Priit Herja 12.06.2012 esitatud seisukoht krundi Pos 2 koormusindeksi ja ehitusaluse pindala kohta
3. Piirkonna elanike 3.10.2012 esitatud kirjalik seisukoht.

OÜ EndInvest soovib suurendada lubatavat täisehitusprotsenti 28-ni (530 m² ehitusalust pinda) või lubada ehitada kuni kolmekorruselist elamut (põhjendades seda lähedalasuvas Liiva ja Lubja tänavate vahelises elamukvartalis 3-korruseliste elamute lubamisega). OÜ EndInvest ei eita nõude taga olevat majandushuvi ja leiab, et naaberkruntide omanike vastuväited ei põhine planeerimisreeglitel ja ehitusnormidel ning on emotsionaalsed. Leiab, et suurema korruste arvu puhul on võimalik projekteerida atraktiivsema arhitektuuriga hooneid.

Tartu Linnavalitsus peab vajalikuks planeeringus kahe kahekorruselise elamu nõude säilitamist kuid on suurendanud planeeringus hoonete ehitusalust pinda 500 m²-ni, s.h ühe hoone kohta 250 m². Linn leiab, et kahekorruselised väiksema mahuga hooned on piirkonnas linnaehituslikult kohased: naabruses on väikeelamud, lahushooned tagavad parema korterite valgustatuse ja väljavaate ehk väärtuslikumad korterid, väiksematel hoonetel on lihtsam korraldada omandi valitsemist ja kasutamist ehk varahaldust, inimestel tekib kergemini omanditunne ning sotsiaalne sidusus. Linna arvates pole hoone korruselisus arhitektuurse kvaliteediga seotud.

Priit Herja soovib tõsta Pos 2 krundi koormusindeksi 110-lt 140-le nagu teistel planeeritavatel kruntidel ja vähendada suurimat lubatud ehitusalust pinda. Linn leiab, et arvestades Lubja 2a krundi suurust ja järgides olemasolevat planeerimisprintsipi ning lahushoonete nõuet on vajalik suurendada Lubja 2a hoonete lubatud ehitusalune pind 500 m²-ni (2 x 250 m²). Linnavalitsuse 31.10.2006. a. määruse nr 27 kohaselt peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda, see on täidetud.

Piirkonna (Ujula 86a, Lubja 2, Ujula 88) elanike 3.10. 2012 viie allkirjaga kirjas on elanikud kavandatavas mahus korterelamute vastu. Pole saanud linnalt veenvat põhjendust, miks ridaelamu krundile Lubja 2a ei sobi. Leiavad, et algsega võrreldes on planeerimisprotsessis mahtusid vaatamata elanike vastuseisule suurendatud ning linn on lähtunud ainult ühe krundiomaniku (Lubja 2a) ärihuvist. Leiavad, et korterelamu läheduses paiknevate eramute turuväärtus väheneb oluliselt. Väidavad, et planeeringu lähteseisukohtades määratud krundi maksimaalne ehitusalune pind on ületatud.

Maavalitsuses toimunud koosolekul väljendasid linna esindajad seisukohta, et Ujula tn elamute krundid on suured ja sügava jõepoolse ulatusega, kus hooned paiknevad Ujula tänava poolses otsas, s.o planeeritud elamutest piisavalt kaugel. Ümbritsev olemasolev haljastus piirab ka praegu kaugvaate Emajõe. Linna tingimustes ei saa eeldada, et naaberkruntide hoonestus senisena püsib. Varasema planeeringuga olid kavandatud liiga üldise (suure) ehitusõigusega pereelamute krundid jõe äärde. Linn soovib nn rantšotüüpi eramute teket jõe äärde vältida – naabruses on avalikult kasutatavad alad. Seetõttu on valitud lahenduses jõepoolne ala haljasala – palliplats.

Planeerimisseaduse § 23 lõikele 4 tuginedes olen seisukohal, et Tartu linn on planeeringu koostamisel ilmnunud põrkuvad erahuvid ja avaliku huvi linnaruumi arenguks tasakaalustatult arvesse võtnud: loobutud on soovitud kolmekorruselistest ja ühes mahus elamust positsioonil 2, tehes mõõndusi krundi koormusindeksi osas. Suhtelises kesklinna läheduses pole Tartu suurusel linnas mõistlik jätkata linnaruumi arendust pelgalt ühepereelamutega. Tulenevalt Ujula tänava eramute sügavatest kruntidest ehk piisavast kaugusest planeeritud hoonestusaladest ja lubatud kahest korrusest on mõju eramutele võrreldav ridaelamu või suuremate pereelamute mõjuga.

Maavanemal pole vastuväiteid Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu kehtestamiseks maavalitsusele järelevalve teostamiseks esitatud lahenduses.

Käesolev kiri on ühtlasi vastuseks OÜ EndInvest 12.12.1012 järelevalve teostamise taotluse kirjale (maavalitsuse dokumendiregistris nr 7-5/3940-6). Juhin tähelepanu, et omandi kasutamise õigust on kitsendatud planeerimisseaduse alusel. Linnades on uute hoonete püstitamiseks detailplaneeringu koostamine kohustuslik. Detailplaneeringut, mis lubaks Lubja 2a krundile 3-korruselise hoone püstitamist, kehtestatud pole. Planeerimisseaduse § 4 lõike 2 p 2 alusel tagab kohalik omavalitsus planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Tutvunud maavanemale esitatud planeeringu ja selle koostamise ning menetluse dokumentidega puudub alus väitmaks, et erinevaid huve pole arvestatud tasakaalustatult.

Lugupidamisega

Reno Laidre
maavanem

Sama: OÜ Endinvest, Vaksali 17a – 220, 50410 Tartu
Priit Herja, Ujula 86a, 51008 Tartu
Renita Jõesalu, Ujula 86a, 51008 Tartu
Valentin Meema, Lubja 2, 50303 Tartu
Aleksander Laks, Ujula 88, 51008 Tartu
Heino Kure, Ujula 88-1, 51008 Tartu

Peep Männiksaar 730 5233, peep.manniksaar@tartumaa.ee