

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

05.02.2014 nr LVK-I-0018

Informatsioon linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu menetlemisest

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond menetleb Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu koostamist. Planeeringuala asub Kesklinna linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusalal (Päeva park).

Planeeringu koostaja on Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ arhitekt Jüri Siim, huvitatud isikuks on OÜ Marteburg ja planeeringu tellija on Tartu linn. Planeeringuala kinnisasjade omanikke on kolm.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsioonideks korruselamute maa (Päeva 1 krundi osas), väikeelamute maa (Tähe 8, Tähe 10, Pargi 15 osas), üldkasutatavate haljasalade maa (osaliselt Tähe 10 Tähe tn poolses osas). Korruselamute maal on lubatud põhiliselt kolme- või enamakorruselised korterelamud; ühiselamud. Väikeelamute maal on lubatud põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektsioonelamute, suvilate ja aiamaajade, maapealsete garaažide maa. Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka kolmekorruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid.

Probleem 1. Menetletavas planeeringulahenduses on Tähe tn äärde ette nähtud üldplaneeringu kohaselt üldkasutatava haljasala krunt (pindalaga ca 2113 m²). Tähe 10 krundi baasil moodustatavatele väikeelamute maa kruntidele on planeeritud kahe täiskorrusega kaldkatusega hooned (kolmas korrus katusekorrusena), lisaks soklikorrus. Osakond on seisukohal, et kolmekorruseliste hoonete planeerimine üldplaneeringu kohasele väikeelamute maale on vastuolus üldplaneeringuga. Osakond on korduvalt väljendanud Tähe tn 10 krundi omanikule seisukohta, et planeeritavad hooned peavad olema kuni kahekorruselised, kuid Tähe 10 omanik on olnud seisukohal, et üldplaneeringu kohaselt on antud maa-alal lubatavad ka kolmekorruselised hooned.

Probleem 2. Osakond on pöördunud Tähe tn 10 krundi omaniku AS Merko Tartu poole küsimusega, millistel tingimustel on krundi omanik nõus linnale võõrandama Tartu linna üldplaneeringuga määratud üldkasutatava haljasala maa või tagama selle planeeringukohase avaliku kasutuse.

Merko Tartu AS esindaja advokaadibüroo LAWIN AS teatas 8.10.2012 a kirjaga nr 29952, et Merko Tartu AS on nõus läbi rääkima üldkasutatava maa võõrandamisest õiglase hüvitise eest Tartu linnale, lisades, et omandas kõnealuse maa 2008.a hinnaga, milline vastab 323 610, 23

eurole.

Osakond vastas 12.10.2012 kirjaga nr 9-3.2/DP-05-004, et Tartu linn ei pea õigeks üldkasutatava maa hinna kujundamist samas proportsioonis elamumaa hinnaga ning ei ole nõus sellistel tingimustel krundi omandama. Osakond väljendas seisukohta, et maa omandamise kaalumiseks tuleb aluseks võtta maa sihtotstarbele ja ehitusõigusele vastav turuväärtus. Kui üldkasutatava maa võõrandamise hinnas kokku ei lepita, nähakse koostatavas detailplaneeringus ette üldkasutatava haljasala krundi moodustamine, mis määratakse avalikku kasutusse.

Üldkasutatava maa eraomandisse jätmine oleks linnapoolne kompromiss. Osakond teatas, et linn soostub sellega vaid tingimusel, et kinnistusraamatusse kantakse ja kinnistule seatakse enne detailplaneeringu kehtestamist avaliku kasutuse tagamiseks tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks, mille kohaselt:

- maa-ala on ööpäevaringselt avalikult kasutatav haljasalana liikumiseks ning puhke- ja virgestustegevuseks igäihe poolt;
- omanik on kohustatud hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab kasutusõiguse ala sihipärast kasutamist, sh maa-ala ei või piirata piiretega ning maa-ala ei tohi tähistada maa kuuluvust eraomanikule ja seal viibimist keelavate või reguleerivate siltidega;
- Tartu linn vastutab maa-ala korrashoiu eest ja kannab kõik sellega seotud kulud;
- võimalikud korrarikkumised maa-alal ei ole aluseks kasutusõiguse lõpetamiseks ega märke kustutamisele kinnistusraamatust;
- avalikku kasutusse määratud maa omanikul on õigus lepingu sõlmimise järgselt kontrollida maa sihtotstarbelist kasutamist;
- maamaksuseaduse § 4 lg 1 p 7 alusel ei maksa omanik maamaksu avalikus kasutuses olevalt maalt.

Advokaadibüroo LAWIN AS teatas 7.11.2012.a kirjaga Nr 30372, et:

1. Merko Tartu AS on nõus läbi rääkima planeeringuala koosseisu kuuluva üldkasutatava maa võõrandamisest Tartu linnale 252 724,80- euro eest eeldusel, et detailplaneeringu eskiislahenduses toodud positsioone 6, 8, 10 ja 11 aktsepteerib Tartu linn kolmekorruseliste lamekatusega kortermajadena ja positsioone 5, 7 ja 9 aktsepteerib Tartu linn kahekorruseliste lamekatusega kortermajadena.

2. 05.12.2012 kirjaga nr 30783 andis LAWIN AS teada, et Merko Tartu AS on haljasala krundi avaliku kasutuse tagamise tingimuste osas nõus läbi rääkima üldkasutatava maa koormamises isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks eeldusel, et Merko Tartu AS-l on kehtestatava detailplaneeringu alusel õigus ehitada kõik eskiislahenduses toodud hooned kolmekorruselised ja lamekatusega.

Osakond ei nõustunud, et planeeritakse kolmekorruselisi hooned, sest üldplaneeringu kohaselt on tegemist väikeelamute maaga, mis eeldab kuni kahekorruselisi hooned.

Osakonnale 26.08.2013. a kirja nr 34367 lisana esitatud eskiislahendustes on Merko Tartu AS-le kuuluvatel kruntidel ette nähtud kahekorruselised hooned. Seetõttu küsis osakond uuesti Merko Tartu AS-i seisukohta, millistel tingimustel on Merko Tartu AS nõus võõrandama üldkasutatava maa krundi linnale või tagama nimetatud maa planeeringukohase avaliku kasutuse.

Merko Tartu AS vastas 04.12.2013 kirjaga nr 05-12, et osakonnale 26.08.2013. a kirja nr 34367 lisana esitatud eskiislahendustes on Merko Tartu AS-le kuuluvatel kruntidel ette nähtud kahekorruselised hooned seetõttu, et Tartu Linnavalitsus on korduvalt nõudnud Merko Tartu AS-lt kahekorruseliste majade planeerimist, kuigi Tartu linna üldplaneering lubab ka kolmekorruselist hoonestust. Samas kirjas jääb Merko Tartu AS oma varasemalt väljendatud seisukoha juurde

üldkasutatava maa osas.

Merko Tartu AS annab teada, et juhul kui Tartu Linnavalitsus on endiselt seisukohal, et detailplaneeringu eskiisis peavad pos-del 5-11 olema kahekorruselised hooned, siis ei ole Merko Tartu AS nõus koormama üldkasutatavat maad isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajaga 09.01.2014 peetud telefonivestluses kinnitas Merko Tartu AS esindaja, et Merko Tartu AS on nõus koormama üldkasutatava maa isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks sümboolse hinna eest tingimusel, et Merko Tartu AS-l on kehtestatava detailplaneeringu alusel õigus ehitada kõik eskiislahenduses toodud hooned kolmekorruselised ja lamekatusega.

Eelnimetatud tingimuse täitmisel oleks tegemist Tartu linna üldplaneeringut muutva lahendusega lubatud korruselisuse osas. Üldplaneeringu muutmine on lubatud põhjendatud juhul. Samas on Merko Tartu AS jätkuvalt väljendanud seisukohta, et nad ei soovi, et detailplaneeringut menetletaks üldplaneeringut muutvana. Osakonnale on lisaks teada ka kodanikeühenduste vastuseis olemasoleva haljasala nii suures ulatuses vähendamisele. Kodanikeühendused soovivad, et detailplaneeringuga nähtaks ette haljasala säilimine suuremas ulatuses kui see on Tartu linna üldplaneeringus. Antud nõue ei ole omaniku seisukohast proportsionaalne ega kooskõlas üldplaneeringuga.

Linnavalitsus on 18.06.2013 istungil otsustanud, et:

1. planeeringulahendus tuleb koostada vastavalt Tartu linna üldplaneeringule järgides üldplaneeringus toodud väikeelamute maal ja Karlova miljööväärtuslikul hoonestusalal planeerimise põhimõtteid.
2. osapoolte vahelise kompromissettepaneku saavutamise korral on võimalik kaaluda üldplaneeringust erinevat lahendust.

Kultuuriväärtuste teenistus ja arhitektuuriteenistus peavad linnaehituslikult sobivaks kavandada Pos-idel 5-11 hooned kaldkatusega (katusekalle 25-40 kraadi) ja kuni 3-korruselistena (kaks täiskorrust ja katusekorrus).

Eskiislahendus, mille põhjal on AS Merko Tartu esitanud oma seisukohad üldkasutatava maa



suhtes: PäevaTähePargi DP eskiislahendus-10082012.pdf



AS Merko Tartu seisukoht üldkasutatava maa osas: Vastuskiri_04.12.2013_nr_05-12.pdf

Töös olev, planeerija poolt linnale ja huvitatud isikutele kaalumiseks esitatud planeeringulahendus:



PäevaTähePargi DP eskiislahendus 291113.pdf

Esimees

Esitab:

linnavalitsus , 4.02.2014 istungi protokoll nr 7

Ettekandja:

Jarno Laur

Õiend

Tartu Linnavolikogu I "Informatsioon linnavolikogu arengu- ja planeerimiskomisjonile Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu menetlemisest" juurde