

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

18.03.2021 nr LVK-I-0146

Informatsioon Raja tn 31a kinnistuga seotud taotluse kohta**I Taotlus**

Irja Alakivi on pöördunud 22.01.2021 linnavalitsuse ja linnavolikogu keskkonnakomisjoni poole taotlusega, milles soovib:

1. Raja tn 31a krundil kehtiva detailplaneeringu (DP) kehtetuks tunnistamist enne uue linna üldplaneeringu kehtestamist;
2. pargiala ja selle keskmes oleva Aino ja Oskar Kallase maja kaitsmist ja avaliku kasutuse tagamist.

Taotluses esitatud põhjendused on järgmised:

1. DP hävitab Raja 31a asuva kõrge loodus-, kultuuri- ja teadusloolise väärtusega, Eesti ja Soome suurte kultuuri- ja ühiskonnategelaste Aino ja Oskar Kallase algatusel ja osalemisel rajatud rohkem kui sajandi vanuse parkmetsa ala, kus asub ka arhitektuuri- ja muinsuskaitse väärtusega hävimisohus hoone (ampiiristilis villa – projekteeritud A. Ja O. Kallase tellimisel Soome arhitekti Valter Thome' poolt).

2. DP aegumine, tookordse planeerimise käigus loodusväärtustega arvestamata jätmise, sisuliste looduskaitse konsultatsioonide tegemata jätmise, kogukonna reaalse kaasamata jätmise. DP menetlemisel ei ole kaalutud tõhusamaid lahendusi looduskaitse seisukohalt.

3. DP ei arvesta kaasaegse linnaplaneerimise eesmärgiga luua ruumilise planeerimise 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.

DP ei arvestata kultuuri-, loodukaitse- ega keskkonnakaitse vajadusi loodusväärtuste säilitamise ja keskkonnahoiu, sh kliimamuutuste tagajärgede leevendamise eesmärgi osas; tasakaalustatud ruumilise arengu, sh elamualade ja kodu/töökoha lähedaste puhkealade tasakaalu säilitamise eesmärgi osas; keskkonnahoidliku ja sotsiaalselt jätkusuutliku arengu osas; elukeskkonna kvaliteedi tagamise osas, arvestades kõigi seda parki ümbritsevate suurte tihedalt täisehitatud elamualade, suurte kliinikute ja teadusasutuste ning lähialade teenindusettevõtete inimeste vajadusi.

4. Ainuüksi tehnovõrkude ja 16-le elumajale vundamentide-keldrikorruste rajamine rohkem kui sajandivanuste põlispuude alale ja alla, kahjustab neid ning viib paratamatult hävimiseni, rääkimata võimalike massiivsete teede e juurdepääsude ja tehnovõrkude ehitustöödega kaasnevatest kõrghaljastuse hävitamistest. Juurdepääsuteedega majadele, vee- ja kanalisatsioonikaevikute, gaasi-, elektri- ja sidekaablite paigaldamisega lõigatakse läbi puude juured, muutub pinnasevee olukord, muutuvad valgustingimused. Üksikud juhuslikult allesjäänud puud hukuvad või langevad seejärel tormi-iilides.

5. Looduskaitse eesmärk kohaliku omavalitsuse tasandil on piirkonna looduse eripära, kultuuri, asustust ja maakasutust esindavate väärtuslike maastike või nende üksikelementide kaitse ja kasutamise tingimuste määramine kohaliku omavalitsuse poolt. Kogu terviklik parkmetsa ala on ühtlasi väärtuslik maastik Euroopa maastikukonventsiooni mõttes.

6. Väärtusliku haljastusega, põliste rohkem kui saja aastate puudega roheala säilitamisest võidab Tartu elukeskkond. Sellest võidab Tartu maine kultuurse linnana, kus reaalsuses on nii loodushoiukultuuri, muinsuskaitse kultuuri kui ka vaimset kultuuri ja väärikust. Kaugem eesmärk oleks kogu kolmeosalise parkmetsa ala riikliku looduskaitse alla võtmine.

Taustainfo ja -materjalid

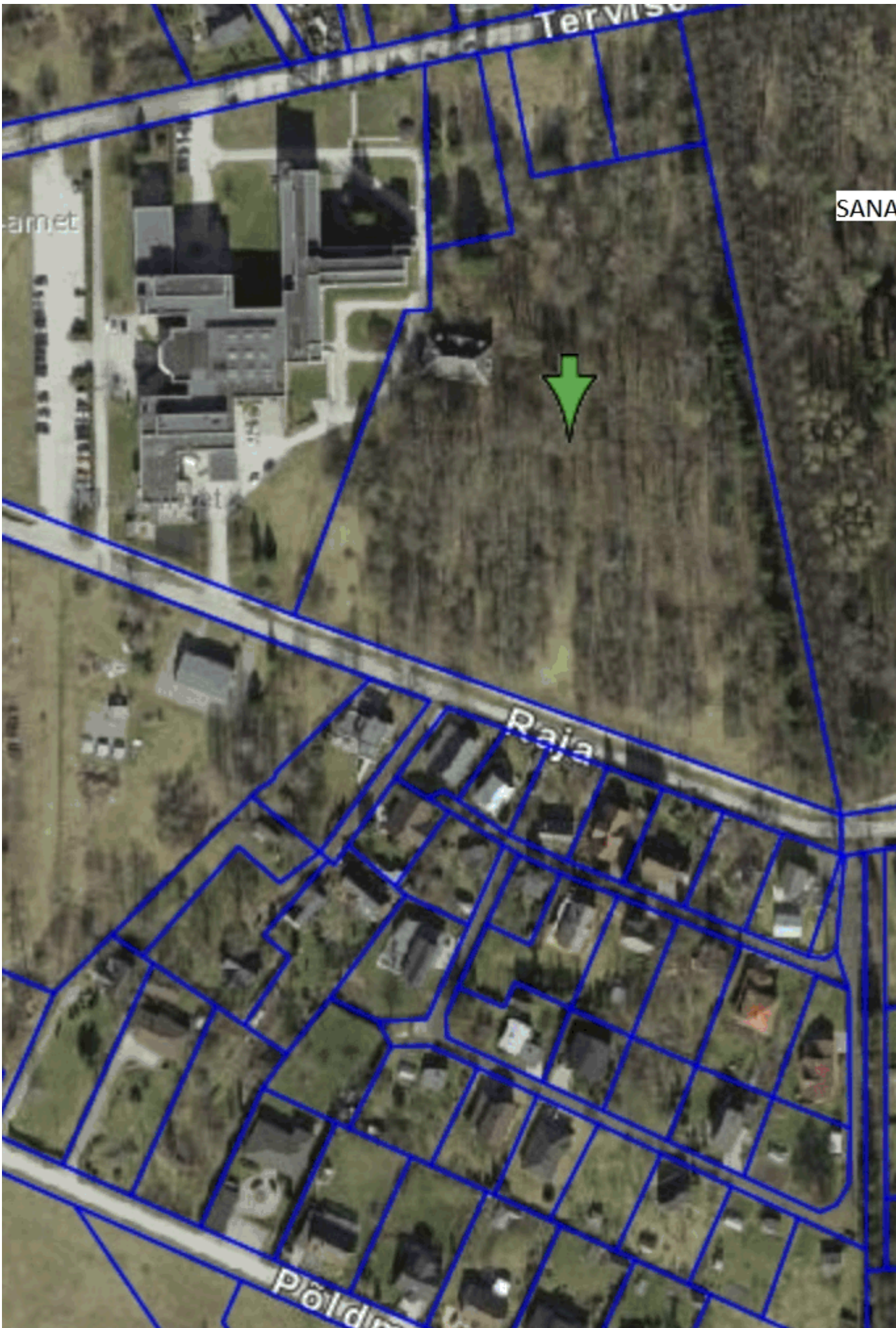
Krundi omanik on alates 2011. a Nordecon AS.

Alal kehtib 07.05.2005 kehtestatud [Raja 31a krundi detailplaneering](#) DPga kavandatud krundid ja hoonestusalad:





Ortofoto piirkonna rohealadest:



SANA

Terviso

amet

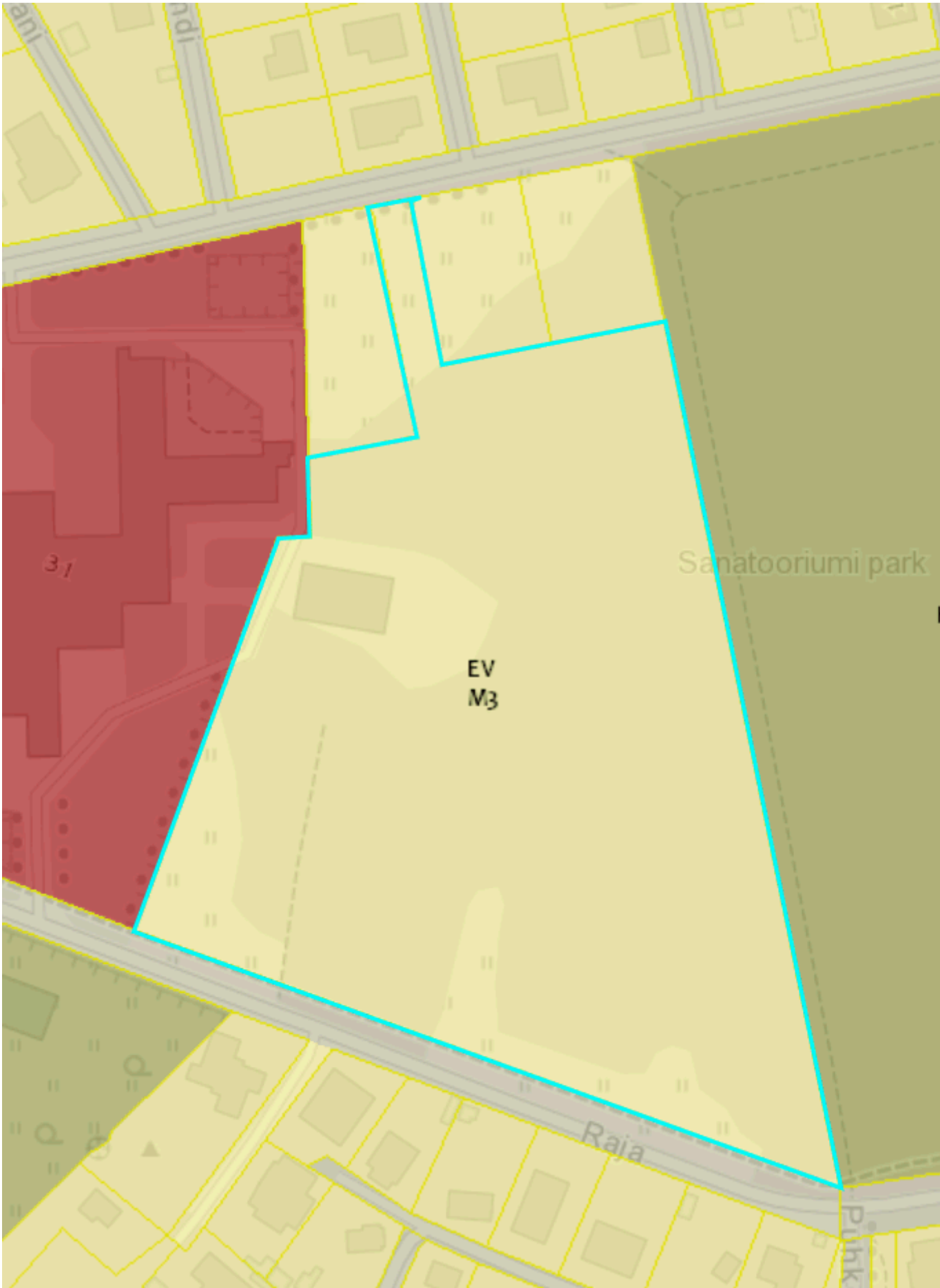
Raja

Põldm



Üldplaneeringud aastatest 2005, 2017 ja 2021 (koostamisel) näevad Raja 31a krundile ette väikeelamumaa.

Väljavõte ÜP-st 2040+ (koostamisel):



Tartu Linnavalitsusele on ÜP koostamise menetluses esitatud mitmeid ettepanekuid Raja 31a kinnistuga seoses (sh Irja Alakivilt). Varasemad ettepanekud ja nende suhtes võetud seisukohad on esitatud alljärgnevas tabelis.



II Linnavalitsuse seisukohad

Linnavalitsus on koostamisel oleva Tartu linna üldplaneering 2040+ menetluses võetud seisukohtades juba esitanud oma kaalutlused, miks on linn pidanud varasemate planeeringutega põhjendatuks määrata haljasala elumumaaks ja miks A. Kallase maja täiendavat kaitset ei kavandata. Linnakeskkonnale on iseloomulikum erineva funktsiooniga alad ning Raja pargina käsitletavat ala saab lugeda piisavaks rohealaks piirkonnas, mis tagab piirkonna elanikele võimalused vabaaja puhkuseks. Ka 2004. a DP algatamisel ei nähtud kõnesolevale krundile ette avaliku pargi rajamise vajalikkust ning kuivõrd planeeringust huvitatud isikul puudusid võimalused planeeringualas olevat metsaparki hooldada ja rekonstrueerida, siis leiti, et on mõistlik rajada sinna elamupiirkond, mis samas arvestab maksimaalselt olemasoleva haljastusega (sh ajaloolised alleed), kuid lisab alale otstarbekamat kasutust. Lisaks arvestades endiste aiandus- ja suvilakooperatiivide arenemist elamukvartaliteks planeeringualast põhja- ning lõunaosas, on ka antud ala areng elamupiirkonnaks loogiline ning põhjendatud.

DP kehtetuks tunnistamise taotluse osas

PlanS § 140 lg 1 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui:

- 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
- 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Kuna DP kehtetuks tunnistamisel võib tegemist olla isiku õiguseid riivava haldusaktiga ning sellega võib kaasneda hüvitamisnõude esitamine planeeringu koostamise korraldajale, peab kehtetuks tunnistamine olema tugevalt motiveeritud. Kui DP lahendus ei vasta aja möödudes muutunud majanduslikele, sotsiaalsele, kultuurilistele ja keskkonnavajadustele ning ka avalikkuse hinnangule, on kohalikul omavalitsusel võimalus teatud aja möödudes planeering üle vaadata ja vajadusel kehtetuks tunnistada. Samas peab arvestama, et kehtetuks tunnistamine saab muutunud olude alusel kõne alla tulla eelkõige siis, kui avalik huvi seda tingib. Kui DP rakendamiseks on juba kulutusi tehtud, siis võib kehtetuks tunnistamisega kaasneda ka nende kulutuste kompenseerimine. DP kehtetuks tunnistamine ei ole aluseks isiku saamata jäänud tulu hüvitamise nõude esitamiseks. Lisaks on isikul õigus nõuda maa sundvõõrandamist, kui planeeringuga muudetakse senisel otstarbel kasutamine võimatuks.

Lisaks tuleb tähelepanu pöörata õiguskindluse tagamise vajadusele. Õiguskindluse loob teadmine, et kord kehtestatud DP kehtib kuni sellekohase uue detailplaneeringu kehtestamiseni, sest vastasel juhul puuduks kindel teadmine, kuidas ühte või teist maa-ala kasutama hakatakse ja millist ehitist maa-alale ehitada kavatsetakse.

Linnavalitsuse hinnangul on Raja tn 31a krundil kehtiv detailplaneering üldprintsipiibis ajakohane ja arvestab planeerimispehõhimõtteid, kuigi selle kehtestamisest on möödas 15 aastat. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS § 126 nimetatud ülesanded: määratud on hoonestusalad, kohustuslik ehitusjoon, kohustuslikud ehitusõiguse näitajad, muuhulgas ka haljastuse ja heakorrastuse ning liikluskorralduse pehõhimõtted. Elamukruntide täisehituse protsent

jääb vahemikku 12-20%, keskmine täisehituse protsent on 16%. (Kallase maja krunt eristub, sellel krundil on täisehitus vaid 8,7%, sh on hoonet käsitletud olemasolevana; seda krunti ei võetud aluseks keskmise täisehituse arvestamisel.)

Tänase tavapärase planeerimispraktika järgi oleks analoogsetel väikeelamumaa kruntidel täisehitus ca 20-25%, mis looks veel tihedama keskkonna, seega kehtiv detailplaneering on keskkonnasäästlik lahendus. Kehtiv DP näeb ette vaid üksik- ja kaksikelamud, lubatud pole ÜPs tavapäraselt väikeelamumaal lubatud ridaelamud ja kolme või enama korteriga elamud (antud küsimuses on linna ja omaniku vahel pooleli kohtuvaidlus. Esimeses astmes on kohus linnaga nõustunud).

Linnavalitsuse hinnangul puudub käesoleval juhul ülekaalukas avalik huvi, mis kaaluks üle omandipõhiõiguse riive, seega ei oleks detailplaneeringu täielikult kehtetuks tunnistamine linna algatusel põhjendatud ega vajalik, kuna üldplaneeringuga on antud alale elamumaa kavandatud ja detailplaneeringus antud elamute mahud sobivad piirkonda.

Väärtusliku haljastuse säilitamise osas

DP seletuskirjas on kirjeldatud: Planeeritud ala asub Tartu üldplaneeringus nimetatud Raja tänava parkmetsas. Seega on olemas suures mahus väärtuslikku kõrg- ja madalhaljastust. Planeeringuga on ette nähtud säilitada võimalikult suurt osa olemasolevast kõrghaljastusest. Kindlasti tuleb säilitada alleestruktuurid (pärna ja tamme alleed) ning sarapuudest põõsarida.

Linna dendroloogi hinnangul on puude säilitamine küsimärgi all seoses tehnovõrkude planeerimisega. Raja tn poolse sissesõidu juurde on põhijoonisel näidatud olemasolevatest puudest allee, puud jäävad 4,5 m laiusele mururibale, kahelt poolt lõigatakse juured läbi, seal, kust lähevad kommunikatsioonid majja, seal lõigatakse olemasolevate puude juured 4 küljest läbi, lisaks on kavandatud kvartalit läbiv sõidutee, metsa maapind ebatasane, kindlasti tuleb maapinda tõsta / langetada. Samuti ei ole enam võimalik teha olemasolevast puudereast metsas alleed, kuna tegemist on ühtlase metsaga.

Säilitatavaks määratud puude raiumiseks on küll vajalik taotleda raieluba, kuid tavapäraselt, kui puud saavad hoonete/rajatiste ehitamisel vigastada, antakse raieluba ka planeeringus säilitatavaks määratud puudele, vajadusel nõudes asendusistutust. Võimalik, et mõned planeeringus säilitatavaks märgitud puud on aja jooksul langenud. Kui projekteerimise etapis selgub, et puud ei saa jääda sellise ristlõike juures kasvama, siis tuleb hinnata, kas on võimalik leida uus ristlõige. Tänavamaade osas on linn olnud tavaliselt paindlik ja täpne lahendus selgub projekteerimisel. Projekteerimise staadiumis saab linn nõuda haljastuse uut ülevaatamist ja vajadusel dendrooloogilise hinnangu koostamist ja hoonestuse ning tehnovõrkude asukoha täpsustamist.

Dendroloogi arvates saaks oluliselt rohkem kõrghaljastust säilitada, kui jätta ehitamata Pos 8 hoonestus planeeringuala keskel A. Kallase maja kõrval ning mitte planeerida läbivat sõiduteed. See tähendaks sisuliselt Pos 8 maa linnale omandamist ja detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Puude säilitamiseks tuleks teha dendrohinnang, mis arvestataks puu juurestiku minimaalset kaitsetsooni EVS 939-3:2020 kohaselt. Kõige tõenäolisemalt on võimalik väärtuslikku haljastust säilitada juhul, kui tehakse uus detailplaneering koostades eelnevalt dendrooloogiline hinnang ja tulemustega lahenduse väljatöötamisel arvestatakse.

Pargi ja hoone kaitse alla võtmise osas

Kehtiv DP ei takista Kallase maja riikliku või kohaliku kaitse alla võtmist. Hoone ümber on jäetud DPga suur ja avar krunt (Pos 7) ning sätestatud hoone säilitamise kohustus. Seega detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei oleks sellest aspektist tulenevalt vajalik.

Linnavalitsus on teinud pöördumisi Muinsuskaitseameti poole krundil asuva hoone kaitse alla võtmise küsimuses. Muinsuskaitseamet ei ole pidanud maja muinsuskaitse vääriliseks. Samas on linnavalitsus hinnanud hoone väärtust ja leidnud, et väarika suurusega krundi määramisega planeeringus ning hoone säilitamise kohustusega on linn omalt poolt teinud tasakaalustatult eraomandis oleva vara osas avalike huvide ja väärtuste kaitse tagamise otsuse. Miljööväärtuslikuks ei ole seni peetud vajalikuks hoonet määrata.

Volikogul on võimalik võtta loodusobjekte kohaliku kaitse alla. Raja tn 31a krunti ei ole varasemalt nähtud kohaliku omavalitsuse tasandil looduskaitse väärtusega alana LKS mõistes. Linnavalitsus leiab, et maa-alal paiknevate põlispuude säilitamiseks ei ole vaja rakendada looduskaitse režiimi, mis pigem seaks piiranguid selle puhkeotstarbelisele kasutusele, vaid loeb piisavaks detailplaneeringus ette nähtud haljastuse säilitamise nõudeid. See tähendab, et ala loodusväärtusena käsitletavat säilitamisväärsed põlispuud ja ala läbiv alleestruktuur tuleb säilitada, planeering neid likvideerida ei võimalda. Täiendavad piirangud eeldaksid ala avalikes huvides omandamist, milleks linnal vahendeid planeeritud ei pole.

Linnavalitsus on teavitanud krundi omanikku tehtud pöördumisest ja küsinud seisukohta detailplaneeringu elluviidavuse osas väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise küsimuses. Omanik ei soovi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, kuid mõõnab, et detailplaneeringulahendus (eriti ala läbiva sõidutee ja Pos 8 hoonestamise tõttu) ei ole kõrghaljastuse säilitamist soosiv. Omanik on valmis kaaluma Pos 8 maa-ala linnale üle andmist suurema pargiala säilitamise eesmärgil ja loobuma kvartalit läbiva sõidutee kavandamisest tingimusel, et alale koostatakse uus detailplaneering, millega lubatakse kavandada kuni 4 korteriga elamud samaväärses mahus kehtiva detailplaneeringuga.

Linnavalitsus palub eelnevat arvestades linnavolikogu asjaomastel komisjonidel kujundada omapoolne seisukoht Irja Alakivi poolt esitatud taotluse ja kinnistu omaniku poolt pakutud lahenduse osas.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 18.03.2021 istungi protokoll nr 23**

Ettekandja: **Reno Laidre**