

Tartu Linnavalitsus

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Meie: 10.08.2020 nr. 20-275

lpmko@raad.tartu.ee

Seisukohad Tartu linna üldplaneeringu 2040+ eelnõu avalikul väljapanekul

Käesolevaga pöördume seoses Tartu linna ja Tähtvere valla territooriumit käsitlev uue üldplaneeringu eelnõu ehk eskiislahendusega. Täname Tartu Linnavalitsust võimaluse eest rääkida kaasa Tartu linna arengu olulise dokumendi koostamisel. Soovime esitada ettepanekud piirkonna Maarjamõisa: M3 kohta, kuna seal asuvad Nordecon AS-le kuuluvad kinnistud.

Tartu linna kehtiva üldplaneeringu 2030+ järgi on Maarjamõisa asumi M3 arengusuunaks maa-ala hoonestamine kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud elamutega. Uues üldplaneeringu eelnõus on piiratud seda üksik-, kaksik- ja ridaelamutega. Samuti on võrreldes kehtiva üldplaneeringuga, kus hoonete tüüpi piiravad väikeelamumaa üldtingimused, eelnõus piiratud lisaks hoonete tüüpe tingimusega, et ala on võimalik hoonestada üksnes üksik-, kaksik- ja ridaelamutega, Raja ja Tervise tn vahelisel alal üksik- ja kaksikelamutega. Samuti on toodud välja, et lubatud ei ole olemasolevate elamute ümberehitamine kolme ja enama korteriga elamuteks.

Viitame, et kehtiva üldplaneeringu kohaselt on üldplaneeringu järgsetel väikeelamumaadel lubatud üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) ehitamine. Samuti on võimalik kolme ja enama korteriga kuni kahekorruselise elamu ehitamine. Seega kehtivad need tingimused ka Maarjamõisa asumi M3 alal. Mõistame, et praegu kehtiva Tartu linna üldplaneeringu 2030+ võrreldes kaoks võimalus M3 alale nii elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) ehitiste ehitamine kui ka kolme ja enama korteriga kuni kahekorruselise elamu ehitamine.

Nordecon AS läbi kaalunud üldplaneeringu eelnõus toodud kitsendused, kuid ei pea omanikuna võimalikuks nende lisamisega nõustuda. Palume uues üldplaneeringu eelnõus jääda M3 ala osas nende samade tingimuste juurde, mis on paika pandud Tartu linna kehtivas üldplaneeringus 2030+. Soovime selles osas tuua välja järgmised selgitused:

Esiteks, kehtiv üldplaneering kehtestati 2017. a septembris ehk vähem kui 3 aastat tagasi, kusjuures üldplaneeringu ajaline perspektiiv ulatus aastateni 2030+. Võttes aluseks, et vähem kui 3 aastat tagasi kehtestatud üldplaneering kujutab endast planeeringualast kokkulepet linna arengu kohta veel paljudeks aastateks, ei ole alust selles hiljuti kokku lepitud ja kehtestatud tingimusi ja põhimõtteid nii kiiresti muuta.

Teiseks, kinnistu omanikud on planeerinud oma kinnistute arendamist juhindudes kehtivast üldplaneeringust ja detailplaneeringust. Nordecon AS on aktiivselt tegemas ettevalmistusi ala hoonestamiseks, kusjuures hoonestamise soov vastab kehtivas üldplaneeringus paika pandud põhimõtetele. Ümbritsevas linnaruumis ei ole toimunud selliseid muudatusi, mis õigustaks alles suhteliselt hiljuti kehtestatud üldplaneeringu põhimõttelist muutmist. Arvestades, et kinnistu omanik on kehtiva üldplaneeringu kehtivuse ajal juba alustanud ettevalmistusega ala väljaarendamiseks kehtiva üldplaneeringu arengusuundade järgi, ei ole põhjendatud neid arengusuundi muutma asuda.

Kolmandaks, täiendavate kitsenduste seadmine riivab ebaproportsionaalselt omaniku õigusi, kelle võimalusi oma kinnistu hoonestada kitsendatakse. Arvestades, et kehtiv üldplaneering seab avaramad hoonestuspiirid ja puuduvad sisulised põhjendused nende piiride kitsendamiseks, ei ole alust omaniku õigusi uue üldplaneeringuga selliselt piirata ning tuleks jääda nende tingimuste juurde, mis kehtivad praeguses kehtivas üldplaneeringus.

Neljandaks, ala suhtes kehtib Tartu Linnavalikogu 07.04.2005 otsusega nr 411 kehtestatud Raja 31A krundi detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärk oli krundi jagamine väikeelamu maa kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse määramine. Nordecon AS omandas 2005. a Raja 31a kinnistu eesmärgiga ehitada alale kahe või mitme korteriga elamud. Kinnistu omaniku ja Tartu linnavalitsuse vahel on tekkinud õiguslik vaidlus nimetatud detailplaneeringus toodud tingimuste tõlgenduste üle ja vaidlus on hetkel pooleli. Iseenesest ei ole omanikul ja linnal vaidlust selles, et kehtiv üldplaneering lubab muu hulgas kahe või mitme korteriga elamute ehitamist alale. Nordecon AS on veendumusel, et seda lubab ka detailplaneering. Põhjendamatu on detailplaneeringut puudutavate erimeelsuste lahendamise ajal sisuliselt kehtestada vaidlusi põhjustanud piiranguid uue üldplaneeringuga. Detailplaneeringu sisustamisele annab vajaduse lõpliku hinnangu kohus ning seetõttu tuleks hea halduse põhimõttest tulenevalt hoiduda jõupositsioonilt tingimuste muutmisest enne vaidluse tavapärast lahenemist poolte kokkuleppel või kohtu poolt. Lisaks omanik võib soovida ka uue detailplaneeringu kehtestamist ning mõistlik on jätta üldplaneeringuga paindlikud võimalused kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud elamupiirkonna rajamiseks, mis võimaldaks mitmekesisust nii arhitektuurses kui laiemas linnaruumilise mitmekesisistamise mõttes. Uue detailplaneeringu üle saab linn otsustada kaalutusõiguse alusel.

Ühtlasi märgime, et ei oska näha põhjust, miks peaks alal välistama elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) ehitiste rajamise. Palume ka neid ala liigse ühetüübilisuse ja monofunktsionaalsuse vältimiseks võimaldada.

Täname veelkord võimaluse eest rääkida kaasa Tartu linna arengus! Loodame, et eeltoodud ettepanekud võetakse edasises menetluses arvesse.

Lugupidamisega
Ando Voogma
Nordecon AS
prokurist

/allkirjastatud digitaalselt/