



# TARTU VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kõrveküla

17.01.2019 nr 31

Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneeringu I arendusetapi kehtestamine

Tartu Vallavalitsus algatas 14.01.2015 korraldusega nr 14 Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneeringu. Planeeringu eesmärgiks oli muuta Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala I etapi detailplaneeringut (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.05.2009 otsusega nr 41). Kehtiva detailplaneeringu järgselt oli nimetatud maa-alale ette nähtud põhiliselt ärimaa kasutamise funktsioonidega krundid, lahendus oli antud planeeringuala juurdepääsudele, haljastusele ning tehnovarustusele.

Planeeringu algatamise ettepaneku tegijaks oli OÜ Rending, planeeringu koostajaks Raid Invest OÜ.

14.01.2015 algatatud planeeringuala hõlmas ca 38 ha, planeeringu eesmärgid olid kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Planeeringulahendus töötati välja, 27.07.2015 toimus ka planeeringu eskiislahendust tutvustav arutelu.

2018 kevadel käis kogu ala hõlmav planeeringulahendus kooskõlastusringil, tehti koostööd tehnovõrkude valdajatega, kooskõlastati Keskkonnaameti ja Päästeametiga. Kooskõlastamata jäi Maanteeametiga.

Peale vastavate ametitega toimunud koostööd esitati planeering Tartu vallavalitsusele ülevaatamisele. Ülevaatamise käigus tuvastati, et planeeringulahendust tuleb täpsustada üldplaneeringust tulenevate nõuete täitmiseks ja kuna ala on suur, siis määrata ka ehitusjärjekorrad ja täpsustada realiseerimiskava. Realiseerimiskava juures oli oluline ka tehnovõrkudega varustatuse tagamine ja kuna ei olnud teada, millise perioodi jooksul suudab AS Tartu Veevärk tagada kogu planeeringuala lahenduse veega varustamise, siis ei olnud võimalik ka kogu ala planeeringu rakendamise kava paika panna.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 kohustab enne 1. juulit 2015 algatatud detailplaneeringute menetluse lõpuleviimist 1. juuliks 2018.

Eelpool toodust tulenevalt oli põhjendatud minna edasi planeeringu menetlemisega osade kaupa. Planeerija poolt esitati planeeringu I arendusetapi lahendus, mida on võimalik asuda rakendada lähiajal. Planeeringu teiste arendusetappide osas toimub planeeringu korrigeerimine ja menetlemine eraldi menetlusena.

I arendusetapi ala hõlmab ca 3,3 ha suurust maa-ala. Antud territooriumile on planeeritud kolm elamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt. Elamumaa kruntide suurused on kavandatud 5743 m<sup>2</sup>- 9610 m<sup>2</sup> vahemikku, igale krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 8 m kõrguse põhihoone (ridaelamu) ja ühe kuni 4m kõrguse abihoone püstitamiseks. Planeeritud transpordimaa krunt on kavandatud olemasoleva Keskus tee pikendusena, mis ühendab olemasoleva Keskuse tee Mõisapõllu maaüksusega. Lisaks kuulub planeeritud transpordimaa krundi koosseisu planeeringuala idaossa kavandatud kergliiklustee (antud kergliiklustee osa on kogu Raadiomõisa elamupiirkonda läbiva kergliiklustee pikendus Keskuse teeni).

Planeeringuga on antud lahendus ka kavandatavate ridaelamute tehnovõrkudega varustamisele. I arendusetapi hoonete vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele. Elektri- ja sidevarustus tagatakse Keskuse teele kavandatud trasside baasil, küttelehendused (lubatud nii gaas kui kaugküte kui ka maaküte) on samuti planeeritud Keskus teele kavandatud torustike baasil.

Peale käesoleva detailplaneeringu I arendusetapi kehtestamist ei ole võimalik realiseerida varasema detailplaneeringu järgi moodustatud Aidamehe tn 4, 6, 8, Rehepapi tn 1 ja Põhjaringi tn 2 maauksuste ehitusõigusi. Nimetatud kruntide ehitusõigused planeeritakse üle ja realiseeritakse planeeringu järgneva arendusala raames.

Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Vallavalitsuse 14.06.2018 korraldusega nr 497. Avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringu kohta ühispöördumine ettepanekute ja vastuväidetega lähipiirkonna elanike ja kinnistute omanike poolt. Esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas võttis Tartu Vallavalitsus 2.08.2018 korraldusega nr 588 seisukohad.

Seisukohtade tutvustamiseks ja kokkuleppe saavutamiseks toimus 23.08.2018 planeeringu avalik arutelu, kus osalesid osad ühispöördumisele allakirjutanud. Arutelul jõuti kokkuleppele enamuses punktides, kokkuleppele ei jõutud hoonestusala kauguse suhtes Mõisapiiri tänava poolt.

Kokkuleppe saavutatud küsimustes viidi planeeringusse parandused sisse. Arutelu tulemusena tegi planeeriija järgmised täiendused planeeringusse:

- Veevarustuse ja kanalisatsiooni osas sätestati, et vee-kanali ühendus lahendatakse vastavalt vee-ettevõtja poolt väljastatud projekterimistingimustele (otsene viide Mõisapiiri tn olemasolevate torustikega ühenduse kohta võeti maha).
- Planeeriija täpsustas bokside arvu igas ridaelamus (maksimaalne võimalik). Lisatud seletuskirja.
- Planeeringu seletuskirja lisati, et Keskuse tee pikendustänav rajatakse asfaltkattega, kõnnitee ning tänavavalgustusega.
- Planeeringu seletuskirja lisati nõue, et jalakäijate juurdepääsu Mõisapiiri tänavale ei kavandata otse krundilt vaid jalakäijate liikumine on kavandatud Keskuse teelt Mõisapiiri tänavale mööda planeeritavat kergliiklustee koridori. Jalgvärvate rajamine Mõisapiiri tänava poolsele krundi piirile ei ole lubatud.
- Seletuskirja täiendati tingimusega, et Mõisapiiri tänavat ja Keskuse teed ühendava kergliiklustee koridori on ette nähtud puhkeatraksioonid (pink, mõni väljõusaali element jne).
- Täiendati planeeringu põhijoonist ja seletuskirja haljastuse rajamise tingimuste osas, lisati kohustusliku kõrghaljastuse nõue.

7.09.2018 edastati korrigeeritud planeering koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepaneku ja vastuväite kohta Rahandusministeeriumisse järelevalve teostamiseks. Arvestamata jäi ettepanek:

Hoonestusala piiritlemine: palume muuta minimaalset kaugust krundi piirist 25 m Mõisapiiri tänava poolt. See oleks sama kaugus Keskuse tee 3-ga. Ridaelamud asuksid ühtsel joonel. 10 m, mis hetkel seatud, vähendab tugevalt Mõisapiiri tänava üksikelamute privaatsus.

Muuta hoonestusala minimaalset kaugust krundi piirist 25 m peale.

Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talituses toimus 26.09.2018 arvamuste ärakuulamine. Planeeritava hoonestuse kauguse osas kokkulepet ei saavutatud ja järelevalve teostaja avaldas planeerimisseaduse kohaselt seisukoha.

Rahandusministeerium nõustub kohaliku omavalitsuse seisukohaga, et detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine. Järelevalveks esitatud detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, milles ala on määratletud polüfunktsionaalse keskuse maana, mis hõlmab eneses kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa, haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni. Rahandusministeerium on seisukohal, et kavandatava hoonestuse maht ja selle paigutamine ning sobivus keskkonda on

detailplaneeringu sisuline lahendus, mille otstarbekuse üle otsustamine ei ole järelevalve teostaja pädevuses.

Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringute koostamisel on arvestatud PlanS v.r sätestatud planeeringu avaliku menetluse põhimõtetega ning lähtutud PlanS v.r §-s 9 detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest.

Järelevalve andis planeeringule heakskiidu ja tagastas planeeringumaterjalid kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Tartu Vallavalitsuse põhjendus arvestamata jäänud ettepanku suhtes on järgmine:

Mõisapiiri tänava põhjapoolne hoonestus (ridaelamud) ei asetse kindlal ehitusjoonel, Kaupmehe tn poolses otsas on hoonete kaugus krundipiirist ca 8 m, Pärna allee ja Mõisapiiri tänavate ristmiku piirkonnas on hoonete kaugus krundipiirist ca 10-12 m. Mõisapiiri 1, 3, 5, 7, 9 kruntidele on väljastatud projekteerimistingimused, millega tänavapoolse krundipiiri suhtes on ehitusjoon määratud 10 m peale.

Mõisapiiri tänava olemasolevate elamute ja planeeritud hoonete vahekaugus on ca 32 meetrit, hoonete vahel kulgeb Mõisapiiri tänav ja haljastatud ala. Antud hoonetevaheline kaugus on piisav tiheasustusalal heade elamistingimuste tagamiseks. Võrdluseks samast piirkonnast-Mõisahärra, Aadliku jt naabertänavatel on üle tänava asuvate hoonete vaheline kaugus alla 30 m, seega käesoleva detailplaneeringuga kavandatud hoonete vahekaugus on sarnane, täiendavat eraldust lisab olemasolev (osaliselt kõrg)haljastusega ala (haljasvööndi laius suurem kui teistel piirkonna tänavatel). Linnalises keskkonnas tuleb paratamatult leppida naabrusse hoonete ehitamisega ja mõningaste sellest tulenevate mõjutustega. Paratamatult tõuseb ka käesoleval juhul piirkonna kasutusaktiivsus. Tiheasustusalal elades ei ole privaatsus üldjuhul eraldiseisvalt kaitstav hüve. Ka ei ole isikutel subjektiivset õigust nõuda, et nende elukeskkond ei muutuks.

Antud alal kehtib käesoleval hetkel detailplaneering, mis näeb ette kompaktse hoonestusega ala (äriefunktsiooniga hooned, teedevõrk jne) rajamist. Planeeritud sihtotstarbe muudatus oli kavandatud juba varasema detailplaneeringuga, seega ei ole põhjendatud eeldada, et alal säilib hoonestamata maatulundusmaa (võsastunud põllumaa).

Vallavalitsus jääb oma seisukoha juurde, et planeeritud hoonestusala kaugus – 10 m Mõisapiiri tn poolsest krundipiirist on sobiv.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, haldusmenetluse seaduse § 4, planeerimisseaduse § 139 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

#### **otsustab:**

1. Kehtestada Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneeringu I arendusetapi lahendus vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Korralduse peale võib esitada Tartu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur  
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas  
Vallasekretär