



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

17.10.2019 nr 883

Tila külas asuva Kaupmehe tn ja Kõrveküla-Tartu tee vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtestamine

Tartu Vallavalitsus algatas 5.04.2018 korraldusega nr 288 Tila külas asuva Kaupmehe tn ja Kõrveküla-Tartu tee vahelise ala detailplaneeringu. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks oli kaaluda varemplaneeritud kruntide tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbe muutmist elamumaaks ja ehitusõiguste andmist (äripinna võimalustega) korterelamute püstitamiseks. Planeeringualasse jäävad krundid on hoonestamata, välja on ehitatud varasemate detailplaneeringute alusel sõidutee, kõnniteed ja tehnovõrgud.

Planeeringu koostaja on Terav Kera OÜ.

Planeeringuala hõlmab Kaupmehe tn 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 kinnistuid ja osaliselt Kaupmehe tn ja Mõisa pst maa-ala. Planeeringuala ulatus on *ca* 5 ha.

Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu järgi on ala juhtfunktsiooniks määratud keskusemaa. Keskuse maa juhtfunktsioon on üldplaneeringujärgselt vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon. Üldplaneering näeb ette keskusemaa juhtfunktsiooniga alal detailplaneeringuid koostada mitte üksikute kruntide kaupa vaid suurematele aladele. Seega on käesoleva detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega.

Planeeringu koostamise käigus tehti koostööd tehnovõrkude valdajatega, Tartu linnavalitsuse, Maanteeameti, Päästeameti ja Terviseametiga. Lisaks oli planeeringulahendus arvamuse avaldamiseks kättesaadav 30 päeva jooksul Tartu valla kodulehel. Vastav teade esitati ka kaasatavatele. Tehtud koostöö ja laekunud arvamuste põhjal korregeeriti planeeringulahendust. Korregeerimise käigus ei muutunud vallavalitsuse hinnangul planeeringu põhilahendus ja muudatustega detailplaneeringut uuesti kõigile kooskõlastajatele ei saadetud.

Planeeringu avalik väljapanek toimus 11.03-24.03.2019, väljapaneku jooksul esitati ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahendusele. Tartu vallavalitsus võttis 4.04.2019 korraldusega nr 320 seisukohad laekunud ettepanekutele ja edastas seisukohad ka vastvaidete esitajatele. Avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks toimus 30.04.2019 avalik arutelu. Arutelu käigus jõuti kohale tulnud isikutega kokkuleppeni, mille põhjal korregeeriti- täiendati planeeringulahendust. Üks vastuväiteid esitanud isik (Paavo Korkka) ei tulnud arutelule kohale ja palus enda esitatud märkused esitada järelevalvesse Rahandusministeeriumisse. Rahandusministeeriumisse ärakuulamisele vastuväiteid esitanud Paavo Korkka ei ilmunud.

Paavo Korkka esitatud ja mitteamvestatud vastvääited olid järgmised:

1. Paavo Korkka leiab, et detailplaneering on vastuolus üldplaneeringuga. Vastavalt Tartu valla üldplaneeringule tuleb hoonestamata aladel sotsiaalmaaks ette näha vähemalt 10% planeeritavast maa-alast.

Üldplaneeringus on detailplaneeringu ala juhtfunktsiooniks määratud keskuse maa, mis detailplaneeringus võib tähendada elamumaa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioonis krundi kasutamise sihtotstarbeid.

Sotsiaalmaa üldplaneeringu mõistes on juhtfunktsioon, mitte katastriüksuse sihtotstarve (sotsiaalmaa katastriüksuse sihtotstarbena jaguneb ühiskondlike ehitiste maaks ja üldkasutatavaks maaks). Haljasala ja parkmetsa maa on üldplaneeringus märgitud eraldi juhtfunktsioonina. Planeeritavale alale ühiskondliku hoone kavandamise on olnud menetluses, Kaupmehe tn 4 ja Kaupmehe tn 6 kruntidele algatatud detailplaneeringu menetlemine lõpetati, kuna antud alal olev müratase ületas kavandatud lasteasutuse (ühiskondlik hoone) õuealal lubatava piirnõrmi. 10% ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa) tingimust kohaldatakse maa-alade planeerimisel, kus üldkasutatavaid hooneid on võimalik loogilistesse ja põhjendatud asukohtadesse planeerida. Vallavalitsuse seisukohalt ei ole mõttekas ja põhjendatud iga üksikkrundi või väiksema planeeringuala kontekstis kohustuslik 10% väljakruntimine sotsiaalmaaks kui antud asukohas pole kooli-lasteaia asukoht sobiv või maa-ala suurus on ebapiisav. Antud kriteerium on siiski asukohapõhine ja eeldab teatud tingimusi.

Lisaks on planeeringuala vahetus läheduses suured üldkasutatavad alad (Mõisavärava maaüksus ja Majoraadi park maaüksus), mille väljaarendamisele soovib vallavalitsus keskenduda. Juba on välja ehitatud Mõisa pst 49 maaüksusel (kaupmehe tn korterelamute taga) suur mänguväljakutega avalikult kasutatav haljasala.

2. Paavo Korkka on nõudnud keskkonnamõju hindamise läbiviimist põhjusel, et arendusala kavandamine ilma üldkasutatava sotsiaalmaata toob kaasa mõju inimeste heaolule ja sotsiaalsete vajadustele, varale, tervisele, visuaalsele ilmele, kaasnevale liikluskoormusele.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vallavalitsuse seisukohalt vajalik, kuna planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulisi negatiivseid mõjusid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Planeeritaval alal ei asu teadaolevalt kaitsealuseid objekte. Planeeringuga laiendatakse olemasolevat linnalist asumit ja planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, mille raames on teostatud ka keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Vallavalitsus on seisukohal, et iga üksikkrundi või väiksema planeeringuala kontekstis pole otstarbekas ja põhjendatud 10% väljakruntimine sotsiaalmaaks, kui antud asukohas pole kooli/lasteaia asukoht sobiv või maa-ala suurus on ebapiisav. Planeeritavate korterelamute elanike teenindab olemasolev lastehoid Pärna allée tänaval ja uus Ripsiku lasteaed Mõisatamme tänaval.

3. Paavo Korkka on teinud ettepaneku kohustuslike äripindade osakaalu (miinimumi) suurendada 0%lt 10%-ni, et oleks tagatud äriotstarbega funktsioonide tekkimise võimaldamine piirkonda (väikeärid nagu juuksurid ja kohvikud või kontori ja büroopinnad) ning mis ühtlasi aitavad hajutada parkimiskoormust ning tuua piirkonda muud funktsiooni peale magala.

Vallavalitsus on selgitanud, et kohustuslik ärifunktsiooni fikseerimine igal korterelamu maa krundil minimaalselt 10% peale ei taga tegelikkuses ärifunktsiooniga pindade teket ja piirkonna funktsioonidega rikastumist. Mittetoimiv keskkond äritegevuseks kas jätab välja ehitatud pinnad

tühjaks või realiseeritakse ehitusõigusest korterelamumaa sihtotstarbe osa. Lisaks on mitmeid ehitusõigusega krunte kaubandus- ja teenindushoonetele rajamiseks lähipiirkonnas. Käesoleval hetkel projekteeritakse piirkonda teenindavaid kauplusi Kaupmehe tn 2 krundile ja Mõisaplatsi maaüksusele, millede ehitus algab lähiajal. Planeeringus on jäetud siiski võimalus kuni 20% ulatuses ka äriefunktsiooni rakendamiseks.

4. Paavo Korkka on leidnud, et arvestades piirkonna parkimisprobleemi tuleb näha ette vähemalt 2 parkimiskohta ühe korteri kohta.

Vallavalitsus tugineb standardile EVS 843:2016, mis fikseerib ära muuhulgas parkimisnormi minimaalse nõude äärelinna elamualal. 2 parkimiskoha rajamine korteri kohta nõuab ulatuslike kattega pindade rajamist, mis ei tule kasuks meeldiva elukeskkonna loomisele. Vallavalitsus leiab, et suund tuleks võtta autokasutuse vähendamisele ja ühistranspordi ning jalgrataste kasutamise võimaluste suurendamisele – nii väheneb kõvakattega pind, suureneb haljastuse osakaal ja leevenevad sadevee ära juhtimise probleemid. Lisaks liikumisviise mõjutades parandame rahva tervist.

5. Paavo Korkka on teinud ettepaneku suurendada avaliku ja kvaliteetse (linnalise piirkonna) ruumi osakaalu - pargid, platsid, treeningu ja -puhkealad, koerte jalutusplatsid; ühendada laste mänguväljakud kinnistuüleselt, et oleks tagatud atraktsioonid erinevatele vanuserühmadele.

Vallavalitsus on seisukohal, et korterelamute piirkonna rekreatsioonialad on Mõisavärava maaüksus ja Majoraadi park, mis on territoriaalselt piisavad, et teenindada ära kogu piirkonna elanikkond ja võimaldavad luua terviklikumad rekreatsioonialad. Käesoleva detailplaneeringu lahendus näeb ette kavandatavate jalgteede äärde kahe väiksema avalikult kasutatava mänguväljaku rajamist.

6. Paavo Korkka tegi ettepaneku sätestada planeeringus, kes vastutab olemasolevatele elanikele tekitatava kahju eest ja leiab et tuleb vähendada korterite arvu või anda planeeringus lahendus, mil viisil tuuakse planeeringualani täiendav veevarustus ja sätestada planeeringus kohustus, et selline ühendus tuleb rajada planeeringualale mistahes esimese hoone ehitusloa taotluse esitamise ajaks.

Paavo Korkka poolt teiste esitatud vastuväidete ja ettepanekute alusel on planeeringulahendust korrigeeritud.

Kogu detailplaneeringu menetluse vältel on tehtud koostööd Tartu Veevärk ASiga, kes kooskõlastas detailplaneeringu omapoolsete tingimustega. Antud tingimustele vastavalt tegutsedes on vee-ettevõtja seisukohalt võimalik planeeringut realiseerida olemasolevate elanike olukorda halvendamata.

Tartu Veevärgi poolsed tingimused planeeringule olid:

1. Iga planeeritava kortermaja korterite arvuks on maksimaalselt 32 korterit.
2. Detailplaneeringus nähakse ette 100% äriefunktsiooni võimalus ka Kaupmehe 4 ja 6 kinnistutele (aga säilib ka võimalus EK 100%) maksimaalse korteri arvuga 32.
3. Ilma lisatingimusteta on võimalik realiseerida detailplaneeringus ettenähtud äriefunktsiooniga hooned, Kaupmehe tn 2, aga ka Kaupmehe 4 ja 6 kinnistutel äriefunktsioon hooned (100%).

4. Teises etapis on võimalik hoonestada Kaupmehe 14, 16 ja 18 kinnistud korterelamutega tingimusel, et arendajad finantseerivad täiendava veeühenduse rajamise Vahi teele lõigus Vahi tn kuni Mõisa pst.

5. Kolmandas etapis realiseeritakse ülejäänud ehitusõigus (sh Kaupmehe tn 4 ja 6 korterelamu funktsioonis, kui pole ärihoonetena realiseeritud), mille eelduseks on Kobrelehe veehaarde realiseerimine ja vajalike ühenduste reaalne rajamine ning Kaupmehe 4 ja 6 realiseeritakse korterelamutena ja Kaupmehe 8, 10, 12 ja 20 kinnistute omanikud osalevad läbi liitumistasu piirkonna veega varustuskindluse tõstmisel. Liitumistasu suurus realiseeritava korteri kohta on sama suur kui punktis 4.

6. Et seda piirkonda teenindav reoveepumpla on ülekoormatud, siis funktsiooni muutumisel ärikinnistutest korterelamute jaoks osalevad need kinnistud kas isevoolse lahenduse finantseerimisel Aruküla teest kuni Mõisa allee 8 asuva pumplani, selle mittetekkimisel osalevad pumpla jõudluse suurendamisel.

Rahandusministeerium andis 21.08.2019 a kirjaga nr 14-11/4300-3 planeeringule heakskiidu ja tagastas planeeringumaterjalid kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

26.09.2019 esitas planeeringu koostamisest huvitatud isik 24 Holding OÜ taotluse kehtestada detailplaneering osade kaupa. 24 Holding OÜ-le kuuluvad planeeringualas kinnistud Kaupmehe tn 8, 10, 12 ja 14. 24 Holding OÜ taotles detailplaneering kehtestamist esimesel võimalusel Kaupmehe tn 14 kinnistu osas ja teiste talle kuuluvate kinnistute osas taotles 24 Holding OÜ kehtestamata jätmist ja planeerimismenetluse jätkamist.

Taotluses toodud põhjendused olid:

Tartu Veevärk AS on 19.06.2019 kirjaga nr INF/435 andnud kooskõlastuse projektile, mis dikteerib, et Kaupmehe tn 8, 10 ja 12 kruntide arendamine kui detailplaneeringu III etapi realiseerimine sõltub ennekõike Kobrelehe veehaarde ja vajalike ühenduste väljaehitamisest. Seejuures Kobrelehe veehaarde rajamine ei ole kuidagi sõltuv 24 Holding OÜ-st ning sisuliselt ei ole enne Kobrelehe veehaarde rajamist teada, kas planeeringu realiseerimine III etapis on üldse realistlik.

Arvestades juba planeeringu vastuvõtmisel Tartu Veevärk AS seisukohti ning 19.06.2019 kirjaga antud kooskõlastust, ei ole käesoleval juhul mõistlik Kaupmehe tn 8, 10 ja 12 kruntide osas veel

detailplaneeringut kehtestada. Seejuures ei ole nimetatud kolme krundi lõikes võimalik ka omanikul võtta detailplaneeringu realiseerimist tagava notariaalse lepinguga kohustusi seoses detailplaneeringu realiseerimisega ega koormata kinnistuid enne, kui puudub selgus, kas üldse on realistlik detailplaneeringut teostada.

Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringu osaline kehtestamine on võimalik, sest kehtestatavat osa on võimalik iseseisvalt realiseerida. Samuti peab vallavalitsus võimalikuks käsitleda Kaupmehe tn 8, 10 ja 12 osas planeeringumenetlust jätkuvana. Ehkki vastavalt planeerimisseaduse §-le 139 lg 2 peab planeeringumenetlus olema läbi viidud kolme aasta jooksul ei saa käeoleval ajal välistada, et 2021. a aprilliks (s.o kolm aastat planeeringu algatamisest) saavutatakse Kaupmehe tn 8, 10 ja 12 kruntide osas Tartu Veevärk AS-ga kokkulepe, mis võimaldaks planeeringut kehtestada ja seda koheselt realiseerima asuda. Arvestades planeerimisseaduse §-s 139 lg 2 sätestatud, tuleb planeeringumenetluse lõpptähtajaks sätestada 04.04.2021. Pärast nimetatud tähtaja möödumist ning kokkuleppe mitteraavutamist tuleb planeerimismenetlus planeeringu kehtestamata osas (Kaupmehe tn 8, 10 ja 12) lugeda lõppenuks. Planeeringuosa kehtestamisele peab eelnema detailplaneeringu realiseerimise notariaalse lepingu sõlmimine.

Kaupmehe tn 2 (pos 1) krundile on määratud ehitusõigus kuni 2-korruselise 9m kõrguse kuni 1400m² suuruse ehitisealuse pinnaga äriefunktsiooniga hoone püstitamiseks. Kaupmehe tn 4 ja 6 kruntide (pos 2 ja pos 3) osas on võimalik realiseerida ehitusõigus kas korterelamutena või sobivate äriefunktsiooniga hoonetena. Ehitusõiguse määramisel on lähtutud teistele kruntidele kavandatud korterelamu mahtudest. Kaupmehe 8, 10, 12, 14, 16, 18 ja 20 (pos 4- pos 10) kruntidele on määratud ehitusõigused kuni 4-korruseliste korterelamute püstitamiseks, kus võib kuni 20% ulatuses olla äriefunktsiooni. Maksimaalne korterite arv on ühes korterelamus 32 välja arvatud pos 10 krunt, kus on lubatud maksimaalselt 24 korterit. Kogu ühe krundi korterelamu hoonemahtu ei ole lubatud rajada 16m kõrgusena, mahud peavad olema liigendatud. Lisaks on lubatud maa-aluse korruse rajamine. Kõigi kruntide ehitusõigus võimaldab ka 1-korruselise abihoone püstitamist. Planeeringuga on korrigeeritud vähesel määral olemasolevate kruntide piire. Planeeritud on täiendavad jalgteed Kaupmehe tn, Mõisa pst ja külgneva riigimaantee äärde ning kaks jalgtee lõiku, mis ühendavad Kaupmehe tänavat maanteeäärse kergliiklusteega. Lisaks on planeeritud lastemänguväljakud ja haljastuslahendused. Juurdepääsud kruntidele on Kaupmehe tänavalt. Normatiivne parkimine (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) on tagatud igal krundil.

Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringulahendus on linnaehituslikult sobiv.

Detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

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.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, haldusmenetluse seaduse § 4, planeerimiseseaduse § 139 lg 1 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Kehtestada Tila külas asuva Kaupmehe tn ja Kõrveküla- Tartu tee vahelise ala detailplaneering osaliselt vastavalt lisale.*
2. Sätestada Tartu Vallavalitsuse 5.04.2018 korraldusega nr 288 algatatud, Tila külas asuva Kaupmehe tn ja Kõrveküla- Tartu tee vahelise ala detailplaneeringu kehtestamata osa (Kaupmehe tn 8, 10 ja 12) planeerimismenetluse lõpptähtajaks 04.04.2021. Nimetatud planeeringuosa kehtestamise eelduseks on detailplaneeringu realiseerimise notariaalse lepingu sõlmimine.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär

*Lisa Tartu Vallavalitsuses