



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

13.05.2021 nr 441

Vahi alevikus asuva Ignatsi maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Vallavalitsus algatas 6.06.2018 korraldusega nr 472 Vahi alevikus asuva Ignatsi maaüksuse detailplaneeringu. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks oli Ignatsi maaüksusele (kü 79401:006:1177) kavandada kaasaegne olemasoleva linnalise keskkonnaga haakuv elamupiirkond. Planeeringu koostaja on Plaan OÜ.

Planeeringuala hõlmab Ignatsi maaüksust (kü 79401:006:1177) ja osaliselt Tartu-Vahi tee maaüksust ning Suure-Riistapuu maaüksust. Planeeringuala ulatus on *ca* 9,5 ha.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala keskuse maa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsiooniga alal on lubatud arendada kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioone.

Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega, Tartu Linnavalitsuse ja Päästeametiga. Lisaks edastati planeeringulahenduse eelnõu arvamuse avaldamiseks kaasatavatele isikutele. Tartu Vallavalitsusele esitasid oma arvamused ja ettepanekud M. Pedak, I. Lõiv, Tartu Linnavalitsus ning samuti laekus üks ühisarvamus. Tehtud koostöö ja laekunud arvamuste põhjal korregeeriti planeeringulahendust. Korregeerimise käigus ei muutunud vallavalitsuse hinnangul planeeringu põhilahendus ja muudatustega detailplaneeringut uuesti kõigile kaasatavatele ei saadetud.

Detailplaneering võeti vastu Tartu Vallavalitsuse 26.11.2020 korraldusega nr 1031. Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks oli avalikkuse kaasamine, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Planeeringu avalik väljapanek toimus 16.12-30.12.2020.

Avaliku väljapaneku jooksul esitasid planeeringulahenduse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid I. Lõiv, E. Kalja, P. Kalja, V. Alaru, M. Alaru, M. Taaramäe, T. Pahmar, A. Kasenõmm, L. Saarniit, M. Saarniit, M. Reimo, A. Tammist, K. Viktor, A. Suurpere. Avaliku väljapaneku jooksul ei esitanud M. Pedak kirjalikke ettepanekuid, ent esitas 08.05.2020 vastuskirja Tartu Vallavalitsuse poolt esitatud seisukohtadele (dokumendiregistris registreeritud 11.05.2020 nr 7-1/39-2). Tartu Vallavalitsus palus saata ettepanekud avaliku väljapaneku perioodi jooksul, kuid kuna neid ei esitatud, siis käsitles Tartu Vallavalitsus 08.05.2020 kirjas toodud seisukohti kui avalikul väljapanekul oleva detailplaneeringu kohta esitatud ettepanekutena.

Isikute esitatud vastuväited puudutasid eelkõige ärimaa kruntide lahendust (Pos 7-9). Ärimaa funktsiooni planeerimise osas olid ettepanekud vastuolulised. Ühelt poolt sooviti, et ärimaa funktsiooni peaks planeerima väiksemas mahus ja linna piiri suhtes kaugemasse planeeringuala ossa. Teiselt poolt sooviti jälle ärimaa kohustust suurendada. Vasuväide esitati ka hoonestuse maksimaalse lubatud kõrguse kohta. Ettepanek oli mitte lubada maksimaalseks korruselisuseks 3 korrust, vaid lubada kuni 2-korruselisi korterelamuid või ridaelamuid. Lisaks tehti ettepanek Astelpaju tänava pikendamiseks ainult kergliiklusteena. Teiselt poolt jällegi esitati ettepanek, et Astelpaju tänav võiks olla suurema klassiga tee kui planeering ette nägi. Lisaks esitati ettepanekuid, mida antud planeeringulahendusega lahendada ei saa, nt trammitree kaalumist mööda Vahi teed kuni tööstuspargini. Samuti oli ettepanekuid parkimise, jalakäijate liikumise, ülekäiguradade ja parkimise keelualade kohta ning erinevaid detailplaneeringu vormistamise ettepanekuid. Lodjapuu tn 12 krundi omanik tegi ettepaneku, et Pos 18 krundile tuleb lisaks rajada kõrghaljastus Lodjapuu tn 12 poolsesse serva.

Tartu Vallavalitsus võttis 21.01.2021 korraldusega nr 63 seisukohad laekunud ettepanekute kohta ja edastas need vastuväidete esitajatele. Tartu Vallavalitsus ei arvestanud kõikide avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega ja leidis, et planeeringulahendus on antud asukohas sobiv. Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega ja linnaehituslikult sobiv.

Avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks toimus 09.02.2021 avalik arutelu. Detailplaneeringu avaliku arutelu käigus jõuti arutelul osalenud isikutega kokkuleppeni, mille põhjal korrigeeriti- täiendati planeeringulahendust. Üks vastuväiteid esitanud isik (M. Pedak) ei tulnud arutelule kohale. Kuna Tartu Vallavalitsusele laekunud vastuväidete sisu oli teemade lõikes sarnased, siis said arutelul läbi räägitud ka M. Pedaku esitatud vastuväited. Pärast avalikku arutelu ja planeeringu korrigeerimist esitas Tartu Vallavalitsus 26.02.2021 kirjaga nr 7-1/19-1 avaliku arutelu protokoll, millest oli näha, millisele lahendusele jõuti ja mis muudatused planeeringusse sisse viiakse. Lisaks küsiti, kas isik jääb peale planeeringu korrigeerimist oma seisukohtade/vastuväidete juurde või nõustub korrigeeritud planeeringulahendusega. M. Pedak esitas 04.03.2021 vastuskirja Tartu Vallavalitsusele, kus soovis saada avalikul arutelul osalejate nimekirja ja lisaks esitas täiendavaid küsimusi/kommentaare detailplaneeringu lahenduse kohta, ent ei andnud tagasisidet Tartu Vallavalitsuse poolt esitatud seisukoha küsimusele. Tartu Vallavalitsus edastas 10.03.2021 vastuskirjaga (nr 7-1/19-3) avaliku arutelu järgselt korrigeeritud planeeringulahenduse. Lisaks vastati ka esitatud küsimustele ning sooviti endiselt M. Pedaku seisukohta korrigeeritud planeeringulahenduse kohta.

Arvestades seda, et mitmed enne avalikku väljapanekut esitatud ettepanekud ei puudutanud konkreetset planeeringulahendust ning ei olnud konkreetset sõnastatud ja üheselt mõistetavad ettepanekud/vastuväited, siis otsustas Tartu Vallavalitsus planeeringumenetlusega edasi minna. Planeeringuvaidluse osana ei käsitleta peale avalikku väljapanekut ja arutelu esitatud uusi ettepanekuid.

Planeeringu rakendamise kohta on krundi omaniku ja Tartu Vallavalitsuse vahel sõlmitud notariaalne leping planeeringu realiseerimiseks.

Planeeringuga on kavandatud alale kokku 35 krunti, nendest 25 krunti on planeeritud elamumaa funktsiooniga, 8 krunti tänavate maa-aladeks ning 2 krunti üldkasutatavate haljasalade tarbeks.

Planeeritud elamumaad on kavandatud selge linnaehitusliku loogika järgi, kavandatud on eraldi 2-korruseliste üksikelamute grupp (krundid pos 19 kuni pos 25), väiksemate 2-korruseliste

korterelamute grupp (pos 13 kuni pos 18, igas korterelamus kuni 8 korterit) ja kuni 3-korruseliste korterelamute grupp (pos 1 kuni pos 12, igas korterelamus kuni 30 korterit). Pos 7 krundi ehitusõigus võimaldab rakendada ka ärifunktsiooni ja ühiskondlike hoonete funktsiooni. Pos 8 ja Pos 9 on lubatud korterelamu esimesele korrusele rajada äripinnad. Planeeringulahendus määrab ära ka teede ja üldkasutatavate alade struktuuri. Teede osas on teostatud planeeringulahenduse liiklusanalüüs, mille järgi on eelnõud täpsustatud. Krundisiseste parkimisalade ja jalgteede asukohad lahendatakse edasise projekteerimise käigus kui on teada täpne hoone maht ja asukoht (sissepääsud, korterite arv jne). Planeeringus on toodud nõuded haljastuse planeerimiseks (nii tänavamaa haljastuse kui ka kruntide sisese haljastuse osas). Üldkasutatavatele aladele on planeeritud ligikaudsed mänguväljakute ja koerte jalutusväljaku asukohad.

Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringulahendus on linnaehituslikult sobiv. Arvestades piirkonnas kehtivate planeeringute ehitusõigustega ja olemasoleva hoonete struktuuriga hindab vallavalitsus planeeringulahendust antud asukohas sobivaks. Detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine. Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega.

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 Vahi alevikus asuva Ignatsi maaüksuse detailplaneering.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada vaide Tartu Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitama kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Jarno Laur
Vallavanem

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Kallas
Vallasekretär