



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

11.03.2021 nr 225

Vahi alevikus asuva Keskuse tee 1 maaüksuse
(kü tunnus 79401:006:1326) ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Vallavalitsus algatas 20.12.2018 korraldusega nr 1062 Vahi alevikus asuva Keskuse tee 1 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1326) ja lähiala detailplaneeringu. Planeeringu algatamise eesmärgiks oli Keskuse tee 1 ja Keskuse põik L1 kruntide liitmine ja tekkinud krundi kasutamise sihtotstarbe muutmine elumumaaks ning ehitusõiguse määramine ridaelamute püstitamiseks. Planeeringu koostaja oli algselt Raid Invest OÜ (Karin Raid), planeeringu koostamise võttis 2020. aastal üle AB Artes Terrae OÜ. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Borg Kinnisvara OÜ.

Keskuse tee 1 katastriüksuse (kü 79401:006:1326) sihtotstarve on 100% ärimaa, pindala 6501 m², Keskuse põik L1 katastriüksuse (kü 79401:006:1325) sihtotstarve on 100% transpordimaa, pindala 1055 m².

Käesoleval hetkel kehtib Keskuse tee 1 maaüksusel Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 detailplaneering (kehtestatud Tartu vallavalitsuse 16.01.2008. a korraldusega nr 1). Nimetatud planeering näeb ette Keskuse tee 1 krundile kuni 3-korruseliste, 12 m kõrguste ärihoonete püstitamise, ehitisealuse pinnaga kokku 2856 m². Sama planeeringuga kavandati transpordimaa krundiks Keskuse põik L1. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub alal kehtiv Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 detailplaneering käesoleva planeeringualaga kattuv osas kehtetuks.

Lisaks Keskuse tee 1 maaüksusele jääb planeeritavasse alasse Keskuse põik L1 ja osa Keskuse tee maa-alast, planeeritava ala pindala on ca 0,9 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 oli planeeringulahendus arvamuse avaldamiseks kättesaadav 30 päeva jooksul Tartu valla kodulehel. Vastav teade esitati ka kaasatavatele. Tartu Vallavalitsusele esitasid oma arvamused ja ettepanekud V.Põder ja Keskuse tee 3/2 korterite nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 elanikud.

Planeeringu põhimõttelisele tehnovõrkude lahendusele on kooskõlastused olemas gaasivõrgu, side- ja elektrivõrgu ettevõtetelt. Vastavalt AS-iga Tartu Veevõrk sõlmitud liitumislepingule, on krundi piiril olemas liitumine veemahule 8m³/d, veevarustuse mahu suurendamiseks piirkonnas käivad hetkel projekteerimistööd. Kogu krundi ehitusõiguse realiseerimiseks on vajalik veemaht 14 m³/d.

Detailplaneering võeti vastu Tartu Vallavalitsuse 01.10.2020 korraldusega nr 821. Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Planeeringu avalik väljapanek toimus 19.10-1.11.2020.

Vastuvõetud planeeringulahenduses nägi ette Keskuse tee 1 ja Keskuse põik L1 liitmise üheks elamumaa krundiks pindalaga 7527 m². Planeeringulahendus, mis vastu võeti ja avalikule väljapanekule saadeti, nägi ette krundi kasutamise sihtotstarbeks 70-100% ER- ridaelamu maa, lubatud oli võimalus kavandada krundist ka kuni 30% EK- korterelamu maaks. Krundile oli määratud ehitusõigus kuni kolme elamu püstitamiseks, mis võisid olla kas kõik ridaelamud või kahe ridaelamu ja ühe korterelamu kombinatsioonis lahendatud. Ühes ridaelamus võis olla maksimaalselt 8 boksi, korterelamu maksimaalne korterite arv oli 20. Kogu krundi ehitisealune pind oli kokku 1980 m² (ca 26% krundi pindalast), sh korterelamu võis olla kuni 455 m². Planeeringu põhijoonisel oli toodud võimalik krundi hoonestusala ja fikseeritud erineva tingmäärgiga ala, kus võis paikneda korterelamu. Arvestades planeeringuala asukohta ja piirkonnas kehtivaid ehitusõigusi, oli lubatud perspektiivse Keskuse tee ringristmiku poolsesse ossa rajada kuni 3-korruselise korterelamu maht. Ridaelamud võisid olla kuni 2-korruselised. Krundi ehitusõigus tuli realiseerida kolme hoone mahuna.

Avaliku väljapaneku jooksul esitasid V.Meitern, T.Meitern, M.Ojamets, K-L.Ojamets, R.Kruus, J.Uleksina, M.Lätteoja, S.Soome, K.Soome, J.Fomatškin, J.Fomatškin, T.Kask, A.Kask, V.Pöder, H.Paju, S.Pari, L.Pari, K.Kiilmaa, S.Muru-Perelõgina, V.Perelõgin, M.Kalmus, J.Oberst, K.Oberst, I.Allvee, G.Akkaja, V.Koppel, E.Antov, C.Bukk ühisarvamuse, mis väljendas vastuseisu korterelamu ehitamisele, sest esitajate arvates ei sobi korterelamu antud planeeringualale. Kirjaliku arvamuse avaldajad leidsid, et arvestades naabruskonna olemasolevat hoonestust on olemasoleva elukeskkonnaga sobiv Keskuse tee 1 krundile kavandada ainult ridaelamuid.

Tartu Vallavalitsus võttis 12.11.2020 korraldusega nr 958 seisukohad laekunud ettepanekutele ja edastas seisukohad ka vastuväidete esitajatele. Tartu Vallavalitsus ei arvestanud avalikul väljapanekul esitatud kirjalikku arvamust ja leidis, et planeeringulahendus on antud asukohas sobiv, arvestades piirkonnas kehtivate planeeringute ehitusõigusega ja olemasoleva hoonete struktuuriga. Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega ja linnaehituslikult sobiv.

Avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks toimus 01.12.2020 avalik arutelu. Detailplaneeringu avaliku arutelu jooksul kokkuleppeid ei saavutatud ning planeeringu osapooled jäid planeeringulahenduse sobivuse osas erinevatele arvamustele.

Detailplaneeringu materjalid saadeti 7.12.2020 kirjaga nr 7-1/101-1 Planeerimisseaduse §138 alusel heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile.

Rahandusministeerium korraldas 22.12.2020 kirjaga nr 14-11/8671-2 kirjaliku ärakuulamise, mille käigus Tartu Vallavalitsus jäi detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamuste osas Tartu Vallavalitsuse 12.11.2020 korraldusega nr 958 võetud seisukoha juurde. Kirjalikul ärakuulamisel teatasid kirjaliku ettepaneku esitajad, et ei ole vastu ärimaa muutmisele elamumaaks, vaid on seisukohal, et elukeskkonda ei sobi 3-korruseline korterelamu.

Rahandusministeerium edastas Tartu vallavalitsusele 29.01.2021 kirjaga nr 14-11/8671-4 Tartu vallas Vahi alevikus asuva Keskuse tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu mitteheakskiitmise ja leidis, et antud juhul ei ole detailplaneeringuga kehtestatav ehitusõigus – kas kaks ridaelamut ja üks korterelamu või kolm ridaelamut – selge ja üheselt mõistetav, mille peegelduseks saab pidada detailplaneeringu avalikul väljapanekul naabruskonna elanike esitatud arvukate allkirjadega arvamust. Rahandusministeerium oli seisukohal, et detailplaneeringu kehtestamiseks on vajalik jõuda selgetele ja üheselt mõistetavale lahendusele planeeringuga antava ehitusõiguse osas.

Tartu Vallavalitsus vaatas läbi Rahandusministeeriumi poolsed selgitused ja ettepanekud ning tegi protokollilise otsuse planeeringu täpsustamiseks. Viidatud ebaselgus sai kõrvaldatud ja krundi ehitusõiguse mahuks sai fikseeritud kaks ridaelamut ja üks korterelamu.

Rahandusministeerium andis 26.02.2021 kirjaga nr 14-11/1262-2 täpsustatud planeeringule heakskiidu ja tagastas planeeringumaterjalid kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Planeeringulahendus näeb ette Keskuse tee 1 ja Keskuse põik L1 liitmise üheks elamumaa krundiks pindalaga 7527 m². Krundi kasutamise sihtotstarve on 70% ER- ridaelamumaa ja 30% EK- korterelamumaa. Krundile on määratud ehitusõigus kahe ridaelamu ja ühe korterelamu püstitamiseks. Ühes ridaelamus võib olla maksimaalselt 8 boksi, korterelamu maksimaalne korterite arv on 20. Kogu krundi ehitisealune pind on kokku planeeritud 1980 m² (ca 26% krundi pindalast), sh korterelamu kuni 455 m². Planeeringu põhijoonisel on toodud võimalik krundi hoonestusala ja fikseeritud erineva tingmäärgiga ala, kus võib paikneda korterelamu. Arvestades planeeringuala asukohta ja piirkonnas kehtivaid ehitusõigusi, on lubatud perspektiivse Keskuse tee ringristmiku poolsesse ossa rajada kuni 3-korruseline korterelamu maht. Ridaelamud võivad olla kuni 2-korruselised. Krundi ehitusõigus tuleb realiseerida kolme hoone mahuna.

Lisaks Keskuse teelt olemasolevale krundile juurdepääsule on planeeritud täiendav võimalik juurdepääs Keskuse tee ja Mõisapiiri tn vaheliselt uelt ühendustänavalt. Lisaks on kirjeldatud haljastuse põhimõtted (haljastatava ala minimaalne suurus on 35% krundi pindalast, sh kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% haljastatavast alast). Krundil tuleb tagada vähemalt 2 parkimiskohta iga ridaelamu boksi kohta ja 1,5 parkimiskohta iga korteri kohta korterelamus ning lisaks vähemalt 1 külaliskoht iga maja kohta.

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. Arvestades, et Keskuse tee kasutusintensiivsus lähiaastatel oluliselt suureneb, võimaldab planeeringulahendus rajada privaatsema maakasutusega ridaelamud Mõisapiiri ja Pargi tn poole ja vähemprivaatsema maakasutusega korterelamu mahu ringristmiku poolsesse krundi ossa.

Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse 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.

Planeeringulahendus ei näe ette planeerimisseaduse §-s 131 toodud ehitiste rajamist (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, üldkasutatav haljastus, välisvalgustus). Planeeritud krundi ehitusõigus koos krundisiseste rajatiste ja haljastusega realiseeritakse krundi igakordse valdaja poolt koos kõigi vajalike tehnovõrkude ühendustega. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas. Notariaalse lepingu sõlmimise vajadus puudub.

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

otsustab:

1. Kehtestada Vahi alevikus asuva Keskuse tee 1 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1326) ja lähiala 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 saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Jarno Laur
vallavanem

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Kallas
Vallasekretär