



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

12.12.2019 nr 1044

Vahi alevikus asuva Vahi tn 11 maaüksuse
(kü 79401:006:0429) ja lähiala detailplaneeringu
vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Vallavalitsus algatas 31.01.2019 korraldusega nr 99 Vahi alevikus asuva Vahi tn 11 maaüksuse (kü 79401:006:0429) ja lähiala detailplaneeringu. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks oli kaaluda Vahi tn 11 maaüksuse sihtotstarbe muutmist ärimaast elamumaaks ning ehitusõiguse määramist korterelamute püstitamiseks. Käesoleval hetkel kehtib antud alal Vahi alevikus asuva Vendi ja Vahi tankla maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 9.06.2009.a korraldusega nr 204), mis muutub peale käesoleva planeeringu kehtestamist kattuvaks planeeringuala osas kehtetuks. Kehtiva detailplaneeringu järgseid ehitusõigusi ei ole realiseerima asutud.

Planeeringuala hõlmab Vahi tn 11 maaüksust ja lisaks on planeeringualasse kaasatud osa Vahi tn maa-alast. Planeeringuala pindala on ca 0,6 ha. Planeeringu koostaja on OÜ Hendrikson & Ko.

Mõisajärve tn 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ja Mõisaallee 9, 9a ja 9b kinnistute esindajad-elanikud esitasid 5.03.2019 vaide Tartu Vallavalitsuse 31.01.2019 korralduse nr 99 peale. Vaide esitajad soovisid, et vallavalitsus tühistaks detailplaneeringu algatamise korralduse või muudaks lähteülesande tingimusi. Vaide esitajate taotlused olid kokkuvõtlikult järgmised:

- 1) mitte muuta Vahi tn 11 maaüksuse sihtotstarvet ärimaast elamumaaks ja loobuda korterelamute püstitamisest;
- 2) sihtotstarbe muutmisel säilitada praegu kehtivas detailplaneeringus sätestatud ehitustihedus;
- 3) sätestada ehitada lubatavate hoonete maksimaalne kõrgus ning lubada ehitada kuni 2-korruselisi ehitisi;
- 4) lisada planeeringu lähteülesandesse Vahi tn sõidutee laienduste ehitamise nõue bussipeatustes ja kinnistutele sisse- ning väljasõiduks.

Vallavalitsus tegi 21.03.2019 korraldusega nr 284 vaideotsuse, millega jättis Mõisajärve 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ja Mõisaallee 9, 9a ning 9b omanike ja elanike 5.03.2019 vaide Tartu Vallavalitsuse 31.01.2019 korralduse nr 99 ja selle lisa 1 peale rahuldamata. Vallavalitsus selgitas muuhulgas, et planeeringu algatamine ei too kaasa isikute vaheliste õigussuhete muutumist või lõpetamist. Samuti ei ole planeeringu algatamisel võimalik eeldada ega ette näha, milline planeeringulahendus kehtestatakse. Olenevalt asjaoludest võib planeering jääda ka kehtestamata või kehtestatakse osaliselt. Seega planeeringu algatamine iseenesest ei too kaasa õiguste või kohustuste tekkimist või elukeskkonna muutumist. Planeeringu koostamise käigus selgitatakse välja erinevate osapoolte huvid ja vastuolud ja jõutakse lahenduseni.

Mõisajärve 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ja Mõisaallee 9, 9a ning 9b kinnistute omanikud ja elanikud esitasid 18.04.2019 vaide Tartu Vallavalitsuse 21.03.2019 korralduse nr 284 peale.

Tartu Vallavalitsus jättis 25.04.2019 korraldusega nr 393 Mõisajärve 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ja Mõisaallee 9, 9a ning 9b kinnistute omanike ja elanike 18.04.2019 vaide Tartu Vallavalitsuse 21.03.2019 korralduse nr 284 peale rahuldamata. Vallavalitsus selgitas, et käeoleva planeeringu algatamine toimus vastavalt valla üldplaneeringus toodud ruumilisele arengusuunale. Vallavalitsus ei tuvastanud vastuolu üldplaneeringuga ja seega ei ole alust antud detailplaneeringu menetlust lõpetada.

Peale planeeringu algatamist asuti planeeringut koostama. Planeeringu eskiislahenduse tutvustus toimus 11.07.2019. Eskiisi arutelul tutvustati planeeringulahendust ja lepidi kokku järgmises:

1. Sademevete ja vertikaalplaneerimise lahendus peab tagama, et kattega pindadelt sademevete kogumine ja torusse juhtimine toimub planeeritaval kinnistul. Välistada tuleb sademevete valgumine naaberkinnistutele.
2. Määrata Vahi tn äärde kohustuslik ehitusjoon arvestades olemasoleva hoonestusega.
3. Ehitusõiguse osa korrigeerida selliselt, et maksimaalne korterelamute arv oleks 2. Lisada tingimus, et kui realiseeritakse ehitusõigus ühe korterelamuna, peab hoonemaht olema liigendatud nii vertikaalselt kui horisontaalselt.
4. Parkimisalad tuleb liigendada.
5. Maksimaalne võimalik korruselisus määrata 3. Hoonete maksimaalset absoluutkõrgust tuleb täpsustada peale vertikaalplaneerimise ja sademevee lahenduse skeemi läbitöötamist.
6. Mänguväljak-puhkeala kavandada Vahi tn 11 krundi põhjaossa.
7. Hoonestusala kaugus Mõisaallee 9a ja 9b krundi piiridest määrata minimaalselt 20 m kaugusele.

Eskiislahenduse arutelule järgnevalt esitasid naaberkinnistute omanikud lisaks mitmeid täpsustavaid ettepanekuid, millega töötati edasi.

Planeerija täiendas planeeringulahendust ja planeering esitati kaasatavatele isikutele arvamuse avaldamiseks ja kooskõlastamiseks. Seisukohad esitasid Tartu Linnavalitsus ja Mõisajärve tn elanikud.

Tartu Linnavalitsuse ettepanekud puudutasid järgmisi teemasid:

1. Planeeringulahenduse koosseisus anda Vahi tänava tänavamaa ristlõige, millel on antud tänava-äärne puuderida.
2. Sätestada planeeringus nõue, et Vahi tänavaga seonduvad tee-ehituslikud projektid kooskõlastatakse Tartu Linnavalitsuse inseneriteenistusega.
3. Kaaluda võimalust teha detailplaneeringuga ettepanek halduspiiri muutmiseks selliselt, et planeeringulahenduse Pos 2 (134 m²), millel asub bussitasku, jääks Vahi tänava koosseisu ja kuuluks Tartu linnale.

Planeeringut täiendati ettepaneku nr 2 nõudega, teiste ettepanekute osas anti selgitused, miks antud detailplaneeringu lahenduses ei ole võimalik neid küsimusi lahendada.

Mõisajärve tn elanike poolt tulnud arvamused puudutasid järgmisi ettepanekuid:

1. Mitte planeerida korterelamute (vähemalt põhjapoolse elamu) maapealset korruselisust üle kahe korruse.
2. Määrata maksimaalseks hoonete absoluutkõrguseks 57,3 meetrit ning määrata elamute (vähemalt põhjapoolse elamu) paiknemine pikema teljega põhja-lõuna (kirde-edela) sihis.

3. Määrata eraldi mõlema korterelamu lubatud maksimaalne absoluutkõrgus.
4. Planeerida nõutavaks parkimiskohtade arvuks ühe korteri kohta kaks parkimiskohta. Lisaks tuleks detailplaneeringus ette näha, et parkimiskoht kuulub korteriomandi juurde, välistamaks olukorda, et parkimiskohad on kinnistul küll olemas, kuid soovimatusest teha suuremaid rahalisi väljaminekuid, jäetakse parkimiskoht soetamata ja pargitakse ümbruskonna kitsastel tänavatel, muutes liiklemise niigi kitsastel tänavatel keerulisemaks.
5. Planeeringus näha ette piirde rajamine Mõisa allee 9, 9a, 9b kinnistute piirile.

Vallavalitsus esitas nimetatud arvamusele 28.11.2019 vastuskirja, milles selgitati, et detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine (üldplaneeringu järgselt on kogu antud piirkond keskuse maa-ala, mis sisaldab endas kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa, haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsiooni). Tiheasustusalal elades ei ole privaatsus üldjuhul eraldiseisvalt kaitstav hüve. Ka ei ole isikutel subjektiivset õigust nõuda, et nende elukeskkond ei muutuks. Linnaline ruum on püsivas muutuses. Lisaks anti seisukoht teiste punktide mitteametamise kohta.

Mõisajärve tn elanike esindaja esitas 3.12.2019 uuesti ettepanekud, mis planeeringu sisulise poole pealt puudutasid kahte tingimust, mida sooviti muuta. Üks puudutas põhjapoolsema hoone 2-korruseliseks planeerimist ja teine sama hoone paiknemist (orientatsiooni). Ettepaneku esitajale anti teada, et planeeringu avalikul väljapanekul on võimalik esitada kõik ettepanekud-vastuväited uuesti, mida saab avalikul arutelul üle vaadata ja arutada.

Üldplaneeringu kohaselt asub Vahi tn 11 maaüksus keskusemaa juhtfunktsiooniga alal. Keskuse maa juhtfunktsioon on üldplaneeringu järgselt vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon. Seega on käesoleva detailplaneeringu lahendus kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Planeeringulahendus näeb ette Vahi tn 11 krundile kuni kahe 3-korruselise korterelamu püstitamise, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kokku 800 m². Ühe hoone maksimaalne ehitisealune pind võib olla kuni 400 m², ehitusõiguse realiseerimisel ühe hoonemahuna peab hoone olema liigendatud. Hoonete maksimaalne absoluutkõrgus on määratud Mõisa allee 1/3/5 korterelamute kõrguse järgi 61.00 m. Lisaks on lubatud maa-aluse korruse rajamine. Vahi tn 11 krundist näeb planeering ette välja jagada Vahi tn äärse kõnnitee ja bussitasku rajamiseks 134 m² suuruse tee ja tänava maa-ala krundi. Lisaks on planeeringuga lahendatud krundisisene liikluskorraldus, iga korteri peale peab olema tagatud 1,5 parkimiskohta, millele lisaks on planeeritud ka külaliste parkimiskohad. Täpne parkimiskorraldus lahendatakse projekteerimise käigus. Lisaks on planeeritud laste mänguväljak ja haljastuslahendused. Lahendatud on ka planeeritavate hoonete tehnovõrkudega varustamine.

Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringulahendus on linnaehituslikult sobiv ja moodustab Mõisa allee 1/3/5 olemasolevate korterelamute ja Vahi tn 9 krundile planeeritud korterelamutega tervikliku korterelamute piirkonna. Lisaks annab planeering põhimõttelise lahenduse Vahi tänava liikluskorraldusele. Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringulahendus ei kitsenda kellegi seadusjärgseid õigusi.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. On võimalik, et kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, haldusmenetluse seaduse § 4, planeerimisseaduse § 134 ja § 135 ja Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Võtta vastu Vahi alevikus asuva Vahi tn 11 maaüksuse (kü 79401:006:0429) ja lähiala detailplaneering.
2. Korraldada Vahi alevikus asuva Vahi tn 11 maaüksuse (kü 79401:006:0429) ja lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku kestuseks 6.01. – 19.01.2020 ja kohaks Tartu Vallavalitsuse kantselei.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär