



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

17.06.2021 nr 563

Vahi alevikus asuva Vahi tn 11 maaüksuse
(kü 79401:006:0429) ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

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.

Antud alal kehtib 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 kattuvas planeeringuala osas kehtetuks. Kehtiva detailplaneeringu järgseid ehitusõigusi ei ole realiseerima asutud.

Planeeringu koostaja on Hendrikson ja Ko OÜ.

Planeeringuala hõlmab Vahi tn 11 maaüksust ja lisaks on planeeringualasse kaasatud ka osa Vahi tn maa-alast. Planeeringuala pindala on ca 0,7 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.

5.03.2019 esitasid Mõisajärve tn 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ja Mõisaallee 9, 9a ja 9b kinnistute esindajad-elanikud vaide Tartu Vallavalitsuse 31.01.2019 korralduse nr 99 kohta. 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. märtsi 2019 vaide Tartu Vallavalitsuse 31.01.2019 korralduse nr 99 ja selle lisa 1 peale rahuldamata. Vallavalitsus

selgitas muuhulgas, et planeeringu algamine ei too kaasa isikute vaheliste õigussuhete muutumist või lõpetamist. Samuti ei ole planeeringu algamisel võimalik eeldada ega ette näha, milline planeeringulahendus kehtestatakse. Olenevalt asjaoludest võib planeering jääda ka kehtestamata või kehtestatakse osaliselt. Seega planeeringu algamine 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. aprillil 2019 vaide Tartu Vallavalitsuse 21.03.2019 korralduse nr 284 peale.

25.04.2019 korraldusega nr 393 jättis Tartu Vallavalitsus Mõisajärve 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ja Mõisaallee 9, 9a ning 9b kinnistute omanike ja elanike 18. aprilli 2019 vaide Tartu Vallavalitsuse 21.03.2019 korralduse nr 284 peale rahuldamata. Vallavalitsus selgitas, et käeoleva planeeringu algamine toimus vastavalt valla üldplaneeringus toodud ruumilisele arengusuunale. Vallavalitsus ei tuvastanud vastuolu üldplaneeringule ja seega ei ole alust antud detailplaneeringu menetlust lõpetada.

Peale planeeringu algamist asuti planeeringut koostama. Planeeringu eskiislahenduse tutvustus toimus 11.07.2019. Eskiisiarutelul tutvustati planeeringulahendust ja lepiti kokku järgmised:

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 poolsed 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) maaapealset korruselisust üle kahe korruse.
2. Määrata maksimaalseks absoluutkõrguseks 57.30 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 allée 9, 9a, 9b kinnistute piirile.

Arvamusele esitati vastuskiri 28.11.2019, mis selgitas, 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.

3.12.2019 esitas Mõisajärve tn naabrite esindaja 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.

Detailplaneering võeti vastu Tartu Vallavalitsuse 12.12.2019 korraldusega nr 1044. Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks oli avalikkuse kaasamine, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Planeeringu avalik väljapanek toimus 06.01-19.01.2020.

Avalikul väljapanekul laekusid järgmised ettepanekud (esitatud kokkuvõtvalt):

1. Planeerida kuni kolmekorruseliste korterelamute asemel kuni kahe maaapealse korrusega korterelamud.
2. Planeerida maksimaalseks hoonete absoluutkõrguseks kuni 59.00.
3. Planeerida Vahi tänava poolne korterelamu pikema teljega Vahi tänavaga paralleelselt ja Mõisajärve tänava poolne korterelamu pikema teljega põhja-lõuna (kirde-edela) sihis.
4. Planeerida iga korteri kohta kaks parkimiskohta.
5. Mitte planeerida Vahi tänavale künniseid.
6. Illustreerivad vaated vormistada realistlikumad.

Vallavalitsus võttis 27.02.2020 korraldusega nr 194 ettepanekute suhtes seisukohad ja määras avaliku arutelu ajaks 18.03.2020. Seoses eriolukorraga jäi aga ära avalik arutelu antud kuupäeval, arutelu toimus 26.05.2020.

Avalikul arutelul osalesid ettepanekuid esitanud isikud. Kõige teravam arutelu toimus hoonete korruselisuse küsimuses. Arutelu tulemusel jõuti seisukohale, et jätkatake tööd planeeringuga leidmaks osapooli rahuldav tulemus. Lepiti kokku, et kui täiendavatest koostatud lahendustest leitakse sobiv, siis loobuvad planeeringule vastuväiteid esitanud isikud teistest (hoonete kõrgusest vähem olulistest) avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetest (sh parkimiskohtade arvu nõue üle 1,5pk/krt kohta, hoonete täpse asetuse-teljelisuse määramine, Vahi tn tõstetud ülekäigukohad jne).

Peale kompromisslahenduse leidmist ja planeeringu korrigeerimist vastavalt kokkuleppele võttis Tartu Vallavalitsus 16.07.2020 korraldusega nr 576 detailplaneeringu vastu ja suunas teistkordsele avalikule väljapanekule. Planeeringu avalik väljapanek toimus 05.08-19.08.2020. Teistkordse avaliku väljapaneku jooksul planeeringulahendusele vastuväiteid ei esitatud.

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

Planeeringuga muudetakse Vahi tn 11 maaüksuse sihtotstarve ärimaast elamumaaks ning antakse ehitusõigus kahe korterelamu püstitamiseks. Vahi tn poole on lubatud püstitada kuni kolme maapealse korrusega korterelamu (kõrgus kuni 61.00 m/abs) ja Mõisajärve tänava poole kuni kahe maapealse korrusega korterelamu (kõrgus kuni 58.50 m/abs). Ehitusloakohustuslike hoonete lubatud suurim ehitisealune pind krundil on 1000 m² sh ühe hoone ehitisealune pind ei tohi olla suurem kui 650 m² ja väiksem kui 350 m². Lisaks on lubatud maa-aluse korruse rajamine. Vahi tn 11 krundist näeb planeering ette välja jagada Vahi tn äärse kõnnitee ja bussitasku rajamiseks tee ja tänava maa-ala krundi. Lisaks on planeeringuga lahendatud krundisisene liikluskorraldus, iga korteri peale on tagatud 1,5 parkimiskohta, millele lisaks on planeeritud ka külaliste parkimiskohad (vähemalt 1 koht iga 8 korteri peale). Lisaks on planeeritud lastemänguväljak ja haljastuslahendused (vähemalt 40% krundist peab olema haljastatud ja sellest vähemalt pool peab olema kompaktne haljasala). Lahendatud on ka planeeritavate hoonete tehnovõrkudega varustamine.

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, planeerimisseaduse § 139 lg 1 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Kehtestada Vahi alevikus asuva Vahi tn 11 maaüksuse (kü 79401:006:0429) 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 saama või esitama kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär