



Gunbrit Sulg

Teie 19.02.2026

Meie 06.03.2026 nr 9-3.1/DP-23-009

Vastused infopäringutele

Vastame alljärgnevalt Teie kirjadele.

Esitatud arvamused	Linna vastused
<p>1. Gunbrit Sulg, Hobuseraua 26 (5 kirja), 18.02 kl 17.21 ja 18.12, 19.02 kl 4.08 ja 15.18, 25.02</p> <p><i>1. Seoses Raeremmelga 11 kinnistu detailplaneeringuga on mul tekkinud täiendavad küsimused ning palun Teie kirjalikke selgitusi.</i></p> <p><i>Mõistan, et 2005. aastal kehtestatud detailplaneeringut on muudetud ning hetkel on kehtiv 2017. aastal kehtestatud detailplaneering. Palun täpsustada, kust on võimalik tutvuda hetkel kehtiva detailplaneeringu tervikmaterjalidega (sh seletuskiri ja joonised).</i></p> <p><i>Teie varasemas vastuses on märgitud, et varasemate detailplaneeringutega on üld- ja roheala juba vähendatud. Samas on Tartu linnapea 02.02.2021 korralduses nr 132 selgelt märgitud, et roheala ei vähendata. Palun selgitada, kuidas need seisukohad omavahel kooskõlas on.</i></p> <p><i>Palun kinnitada, kas koostamisel olev detailplaneering lähtub Tartu linna üldplaneeringust 2040+. Samuti palun täpsustada seoses kavandatava roheala ümberpaigutamisega:</i></p> <p><i>millise ala arvelt roheala ümber paigutatakse; kuhu roheala kavandatakse; kas Tartu linna üldplaneeringus 2040+ määratud roheala jääb kehtima või kavandatakse selle muutmist.</i></p> <p><i>Lisaks palun täpsustada korruselisuse küsimust. Üldplaneeringu kohaselt on piirkonnas VI3 maksimaalne lubatud korruselisus kaks korrust.</i></p>	<p>1.1. ja 1.2.</p> <p>Raeremmelga tn 11 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 20. jaanuari 2005 otsusega nr 385 kehtestatud Raeremmelga 1a ja Hipodroomi 3 detailplaneering.</p> <p>Kehtiva detailplaneeringu muutmiseks algatati maaomaniku taotluse alusel uue detailplaneeringu koostamine Tartu Linnavalitsuse 01.04.2025 korraldusega nr 229. Detailplaneering algatati kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga 2040+</p> <p>Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud üldplaneeringus ei vähenenud antud alal roheala suurus eelmise üldplaneeringuga võrreldes. Roheala suurus muudeti juba aastal 2017 kehtestatud üldplaneeringu menetluse käigus, kuna ratsaspordikeskuse maa omanikud soovisid ala muuta elamumaaks.</p> <p>Teie viidatud 02.02.2021 korraldus, mis võeti vastu uue üldplaneeringu koostamise käigus arvestaski 2017. a üldplaneeringu lahendust ja ei muutnud seda. Korralduse preambulis on käsitletud roheala uut vähendamise ettepanekut ca 11 700 m² võrra, millega linn ei nõustunud.</p> <p>Õiguskantsler viitab õigesti, et üldplaneering ei muuda automaatselt kehtivat detailplaneeringut. Detailplaneeringu muutmine toimub eraldi menetluses, käesoleval juhul uue detailplaneeringu koostamisega. Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.</p>

Minu arusaama kohaselt on korrusteks loetavad nii soklikorrus kui ka katusekorrus. Sellest tulenevalt saab lubatud lahendusi tõlgendada järgmiselt:

soklikorrus ja üks maapealne korrus (kokku 2 korrust);

esimene ja teine korrus (kokku 2 korrust);

esimene korrus ja katusekorrus (kokku 2 korrust).

Palun selgitada, kuidas on koostamisel olevas lahenduses korruselisust arvestatud ning kuidas on see kooskõlas üldplaneeringu tingimustega. Samuti palun selgitada, kuidas tõlgendatakse olukorda, kus avalikkuses tajutakse kavandatavat hoonet neljakorruselisena.

Täiendavalt palun selgitada, millest tuleneb üldplaneeringus 2040+ piirkonnas „Vana-Ihaste 3“ hoone maksimaalseks kõrguseks 10 meetrit määramine, kui ülejäänud Vana-Ihaste piirkonnas on maksimaalne lubatud kõrgus 8,5 meetrit. Kas katusekorruse võimalus oli juba üldplaneeringu koostamisel arvestatud?

2. Viitan Teie 18.02.2026 kirjale nr 9-3.1/DP-23-009, milles selgitate, et 2017. aastal kehtestatud üldplaneeringuga on vähendatud roheala ulatust võrreldes 2005. aastal kehtestatud detailplaneeringuga.

Juhin tähelepanu, et 2005. aastal kehtestatud detailplaneeringus on nimetatud ala määratud üldkasutatavaks maaks, kuhu käesoleval ajal soovitakse algatada uus detailplaneering. Samas nähtub Teie vastusest, et üldplaneeringuga on juba muudetud kehtiva detailplaneeringu lahendust.

Meedias kajastatu põhjal on õiguskantsler hiljuti asunud seisukohale, et üldplaneeringuga ei ole võimalik muuta kehtiva detailplaneeringu lahendust ilma, et detailplaneering oleks eelnevalt nõuetekohaselt muudetud või kehtetuks tunnistatud. Õiguskantsleri hinnangul tuleb planeeringute hierarhiast tulenevalt kehtiv detailplaneering esmalt kehtetuks tunnistada või muuta, enne kui seda saab üldplaneeringus teistsuguselt käsitleda.

Eeltoodust tulenevalt palun Teil selgitada:

Millisel õiguslikul alusel on 2017. aasta üldplaneeringus käsitletud roheala ulatust

Detailplaneeringu algatamisel on tehtud ettepanek üldplaneeringukohase roheala osaliseks ümbertõstmiseks eesmärgiga arvestada Ihaste Ratsaspordikeskuse tegevuseks vajalike tingimuste ja elamuarenduse terviklikkusega. Ettepaneku järgi vahetaksid asukohad elamumaa osa Raeremmelga tn 11 krundi põhjaosas ja roheala osa krundi lõunaosas ca 5760 m² pindvõrdse vahetusena. Seeläbi laieneks üldplaneeringukohane rohekoridori osa Raeremmelga tn 11 krundi põhjapoolses osas ja kitseneks lõuna pool, samas ei väheneks laius kõige kitsamas (32 m) kohas. Vastavalt PlanS § 142 lg 1 üldplaneeringut muutev detailplaneering on:

(1) Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;

2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;

3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Käesoleval juhul ei saa sellist roheala nihutamist pidada ÜP põhilahenduse muutmiseks.

Üldplaneeringu ülesanne on määrata hoonestuse kõrguspiirang. Tartu linna üldplaneeringus on üldjuhul antud kõrguspiirang korruselisusena, mõnikord lisatud ka meetrid. Üldplaneeringu järgi on detailplaneeringu alal lubatud 2 korrust ja kõrgus 8,5-10 m, arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest.

Kõrguse määramisel on arvestatud ka alal kehtivaid detailplaneeringuid (Tartu Linnavalitsuse 31.05.2011 korraldusega nr 652 kehtestatud [Raeremmelga tn 1](#), [Raeremmelga tn 1a](#) ja [Raeremmelga tn 1c](#) kruntide [detailplaneering](#) võimaldab Raeremmelga tn 9 krundil rajada hoone kõrgusega 10 m).

Üldplaneeringus on peetud silmas täiskorruseid. Detailplaneeringu koostamisel on võimalik kaaluda korruselisust meetrites etteantud kõrguse piires. Linn on pidanud sobivaks antud alal maksimaalselt 2+katusekorrus. Kuigi

erinevalt 2005. aastal kehtestatud detailplaneeringust?

Kas ja millal on algatatud või läbi viidud detailplaneeringu muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus osas, milles see on vastuolus hilisema üldplaneeringuga?

Kuidas on tagatud planeerimisseadusest tuleneva planeeringute hierarhia põhimõtte järgimine ning isikute õiguspärane ootus olukorras, kus kehtiv detailplaneering ja hilisem üldplaneering näevad ette erineva maakasutuslahenduse?

Soovin Teie seisukoha edastada õiguskantslerile täiendavaks analüüsiks.

3. Soovin saada täiendavat teavet Raeremmelga 11 arhitektuurivõistluse tulemuste kohta.

Palun edastada järgmine informatsioon:

Millised olid kaks ülejäänud (mittevõitnud) võistlustööd ning kus on võimalik nende kavandite, visualiseeringute ja seletuskirjadega tutvuda?

Kes kuulusid nimetatud arhitektuurivõistluse žüriisse, kes tegi otsuse võidutöö valimise kohta?

Kui võimalik, palun saata vastav dokumentatsioon või viide ametlikule veebilehele, kus nimetatud materjalid on kättesaadavad.

4. Seoses viimastel päevadel laekunud vastustega minu varasematele pöördumistele märgin, et esitatud seisukohtadest peegeldub selgelt linnavalitsuse huvi antud detailplaneeringu elluviimise vastu.

Palun selgitada, milles seisneb linnavalitsuse konkreetne huvi Raeremmelga 11 detailplaneeringu muutmise ja kavandatava arenduse toetamise osas.

Juhin tähelepanu, et vastavalt planeerimisseadusele ei ole kehtiva detailplaneeringu muutmise lubatud kergekäeliselt. Muutmise aluseks ei saa olla üksnes arendaja majanduslik huvi ega üldplaneeringu olemasolu. Detailplaneeringu muutmise eeldab selgelt põhjendatud avalikku huvi.

tehniliselt võib katusekorrus arvesse minna kolmanda korrusena siis 2+katusekorruse puhul on tajutav maht siiski erinev võrreldes 3 täiskorrusega.

Vana-Ihastes on algselt olnud suvilad. Erinevatel ajastutel on lisandunud erinevad hoonetüübid ja lisanduvad veel. Vana-Ihaste ei ole miljööala (nagu nt Supilinn), eesmärk ei ole säilitada olemasolev hoonestus. Algatatud detailplaneeringu ala ei asu olemasolevate elamute vahel, vaid on eraldi käsitletav. Ka üldplaneeringus asub ala eraldi arhitektuuriüksuses VI3, erinevalt Hobuseraua ja Luigelahe tn kruntidest (VI2 ja VI1). Planeeringuala on eraldatud Luigelahe tänava elamutest Ihaste ratsaspordikeskuse ala ja ehitistega (kaugus ca 160 m), Hobuseraua tänava elamutest rohealaga (lähim hoone ca 50 m).

Üldplaneeringu koostamisel on ühiskondlikult kokku lepitud, et ridaelamud sobivad Vana-Ihastesse.

Märgime, et käesolevaks hetkeks detailplaneeringut ei ole veel koostatud ega linnale esitatud. Toimunud planeeringuvõistluse protokollis on öeldud: *Edasisel planeerimisel tuleb kaaluda ja kirjeldada planeeritavate hoonete korruselisust. Kolmas korrus katusealuse korrusena on võimalik kaaluda, kui kolmas korrus säilitab katusekorruse iseloomu (kuni pool ehitisealusest pinnast) ja hoonete alla suletud mahuga soklikorrust ehk neljandat korrust ei teki*

Protokollis öelduga tuleb planeeringu koostajal arvestada. Anname planeeringulahendusest teada siis, kui see on koostatud.

Üldplaneeringut on menetletud vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Roheala kavandamisel tuli linnal kaaluda nii avalikku kui erahuve ning leida tasakaalustatud lahendus. Maaomanikule seatavad kitsendused ja piirangud peavad olema proportsionaalsed. Avalikes huvides eraisikule kuuluva maa kasutamine rohealana tuleb maaomanikuga kokku leppida. 2017. a üldplaneeringu menetluses saavutati ühiskondlik kokkulepe maa ala edasise kasutamistotstarbe osas. Kolmandatel isikutel ei saa olla õigustatud ootust kasutada rohealana teisele isikule

Palun selgitada:

Millisele avalikule huvile tugineb kehtiva detailplaneeringu muutmise algatamine või toetamine?

Kuidas on hinnatud piirkonna tegelikku võimekust sellise arenduse vastuvõtmiseks?

Tuletan meelde, et Ihaste piirkonnas puuduvad jätkuvalt kool ja lasteaed ning vajalik sotsiaalne ja tehniline taristu ei ole välja arendatud. Sellest tulenevalt palun põhjendada, kuidas on kavandatav suuremahuline arendus kooskõlas piirkonna arenguvajaduste ning avalike teenuste kättesaadavusega.

Palun esitada vastus kirjalikult ja viidetega õiguslikele alustele.

5. Esiteks soovitakse roheala ümber tõsta teisele kinnistule. Minu hinnangul on tegemist roheala vähendamise, kuna Raeremmelga 9 kinnistule ei soovita täna detailplaneeringu kaudu ehitusõigust. Roheala vähendamise kohta on Tartu linnapea Urmas Klaas teinud 2021. aastal otsuse korraldusega nr 132. Palun selgitada, kuidas on kavandatav lahendus selle varasema otsusega kooskõlas. Samas ei ole põhjendatud roheala vähendamise ega ümbertõstmise vajadus.

Teiseks tekib küsimus, kuidas lahendatakse Raeremmelga 11 kinnistu kruntideks jagamine viisil, nagu seda näeb ette kehtiv üldplaneering. Võidutöös on kinnistut käsitletud ühe suure tervikuna. Palun selgitada sellist lahendust vastavalt kehtivale üldplaneeringule.

Korruselisuse osas palun selgitada järgmist vastust seaduse mõistes (Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused, § 18 „Korrus“): „Kolmas korrus katusealuse korrusena on võimalik kaaluda, kui kolmas korrus säilitab katusekorruselise iseloomu (kuni pool ehitisealusest pinnast) ja hoonete alla suletud mahuga soklikorrust ehk neljandat korrust ei teki.“

Samuti tekib küsimus 2017. aastal kehtestatud üldplaneeringu muutmise kohta. Miks on üldplaneeringu uuendamise käigus maa kasutusotstarvet sellises mahus muudetud?

kuuluvat maad ulatuses, mis ei ole rohealaks planeeringutega ette nähtud, kuid mis täna on hoonestamata. Linn on üldplaneeringu koostamisel järginud planeerimisseadusest tulenevaid kaasamisnõudeid. Nii on linn teavitanud igakülgset nii avalikes suhtluskanalites üldplaneeringu menetlemise etappidest kui ka korraldanud avalikke arutelusid ja edastanud meediakajastusi. Selgitame, et üldplaneeringu koostamisel muudetakse paljude kruntide kas üldisi maakasutuse või ka ehitamise tingimusi.

Üldplaneeringu koostamisel on iga kinnistuomanikul võimalik anda enda soovidest teada. Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse võimalusel esitatud ettepanekutega ega kanta tingimata sisse vanu kehtivaid detailplaneeringuid. Arvestada tuleb ajas toimivate muutustega, detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, seega pikema aja möödudes ei saa olla kindel, et omanikel on huvi detailplaneering endisel kujul ellu viia.

Tuleb arvestada, et üldplaneeringu muutmise toimub vastavas menetluses ja detailplaneeringu muutmise eraldi teises menetluses.

1.3. Võistlustingimused, esitatud tööd, žürii koosseis ja protokoll on leitavad lingil: https://gis.tartulv.ee/arhitektuurivoistlused/?data_id=dataSource_1-PI_Arhitektuuri_voistlused_avalik_4698%3A1532%2CdataSource_1-PI_Arhitektuuri_voistlused_avalik_3974%3A1206&page=page_1. Esitatud töid hindas žürii, kuhu kuulusid arendaja, linnavalitsuse esindajad ja sõltumatu arhitekt.

1.4. Linna huvi on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale kvaliteetse ruumilise terviklahenduse loomine. Linn on kohustatud menetlema detailplaneeringut, mis on kooskõlas üldplaneeringuga, kui maa omanik seda soovib.

Üldplaneering on aluseks detailplaneeringutele ja projekteerimise aluseks olevatele muudele haldusaktidele. Üldplaneering on linna strateegilise juhtimise tööriist, mis võimaldab suunata linna pikaajalist strateegilist

Tartu linn on varasemalt sarnastes olukordades vastanud, et arendus peab olema piirkonda sobitav ning sarnane ümbritseva hoonestuse laadiga. Olen lugenud selliseid seisukohti mitmetest dokumentidest. Palun põhjendada, mille poolest antud võidutöö sobitub sellesse piirkonda ning milliste ümberkaudsete hoonestusviisidega see kokku sobitub.

planeerimist ja ruumi kujundamist. Tartu linna üldplaneeringuga 2040+ kehtestati linna visioon ning seati järgmiseks kaheks aastakümneks linna arengu strateegilised eesmärgid ning selle elluviimiseks vajalikud pikaajalise ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused. Üldplaneering on siduv õigusakt nii KOVile kui maa omanikele kui teistele puudutatud isikutele.

Detailplaneeringu muutmine algatatakse maaomaniku taotluse alusel ja koostamisel tuleb tasakaalustatult arvestada nii era kui avalikku huvi. Näiteks on avalikes huvides jalgteede kavandamine ja 3 ha suuruse maa ala avaliku kasutuse tagamine. Erahuvide kaalumise toimub ja/või nende võimalik riive selgub detailplaneeringu menetluses kaasamise käigus.

Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Tartu Linnavalitsuse 03.06.2025 korraldusega nr 398 algatati [Pallase pst 114 krundi ja lähiala detailplaneeringu](#) koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks lasteaed-alkkoolile. Planeeringu avalik väljapanek on kavas sel kevadel. Soovi korral olla kaasatud, palume sellest teada anda.

1.5. Üldplaneeringukohase roheala pindala detailplaneeringuga ei vähendata.

Detailplaneeringu algatamisel on tehtud ettepanek üldplaneeringukohase roheala osaliseks ümbertöstmiseks eesmärgiga arvestada Ihaste Ratsaspordikeskuse tegevuseks vajalike tingimuste ja elamuarenduse terviklikkusega. Vastasel juhul jääks Raeremmelga tn 11 krundi põhjapoolne elamuala segama nii ratsaspordikeskuse tegevust kui rohekoridori toimimist. Samuti ulatub seal elamumaale veehaarde sanitaarkaitseala.

Kavandatav lahendus on Teie viidatud linnavalitsuse korraldusega kooskõlas. Korralduse preambulis on käsitletud uut roheala vähendamise ettepanekut ca 11 700 m² võrra, millega linn ei nõustunud ja seega 2021. a üldplaneering seda ei kajasta, vaid kajastab 2017. a kokkulepitud roheala ulatust.

	<p>Detailplaneeringus lahendatakse kruntide moodustamine üldplaneeringuga kooskõlas.</p> <p>Detailplaneeringuga määratakse hoonete absoluutkõrgus meetrites, vajadusel antakse ka korruselisus võrreldes ÜPga täpsemalt.</p> <p>Seega kokkuvõttes Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud üldplaneeringus ei vähenenud roheala suurus eelmise üldplaneeringuga võrreldes. Roheala suurus muudeti juba aastal 2017 kehtestatud üldplaneeringu menetluse käigus, kuna ratsaspordikeskuse maa omanikud soovisid ala muuta elamumaaks.</p>
<p>28, 20.02</p> <p>1. Kirjutate oma vastuses- Detailplaneeringuala on eraldatud Luigelahe tänava elamutest Ihaste ratsaspordikeskuse ala ja ehitistega (kaugus ca 160 m), Hobuseraua ja Varsa tänava elamutest rohealaga (lähim ca 50 m), Ranna pst elamutest Raeremmelga tänava ja üksikelamu krundiga. Varsa tänaval asub muu hulgas ka 8 boksiga ridaelamu, moodustades 96 m pikkuse hoone kruntidel suurusega 361 kuni 544 m², kus ehitisealune pind on 142,7 kuni 144,1 m².</p> <p>Varsa tänaval on tegemist 1-korruselise ridaelamuga, mitte 2-korruselise ega ka 3-korruselise ridaelamuga. Antud planeeringus on planeeritud ridaelamutel kolmas korrus lahendatud väliterrassina, mis tähendab selle kasutust täielikult 3-korruselisena. Samuti ei vastanud Te küsimusele, et kuidas sobituvad need hoonetüübid ümbritsevasse keskkonda? Kas ümbritsevad 1-korruselised ja 2-korruselised eramud on samasugused hoonetüübid?</p> <p>2. Kirjutate oma vastuses- Raeremmelga tn 9 ja Raeremmelga tn 11 kruntidele on antud võimalus rajada ratsaspordiväljakud ja parkla (võistluste aegseks parkimiseks) ning määratud krundi kasutamise otstarbeks üldmaa. Uue detailplaneeringuga soovitakse rajada elamud osaliselt rajamata väljaku ja üldmaa asemele.</p> <p>Kas see tähendab, et kui Ihaste Ratsakool soovib rajada väljaku, siis seda planeeringut ei tule?</p>	<p>2. vt lisaks p 1 vastuseid. Ehitusõigus selgub planeeringu koostamisel. Planeeringuvõistlusele esitatud töid hindas žürii, kuhu kuulusid arendaja, linnavalitsust esindavad arhitektid ja sõltumatu arhitekt.</p> <p>Võidutöö Asum oli nii kontseptuaalselt kui ka tulevikus arendatava naaberalaga sidumise osas tugevam, kui teised esitatud tööd. Kui teised tööd nägid ette maa-ala täitmise kogu ulatuses, siis Asumis on kavandatud hoonete nullkõrgus ja teed üleujutuspiirist kõrgemale, kuid ülejäänud ala jäetud looduslikule kõrgusele periooditi üleujutatavana. Asumi hoonestus on hästi liigendatud, välditud pikad hoonefronid, tagatud läbipääsud ja vaated jõe, rohealale. Pakutud lahendus loob põneva asumi. Kuna tegu ei olnud hoonete arhitektuurivõistlusega, siis nähtavad hooned on illustratiivsed, hoone plaane ei koostatud. Arhitektid soovisid näidata viise ruumilise keskkonna monotoonsuse vältimiseks ja mitmekesistamiseks.</p> <p>Märgime, et võidutöö on koostanud oma ala eksperdid, kes on töö koostamisel palju vaeva näinud. Puudused, mis žürii töös ära märkis, tuleb planeeringu koostamisel lahendada. Mõõname, et võidutöö ilma žürii kommentaarideta ja linna selgitusteta võis tekitada avalikkuses segadust.</p> <p>Juhul kui krundiomanikud soovivad realiseerida täna kehtiva detailplaneeringu (nt Ratsakool soovib rajada väljaku), siis see on võimalik. Uue detailplaneeringu kehtestamisel muutub samal alal varem kehtinud planeering kehtetuks. Ihaste Ratsaspordikeskus OÜ on üks detailplaneeringust huvitatud isikutest.</p>

3. Kirjutate oma vastuses-

Üldplaneering annab võimaluse kavandada alale üksik-, kaksik- või ridaelamud. Krundi suurim võimalik täisehitusprotsent on 30. Hoone suurim suhteline kõrgus 8,5-10 m, arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest.

Nagu kirjutate, siis seesama üldplaneering annab võimaluse alale kavandada ka üksikelamuid. See tähendab, et ei pea ehitama 77 ühikut 3-korruselisi ridaelamuid. Hoonete suurim suhteline kõrgus 8.5-10m ei arvesta kehtivat detailplaneeringut, kus kõrval asuvate kinnistute hoonete kõrgused on määratud räästakõrgustega 1-korruselistel 5-meetrit ja 2-korruselistel 7-meetrit.

4. Kirjutate oma vastuses-

algatati Raeremmelga tn 11 krundi detailplaneering ja kinnitati lähteseisukohad. Korraldusega otsustati muu hulgas, et parima võimaliku keskkonda sobiva linnaruumilise lahenduse (hoonete mahud, paiknemine, haljastus, teedevõrk) leidmiseks tuleb planeeringu algatamise järgselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga planeeringuvõistlus.

Kuidas saab see olla parim võimalik keskkonda sobiv linnaruumiline lahendus? Ümberringi asuvad kõik 1-korruselised või 2-korruselised eramud. Ainuke, mis Te välja tõite oli Varsa tänava 1-korruselin ridaelamu, mis asub linnulennult 800m kaugusel. See tähendab ca 1km kaugusel asub 1-korruseline ridaelamu!

5. Kirjutate oma vastuses-

Planeeringu koostamisel tuleb tasakaalustatult arvestada erinevate huvidega, seejuures ka planeeringust huvitatud isiku ja planeeringuala omanike huvidega, kes on soovunud kavandada ridaelamuid kooskõlas üldplaneeringuga.

Olen nõus, et tuleb arvestada tasakaalustatult erinevate huvidega. Probleemiks on siinkohal see, et arvestatud on arendaja maksimaalsete huvidega ja teiste huvitatud isikute minimaalsete huvidega. See kui arendaja on huvitatud ridaelamute ehitamisest ei tähenda, et seda peaks realiseerima. Seda põhjusel, et need ei sobi sinna keskkonda, kuna ümbruses ei ole ridaelamuid ja nii kõrgeid hooneid.

Kirjutasite oma eelmises pöördumises muu hulgas ka Varsa tänava majadest, seetõttu vastasime selles osas samuti. Asjakohane on välja tuua, et Vana-Ihaste hoonestus on mitmekesine ehk hoone tüübid on erinevad, sh on ka ridaelamu, mis sobitub üksikelamute kõrvale.

Algatatud detailplaneeringu alal puudub vahetu kokkupuude Luigelahe ja Hobuseraua tn elamutega ning ka seal on erinev hoonestus erinevast ajastust. Linna hinnangul on antud asukohas omanäoliste ridaelamute kavandamine võimalik. Ridaelamu iseloom on pereelamu sarnane, pakkudes samas taskukohasemat eluaseme võimalust. Tihedam maakasutus linnaruumis aitab pidurdada ka valglinnastumist.

Detailplaneering on algatatud maaomaniku taotluse alusel ja koostamisel tuleb tasakaalustatult arvestada nii era kui avalikku huvi. Näiteks on avalikes huvides jalgteede kavandamine ja 3 ha suuruse maa ala avaliku kasutuse tagamine.

Vana-Ihastes on algselt olnud suvilad. Erinevatel ajastutel on lisandunud erinevad hoonetüübid ja lisanduvad veel. Vana-Ihaste ei ole miljööala (nagu nt Supilinn), eesmärk ei ole säilitada olemasolevaid hooneid.

Algatatud detailplaneeringu ala ei asu olemasolevate elamute vahel, vaid on eraldi käsitletav. Seetõttu ka üldplaneeringus asub ala eraldi arhitektuuriüksuses VI3, erinevalt Hobuseraua ja Luigelahe tn kruntidest (VI2 ja VI1). Üldplaneeringu koostamisel on ühiskondlikult kokku lepitud, et ridaelamud sobivad Vana-Ihastesse. Konkreetne ehitusõigus ja tihedus selgub planeeringu koostamise käigus.

Planeeringu koostamisel tuleb tasakaalustatult arvestada nii era kui avalikku huvi. Näiteks on avalikes huvides jalgteede kavandamine ja 3 ha suuruse maa ala avaliku kasutuse tagamine.

Detailplaneeringut ei ole veel koostatud. Anname edaspidi võimaluse avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.

Üldplaneeringu järgi võib sinna lubada ka ainult eramuid- täpselt nii nagu kogu piirkonnas on siiani välja kujunenud. Kas linn arvestab ainult arendaja maksimaalsete huvidega ja lubab kolmekorruselisi ridaelamuid või 2 ja poole korruselisi ridaelamuid?

6. Kirjutate oma vastuses-

Erinevalt Varsa tänava ridaelamust ei looda pikki tuime müürina mõjuvaid hoonefrontere, vaid mitmekesine liigendatud hoonestus, kus tagatakse avatus, vaated, hoonetevahelised läbipääsud ja juurdepääsud jõe. Ümbritsevaga arvestav lahendus ei tähenda, et tuleb rajada identsed hooned läheduses asuvatega. Eeldatavalt rajatakse mitmekesiselt liigendatud põnev atraktiivne linnaruum.

Kirjutate halvustavalt Varsa tänava ridaelamust, mis on Teie hinnangul pikk tuim müürina mõjuv hoonefront. Antud hoone on tunnustatud ja auhinnatud arhitekti loodud hoone, mis on liigendatud ja erineb kõikidest teistest ridaelamutest. Antud võidutöös on välja toodud 2 erinevat hoonetüübi lahendust, mis just mõjub pika tuima müürina. Ümbruses asuvad hooned on kõik tunnustatud arhitektide poolt loodud hooned ja pole identseid hooneid. Tegemist on ühe kauneima piirkonnaga Tartus, mida linn soovib (erinevalt oma väidest) nüüd täita üheilmeliste ja keskkonda mittersobituvate ridaelamutega- 2 tüüpi ja 77 ühikut ridaelamuid ainulaadsete 1-korruseliste ja 2-korruseliste eramute vahele.

7. Kirjutate oma vastuses-

Kokkuvõtvalt saame punktide 1.-5. osas vastata, et ridaelamute kavandamine on võimalik, kuna üldplaneering seda võimaldab, piirkonnas on juba olemas ridaelamu ja suuremaid hooneid ratsakompleksi koosseisus ning planeeringuala on käsitletav ka eraldi üksusena. Planeeritavate kruntide suurus, hoonestusalad, suurim lubatud ehitisealune pind ja kõrgus, seega ka hoonestustihedus selguvad detailplaneeringu koostamisel.

Vastavalt eelnevale välja toodud punktidele- kas tõesti linn planeerib lubada ridaelamuid eramute vahele?

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jiri Tintera

Linnaarhitekt osakonna juhataja ülesannetes

Liis Randmets

736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee