

Koosoleku nr 16 protokoll

Tartu valla arengu- ja planeerimiskomisjon

Asukoht: Kõrveküla

Kuupäev: 20.02.2023, Algus kell 16:00 Lõpp kell 17:30

Koosolekut juhatas: Martin Pedak
Protokollis: Estrit Aasma

Osalesid komisjoni liikmed: Aigar Lepp, Meelis Villems, Jaak Kumar, Kaarel Melk, Varmo Veski

Osales: Majanduskomisjoni esimees Vahur Jurs

Puudus: Tõnu Kalja

Kutsutud külalised: Taavi Saavo, Margo Lõhmus.

Komisjoni erakorralise koosoleku eesmärgiks on kohtuda nn Vahiannuse planeeringu arendajatega ning kuulata nad ära.

P ä e v a k o r d:

1. Arendustegevus Tartu vallas

Aruteluga alustati: 16:00

Tegemist on endises Tila külas, praeguses Kõrvekülas asuva Vahiannuse ja Väike-Vahiannuse maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu alaga, mille detailplaneeringu on kehtestanud Tartu Vallavolikogu 16.04.2008.

Ala hõlmas nii eraomanike kui ka riigi maad. Riik andis vallale tasuta üle riigimaale moodustatud tänavate ja avalike alade ning ühiskondlike hoonete maad ning kahe elamukvartaliga seotud viiest kinnistust kuulunud osad. Riik andis maad üle vallale selliselt, et võimalikust müügist saadavast tulust läheb enamus riigile. Vallale kuuluvad kokku ca 1500m² suurune ala planeeringu järgsetest ridaelamute kinnistutest (5 kinnistut).

Komisjoni esimees tegi detailplaneeringu seletuskirjast kokkuvõtte:

Kogu ala suurus on 17 hektarit, planeeritud erinevaid elamukvartaleid, üksikelamud, ridaelamud ja korruselamud. Elamispinda ca 239-le leibkonnale, mis on liigendatud looklevate tänavate, kõrghaljastusega. Lisaks sellele on planeeritud äriefunktsiooniga krunn (pood, kohvik või treeningklubi, või muu huviasutus), lasteaed või mõni muu haridusasutuse hoone ja rekreatiivalad. Ala on jaotatud gruppidesse, peamiselt funktsiooni ja arhitektuursete nõuete alusel. Planeeringuala põhjapoolsesse otsa on kavandatud väikemate korterelamute tüüpi elamukvartal, ala keskossa on planeeritud kaks ridaelamute kvartalit, üksikelamuid on enamjaolt planeeritud planeeringuala idapoolsesse otsa, väiksemas mahus lääne- ja lõunaosasse. Planeeritud ühiskondliku kasutusega hoone ja ärikrunn saavad olema planeeringuala tugipunktideks, mida külastatakse tihti ka väljaspool planeeringuala ning seetõttu peab olema nendes kohtades hea juurdepääs. Planeeringu realiseerimise eelduseks on uue kogujatee projekteerimine ja välja ehitamine.

Arendusala seisis pikalt jõude ning realiseerimist on alustatud uue arendaja poolt hiljuti. Vallavalitsus on andnud nõusoleku arendust alustada vastupidiselt planeeringule nn ida poolt. Rajamata on ala läbiv Kõrvemaa tänav. Müüdnud on Pihlaka tn kinnistud ning rajatud vajalik taristu, osaliselt on rajatud Kõrveringi tänav (L3).

Vallale on arendajatelt laekunud ettepanek vallale kuuluvate ridaelamu kinnistute osade võõrandamiseks.

Vallavalitsusele laekunud arendaja ettepanek:

Arendaja huvi on projekt viia lõpule aastal 2023. Projekteerimised on tehtud, ehitusload on olemas. Hanked on läbi viidud. Ettepanek omandada planeeringu osad turuhinnaga. Vald on tellinud kinnistute hindamised. Ettepanek vallale ei sobi sest vastavalt kokkuleppele peab vald 60% tulust Maa-Ametile tagasi andma. Järgmine ettepanek oli omandada osas 1.5 kordse turuhinnaga. See ettepanek samuti vallale ei sobinud. Vald leidis, et oleks mõistlik müüa kinnistud turuhinnaga ning kompensatsiooniks arendaja ehitab välja tee ja kanalisatsiooni, sadevee trassid, planeeritava lasteaia. Kompromiss ei sobinud. Arendaja on pakkunud mahu- ja mänguväljakute väljaehitamist arendaja kulul vastavalt kokkulepitud summale. Arendaja on seisukohal, et arendaja ei peaks maad kõrgema hinnaga kui seda on turuhind, omandama.

Arendaja on teinud viimases (3. veebruari) kirjas järgmise ettepaneku:

Panen siia veelkord ka meiepoolse ettepaneku puuduolevate kinnistute võõrandamiseks ja valla huvi tagamiseks: Arvan, et on õiglane antud kinnistud võõrandada turuhinnaga ja nõuda meilt kui arendajalt lisatingimusena trasside/kommunikatsioonide ja killustikkattega tee ehitamist lõigu "Kõrvekaare tänav L1" lõpuni. See võiks olla meie arvates õiglaseks lisatingimuseks antud kinnistute turuhinnale tasumisele lisaks.

Komisjoni koosoleku käigus kuulati arendaja plaane ning arutleti laekunud ettepanekuid ning lahendusi.

Laekunud ettepanekute täpsustamisel selgus, et „Kõrvekaare tänav L1“ kinnistu kuulub arendajale ning see ettepanek ei sisalda vallale kuuluvaid tänavamaa alasid ning sealseid trasse.

Komisjoni esimees juhtis tähelepanu, et planeeringuga on ette nähtud rajada elamuala teenindav lasteaed. Vallal ei ole täna endal eelarvelisi vahendeid selle, ega selleni viivate trasside või teede ehitamiseks. Arutleti arendaja panustamise võimalusi, kuid arendaja seisukoht oli, et see ei ole võimalik, kuna puudub projekt.

Komisjoni esimees kasutas võimalust ja tundis huvi ühe arendaja kontrolli all oleva Raadi alevi asuva ning Raadile planeeritud rajatavale koolile ja lasteaiale ligipääsu võimaldava tänava kinnistu (Mõisa pst 17a) osas. Vallal on suur avalik huvi sellele alale ligipääsuks nii nagu kehtiv planeering ette näeb ning juhul, kui see on võimalus, saab arutada võimalikku vahetust juristidega. Hr. Lõhmus selgitas, et ta üks asi on rääkida ärist, kuid teine asi on rääkida sellest, et ta elab seal – see on tema kodu. Sellele alale ei saa küll ehitada, kuid seal paikneb hetkel tema kodu aed.

Edasi täpsustati Vahiannuse arendusala ehitusetappide plaane sh trassid ja kommunikatsioonide väljaehitamise järjekorda. Samuti paluti selgitada plaane Kõrvemaa tänav L1 ja Kõrveringi tänav L1 väljaehitamise osas, kui ala terviklikku liikluslahendust võimaldava ristmiku ja kogu alale ligipääsu, mis on mh nõutud planeeringus. Arendaja sõnul ei soovi nad mainitud kohtades taristu ja tänavate ehitamist isegi, kui nad vallale kuuluvad osad omandaksid.

Lisaks vallale kuuluvatele maadele on planeeringualal jätkuvalt riigile kuuluvad korter-, rida- ja üksikelamumaad. Arendaja sõnul on nad telefoni teel teinud maa-ametile pöördumise maade omandamiseks 2022 aasta kevadel ning, et väidetavalt anti sealt mõista, et võimalik oksjoni toimumise aeg oleks sama aasta novembris. Seda aga siiani toimunud ei ole.

Arutleti ala tervikliku arendamise võimaluse üle ning leiti, et kõige parem oleks, kui arendaja omandab riigile kuuluvad kinnistud ning seeläbi rajaks kogu planeeringus ettenähtud taristu. Sellisel juhul võib otsustuskorras võõrandamine olla põhjendatud, kuid seda peab eelnevalt juristiga konsulteerima.

Lepiti kokku, et arendaja teeb uue pöördumise riigile kuuluvate maade oksjonile panemiseks ja komisjoni esimees suhtleb vallavalitsusega, et ka vald pöörduks maa-ameti poole sarnase palvega. Peale maa-ametilt vastuse saamist on võimalik uue kokkusaamise korraldamine.

/Protokollile kirjutavad alla juhataja(d) ja protokollija(d)/