



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

01.06.2010 nr 631

#### **Kuru 18 krundi detailplaneeringu kehtestamine**

Tartu Linnavalitsuse 08.12.2005 korraldusega nr 1882 algatati Kuru 18 ja 20 kruntide detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteülesanne. Detailplaneeringu eesmärgiks oli Kuru 18 ja 20 kruntidele ehitustingimuste määramine mitme korteriga elamute/korterelamute rajamiseks. Tartu linna ning ASi K&H ja Kai Rebase vahel sõlmiti 27.12.2005 detailplaneeringu koostamise leping, millega linn andis huvitatud isikutele õiguse korraldada ja rahastada detailplaneeringu koostamist. Detailplaneeringu koostajaks on AS K&H.

#### **Detailplaneeringu menetlemine**

Detailplaneeringu avalike väljapanekute ajal, mis toimusid 04.07.-18.07.2006 ja 25.07.-07.08.2006, planeerimislahenduse kohta esitatud vastuväidetest ja ettepanekutest selgus, et Kuru tänava piirkonna elanikud ja kodanikeühendused (Eesti Roheline Liikumine, Supilinna Selts, Majaomanike Ühing) ei nõustu Kuru tn 18 ja 20 kruntidele kavandatud planeeringulahenduses esitatud hoonete mahtudega. Planeeringulahendust toetasid planeeringuala naaberkrundi Alevi tn 30 omanikud, sest kavandatud hoonestuse asukoht jätab kahe krundi piirile haljastatud ala ning loob võimaluse ühise jäätmeveo organiseerimiseks. Tartu Linnavalitsus esitas oma seisukohad avalikul väljapanekul laekunud ettepanekutele ja vastuväidetele 28.08.2006 korraldusega nr 1298.

Tartu Linnavalitsuse 12.12.2006 korralduses nr 1856 leidis linnavalitsus, et kavandatav planeeringulahendus ei ole vastuolus linna üldplaneeringuga ning korterelamute planeerimine sellises mahus on linnaehituslikult vastuvõetav ja ei ole vastuolus naabrusõigusi reguleerivate õigusaktidega, kuid arvestades planeeringuala vahetute naabrite õigusi, vähendati krundil Kuru 18 kavandatud korterite arvu kahe võrra, krundil Kuru 20 ühe võrra, samuti Kuru 18 krundile kavandatud kummagi hoone ehitusalust pindala 360 ruutmeetrit 340 ruutmeetriks ja Kuru 20 krundile kavandatud hoone ehitusalust pindala 188 ruutmeetrit 170 ruutmeetriks. Linnavalitsus otsustas esitada planeeringu koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta Tartu maavanemale järelevalve teostamiseks ja ülesjäänud vaidlusküsimuste osas seisukohavõtuks. Linnavalitsus toetas planeerija poolt detailplaneeringus esitatud lahendust, sest kavandatud mahus Kuru tn 18 ja Kuru tn 20 planeeritud korterelamud moodustasid krundist põhjas asuva Alevi tn 30 3-korruselise korterelamuga linnaehitusliku terviklahenduse.

Järelevalve teostamise ajal, 25.06.2007 linnavalitsusele esitatud Kuru tn 20 kinnistu omaniku avalduses palus omanik lõpetada detailplaneeringu menetlemise Kuru tn 20 krundi osas. Põhjendusena oli viidatud vahetute naabrite vastuseisule püstitada kinnistule korterelamu ning asjaolule, et planeeringu menetlemise käigus kujunenud lahendus ei rahulda seatud kitsenduste tõttu algselt krundi hoonestamiseks seatud eesmärgid. Tartu Maavalitsuses 24.07.2007 toimunud planeeringuvaidluse osapoolte ärakuulamisel planeerimislahenduse osas kokkulepet ei saavutatud. Tartu maavanem teatas oma 16.08.2007 kirjas nr 2.1-6/1508-34, et asjas ei ole võimalik

planeerimisseaduse § 23 lõik 4 sätestatud planeeringu koostamisel arvestamata jäetud vastuväidete suhtes seisukohta võtta, kuna puudub kohaliku omavalitsuse pädevusse kuuluv otsustus planeeringuala muutuse küsimuses.

Tartu Linnavalitsuse 20.11.2007 korraldusega nr 1377, millega Kuru tn 20 krunt planeeringu alast välja arvati ning detailplaneeringu pealkirja muudeti, otsustati arvestades planeeringu koostamise protsessis ilmnenu avaliku arvamuse tulemuste, vahetute krundinaabrite seisukohtade ja Kuru tn 20 krundil väikeelamu säilimisega, planeerida Kuru 18 krundi hoonestamine põhimõttel, mis arvestab Kuru 20 krundil säilitatava elamuga. Sama korralduse alusel sõlmiti Tartu linna, ASi K&H ja Kai Rebase vahel täiendav kokkulepe, milles sätestati osapoolte vahel sõlmitud detailplaneeringu koostamise lepingust tulenevatest õigustest ja kohustustest loobumine Kai Rebase poolt ning ASi K&H poolt huvitatud isikuna lepingu täitmise jätkamine.

AS K&H esitas 16.10.2008 Kuru tn 18 krundi detailplaneeringu muudatuse, kus planeeringualast oli välja jäetud Kuru tn 20 krunt, kuid Kuru tn 18 krundi osas planeerimislahenduses planeeringulisi muudatusi tehtud ei olnud. Planeerimislahendus nägi endiselt Kuru tn 18 krundile ette kaks kahekorruselist elamut suurima lubatud ehitusaluse pindalaga (2 x) 340 m<sup>2</sup>, kokku korterite arvuks 16.

Tartu Linnavalitsuse 16.12.2008 korraldusega nr 1357 otsustati detailplaneering esitada Tartu maavanemale ettepanekuga jätkata planeeringu üle järelevalve teostamist. Tartu maavanem tegi järelevalve teostamise käigus 13.04.2009 saadetud kirjas nr 2.1-6/1427 ettepaneku Kuru tn 18 detailplaneeringu suunamiseks uuele avalikule väljapanekule.

Tartu Linnavalitsuse 26.05.2009 korralduse nr 606 kohaselt toimus detailplaneeringu avalik väljapanek 10.06-26.06.2009. a. Avaliku väljapaneku jooksul laekus detailplaneeringu lahenduse kohta kokku 10 kirjalikku vastuväidet Kuru tänava elanikelt (23 allkirja), Taga-Karlova linnaosa elanikelt (90 allkirja) ja kodanikeühenduste (Tartu Majaomanike Ühingu ja Karlova seltsi) esindajatelt. Kõigis laekunud vastuväidetes korraldatakse varasemaid ettepanekuid ja vastuväiteid. Avaliku väljapaneku ajal laekus detailplaneeringu kohta ettepanek ka korteriühistult Alevi 30 (20 allkirja), milles peetakse esmatähtsaks tagada prügiveo ja operatiivsõidukite juurdepääs Alevi tn 30 krundile Kuru tn 18 krundi kaudu ja toetatakse krundi hoonestamist ning heakorrastamist.

Tartu Linnavalitsus, kaalunud avalikul väljapanekul (10.06-26.06.2009) esitatud vastuväiteid ja ettepanekuid, leidis, et korrigeeritud lahenduse puhul ei ole piisavalt arvesse võetud varasemate avalike väljapanekute ja arutelude käigus tehtud ettepanekuid vähendada planeeritavate hoonete mahtu või otsida ettepanekutele tuginedes uusi alternatiivseid lahendusi, millest tulenevalt on piirkonna elanike ja vahetute krundinaabrite, v. a Alevi tn 30 elanike, vastuseis planeerimislahendusele põhjendatult suurenenud.

Linnavalitsus leidis, et peab oma seisukoha kujundamisel arvestama kõikide osapoolte huvidega ning püüdma leida kõiki osapooli võimalikult rahuldav lahendus. Lahenduse leidmisel peab linnavalitsus arvestama ka asjaõigusseaduse omandi valdamist, kasutamist ja käsutamist reguleerivaid sätteid, muuhulgas asjaõigusseaduse § 68, mille kohaselt on omanikul õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning et omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Ehitamisele piirangute seadmine avalikes huvides eeldab, et need avalikud huvid tugineksid seaduses fikseeritud legitiimsetele eesmärkidele ning oleksid põhjendatud. Elu- ja miljöökeskkonna piirangud ning nende kohaldamise alused ei saa asuda väljaspool õiguslikku regulatsiooni. Isiku õigus ehitada ei või olla avaliku võimu poolt riivatud enam, kui seda nõuavad ilmselgelt domineerivad legitiimsed avalikud ja kolmandate isikute huvid.

Tartu Linnavalitsus lähtudes oma seisukohtade kujundamisel eeltoodust arvestas järgmiseid asjaolusid:

1. Tartu linna üldplaneeringuga on määratud miljööväärtusega hoonestusalad ja kaitse eesmärgid. Miljööväärtusega hoonestusaladel taotletakse linnaosa ajaloolise miljöö ning ehitiste säilitamist, uurimist, taastamist ja eksponeerimist. Tartu linna ehitusmääruses on sätestatud planeerimise ja ehitamise nõuded miljööväärtuslikul hoonestusalal. Kuru tänav ei kuulu miljööväärtusega hoonestusalade hulka.

2. Tartu linna üldplaneeringus on määratud linna maa-alade üldised kasutamise- ja ehitustingimused. Kuru tänava maakasutuseks on määratud väikeelamute maa, kus on lubatud põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektsioonelamute, suvilate ja aiamaajade, maapealsete garaažide ehitamine. Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid.

3. Kuru tn 18 krundi naaberkruntide suurused, elamute ehitusalused pindalad ja kasutamise otstarbed ehtisregistri andmetel on järgmised:

- Tähe tn 97 // 97a - 1829 m<sup>2</sup>, kaks elamut 126 m<sup>2</sup> ja 79 m<sup>2</sup>, muu kolme või enama korteriga elamu (kokku 6 korterit);

- Kuru tn 20 - 751 m<sup>2</sup>, 83 m<sup>2</sup> (kinnistus omanik on esitanud linnavalitsusele ehitusloa saamiseks projekti Kuru tn 20 elamu laiendamiseks, projekti kohaselt laiendatakse elamu ehitusalust pindala kuni ~ 92 m<sup>2</sup>), üksikelamu;

- Kuru tn 16 - 1170 m<sup>2</sup>, 121 m<sup>2</sup>. üksikelamu;

- Alevi tn 30 - 3641 m<sup>2</sup>, 1140, 3 m<sup>2</sup>, muu kolme või enama korteriga elamu (kokku 39 korterit).

Krundid Tähe tn 97 // 97a, jäävad Tähe tänava fronti. Teised Kuru tänava väikeelamute ehitusalused pindalad jäävad ehtisregistri andmetel vahemikku 100-150 m<sup>2</sup>. Kuru tn 18 krunt asub Kuru tänava Tähe tänava poolses otsas.

Eelnevale toetudes otsustati Tartu Linnavalitsuse 28.07.2009 korraldusega nr 859 järgmist:

1. Arvestades kolmandate isikute (planeeringuala vahetute naabrite) õigusi, Kuru tänava olemasolevate naaberhoonete mahtusid ning Kuru tn 20 krundil väikeelamu säilimisega, tunnistada planeeringuga Kuru tn 18 krundile kavandatud uushoonestuse mahud piirkonda sobimatuks.

2. Korrigeerida Kuru tn 18 krundi detailplaneeringut järgmiste tingimuste kohaselt:

2.1. planeerida Kuru tn 18 krundi hoonestamine kahe kuni 6-korteriga elamuga tingimusel, et elamu ehitusalune pindala ei ületaks 250 m<sup>2</sup>. Planeeritud elamute kõrgus ei tohi ületada 8 m;

2.2. planeerimislahendusega tagada Alevi tn 30 hoonele prügiveo ja operatiivtranspordi juurdepääs läbi Kuru tn 18 krundi.

Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 11.08.2009. a. Kuru 18 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik AS K&H esitas 11.08.2009 e-posti teel vastuväite linnavalitsuse poolt 28.07.2009 korraldusega nr 859 pakutud kompromisslahendusele. Vastuväites selgitatakse, et arendaja ei ole nõus planeeritava ehitusaluse pindala vähendamise ja soovitakse maavanema seisukohta planeeringule.

Kuru 18 kinnistu lähinaabrid esitasid 11.08.2009 kogutud 14 allkirjaga vastuväite 28.07.2009 korralduse nr 859 lisa vastu. Vastuväites ei nõustuta jätkuvalt planeeritavate korterelamutega. Soovitakse, et planeering arvestaks lähinaabruses olevate hoonetega, ehitusjoonega, majade asetusega ning et kõik Kuru tänava elamud on ühe- ja kahepereelamud. Allkirjutanud ei ole vaidlustanud prügiveo ega päästeteenistuse liikumise kavandamist läbi Kuru 18 kinnistu.

Tartu Linnavalitsus otsustas 03.11.2009 korraldusega nr 1262 :

1. Jäädä 28.07.2009 korraldusega nr 859 esitatud seisukohtade juurde.

2. Lugeda lahendamata planeeringuvaidluseks järgmised seisukohad:

2.1. Kuru tänava piirkonna elanike seisukoht mitte kavandada Kuru 18 krundile

korterelamuid;

2.2. Krundi omaniku AS K&H seisukoht mitte nõustuda Tartu Linnavalitsuse 28.07.200 korralduses nr 859 toodud ehitusala ja korterite arvu vähendamisega.

12.11.2009 kirjaga nr 9-1.3/DP-05-063 suunas Tartu Linnavalitsus detailplaneeringu järelevalve teostamiseks ja lahendamata planeeringuvaidluste osas seisukohavõtuks Tartu Maavanemale. Tartu Maavalitsuses 11.12.2009 toimunud arutelul osapooled vaidlusalastes küsimustes kokkulepet ei saavutanud.

Maavanem toetas oma 31.12.2009 kirjas 2.1-6/5718-22 Tartu Linnavalitsuse seisukohti ja leidis, et 28.07.2009 korraldus nr 859 on põhjendatud ja teenib huvide tasakaalustamise eesmärki, mis on planeeringu kehtestamise eelduseks. Maavanem teeb ettepaneku korrigeerida planeeringut nimetatud korralduse kohaselt. 01.03.2010 kirjaga nr 2.1-6/991 andis maavanem korrigeeritud planeeringule heakskiidu ning tegi ettepaneku Kuru 18 krundi detailplaneering kehtestada.

### **Detailplaneeringu kehtestamine**

Planeeritav krunt suurusega 3366 m<sup>2</sup> asub Karlova linnaosas. Planeerimislahendus näeb Kuru 18 krundile ette kahe kuni 6 korteriga elamu ehitamise võimaluse. Hoonete suurimaks ehitusaluseks pindalaks on määratud 250 m<sup>2</sup> ja suurimaks lubatud kõrguseks kuni 8 m. Uuselamute kohustuslik ehitusjoon on määratud Kuru tn 16 elamu asukohast lähtuvalt. Kuru tn 16 krundi piiri äärde Kuru tn 18 krundile on kohustus rajada igihaljas hekk. Jäätmete kogumine on kavandatud Kuru tn 18 ja Alevi tn 30 osas ühiselt Kuru 18 krundi kirdeosas. Jäätmete kogumise võimaldamiseks on kavandatud realservituut Kuru tn 18 krundile Alevi tn 30 krundi kasuks. Juurdepääs krundile on antud Kuru tänavalt. Parkimine on lahendatud krundi siseselt, kokku on planeeritud 20 parkimiskohta. Planeeringualal on parkimine liigendatud haljastusega.

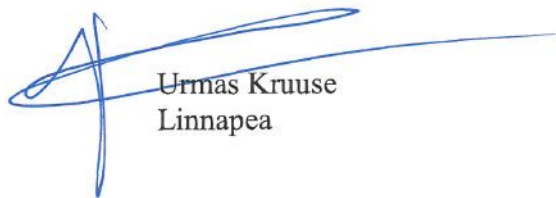
Tartu Linnavalitsus leiab, et väiksemamahuliste korterelamute kavandamine kvartalis, kus ei ole välja kujunenud ühte tüüpi elamutega, vaid nii üksikelamute kui ka korterelamutega hoonestus, ei ole vastuolus ruumilise arengu põhimõtetega. Vähendatud ehitusaluse pindalaga hooned ei kujune piirkonna arhitektuurseks ja funktsionaalseks dominandiks ning lubatud korterite arv ei too piirkonda sellist liiklust, mis koormaks üle Kuru tänavat. Planeerimislahendus on kooskõlas linna üldplaneeringuga ja on linnaehituslikult sobilik. Detailplaneering vastab lähteseisukohtadele ja on nõuetekohaselt kooskõlastatud.

Lähtudes eelnevast, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 2 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

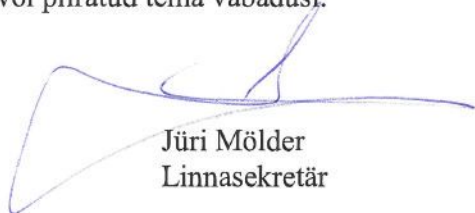
o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kuru 18 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
2. Korraldus jõustub 7. juunil 2010. a.
3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu

Halduskohtusse, kui ta leiab, et see korraldus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle korraldusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.



Urmas Kruuse  
Linnapea



Jüri Mölder  
Linnasekretär