



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

06.12.2011 nr 1344

**Seisukoha võtmine Tähtvere 18c krundi
detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul
laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas ning
detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja koha
määramine**

Tartu Linnavalitsuse 21.04.2005 korraldusega nr 575 algatati Tähtvere 18c krundi detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteülesanne. Planeeringu koostamise eesmärk on Tähtvere 18c jagamine kaheks krundiks ning moodustatavale krundile ehitustingimuste määramine kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamiseks. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ T.R.E.C., planeeringu koostaja on Artes Terrae OÜ.

Planeeritav maa-ala pindalaga 1500 m² asub Supilinna linnaosas miljööväärtusega hoonestusala ja arheoloogilise miljöopiirkonna piirides. Krundile ulatub arhitektuurimälestise Tähtvere tn 20 elamu (reg nr 7058) kaitsevöönd ja ajaloomälestise Tähtvere tn 5 (reg nr 4369) kaitsevöönd. Tähtvere 18c krundi detailplaneeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused.

Planeeringuga on ette nähtud kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks. Ühele krundile jääb olemasolev kuue korteriga korterelamu, lahendatud on krundisisene parkimine. Jagamise teel moodustatavale tühjale krundile on määratud ehitusõigus kahe täiskorruse ja ühe katusealuse korrusega kuni 5 korteriga korterelamu rajamiseks.

Tähtvere 18c krundi detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 13.10.2011 otsusega nr 290. Avalik väljapanek toimus 25.oktoober – 08.november 2011. Avaliku väljapaneku ajal laekus planeeringu lahenduse kohta kaks ettepanekut/vastuväidet.

Vastuväide on laekunud Tähtvere 18a krundil oleva hoone ja planeeritava hoone tule müüri kokkuehitamise vastu. Teise ettepanekuga taotletakse nõlva kindlustamiseks vajaliku geoloogilise uuringu koostamist planeeringu mahus.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 20 lg 2, § 21 lg-d 1 ja 2 ning Tartu linna ehitusmääruse § 13 lg-d 1, 2, 3 ja 7, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta seisukohad Tähtvere 18c detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas järgmiselt:

1.1 Väljapanekul esitatud vastuväide: Ettepaneku esitajad ei ole nõus, et uus elamu on planeeritud ehitada vahetult Tähtvere 18a maja külge. Selline lahendus vähendab kinnistu väärtust ja võib põhjustada kahjusid ehituse käigus ning ka peale ehitustööde lõppemist.

Linnavalitsuse seisukoht: Ettepanekut mitte arvestada.

Arvestades Tähtvere tänaval kujunenud hoonefronti ja ajaloolisele linnaosale iseloomulikku hoonestuslaadi on põhjendatud majade kokkuehitamine. Tähtvere 18c krundi detailplaneeringu eritingimused viitavad asjaolule, et juba 1930 oli kavatsus Tähtvere 18a ja 18c vaheline tühimik hoonestada. Sellele viitab ka hoonete nummerdamine, on olemas Tähtvere 18a, Tähtvere 18c ning Tähtvere 18d, kuid puudub 18b numbriga hoone. Planeeringu eritingimustes on väidetud, et Tähtvere 18b maja oli valmis projekteeritud kuid jäi okupatsiooni tingimustes ehitamata. Uue hoone kavandamise võimalikkusest Tähtvere 18a hoone poolsele küljele tõendab ka Tähtvere 18a hoonele ehitatud tulemüür. Seega ei ole vastuväide põhjendatud.

Linnavalitsus leiab, et ehitustehniliselt on võimalik ehitada uus hoone olemasoleva hoone kõrvale (vastu tulemüüri). Täpsema ehitustehnilise lahenduse annab projekteerija. Ehitustööde ajal tuleb ehitajal tagada ohutus nii ehitusplatsil, kui ka kõrvalasuvate ehitiste suhtes (vajadusel tuleb naaberehitisi pidevalt jälgida). Lisaks eelnevale kontrollib omanikujärelevalve teostaja nii ehitustegevust, ehitusprojektide vastavust nõuetele, kui ka kolmandate isikute ohutust.

Lisaks on seletuskirjas sätestatud, et planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Eriti tähelepanelik tuleb olla vastu olemasolevat tulemüüri ehitamisel. Uue hoone ehitamisel kaevatakse Tähtvere 18a maja sein mullast välja. Täpne seina lahendus koostatakse projekteerimisel – vajadusel jäetakse uue ja vana maja vahele ka tuulutuse vahe. Kahjustuste kindlakstegemiseks tuleb koostada naaberhoonetele eksperthinnang enne ehituse algust ja peale ehituse lõppu. Eksperthinnangud tellib ja finantseerib planeeritava krundi hoonestaja. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

1.2 Väljapanekul esitatud ettepanek: Detailplaneeringu seletuskirjas on märgitud, et nõlva õgvendamise eelselt tuleb tellida geoloogiline eksperthinnang. Seega juba teostatud õgvendamine ning pool tugimüüri on tehtud eelneva geoloogilise uuringuta? Aga kui uuringu tulemusena selgub, et ei tohigi sinna ehitada? Geoloogiline uuring teha ja alles siis edasi planeerida.

Linnavalitsuse seisukoht: Ettepanekut arvestada. Planeeringu mahus esitada nõlva kohta koostatud geoloogiline eksperthinnang, hindamaks tugimüüri rajamise võimalusi ja planeeringuga kavandatavat mõju piirnevatele naaberkruntidele.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.

3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 15. detsember 2011. a kell 15:00 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.

4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamise ja avaliku arutelu toimumise aja ning koha kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel vähemalt nädal aega enne avaliku

arutelu algust.

5. Korraldus jõustub 7. detsembril 2011. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Kruuse
Linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
Linnasekretär