



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

14.06.2007 nr 230

Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

OÜ Brick Kinnisvara esindaja Maido Ruusmann esitas 27.12.2006 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale taotluse Saekoja 24, 24A ja 26 krundile detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringu eesmärgiks on liita Saekoja 24, 24A ja 26 krundid, muuta kruntide maakasutuse sihtotstarvet väikeelamumaast korterelamumaaks ja määrata moodustatavale krundile 5-korruselise korterelamu ehitustingimused. Saekoja 24, 24A ja 26 kruntide pindala on kokku 1772 m².

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Saekoja 20, 22, 24, 24A, 26 ja Vase 1 kruntide maakasutuse sihtotstarbeks määratud väikeelamumaa. Arvestades olukorda, et piirkonna naaberkinnistud on hoonestatud (ja hoonestamisel) kehtivate detailplaneeringute kohaselt 4-5 korruseliste korterelamutega ning tuginedes Tartu Linnavolikogu 04.05.2006 otsuse nr 77 punktile 5 (Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu algatamine on lubatav, kui detailplaneering koostatakse üldplaneeringus piiritletud sama funktsiooniga maa-ala kohta tervikuna. Planeeritava maa-ala vähim suurus on kvartal.), peab Tartu linn linnaehituslikult tervikliku ja läbimõeldud planeerimislahenduse saamise eesmärgil otstarbekaks algatada detailplaneering kogu kvartali kohta. Planeeringuga haaratava maa-ala suurus on ca 2,2 ha.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond informeeris kvartali krundiomanikke planeeringu algatamise soovist ja eesmärkidest ning küsis krundiomanike seisukohta. Detailplaneeringu algatamise, kruntide maakasutuse sihtotstarbe muutmise ja korterelamute ehitustingimuste määramise vastu laekus vastuväide Vase 1 krundi omanikult, kes ei nõustunud oma krundi sihtotstarbe muutmisega ja naabrusesse korterelamute püstitamisega. Vastuväiteid korterelamute püstitamise osas laekus ka kahelt Purde 19 ja Purde 21 korterelamu elanikult. Planeeringualas ei soovinud osaleda 2 krundiomanikku: Saekoja 22 ja Saekoja 30; Raua 20 krundi omanik on Kaitseministeerium.

24. aprillil 2007 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas toimunud nõupidamisel tutvustati nimetatud detailplaneeringu algatamise eesmärke, laekunud vasuväiteid ja planeeringu lähteseisukohti. Arutelul selgus, et Saekoja 20 - 2 omanik on nõus planeeringu algatamisega ja osalemisega tingimusel, et arendaja tagab temale korteri planeeritavas elamus ning kavandatav elamu ei ole kõrgem kui 3-korrust. Vase 1 krundi omanik ei nõustunud planeeringu algatamisega kruntidele korterelamu sihtotstarbe määramise ja korruselamute püstitamise eesmärgil, põhjenduseks on Purde tänava elamute püstitamisega seonduvad kahjustused krundil olevale elamule. Krundi omanik hr Veisman jääb oma kirjalikult esitatud vastuväidete juurde.

Nõupidamisel konstateeriti:

1. Esitada linnavalitsusele ettepanek detailplaneeringu algatamiseks Saekoja 24, 24A ja 26 kruntide sihtotstarbe muutmiseks ja ehitustingimuste määramiseks korterelamu püstitamiseks. Saekoja 20, 22 ja Vase 1 krunt jätta omanike soovil väikeelamumaa sihtotstarbega.
2. Pidada vajalikuks hoone projekti kooskõlastamist Vase 1 krundi omanikuga ehitustööde organiseerimise osas. Vajadusel tellida arendajal eksperthinnang olemasoleva olukorra (elamu seisundi) fikseerimiseks Vase 1 krundil.

Linnavalitsus on seisukohal, et taotletav krundi sihtotstarbe muutmise ettepanek ehitusõiguse määramiseks Saekoja 24, 24A ja 26 kruntidele on kogu käsitletavas piirkonnas linnaehituslikult vastuvõetav ja teeb ettepaneku algatada linna üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 4 p 6, § 8 lg 2, § 39 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu 04.05.2006. a otsuse nr 77 punkt 5 ning arvestades kvartali krundiomanike poolt laekunud ettepanekuid, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi Saekoja 24, 26 ja 26A kruntide osas Tartu linna üldplaneeringuga määratud maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks väikeelamumaaast korterelamumaaks, kruntide liitmiseks ning moodustatava(te)le krun(ti)dele korterelamu(te) ehitamise tingimuste määramiseks.

1.1 Planeeritava ala piir määrata vastavalt lisale. Kui planeeringu koostamise käigus selgub, et kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust.

2. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - koostada mõõtkavas M 1:500. Detailplaneeringu koostamisel arvestada muuhulgas järgmisi materjale:

- 2.1 Tartu Linnavolikogu 06.10.2005.a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine",
- 2.2 Kalevi mikrorajooni eskiis 1988,
- 2.3 Tartu Linnavalitsuse 21.06.2005.a korraldus nr 1012 "Purde 19 ja 21 kruntide detailplaneeringu kehtestamine",
- 2.4 Tartu Linnavalitsuse 29.01.2007.a korraldus nr 145 "Saekoja 5 ja Nõva 14 kruntide detailplaneeringu kehtestamine".

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

3.1. Kruntide ehitusõigus anda järgmiselt: lubatud on maakasutuse sihtotstarbe muutmine korruselamumaaks; hoonete suurim lubatud arv krundil 1 põhihoone; krundi täisehitus määrata planeeringuga arvestusega, et parkimine tuleb lahendada krundil või hoone mahus (esitada arvutus); korterite arvu määramisel lähtuda põhimõttest, kus hoonestusalal oleks tagatud 120-150 m² krundi pinda ühe korteri kohta; hoone suurima lubatud kõrguse määramisel lähtuda Purde 19 ja 21 elamute absoluutkõrgusest. Esitada kavandatava elamu suhteline ja absoluutkõrgus.

3.2. Kavandava elamu põhiliste arhitektuurinõuete määramisel lähtuda planeeringuala

lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsist. Detailplaneeringu eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu toimumise ajaks on vajalik planeeritava elamu arhitektuurse eskiisi olemasolu. Hoonete välisviimistluses on keelatud algupäraseid jälgendavate materjalide kasutamine.

3.4. Krundi kompaktne haljastatud osa peab pakutud lahenduses olema suurem kui liikluseks (parkimine koos juurdesõitudega) mõeldud ala. Parkimiskohtade kavandamisel tuleb lähtuda arvestusest vähemalt 1,2 parkimiskohta korteri kohta, lisaks üks koht külalistele iga 10 korteri kohta. Parkimine lahendada krundil. Krundile juurdepääs lahendada Saekoja tänavalt.

3.5. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja hankida seisukoht planeeringuala ja planeeringuala naaberkruntide omanikelt planeeringulahenduse kohta. Olemasolevate korterelamute puhul on nõutav vähemalt korteriühistu üldkoosoleku protokoll.

3.6. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.

3.7. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Eskiislahendusele lisada planeerimislahendust illustreeriv mahuline illustratsioon või makett.

4. Otsus jõustub 19. juunil 2007. a.

Olev Raju
Esimees



Lisa
Tartu Linnavolikogu 14. juuni 2007. a
otsuse nr 230 juurde

Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringuala ja
olemasolev situatsioon

