



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

28.06.2007 nr 243

Vallikraavi 19, 21 ja 21a kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Vallikraavi 21a krundi omanik Raatuse Ärimaja OÜ esitas 2. jaanuaril 2007 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kruntide Vallikraavi 19, 21 ja Vallikraavi 21a kohta sooviga muuta krundipiire ja näha ette uue hoone püstitamise võimalus. Ettepanekuga soovitakse nii uuele kui olemasolevate hoonete alusele maale määrata elamumaa funktsioon, mis ei ole kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Nimetatud maa on ette nähtud ühiskondlike hoonete jaoks.

Tartu Linnavolikogu 4. mai 2006 otsuse nr 77 kohaselt on üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu algatamine lubatav, kui detailplaneering koostatakse üldplaneeringus piiritletud sama funktsiooniga maa-ala kohta terviklikuna. Planeeritava maa-ala vähim suurus saab olla kvartal. Tartu linn on seisukohal, et ühine planeeringuala on tuleb määrata koos Veski 32, 34, 36, 38, 40, 42, J. Liivi 2, 8, Vallikraavi 23, 25 ja J. Kuperjanovi 1, 3 ning 5, 7 kruntidega.

Planeeringu algatamisega seonduva arutamiseks toimus koosolek 21. veebruaril 2007. Koosoleku tulemusel lepidi kokku, et kavandatavasse planeeringualasse jäävad kruntide omanikud teatavad linnale oma nõustumisest või mittenõustumisest planeeringualas osalemiseks. Nõustumise puhul paluti lisada ka sooviavaldus ehitusõiguse määramise kohta.

Kruntide Veski 34 (korteriomand), Veski 38 ja Veski 40 (Eesti Uusapostliku Kiriku Tartu Kogudus) ning J. Kuperjanovi 5, 7 (AS Eravara) omanikud teatasid vastavalt kruntide eeltoodud järjestusele 20. veebruaril 2007, 4. märtsil 2007 ja 21. veebruaril 2007, et on vastu taotluses sisalduva ettepaneku kohase detailplaneeringu koostamise algatamisele. Oma nõustumisest või mittenõustumisest planeeringualas osalemise kohta kirjad ei sisalda. Vastuseisu detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekule, mille realiseerimisel muutuks piirkonna kohta kehtiv üldplaneering, võib lugeda mittenõustumiseks planeeringualas osalemiseks. Oma vastuseisu põhjendavad nimetatud kruntide omanikud sellega, et antud piirkond kuulub Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse, mille kasutamise korda sätestab Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus (kehtestatud Vabariigi valitsuse 17. juuni 2004 määrusega nr 218). Nimetatud määruse üheks eesmärgiks on vanalinna kui ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku ja miljöölise terviku, samuti vanalinnale avanevate kaug- ja sisevaadete ning oluliste ehitiste nähtavuse ja vaadeldavuse säilimise tagamine. Krundipiiride muutmise ja uute hoonete rajamisega tihendatakse liigselt antud piirkonnas väljakujunenud hoonestust ja rikutakse ajaloolist krundistruktuuri, mis on vastuolus eelpoolnimetatud määruse § 6 lg 2 punktidega 1-3. Detailplaneeringu algatamisele vastu olevad krundiomanikud leiavad, et puudub üldine

41

põhjendatud huvi ja vajadus alles kehtestatud (oktoober 2005) Tartu linna üldplaneeringu ja ka Toomemäe üldplaneeringu (kehtestatud 27.03.2003) muutmiseks. Toomemäe kui Tartu linna tähtsaimat ja ajaloolise miljööväärtusega üldkasutatavat haljasala ja puhkekohta ei tohiks arendajate hetkehuvidest lähtuvalt täis ehitada. Sotsiaalmaa muutmine elamumaaks ja korterelamute rajamisega suureneb oluliselt ka selle piirkonna liikluskoormus, sotsiaalmaa asemele elamute rajamine halvendab puhkekeskkonda ning piirab linnakodanike võimalusi antud piirkonna senisel puhkeotstarbel kasutamist. Veski 34, Veski 38, Veski 40 ja J. Kuperjanovi 5, 7 kruntide omanike arvates rikub kavandatav planeering sellisel kujul kehtivaid normatiivakte ja nende kui antud piirkonnas asuvate omanike ja linnakodanike huve.

Vallikraavi 25 omanik OÜ Marteburg esindaja Mart Avarmaa teatas 6. märtsil 2007 ja Vallikraavi 23 omanik Maakri KVF OÜ esindaja Urmas Kivisalu 11. aprillil 2007 oma soovidest planeeringualas osalemise ja tingimuste kohta. Vallikraavi 25 osas soovitakse sihtotstarbe määramist 50% elamumaa ja 50% ärimaa ning lahendada hoonele Vallikraavi 25 juurdepääs Vallikraavi tänavalt ja taastada varem (1955) olnud majavalldus Vallikraavi 27. Vallikraavi 23 osas soovitakse juurdeehituse võimalust Vallikraavi 23 hoone lõunapoolsele osale ning luua täiendavad parkimiskohad Vallikraavi 19 juurde ehitatava tee äärde. Samas teatakse ka nõusolekust määrata teeservituut läbi Vallikraavi 23 krundi Vallikraavi 19 krundi kasuks.

Teised krundiomanikud (Veski 32, Veski 36, Veski 42, J. Liivi 2, J. Liivi 8 ja J. Kuperjanovi 1, 3) linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale oma seisukohti ei esitanud.

Planeeritav ala paikneb Tartu vanalinna muinsuskaitsealal. Planeeritaval alal on riikliku kaitse all elamud Vallikraavi 21, Vallikraavi 25 ja Veski 32. Vallikraavi tänav 19 ja 21 majade restaureerimiseks ja samale krundile kortermaja ehitamiseks on koostatud muinsuskaitse eritingimused (Marksi Projekt OÜ, töö nr T-075-06), mis on Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuse poolt kooskõlastatud 11. mail 2007, kooskõlastus nr 6856. Tartu linn on seisukohal, et kuna muinsuskaitse eritingimused lubavad uushoonestust Vallikraavi 19, 21 ja Vallikraavi 21a kruntidel, on kavandatavad muutused vanalinna muinsuskaitsealal seega vastuvõetavad. Maa-ala on seni olnud hoonestamata, kuna Vallikraavi 21a krundil paiknes puurkaev, mille kaitsevööndis oli uushoonestamine keelatud. Puurkaevu säilitamist kavandatav planeering ette ei näe. Tartu linna üldplaneeringus on Vallikraavi 19, 21 ja 21a kruntide funktsiooniks määratud ühiskondlike hoonete maa, kuna üldplaneeringu koostamise ajal ei taotletud nimetatud kruntide omaniku poolt olemasoleva sihtotstarbe muutust.

Asjaõigusseaduse §-s 68 on sätestatud, et omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada, omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Tartu linn ei saa respektierida naabrite seisukohti, kus juba enne planeeringu algatamist saab väita, et kavandatav elamu rikub kehtivaid normatiivakte. Elamu ehitamise võimalikkus, selle parameetrid ning korterite arv saab selguda planeerimisseaduse kohase planeeringu koostamise käigus.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p-d 5, 7 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja Tartu Linnavolikogu 4. mai 2006. a otsust nr 77 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused", Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Vallikraavi 19, 21 ja 21a kruntide ning lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi Vallikraavi 19, 21 ja Vallikraavi 21a kruntide omavahelise piiri muutmiseks ja uushoone rajamiseks ning teiste planeeringualal olevate kruntide ehitusõiguse täpsustamiseks.

2. Määrata planeeringuala pindala suuruseks ca 5 ha ja planeeringuala piir vastavalt lisale. Juhul,

42
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.

3. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - esitada mõõtkavas M 1:500.

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

4.1. Planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestada Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004 määrusega nr 218 "Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus", Tartu Linnavolikogu 27. märtsi 2003 määrusega nr 25 "Toomemäe üldplaneeringu kehtestamine", Muinsuskaitse eritingimustega Vallikraavi tänav 19 ja 21 majade restaureerimiseks ja samale krundile kortermaja ehitamiseks (Marksi Projekt OÜ, töö nr T-075-06, kooskõlastatud 11. mai 2007 nr 6856), Tartu Linnavalitsuse 21. märtsi 2006 korraldusega nr 432 "J. Kuperjanovi 5a krundi detailplaneeringu kehtestamine" ja Tartu Linnavolikogu 13. märtsi 2007 otsusega nr 179 "J. Liivi 4 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

4.2. Krundipiiride muutmine lubatud Vallikraavi 19, 21 ja Vallikraavi 21a vaheliselt.

4.3. Lubatud kruntide sihtotstarbed on väikeelamumaa, korruselamumaa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa, üldmaa.

4.4. Planeeringuga määrata lubatud kruntide kasutamise otstarbed. Uuselamu suurim lubatud korterite arv on 8.

4.5. Uushoonestusala määrata ühes mahus vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ehitusaluse pindalaga kuni 325 m². Vallikraavi 27 hoone asukoht ja hoonestusala määrata vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

4.6. Vallikraavi 19, 21 ja 21a uushoone korruselisus ei tohi ületada kolme korrust ega olla kõrgem kui "Park" hotell.

4.7. Kavandatava uue elamu kohta esitada illustreerivaid lõikeid ja vaateid.

4.8. Määrata keelatud välisviimistlusmaterjalid. Sätestada, et algseid matkivad materjalid pole lubatud. Täpsed arhitektuurinõuded määrata vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tulemustele. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks on vajalik vähemalt kolme maineka osavõtjaga arhitektuurikonkursi korraldamine. Arhitektuurikonkursi komisjoni liikmetest peavad vähemalt pooled olema arhitektid. Arhitektuurikonkursi tingimused, komisjoni liikmed ja osalejad tuleb kooskõlastada linnavalitsusega. Komisjonis peavad olema linnaarhitekt ja muinsuskaitseameti esindaja.

4.9. Lahendada kruntide sisene liikluskeem ja juurdepääsud. Juurdepääsu tagamiseks teha planeeringuga servituudi ettepanek Vallikraavi 23 krundile. Uuselamu parkimise lahendamisel arvestada nõudega üks parklakoht korteri kohta.

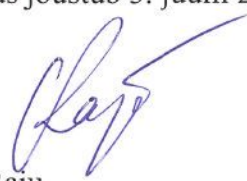
4.10. Planeeringuga seada tingimus, kus uuele hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on krundil asuvate olemasolevate hoonete restaureerimine-rekonstrueerimine. Vallikraavi 21a ja Vallikraavi 19, 21 hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on juurdepääsu servituudi seadmine Vallikraavi 23 kinnistule.

4.11. Planeering tuleb kooskõlastada Tartumaa keskkonnateenistusega ning maavanema poolt täiendavalt määratud isikute ja asutustega ning hankida seisukohad planeeringuala kruntide ja naaberkruntide omanikelt planeeringulahenduse kohta.

4.12. 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.

4.13. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

5. Otsus jõustub 3. juulil 2007. a.



Olev Raju
Esimees

Vallikraavi 19, 21 ja 21a kruntide ning lähiala detailplaneeringu skeem

