



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

28.06.2007 nr 248

Kruusamäe 14 krundi detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Linnavalitsuse algatatud Kruusamäe 14 krundi detailplaneeringu tellija on Nikolai Lambrik ja koostaja arhitekt Marti Soosalu.

Planeeritav krunt suurusega 1296 m² asub Raadi-Kruusamäe linnaosas. Krundil asub Raadi pood. Planeeringuga on määratud ehitusõigus kauplusele juurdeehitise tegemiseks. Sihtotstarbeks on määratud 100% ärimaa, lubatud kasutamise otstarbed on kaubandus- ja teenindushoone, jaekaubandushoone, büroo- ja administratiivhoone. Suurim lubatud ehitusalune pindala on 486 m². Olemasolev hooneosa jääb kahekorruseliseks, juurdeehitis on planeeritud ühekorruseline. Olemasoleva hoone katusekalle jääb endiseks (40 kraadi), planeeritud hooneosa katusekaldeks on 0 kuni 5 kraadi. Välisviimistlusmaterjalidest on lubatud looduslik või tehiskivi, krohv, klaas, puit. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku. Keelatud on akende kasutamine juurdeehitise ida- ja lõunapoolses fassaadis. Olemasolev kõrghaljastus krundil puudub. Ümber juurdeehitise osa on planeeritud viljapuud. Piirdeaiana on lubatud rajada 1,5 m kõrgune puitlippaed krundi ida-, lõuna- ja läänepiirile. Piirdeaia alla tuleb rajada vundament, mille kõrgus peab olema 20 cm kõrgem kaupluse vundamendi juures olevast suurimast maapinna kõrgusest. Sätestatud on nõue, et juurdeehitise projekti lahutamatuks osaks on haljastuse projekt, mis on seotud ehitusloaga. Hoonele kasutusloa saamise eelduseks on haljastusprojekti realiseerimine.

Pärast planeeringu koostamise algatamisele järgnenud vaidlusi võttis Tartu Linnavalitsus Kruusamäe 14 krundi detailplaneeringu vastu ja suunas avalikule väljapanekule 13. juuli 2006. a korraldusega nr 1128. Avalik väljapanek kestis 25. juulist 7. augustini 2006. a. Väljapaneku käigus laekus planeeringulahenduse kohta kolm pöördumist ettepanekutega planeeringuala naabritelt.

Tartu Linnavalitsuse 12. septembri 2006. a korraldusega nr 1350 võttis linnavalitsus seisukohad Kruusamäe 14 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele ning otsustas korraldada 21. septembril 2006. a avaliku arutelu linnavalitsuse võetud seisukohtade tutvustamiseks. Arutelu tulemusel otsustati, et linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond korraldab uue arutelu pärast planeeringu korrigeerimist arutelul kokkulepitu ja linnavalitsuse võetud seisukohtade osas. Uus arutelu toimus 1. novembril 2006. a. Kuigi arvestatud oli Kruusamäe 14 krundi detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid, mille alusel oli muudetud planeeringulahendust ja viidud sisse ka kõik 21. septembril 2006. a avalikul arutelul tehtud ettepanekud, ei nõustunud planeeringu teisel arutelul osalenud naaberkruntide omanikud planeeringulahendusega. Kuna kummalgi arutelul ei osalenud kõik kutsutud naabrid, saatis linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond vastavalt koosolekul kokkulepitule kõikidele naabritele korrigeeritud planeeringu põhikaardi, paludes kuu

57
aja jooksul kirjalikult teatada oma seisukohast planeeringulahenduse suhtes. Kirjas märgiti ka ära, et mittevastamist loetakse planeeringulahendusega nõustumiseks. Lahendusega mittenõustumisel palus osakond esitada põhjendatud vastuväited.

8. detsembril 2006. a saatis Enn Säre kirja, milles esitas taas oma põhjendused planeeringulahendusega mittenõustumiseks. Nimetatud kirjas väidab Enn Säre, et 1. novembri 2006. a arutelul ei olnud võimalust võrrelda muudetud planeeringulahendust selle lahendusega, mida tutvustati esimesel arutelul 21. septembril 2006. a. Enn Säre nimetatud väide on väär. 1. novembri 2006. a arutelul võrreldi 21. septembril 2006. a tutvustatud lahendust korrigeeritud lahendusega (21. septembril 2006. a arutelul tehtud ettepanekute alusel) kõikide punktide osas ükshaaval. 1. novembri 2006. a arutelul tuvastati, et kõik 21. septembril 2006. a protokollitud punktid on planeeringulahendusse sisse viidud. Nimetatud informatsioon kajastub ka 1. novembri 2006. a protokollis.

Enn Säre 8. detsembri kirja osas, mis käsitleb linnavalitsuse ja avalikkuse poolt tehtud ettepanekute mitteametustamist planeeringulahenduses, märgib linnavolikogu, et ehitusalust pinda ei olnud tõesti 1. novembri 2006. a aruteluks vähendatud. 21. septembri 2006. a arutelul pakuti välja kompromiss, et juurdeehitise ehitusalune pind jääb samaks, kuid vähendatakse hoone kõrgust 1 m võrra. Enn Säre 8. detsembri 2006. a kirjast selgus aga, et ta ei ole siiski ehitusaluse pinna samaks jäämisega nõus. Enn Säre 8. detsembri 2006. a kirjas välja toodud punktid 2-5, mida isik väitis, et polnud arvestatud, ei ole tõesed, kuna nimetatud märkused olid planeeringusse sisse viidud, kuigi seletuskirjas ei olnud kasutatud sõna sõnalt linnavalitsuse võetud seisukohtades toodud lauseid. Enn Säre 8. detsembri 2006. a kirjas toodud põhjused planeeringulahendusega mittenõustumiseks ei puudutanud planeeringu lahendust.

Kruusamäe 14 krundi detailplaneering koos menetlust puudutavate materjalidega saadeti 30. märtsil 2007. a maavalitsusse järelevalve teostamiseks lahendamata planeeringuvaidluse osas. Maavalitsusse saadeti lahendus, mida oli veelkordselt korrigeeritud - vähendatud oli juurdeehitise ehitusalust pindala, jättes samaks hoone arutelu tulemusel 1 m võrra vähendatud kõrguse; seletuskirja sõnastust oli täpsustatud arvestades linnavalitsuse 12. septembri 2006. a korraldusega nr 1350 võetud seisukohtade sõnastust. Planeerimisseaduse § 23 lg 3 p 5 kohaselt toimus osapoolte ärakuulamine 24. aprillil 2007. a. Tuginedes planeerimisseaduse § 23 lõikes 3 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele andis maasekretär maavanema ülesannetes oma 7. mai 2007. a kirjaga nr 2.1-6/850-3 Kruusamäe 14 detailplaneeringule eelnimetatud seaduse § 23 lõike 6 kohase heakskiidu ja tegi ettepaneku planeering kehtestada.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud ja kooskõlastatud. Planeering on algatatud Tartu Linnavalitsuse poolt ja olnud järjepidevalt menetluses. Menetlemine on veninud Enn Säre ja Raadi poe omanike vaheliste lahkkelide tõttu. Esitatud lahendus vastab aga täielikult käesoleval ajal kehtivatele normidele ja nõuetele. Menetluse jooksul Nikolai Lambriku ja Enn Säre esitatud kirjavahetust analüüsides võib järeldada, et tegemist on omavaheliste lahkkelidega, mida ei ole võimalik planeeringu kehtestamise või mittekehtestamisega lahendada. Samas nõustub linnavolikogu maasekretäri ja maavanema ülesannetes, et planeeringu kehtestamine võib luua tingimused eksisteerivate kitsaskohtade leevendumiseks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 24 lg 3 ja arvestades Tartu Maavalitsuse 7. mai 2007. a kirja nr 2.1-6/850-3, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kruusamäe 14 krundi detailplaneering vastavalt lisale märkusega, et krundi uushoonestatavale alale võib ehitada kaupluse laoruume.*

2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub 3. juulil 2007. a.
4. Käesoleva otsuse 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 otsus on vastuolus seaduse või mu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.



Olev Raju
Esimees

* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas