



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

25.10.2007 nr 281

Oa 1, 3, 3a krundi detailplaneeringu kehtestamine

Oa 1, 3, 3a krundi detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu Linnavolikogu 22. detsembri 2005. a otsusega nr 33 kinnitatud lähteülesandele. Planeeringust huvitatud isikuks on OÜ Vana-Uus ja koostajaks OÜ Tartu Arhitektuuribüroo.

Planeeritav ala pindalaga ca 1650 m² paikneb Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusalal. Oa 1, 3, 3a krundi maakasutuse sihtotstarbeks on planeeringuga määratud 90% korruselamumaa ja 10% ärimaa. Krundile on kavandatud kaks korterelamut (restaureeritavas hoones ka äripinnad). Hoonete suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks on määratud 458 m² (planeeritaval hoonel 178 m², restaureeritaval hoonel 280 m²). Restaureeritava hoone räästa absoluutkõrguseks on määratud 42,90 meetrit, harja kõrguseks 47,50 meetrit. Planeeritava hoone räästa absoluutkõrguseks on määratud 41,10 ja harja kõrguseks 45,25 meetrit. Mõlemad hooned on paigutatud Oa tänava äärde.

Oa 1, 3, 3a krundi detailplaneeringu avalik väljapanek kestis 22. novembrist kuni 20. detsembrini 2006. a. 18. detsembril 2006. a esitas Oa 5 korteri nr 9 omanik vastuväite Oa 1, 3, 3a krundi detailplaneeringule. Vastuväite sisuks oli mittenõustumine avalikul väljapanekul oleva lahendusega, kus kavandatakse püstitada uus kolmekorruseline hoone olemasolevale nii lähedale, et tema korteri ainuke aken saab sisuliselt kinni müüritud. Vastuväite esitaja teatas, et sellega rikutakse tema seadusjärgseid õigusi, jättes teda täiesti ilma päevavalgusest.

19. detsembril 2006. a esitasid vastuväite ka Oa 5 elanikud korteritest nr 1, 2, 3, 4, 4a ja 11, olles vastu planeeritavale uuele hoonele, mis kavandatakse rajada Oa 5, Oa 7 krundi piirile. Kirjas teatakse, et uue kortermaja ehitamine on vastuvõetamatu, kuna halvendab nende elukvaliteeti. Uus hoone pimendab elamu Oa 5 kortereid nr 5 ja 9 ning varjab osaliselt korteri nr 2 päevavalguse. Oma kirjas teavitavad allakirjutanud, et Oa 5 elumaja on ehitatud aastal 1912 parvedele ja maja põhikonstruktsioone ei ole kunagi remonditud. 2006. a suvel Oa 1, 3, 3a krundil teostatud proovipuurimised panid praktiliselt seinaga taga asuvates korterites põrandad värisema, mistõttu vahetus läheduses alustatav ehitustegevus võib kogu Oa 5 hoonele mõjuda ettearvamatult.

Linnavalitsus võttis 4. jaanuari 2007. a korraldusega nr 20 seisukoha, et planeeringu kehtestamise eelduseks on lahenduse leidmine Oa 1, 3, 3a uue hoone püstitamiseks tingimustel, mis rahuldab Oa 5 korterite nr 1, 2, 3, 4, 4a, 9 ja 11 vastuväite esitanud omanikke, ja vajalik lahendus tuleb leida koostöös Oa 5 omanike, linnavalitsuse ja planeeringu koostamisest huvitatud isiku vahel.

Arutelu lahenduse leidmiseks toimus 15. jaanuaril 2007. a. Arutelul pakuti kompromisslahendusena välja uue hoone püstitamine krundi sisehoovi. Pakutud lahendust ei pooldanud Oa 1, 3, 3a krundi arendaja. Arutelu tulemusel lepiti kokku, et Oa 1, 3, 3a krundi

8

omanik ja Oa 5 elanikud esitavad 29. jaanuariks 2007. a oma seisukohad uuselamu võimaliku paigutamise kohta krundi sisehoovi ning avaliku väljapaneku käigus vastuväiteid teinud isikud võivad nimetatud kuupäevaks loobuda oma vastuväidetest või esitada kompromisslahendusi. 29. jaanuariks 2007. a teatas Oa 5 korter 1 elanik Reet Muinast, et jääb oma seisukoha juurde, mis on esitatud 19. detsembri 2006. a kirjaga ning et ta ei nõustu ka arutelul pakutud kompromissiga paigutada kavandatav hoone krundi sügavusse. Arutelul teatas Reet Muinast, et on nõus hoonestusega, mis rajatakse täpselt samas mahus ja kohas, kus paiknes endine kaljfabrik.

Kokkulepitud kuupäevaks teatasid Oa 5 korterite 6, 9 ja 10 omanikud (kirjas nimetatakse Oa 5 kortereid 5, 6, 7, 9, 10 ja 11, kuid allkirjad on ainult korterite 6, 9 ja 10 omanikelt), et on arendajaga ühel nõul, et nende kõrvale planeeritav korterelamu parendab nende elukvaliteeti, tõstab kinnisvara hinda, aitab muuta paremaks ümbritsevat elukeskkonda ja aitab kaasa Oa tänava väljaarendamisele. Nimetatud kirjas teatati ka, et ollakse nõus arendaja poolt välja pakutud lahendusega, et kui ehitustööde käigus peaks saama kannatada Oa 5 hoone, siis taastamiskulud kannab Oa 1, 3, 3a krundi arendaja. Huvitatud isik OÜ Vana-Uus ja Oa 5 korteri 5 omanik on 9. veebruaril 2007. a sõlminud realservituudi seadmise lepingu valguse varjamise kohta, milles korteriomand Oa 5-5 on teenivaks kinnisasjaks ja Oa 1, 3, 3a valitsevaks kinnisasjaks. Korteri Oa 5-7 korteriomandi omanik on Tartu linn.

Kuna koosoleku käigus välja pakutud kompromisslahendus, mille puhul hoone paikneks krundi sügavuses, ei olnud vastuvõetav planeeringu vaidlustanud Oa 5 korterite 1 ja 3 omanikule, ei kiitnud kompromisslahendust heaks ka arendaja, ja kuna hoonete paiknemine krundi sügavuses võib tekitada omakorda vastuseisu Emajõe tn krundiomanikes (Emajõe 1a, 3 ja 4), ning arvestades linnaehituslikult paremat lahendust hoone asukohana Oa tn ääres, toetas linnavalitsus 13. veebruari 2007. a korraldusega nr 209 kavandatava hoone asukohana Oa tn äärset lahendust. Linnavalitsuse seisukoha tutvustamiseks korraldas linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond teise avaliku arutelu 28. veebruaril 2007. a, teavitades sellest kirjalikult ka Oa 5 kõikide korterite omanikke. 26. veebruaril 2007. a teatas Oa 5 korteri 4a elanik korterite 1, 2, 3 ja 4 elanike nimel, et nad ei saa 28. veebruari 2007. a arutelust osa võtta ning et jäävad esialgsele seisukohale mitte lubada uusehitist tänava äärde. Sama kirjaga paluvad elanikud läbi vaadata nende endi poolt esitatud Oa 5 ehitise tehnilise ekspertiisi akti, mis näitab, kui ohtlik on ehitis.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond korraldas täiendava arutelu 10. mail 2007. a, millest ei saanud taas kord osa võtta Oa 5 korter 11 omanik ja Oa 5 korterite 1 ja 3 omanik ega 4a elanik.

Linnavalitsuse 28. mai 2007. a eelistungil olid taas arutluse all kõnesoleva detailplaneeringuga seotud vaidlused ja probleemid seoses vastuväidetega uushoone rajamise suhtes. Linnavalitsus jõudis seisukohale, et vähendada tuleb uushoone pikkust vähemalt 2 meetri võrra või teise variandina nihutada uushoonestusala Oa 1 elamu poole. Sellekohane informatsioon saadeti linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt 31. mail 2007. a krundi omanikule ja planeeringu koostajale. 21. juunil 2007. a esitati osakonnale lahendus, kus uushoonestusala oli Oa 1, 3, 3a ja Oa 5, 7 ühisest krundipiirist nihutatud 2 meetri kaugusele (Oa 5 hoone ühest nurgast ca 3 ja teisest ca 4 m kaugusele). 29. juuni 2007. a kirjaga nr 9-1.3/DP-05-093 teatas linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond Oa 5 korterite nr 1, 4, 4a, 8, 9, 10 ja 11 omanikele ja elanikele eelnimetatud muudatusest planeeringus ning palus kodanike seisukohta selle osas. 03.07.2007 kirjaga teatasid Oa 5 korterite 1 ja 3 omanik ning 4a elanik, et ei ole jätkuvalt nõus planeeringulahendusega.

Oa 1, 3, 3a krundi detailplaneering koos menetlust puudutavate materjalidega saadeti 26. juulil 2007. a maavanemale järelevalve teostamiseks lahendamata planeeringuvaidluse osas. Planeerimisseaduse § 23 lg 3 p 5 kohaselt toimus osapoolte ärakuulamine 23. augustil 2007. a. Tuginedes planeerimisseaduse § 23 lõikes 3 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele andis maavanem oma 5. septembri 2007. a kirjaga nr 2.1-6/1794-9 Oa 1, 3, 3a krundi detailplaneeringule

9
eelnimetatud seaduse § 23 lõike 6 kohase heakskiidu ja tegi ettepaneku planeering kehtestada. Oma eelnimetatud kirjas esitatud seisukohas toetas maavanem Tartu linna seisukohta nihutada hoonestusala Oa 5, 7 ja Oa 1, 3, 3a ühisest krundipiirist kaugemale. Detailplaneering on vastavalt korrigeeritud. Samuti märkis maavanem, et planeeritav uus hoone mõjutab enim Oa 1, 3, 3a krundil olemasoleva vastrenoveeritud korterelamu miljöölist keskkonda krundi täisehitatusel olulise suurendamise kaudu.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud ja kooskõlastatud ning tehtud on piisavalt koostööd osapoolte vahel parima lahenduse leidmiseks. Linnaehituslikult on hoone asukoht Oa tänava ääres sobilikum kui krundi sisemuses. Samuti tugineb linnavolikogu oma otsuse tegemisel planeeringus sätestatud, et kui ehitustegevus kahjustab naabermaja Oa 5, 7, peab Oa 1, 3, 3a krundi igakordne hoonestaja (arendaja) tekitatud kahjud hüvitama.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tartu linna ehitismääruse § 19 lg 1 ja lg 3 ning arvestades Tartu Maavalitsuse 5. septembri 2007. a kirja nr 2.1-6/1794-9, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Oa 1, 3, 3a 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.
3. Otsus jõustub 30. oktoobril 2007. a.
4. Käesoleva otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada 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