



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

26.06.2008 nr 385

Sõbra 6 krundi detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav ala suurusega ca 1500 m² paikneb Karlova linnaosas miljööväärtusega hoonestusalal. Olemasolevalt paikneb Sõbra 6 krundil ühekorruseline halvas seisundis elamu.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on ala, kuhu jääb ka Sõbra tn 6 krunt, juhtfunktsiooniks väikeelamute maa. Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta krundi kasutamise sihtotstarve korruselamumumaaks ning planeerida krundile kuni kolmekorruseline hoone. Üldplaneeringu kohaselt on väikeelamumaal olemasoleva hoonestuse vahel lubatud ka kolmekorruselise hoone kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgivad olemasolevate hoonete mahtusid. Kavandatav hoone järgib naaberkinnistul Sõbra tn 4 oleva hoone ehitusalust pinda ning räästa ja harja kõrgust. Seega taotletud ehitusõigus ei ole vastuolus linna üldplaneeringuga.

Krundipiire planeeringuga ei muudeta. Planeeringuga on määratud ehitusõigus krundile ühe korterelamu ehitamiseks, mille põhimahu suurim lubatud ehitusalune pindala on 217 m² (lisaks on lubatud kuni 40 m² verandad/rõdud/terrassid). Lubatud on kuni kuue korteri rajamine. Hoone suurim lubatud katuseharja absoluutkõrgus on 64 meetrit ja räästa kõrgus 60,1 meetrit. Kavandatav hoone on planeeritud viilkatusega, katusekalle peab järgima Sõbra tn 4 hoone katusekallet. Lisaks on planeeringuga määratud ehitusõigus abihoonetele suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 65 m² ja suurima lubatud absoluutkõrgusega 58 meetrit.

Kavandatava korterelamu peamised arhitektuurinõuded on määratud järgmiselt: lubatud korruselisuseks on määratud kuni kolm (katusekorruse täisehitus kuni 70% hoone ehitusalusest pindalast). Katusekalle 30-35 kraadi, katuseharja põhiosa peab olema paralleelne Sõbra tänava teljega, lubatud on vintskapid. Hoovipoolsete vintskappide laius võib olla sama verandade laiusega, kusjuures verandade laius ei või ületada nende sügavust (pikkust arvates hoone põhimahust). Tänavapool võib vintskappe olla kuni 10% hoone pikkusest. Katusekatte materjalina on ette nähtud valtspleki ja kivimaterjalide kasutamine. Välisviimistlusmaterjalidest on lubatud puitmaterjalid (v.a ümarpalk), kivimaterjalid, lubikrohv. Piirdena võib kasutada maksimaalselt 1,5 meetri kõrgust vertikaalse laudisega osaliselt läbipaistvat tara.

Krundile on juurdepääs Sõbra tänavalt olemasoleva juurdepääsutee kaudu Sõbra tn 6 ja Sõbra tn 8 kruntide piiril, mis ristub ca 3,5 m laiuse haljasriba ja ca 3 m laiuse kõnniteega. Nimetatud kõnnitee asemele kavandatakse käesoleva planeeringuga kergliiklustee olemasoleva kõnnitee mahus, sest kõnnitee asfaltkatte laiendamine ja ümberehitus seaks ohtu olemasoleva kaseallee säilimisele. Samal põhjusel ei eraldata kergliiklusteel jalakäijate ja jalgratturite tsoone. Parkimiskohti on krundile kavandatud üheksa. Kõvakattega alade ja haljasala osakaal krundil on

vastavalt 32% ja 42%.

Pärast avalikku väljapanekut ja arutelu jäid üles järgmised planeeringuvaidlused:

Jana Varul:

1. Muuta detailplaneeringut nii, et ehitusmahud ei ületaks krundil asuva üksikelamu mahtusid.

Sirle Sussen, Janar Rebane:

1. Planeeritav hoone on liiga kõrge ja suur. Sõbra tn 6 krundil võiks restaureerida vana maja, mis enne seal oli.

Tartu Linnavalitsus asus 22.01.2008. a korraldusega nr 85 seisukohale, et linn ei poolda antud asukohas üksikelamut. Ka vana maja restaureerimine ei ole ARC Projekt OÜ poolt koostatud Sõbra 6 elamu ajaloolise õiendi ja ehitustehnilise ekspertiisi (töö nr 2007-081) kohaselt võimalik. Karlova linnaosale on omane tänavaäärne hoonestus. Sõbra 4 maja asub tänava ääres, tänavaäärsed on ka Sõbra tänava teisel pool asuvad hooned. Sõbra 8 ja 10 hooned asuvad küll krundi sügavuses, aga Karlovale üldiselt see siiski iseloomulik ei ole. Sellest tulenevalt pooldab linn Sõbra 4 suurust tänavaäärset ehitusmahtu.

Maavanem teatas 08.04.2008 kirjaga nr 2.1-6/648-4, et toetab kohaliku omavalitsuse seisukohta esitatud ettepanekuid mitte arvestada. Planeeringuga kavandatav arvestab Karlovas levinud hoonestusmustrit järgides ajalooliselt iseloomulikku hoonepaigutust. Maavanem on andnud planeeringule heakskiidu ja teinud ettepaneku see kehtestada.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 24 lg 3 ning arvestades Tartu Maavalitsuse 08.04.2008 kirja nr 2.1-6/648-4, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Sõbra 6 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 01. juulil 2008. 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 muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.



Olev Raju
Esimees

* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas