



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

16.04.2009 nr 497

Võru 120 krundi detailplaneeringu kehtestamine

Planeeritav krunt pindalaga 1818 m² asub Karlova miljööväärtusega hoonestusalal. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Selomex OÜ, planeeringu koostaja on GPK Partnerid OÜ. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on antud piirkonna juhtfunktsiooniks väikeelamumaa ja Võru tänava ääres on lubatud ka segahoonestusala funktsioon, s.t lubatud on äriefunktsiooniga hooned.

Käesoleva planeeringuga on olemasoleva Võru tn 120 hoone puhul lubatud juurdeehitis hoovipoolisel küljel (trepikoja rajamiseks analoogselt olemasolevale) ja täiendavalt kahe katuseväljaehitise rajamine (olemasoleva analoogina). Hoone kõrgust ei muudeta, korruselisuseks on määratud kolm. Suurimaks lubatud korterite arvuks olemasolevas hoones on määratud kümme.

Planeeringuga on määratud ehitusõigus uue kahekorruselise üksikelamu ehitamiseks krundi hoovialale vastu naaberkrundi Võru tn 124 piiri. Uue hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 120 m². Lubatud katusekalle on 0-20 kraadi.

25.09.2008-08.10.2008 toimus linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas Võru 120 krundi detailplaneeringu avalik väljapanek.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus planeeringulahenduse kohta üks pöördumine Vaba tn 1b elanikult, kes esitas järgmised vastuväited:

1. uue hoone ehitamisega halvenevad valgustustingimused;
2. tõenäoliselt halveneb ka vaade (avaraid mitte täisehitatud krunte peab ta meelega loovaks väärtuseks nõ miljööväärtuslikus piirkonnas).

Vastuväiteid esitanud isik avaldas arvamust, et mulje oleks hoopis positiivsem, kui kavandatav maja oleks ühekorruseline ja näiteks katusealuse ehk ärklikorrusega mõõduka viilkatuse all, arvestades et Võru-Vaba-Kesk-Sõbra kvartalis ei ole ühtegi täiskahekorruselist kvartalisest maja.

Tartu Linnavalitsus asus 21.10.2008 korraldusega nr 1120 järgmistele seisukohtadele:

1. Mitte nõustuda väitega, et uue hoone ehitamisega halvenevad Vaba tn 1b valgustustingimused. Kavandatava hoone ja Vaba tn 1b hoone vaheline kaugus on piisavalt suur (27,5 meetrit). Tartu linna ehitusmääruse § 23 lg 4 toodud nõue, et ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti, on antud planeeringus täidetud. Avaliku arutelu

ajaks peab planeerija esitama Vaba tn 1b krundi valgustatuse kohta põhjendatud hinnangu.

2. Mitte nõustuda väitega, et tõenäoliselt halveneb vaade. Hooned paiknevad üksteisest piisaval kaugusel ja kavandatava hoone mahud on väikesed. Linnavalitsus ei pea põhjendatuks uue maja puhul viilkatuse nõuet, kuna Karlova miljööväärtusega hoonestusalale on omased ka kahekorruselised, ühepoolse madalakaldelise katusega väiksemamahulised hoovimajad.

Avaliku arutelu ajaks esitatud valgustatuse hinnangu kohaselt ei muuda kavandatav elamu Vaba tn 1b krundi valgustustingimusi.

Kuna planeeringu vaidlustanud isik ei loobunud oma vastuväidetest, otsustas Tartu Linnavalitsus 25.11.2008 korraldusega nr 1262 lugeda need lahendamata planeeringuvaidluseks ning esitada planeering koos teabega arvestamata jäänud vastuväidete kohta maavanemale järelevalve teostamiseks.

Maavanema juures toimus vastuväidete arutelu 16.01.2009. Vastuväidete esitaja avaldas arvamust, et kavandatav hoone on liiga suur. Linnavalitsuse esindaja teatas, et linn jääb planeeringuvaidluse osas oma kirjalikult avaldatud seisukohtade juurde, kuid on valmis arutama arhitektuurilisi aspekte ja piirdeaedade küsimust. Lepiti kokku, et vastuväidete esitaja esitab kahe nädala jooksul omapoolsed ettepanekud hoone välisviimistluse ja arhitektuurse lahenduse kohta.

Linnavalitsus arutas küsimust muinsuskaitsekomisjonis ning võttis seisukoha, et kavandatud hoone maht on krundi suurust ja piirkonna üldist hoonestustihedust arvestades antud asukohas sobiv. Otsustati, et planeeringus tuleb sätestada, et uue hoone arhitektuur ja värvilahendus ei tohi rajaneda naaberhoonetega võrreldes kontrastprintsibile, lahenduses arvestada naaberkruntide elanike võimalikult suure privaatsuse tagamisega.

Maavanem toetab oma 09.10.2008 kirjas nr 2.1-6/2068 linna seisukohta ettepanekuid ja vastuväiteid mitte arvestada. Kavandatava hoone ja Vaba tn 1b elamu vaheline kaugus on linnatingimustes suhteliselt suur, kavandatav hoonemaht on pigem väike.

Maavanem toetab kohaliku omavalitsuse planeeringuvaidluse käigus avaldatud seisukohta sätestada planeeringus, et uue hoone arhitektuur ja värvilahendus ei tohi rajaneda naaberhoonetega võrreldes kontrastprintsibile, lahenduses arvestada naaberkruntide elanike võimalikult suure privaatsuse tagamisega. Nimetatud tingimus on planeeringusse sisse viidud.

Tuginedes planeerimisseaduse § 23 lõikes 3 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele andis maavanem 09.10.2008 kirjaga nr 2.1-6/2068 detailplaneeringule eelnimetatud seaduse § 23 lõike 6 kohase heakskiidu ja tegi ettepaneku planeering kehtestada.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 24 lg 3 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu


o t s u s t a b:

1. Kehtestada Võru 120 krundi detailplaneering vastavalt lisale.*

2. Linnavalitsusel korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.

3. Otsus jõustub 20. aprillil 2009. a.

8
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 muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.


Olev Raju
Esimees

* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas