



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

02.07.2009 nr 538

**Jaama 44 krundi detailplaneeringu kehtestamine**

Tartu Linnavolikogu 09.11.2006 otsusega nr 140 algatati Jaama 44 krundi detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteseisukohad. Planeeringu koostamise eesmärgina sätestati kinnistu tänavapoolsele küljele ehitusõiguse määramine kolme ja enama korteriga elamu püstitamiseks. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Karibal Grupp ja planeeringu koostaja Tartu Arhitektuuribüroo OÜ.

Tartu Linnavalitsuse 14.04.2008 korraldusega nr 443 kiideti planeeringu eskiislahendus heaks. Eskiislahendust tutvustav arutelu toimus 25.04.2008. a. Arutelul esitati kodanike poolt järgmised ettepanekud:

1. krundile planeerida eramu või maksimaalselt 4 korteriga elamu;
2. võimaluse korral jätta ära äripinna planeerimine;
3. äripinna planeerimisel tagada krundisisene parkimine vastavalt normidele;
4. teostada Jaama 42 krundi suhtes varju analüüs;
5. uusehitise planeerimisel tagada Jaama 42 krundi piiril kasvava tamme säilimine.

Jaama tn 44 kinnistuga piirneva Jaama tn 42 kinnistu omanik on Thinkinc OÜ, kelle juhatuse liikmeks on Jeffrey David Graff. Detailplaneeringu eskiislahenduse kohta esitas 20.05.2008 Jeffrey David Graffi lepinguline esindaja vandeadvokaat Tarmo Pilv kirjalikult vastuväited.

Jeffrey David Graffi esindaja vastuväidete sisu:

1. miljööväärtslikul väikeelamute maal peaks olema korterelamute ehitamine välistatud;
2. muutub liikluskorraldus, mille tagajärgi ei ole eskiislahenduses ette nähtud;
3. Jaama 44 lähtuvad negatiivsed mõjutused naaberkinnistule;

Lubada Jaama 44 krundile ühepereelamu rajamist, mis vastaks piirkonna väljakujunenud ehituslaadile ning sobiks linnapilti.

Eskiislahenduse arutelu ajal esitatud ettepanekute osas otsustas linnavalitsus 20.05.2008 korraldusega nr 585 detailplaneeringu edasisel koostamisel arvestada järgmist:

1. Hoonete suurim ehitusalune pindala ei tohi ületada 230 m<sup>2</sup>. Ehitusaluse pindala hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.
2. Äripinda mitte planeerida.
3. Suurimaks lubatud korterite arvuks määrata kuni 5.
4. Parkimiskohtade arvestamisel ja säilitatava haljastuse osas pidada kinni lähteülesandes esitatud

nõuetest.

5. Esitada planeeritava hoone poolt tekitatava varju ja valguse analüüs.

Pärast eskiislahenduse arutelu esitasid 16.06.2008 Jaama tn 53 kinnistu kaasomanikud A. Tirmaste, L. Stepanenkova, I. Stepanenkova ja elanik S. Mander planeeringule vastuväited, teatades, et ei ole nõus planeeringulahendusega, mis mõjutab liikluskorraldust ning teatavad, et on vastu korterelamu planeerimisele, mis on sellesse piirkonda olemuslikult ebasobiv.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond vastas mõlemale vastuväite esitajale kirjalikult, põhjendades linnavalitsuse otsuseid ja seisukohti planeeringu eskiislahenduse osas. Selgitati, et planeeringu koostamine jätkub lähteseisukohtadest tulenevalt ning arutelu tulemusi arvestades.

Tartu Linnavolikogu 16.10.2008 otsusega nr 425 võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule.

Jaama 44 krundi detailplaneeringu avalik väljapanek kestis 10.-24. novembrini 2008. a.

Avaliku väljapaneku jooksul laekusid linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale Jeffrey David Graffi lepinguliselt esindajalt vandeadvokaat Tarmo Pilvelt vastuväited Jaama 44 krundi detailplaneeringule, milles esitatud vastuväited ja ettepanekud olid samasisulised juba 20.05.2008 esitatud kirjas.

Avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas võttis linnavalitsus vastu seisukohad 2. detsembri 2008 korraldusega nr 1289:

1. Mitte nõustuda ettepanekuga, et miljööväertuslikul väikeelamute maal peaks olema korterelamute ehitamine välistatud.

Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi on väikeelamute maa põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektsioonelamute, suvilate ja aiamaajade, maapealsete garaažide maa. Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid.

2. Mitte nõustuda vastuväitega, et Jaama 44 krundi detailplaneeringuga muutub oluliselt liikluskorraldus ja ei ole ette nähtud vastavaid tagajärgi.

Planeeringuga ette nähtud liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Jaama tn olemasolevat liikluskorraldust ei muudeta. Parkimiskohtade kavandamisel on arvestatud Tartu Linnavolikogu 9. novembri 2006 otsusega nr 140 kinnitatud lähteseisukohtadega - vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.

3. Nõustuda osaliselt vastuväitega, et Jaama 44 korterelamust lähtuvad negatiivsed mõjutused naaberkinnistutele.

Jaama 42 krundi privaatsuse tagamiseks planeeringu seletuskirjas sätestatud, et rajatava hoone Jaama tn 42 krundi poolsele küljele ei nähta ette aknaid. Planeeringu rakendamise peatükis on sätestatud, et juhul, kui planeeringu elluviimisega tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Nimetatud seisukohti tutvustati avalikul arutelul 18. detsembril 2008. a. Linnavalitsuse 27.01.2009 korraldusega nr 84 võeti informatsioon Jaama 44 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta teadmiseks.

Planeering edastati Tartu maavanemale järelevalve teostamiseks. Jeffrey David Graffi esindaja

poolt avalikul arutelu ajal esitatud täiendavate vastuväidete osas kujundas linnavalitsus vastused maavanemale edastamisel järgmiselt (esitatud vastuväide ja vastus koos põhjendusega vastuväitega mitte arvestamise kohta):

1. Vastuväide: Hindamata on jäetud korterelamu sobivus miljööväärtuslikule alale. Arvesse ei ole võetud kodanike kaalutlusi korterelamu põhimõttelisele sobimatusle Jaama-Puiestee tänava miljööväärtuslikule alale. Senises menetluses puudub igasugune põhjendus, miks tuleks üldplaneeringuga esmaselt ette nähtud üksikelamu asemel lähtuda väikeelamumaa erandlikust tähendusest kolmekorruselise korterelamu näol.

Vastus: Planeeringu menetlemise käigus on arvestatud naaberelanike ettepanekuga loobuda äripinna planeerimisest. Koostatud on detailplaneeringu lahenduse varjude analüüs.

Isikuid, kelle võimalikke huve või õigusi võiks planeeringuga kavandatu riivata, on informeeritud planeeringu avalikust väljapanekust. Nimetatud isikud ei esitanud avaliku väljapaneku ajal ettepanekuid või vastuväiteid, küll aga käidi lahendusega tutvumas.

Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi on väikeelamute maa põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektsioonelamute, suvilate ja aiamaajade, maapealsete garaažide maa. Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid.

Detailplaneeringuga on krundile määratud ehitusõigus kuni 230 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga kuni viie korteriga kahe korruselise elamu ehitamiseks. Planeeringuga maa sihtotstarvet ning krundipiire ei muudeta.

Linnavalitsus on seisukohal, et Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusala puhul ei ole tegemist ainult üksikelamute piirkonnaga. Valdavaks on siin mitme korteriga elamud. Näiteks Jaama 44 krundi vastas, üle Jaama tänava asuv Jaama tn 51 hoone on muu kolme või enama korteriga elamu. Samuti on Jaama tn 44 krundile suurima ehitusaluse pindala (230 m<sup>2</sup>) määramisel arvestatud naaberkruntide ehitusaluste pindaladega. Riikliku ehitisregistri andmetel on Jaama tn 42 krundil oleva hoone ehitusalune pindala 576 m<sup>2</sup>, Jaama tn 46, 48 krundil olevate hoonete ehitusalused pindalad 76 ja 171 m<sup>2</sup> - kokku 247 m<sup>2</sup>.

2. Vastuväide: Muinsuskaitseenõuded. Üldplaneeringu järgi on Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusala eesmärk tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide ning kaug- ja sisevaadete säilimine. Viidatud säte loob planeeringu koostajale ja korraldajale kohustuse vastavate asjaoludega arvestada.

Planeeringumaterjalidest nähtuvalt ei ole kuni käesoleva hetkeni planeeringut muinsuskaitsekomisjonile läbivaatamiseks esitatud. Ainus koosolek toimus 05.03.2008, kus otsustati kinnistule planeeritava sobiva värava küsimus. Protokollidest ei nähtu, et muinsuskaitsekomisjon oleks hinnanud planeeringu sobivust ajaloolise väärtusega miljööväärtuslikule alale või võtnud arvesse planeeringuala ehitusajaloolist minevikku. Ka ei ole muinsuskaitse komisjon peale 05.03.2008 koosolekut senist planeeringut uuesti läbi vaadanud ning ka ei nähtu muinsuskaitseameti kooskõlastus planeeringu seletuskirjast.

Täiendavatele muinsuskaitsealistele piirangutele ei ole tähelepanu pööratud ka 02.12.2008 korralduses nr 1289. Piirangud ehitamisele miljööväärtuslikul alal sätestab Tartu linna ehitismäärus § 38. Tegemist on imperatiivse sättega, millest tuleneb kohustus järgida sätte toodud kriteeriume.

Tartu linna ehitismääruse § 40 lg 1 järgi ehitiste püstitamise, laiendamise või rekonstrueerimise projektide koostamisele peavad eelnema ehitusajaloolised või arheoloogilised uuringud, mille vajadus määratakse planeeringuga või projekteerimistingimustega.

Rõhutame, et antud juhul on oluline viia läbi ehitusajaloolised uuringud, tuvastamaks milline on tegelikult olnud vastava asukoha ehitusajalooline minevik ning kooskõlastada detailplaneering Tartu linna muinsuskaitseametiga. Erilise hoolega tuleb hinnata korterelamu sobivust sellisesse konteksti. Sel põhjusel tuleks välja selgitada milline on olnud Jaama 44 kinnistu varasem ehitusajalugu ning kuidas sobib sellesse planeeringuga kavandatav hoone, võttes arvesse ehitusmääruse § 38 lg 1 ja § 40 lg 1 ning Tartu linna üldplaneeringu p 5.1.7 toodud kriteeriume.

Vastus: Vastavalt Tartu linna muinsuskaitse komisjoni põhimääruse (Tartu Linnavalitsuse 26.04.2005 korraldus nr 615) punktidele 2.1.1 ja 2.1.2 on komisjoni ülesandeks ettepanekute tegemine miljööväärtusega hoonestusaladele koostatavate planeeringute lähteülesannete ja planeeringute kohta. Komisjoni 20.09.2006 koosolekul arutati Jaama 44 krundi detailplaneeringu algatamise taotlust ja tehti ettepanek siduda ehitusjoon tänavajoonega ja soovitatavalt krundi küljelt naaberkiinnistu Jaama 46/48 hoone tulemüüriga. Samuti tehti ettepanek lubada kuni 2 korrust ning 3-4 korterit ja säilitada maksimaalselt kõrghaljastust ja krundi reljeefi. Loetletud ettepanekuid on hilisemal planeerimisel arvestatud. Ehitise püstitamisele eelnevaid ehitusajaloolisi või arheoloogilisi uuringuid komisjon vajalikuks ei pidanud ja seda nõuet ka ei protokollitud.

Komisjoni 05.03.2008 koosolekul tutvustati Jaama 44 detailplaneeringu eskiislahendust ning komisjonil oli üks ettepanek, mis puudutas arhitektuursete nõuete täiendamist auto sissesõiduvärava osas. Muus osas oli detailplaneeringu eskiis vastuvõetav ja vastas ka varem püstitatud nõuetele.

Komisjoni liikmeteks on pädevad spetsialistid, kes hindasid kavandatava hoonemahu sobivaks antud ajaloolisse piirkonda. Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusala hoonestus ei ole ühtlase iseloomuga, piirkonnas asuvad läbisegi väiksemad ja suuremad puumajad, vanad tööstushooned, esimese vabariigi aegsed suuremamahulised kortermajad ja villatüüpi eramud. Kõnesoleva piirkonna erilise hoonestuse on põhjustanud hilisema Jaama tänava asukoht kunagisel Luunjasse viival teel, kus veel 18. sajandi lõpul oli linnasarase piir. Seetõttu ei saa kindlasti kavandatavat 2-korruselist ja kuni 5 korteriga elamut pidada piirkonda sobimatuks.

Jaama 44 krundi detailplaneering on kooskõlastatud kultuuriväärtuste teenistuse juhataja poolt 12.09.2008. Kooskõlastus asub detailplaneeringu kaustas, põhikaardil.

3. Vastuväide: Privaatsusriive. Jaama 44 kinnistu ehitusega kaasneb Jaama 42 kinnistu privaatsuse vähenemine. Õige on see, et rajatava hoone Jaama 42 poolsele küljele ei nähta ette aknaid. Samas kaasneb privaatsusriive ka kavandatava terrassiga, millelt avaneb samuti otse vaade Jaama 42 kinnistule. Sellele ei ole senises menetluses lahendust seni ette nähtud.

Vastus: Jaama 44 krundile planeeritavale hoonele ei ole ette nähtud terrassi rajamist. Planeeringuga antakse võimalus parkla kohale rajada murukattega varikatus, mitte terrass. Linnavalitsus on ka seisukohal, et tiheasustusala tingimustes ei ole võimalik tagada krundi kasutajate täielikku privaatsust, privaatsuse tõstmiseks on võimalik kruntide vahele püstitada piirdeid.

4. Vastuväide: Planeeringu koosseis. Planeeringu seletuskirjas puudub igasugune selgitus planeeringuga kavandatava olukorra kohta. Esitatud on olemasoleva olukorra selgitus, kuid puudub iseloomustus kavandatava olukorra suhtes. Nii tuleb kavandatavast hoonest ettekujutuse saamiseks lähtuda ainult planeeringu lisadeks olevatest kaartidest ja arvandmetest. Sel põhjusel on oluline lisada planeeringu seletuskirja ka planeeringuga kavandatava hoone ja olukorra kirjeldus.

Planeeringu seletuskirjast ega ühestki menetlusedokumentidest ei nähtu, et üleüldse oleks arvesse võetud asjaolu, et planeeringuala asub miljööväärtuslikul hoonestusalal. Siis toimub planeeringu menetlemine, nagu ei olekski tegemist miljööalaga: lähtutakse üldplaneeringus kasutatava mõiste väikeelamumaa kõrvaltähendusest ning kõrvale on jäetud kõik muinsuskaitsealised ja ehitusajaloolised kaalutlused. Sellist olukorda ei saa pidada õigustatuks.



Vastus: Planeeritava ala asukoha analüüsi ja hoone sobivust krundile on kaalutud peatükis 4. "Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed". Samuti hõlmab miljööväärtusega hoonestusala määramist ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmist seletuskirja peatükk 14.

Tulenevalt asjaolust, et planeeringuala jääb Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusalale, on nii planeeringu algatamisele eelnevalt kui ka hiljem detailplaneeringu koostamise käigus arutatud planeeringuga seonduvat Tartu linna muinsuskaitse komisjonis (vt vastus punkt 2). Detailplaneering on kooskõlastatud Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuse juhataja poolt.

5. Vastuväide: Kokkuvõte. Oleme seisukohal, et Jaama 44 detailplaneeringu kehtestamine on praegusel kujul välistatud. Kavandatav korruselamu on liiga suur, see ei mahu mõistlikult Jaama 44 kinnistule ning sellega kaasnevad kahjulikud mõjud nii Jaama 44 korterelamule endale kui selle naabritele. Esinevad menetluslikud puudused: praeguse ni ole välja selgitatud kavandatava hoone sobivust ajaloolisele miljööväärtuslikule ehitusalale ega ka miks peaks lähtuma väikeelamumaa sisustamisel üldplaneeringus toodud erandlikust tähendusest.

Jaama 44 kinnistu oleks sobiv ühepereelamu rajamiseks. See vastaks piirkonna väljakujunenud ehituslaadile ning sobiks linnapilti. Eelnevalt on vajalik välja selgitada kavandatava ehitise sobivus miljööväärtuslikule alale.

Vastus: Linnavalitsus on jätkuvalt seisukohal, et kavandatud hoone maht on lähipiirkonna ruumilist analüüsi arvestades krundile sobiv. Kahekorruselise hoone kavandamine ei ole mingil moel võetav üldplaneeringu erandina. Ühepereelamu eelistamine antud krundile ei ole mingil moel eelistatum korterelamu kavandamisest.

Arutelu järgselt ettepanekute osas täiendavaid selgitusi ei esitatud ning ettepanekuid tagasi ei võetud.

03.04.2009 toimus Tartu Maavalitsuses poolte ärakuulamine. Vaidlusküsimustes kokkulepet ei saavutatud. 15.04.2009 edastatud kirjas toetab maavanem kohaliku omavalitsuse seisukohta esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid kogumina mitte arvestada. Planeeringuga kavandatav arvestab Jaama tänava planeeringuala naabruskonna mitme korteriga majade hoonestusmustrit järgides ajalooliselt iseloomulikku perimetraalset hoonepaigutust. Järevalveks esitatud detailplaneering ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga, kavandatava hoone kogumaht haakub naabruskonna hoonestusega. Maavanem on teinud ka ettepaneku võimaluse korral kaaluda planeeringuga kavandatava hoone maksimaalse korterite arvu vähendamist.

Järelevalve teostajana andis maavanem Jaama 44 krundi detailplaneeringule planeerimisseaduse § 23 lg-le 6 tuginedes heakskiidu ning tegi ettepaneku planeering kehtestada.

Planeeritav krunt pindalaga 1069 m<sup>2</sup> asub Ülejõe linnaosas Jaama ja Puiestee tänavate miljööväärtusega hoonestusalal. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on Jaama tn 44 krundil väikeelamumaa. Detailplaneeringuga maa sihtotstarvet ning krundipiire ei muudeta. Krundile on määratud ehitusõigus kuni 230 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga kolme ja enama korteriga elamu ehitamiseks. Suurim lubatud korruselisus on kaks. Maksimaalne lubatud korterite arv hoones on kuni viis korterit. Sõidukite parkimine on lahendatud Jaama tn 44 krundil. Planeeritava hoone absoluutkõrgus 45,84 meetrit on määratud põhimõttel, et see ei ületaks Jaama tn 51 olemasoleva hoone absoluutkõrgust. Eraldi on sätestatud, et trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale, üldiseks nõudeks on seatud, et hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Planeeringulahendusega on antud võimalus õuealale

murukattega varikatuse rajamiseks.

Tartu linna muinsuskaitse komisjon on andnud oma seisukohad Jaama 44 krundi detailplaneeringu lähteseisukohtade kujundamiseks ja planeeringulahenduse kohta. Komisjoni 20.09.2006 koosolekul tehtud ettepanekutest arvestati detailplaneeringu algatamisel lähteseisukohtade koostamisel neid, mis otseselt mõjutasid kavandatava hoonemahu sobitumist olemasolevasse keskkonda. Komisjoni ettepanekutest ei arvestatud lähteseisukohtade koostamisel soovitatud korterite maksimaalse arvuga, kuna korterite arvu määramisel lähtutakse põhimõttest, et miljööväärtusega hoonestusaladel peab olema iga korteri kohta 120-150 m<sup>2</sup> krundi pinda. Maksimaalselt 5 korteri puhul on iga korteri kohta krundi pinda 214 m<sup>2</sup>. Vastavasisulise lähteseisukohtade eelnõu kooskõlastas kultuuriväärtuste teenistuse juhataja 26.10.2006.

Planeeringuga olemasolevat liikluskorraldust Jaama tänaval ei muudeta. Planeeringuga kavandatud liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Jaama 44 krundilt väljasõidu liiklusohutus tagatakse liiklusalastest õigusaktidest tulenevate meetmetega.

Käsitledes Tartu maavanema ettepanekut kaaluda planeeringuga kavandatava hoone maksimaalse korterite arvu vähendamist, asub linnavolikogu seisukohale, et korterite arvu vähendamine ei ole otstarbekas, kuna kõikide korterite teenindamiseks vajalik parkimine on lahendatav krundil ning kuni viie korteri kavandamine on vastavuses eeltoodud põhimõttega, mille kohaselt miljööväärtusega hoonestusaladel peab olema iga korteri kohta 120-150 m<sup>2</sup> krundi pinda. Nimetatud põhimõtte on esitatud Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006 määruse nt 27 "Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kinnitamine" lisa 5 "Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded" punktis 3.4.3.14. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Planeeringu kehtestamise otsuse vastuvõtmisel arvestab linnavolikogu planeeringu menetluse käigus linna poolt võetud seisukohtadega ja Tartu maavanemale saadetud kirjas esitatud põhjenduste ja selgitustega.

Detailplaneering on nõuetekohaselt koostatud ja kooskõlastatud ning tehtud on piisavalt koostööd huvitatud isikute vahel parima võimaliku lahenduse leidmiseks. Planeerimisseaduse § 16 lg 1 järgi kaastakse detailplaneeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ja teised huvitatud isikud. Jaama 44 krundi detailplaneeringu menetluses on huvitatud isikutel olnud võimalus oma seisukohti ja vastuväiteid esitada. Planeeringu vastuvõtmisest ja avalikust väljapanekust on kirja teel informeeritud planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikke ja üle Jaama tänav planeeritava krundi vastas paiknevate kinnistute omanikke. Teade planeeringu avaliku väljapaneku kohta ilmus ajalehes Postimees 18. oktoobril 2008. Tartu linna kodulehel avaldati teade detailplaneeringu vastuvõtmise kohta 17. oktoobril 2008.

Planeeringu koostamise käigus on arvestatud naaberelanike ettepanekuga loobuda äripinna planeerimisest. Koostatud on detailplaneeringu lahenduse varjude analüüs, mis asub planeeringu lisade kaustas. Analüüsist nähtub, et Jaama tn 44 krundile planeeritava hoone vari ei ulatu naaberkinnistutel asuvate elamute akendeni vähemalt alates kella 11 hommikul kuni kella 15 pärastlõunal mistahes aastaajal. See tähendab, et naaberkinnistute elanikele on tagatud päevas vähemalt neli tundi päikesevalgust. Planeeritav hoone heidab enamuse ajast varju oma, see tähendab Jaama 44, krundile.

Jaama tn 42 krundi privaatsuse tagamiseks on planeeringu seletuskirjas sätestatud, et rajatava

43

hoone Jaama tn 42 krundi poolsele küljele ei nähta ette aknaid. Seletuskirjas planeeringu rakendamise peatükis on sätestatud, et juhul kui planeeringu elluviimisega tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Linnavolikogu leiab, et planeeritud lahendus tagab antud piirkonna säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 24 lg 3 ning arvestades Tartu Maavalitsuse 15. aprilli 2009. a kirja nr 2.1-6/1467-2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Jaama 44 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 6. juulil 2009. 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.

\* lisa linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas



Olev Raju  
Esimees