



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

13.06.2013 nr 475

Tähtvere tn 6, 8 krundi detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Linnavolikogu 25.09.2008 otsusega nr 418 algatati Tähtvere tn 6, 8 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks Tähtvere 8 aadressil säilinud hoone peale ühe täiskorruse ning katusekorruse ehitamiseks. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Marju Audova, koostaja on Tiiu Kutti.

Planeeritav ala suurusega ligi 700 m² asub Tähtvere linnaosas. Tähtvere tn 6, 8 krunt jääb Tartu vanalinna muinsuskaitsealale (reg nr 27006), osaliselt arhitektuurimälestise (reg nr 7057) Tähtvere 4 hoone kaitsevööndisse, arheoloogiamälestise Püha Jakobi kalmistu alale ning piirneb Supilinna miljööväärtusega hoonestusalaga. Muinsuskaitsealaste piirangute selgitamiseks on koostatud Tähtvere tn 6, 8 krundi muinsuskaitse eritingimused hoonete restaureerimiseks, remondiks ja juurdeehituseks.

Tartu Linnavolikogu 22.02.2012 otsusega nr 326 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 14.03–28.03.2012. Planeeringualaga piirneva kinnistu omanike poolt laekusid avaliku väljapaneku jooksul vastuväited, mis puudutasid Tähtvere tn 8 hoone kavandatavat kõrgust ning sellest tekkivat mõju elukeskkonnale Jakobi tn 33 kinnistul. Teise ettepaneku esitasid planeeringuala naabruses asuva kinnistu omanikud ehitisele esitatavate arhitektuurinõuete osas.

Linnavalitsus võttis 30.04.2012 korraldusega nr 467 seisukohad Tähtvere tn 6, 8 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas. Korralduses märgiti, et enne lõpliku linna seisukoha kujundamist tuleb üles jäänud küsimuste osas planeeringumaterjale järgnevalt täiendada:

1. Kuna vastuväite esitajatele on jäänud planeeritava Tähtvere 8 hoone Jakobi tänava poolsed kõrgusarvud ebaselgeks ja planeeringu joonise põhjal on konkreetsete näitajate arvutamine komplitseeritud, tuleb vastav puudus joonistel likvideerida.
2. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on elamu korruse arvestuslikuks keskmise kõrguse näitajaks 3,2 meetrit. Lubatud katusekaldest ja korruse kõrguse näitajast tulenevalt tuleb planeeringus anda Tähtvere 8 hoone kõrguse selgitus.
3. Täiendada geoalust kuni Jakobi tn 33 elamuni, tuues välja Jakobi tn 33 krundi õueala kõrgusarvu. Täpsustada Jakobi tn 33 krundilt vaadatuna Tähtvere 8 hoone kõrgus, et tekiks selgem ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ning mõjust elukeskkonnale Jakobi tn 33 krundil. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreeriv 3D joonis ja mõõtkavas lõige kavandatava hoone ja naaberhoonete kõrguste äranäitamisega.
4. Täiendada seletuskirja peatükki 6.5. "Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks". Hinnata kavandatava tegevusega (planeeringu rakendamise) võimalikku kaasnevat

keskkonnamõju ning mõju inimese tervisele, selahulgas olemasolevate hoonete insolatsioonitingimuste muutumist planeeringuga kavandatavast ehitustegevusest tulenevalt. Ühtlasi nentis linnavalitsus, et eelnimetatud täiendavate andmete lisandumisel ja täpsustamisel võib linna seisukoht esitatu osas muutuda.

Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 14.05.2012 ning eriarvamused jäid püsima. Arutelu tulemusena otsustati, et planeeritava hoone osas tuleb kaaluda hoone kõrguse madalamaks viimist ning viilkatuse kasutamise võimalust. Jakobi tn 33 krundi omanikud esitasid pärast arutelu kompromisettepaneku, et nõustuvad planeeringulahendusega juhul, kui Tähtvere 8 hoone kõrgus on madalam kui 2 meetrit Jakobi tn 33 krundi tasapinnast. Teise ettepaneku osas otsustati teha täiendused planeeringu seletuskirjas järgmiselt:

1. Tähtvere tn äärsel hoone osas jätta seletuskirjast välja sõna renoveeritud. Hoone on korrastatud renoveerimisprojektist erinevalt, mistõttu ei saa rääkida renoveeritud hoonest.
2. Tähtvere tn ääres peaks olema puitlippaed. Värav ei vasta ehitusprojektile.
3. Tagamaks hoonel korstna olemasolu, täiendada seletuskirja järgmiselt: kavandatavale hoonel ventilatsioonisüsteemi projekteerimisel lahendada see kivikorstna põhimõttel.

Arutelujärgselt on planeeringulahenduse väljatöötamisel kaalutud erinevaid võimalusi Tähtvere 8 hoone ehitusõiguse määramiseks. Koostööd on tehtud nii ettepaneku esitajate kui huvitatud isikuga, planeeringumaterjale on korduvalt korrigeeritud ja täiendatud.

Planeeringuga on määratud ehitusõigus viilkatusega Tähtvere tn 8 hoonele. Hoone absoluutkõrguseks määratud 56,4 meetrit ning lubatud 130 m² suurune ehitusalune pindala võimaldavad hoone esimesele korrusele rajada parkimiskorruse ning ülejäänud hooneosale rajada ühe korteriga elamu. Täiendavat ruumikasutamist lisab Tähtvere tn poolsele küljele katuseuugi rajamise võimalus (kuni 50% ulatuses). Tähtvere 8 hoone planeeritud kõrgus ei ulatu kõrgemale kui 2 meetrit Jakobi tn 33 krundilt vaadatuna. Vastavalt õhusaaste eksperthinnangule ning planeeringu insolatsiooni arvutustele ja visualiseeringutele ei muutu Tähtvere tn 6, 8 detailplaneeringu elluviimisega piirkonna õhusaaste situatsioon ega Jakobi tn 33 elamu valgustingimused.

Tähtvere tn 6 ehitusõigust ei muudeta, hoone ehitusalune pindala koos mäekülje sisse ulatava hoone osaga on 283 m². Hoonet on lubatud kasutada kahe korteriga elamu ja büroohonena. Krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa ja büroohonete maa. Juurdepääs krundile on ette nähtud Tähtvere tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil: kolm parkimiskohta õuealal ja kolm kohta Tähtvere tn 8 hoone mahus.

Hoone kõrguse vähendamine ja planeeringu korrigeerimine vastavalt Tartu Linnavalitsuse 30.04.2012 korraldusele nr 467 ning samuti vastavalt toimunud arutelude tulemustele ja läbirääkimistele erinevate osapooltega on viinud selleni, et planeeringuvaidlust ei ole üles jäänud ning planeering on võimalik kehtestada.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ p 3, § 24 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tähtvere tn 6, 8 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 viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

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



Mihhail Lotman
Esimees