



## TARTU LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Tartu

14.09.2017 nr 490

#### **Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänava vahelise kvartali detailplaneeringu kehtestamine**

Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänava vahelise kvartali detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 14. juuni 2007. a otsusega nr 230 eesmärgiga kaaluda võimalusi muuta Saekoja tn 24, Saekoja tn 24a ja Saekoja tn 26 kruntide osas Tartu linna üldplaneeringuga määratud maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaast korterelamumaaks, krundid liita ning määrata moodustatavale krundile korterelamu(te) ehitamise tingimused.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 1,1 hektarit paikneb Karlova linnaosas.

Detailplaneeringust huvitatud isik on OÜ Brick Kinnisvara, koostaja OÜ Artes Terrae ja tellija Tartu linn.

#### Planeeringu menetlus

Planeering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavolikogu 16. veebruari 2017. a otsusega nr 425. Planeeringu avalik väljapanek toimus 7. märtsist kuni 4. aprillini 2017. a. Avaliku väljapaneku ajal esitas Nõva tn 14 krundi omanik planeeringule vastuväited ehitusõiguse ja menetlustoimingute osas.

Tartu Linnavalitsus võttis Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänava vahelise kvartali detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud vastuväidete osas seisukohad 25. aprilli 2017. a korraldusega nr 413. Avalik arutelu toimus 9. mail 2017. a. Arutelu tulemusel jäid vastuväited üles, lisaks kahtles vastuväidete esitaja insolatsioonianalüüsi adekvaatsuses.

Pärast avalikku arutelu tehti insolatsioonianalüüsi tulemuste õigsuse kontrollimise ja kahtluste ümberlükkamise eesmärgil täiendav insolatsioonianalüüs Nõva tn 14 elamu kohta pärast Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänava vahelise kvartali detailplaneeringu realiseerimist. Analüüsi tulemus kinnitab, et Nõva tn 14 elamu insolatsioonile planeeritavate hoonetega mõju ei ole.

Tartu Linnavalitsuse 13. juuni 2017. a korraldusega nr 618 võeti informatsioon Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänava vahelise kvartali detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teadmiseks ja jäädi linnavalitsuse 25. aprilli 2017. a korraldusega nr 413 võetud seisukohtade juurde. Lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks loeti lisas toodud arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited.

Planeering koos teabega arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta esitati 19. juuni 2017. a kirjaga nr 9-3.2/DP-06-153 Tartu maavanemale järelevalve teostamiseks.

Tartu maavanem teatas oma 16. augusti 2017. a kirjas nr 7-5/1464-4, et tuginedes 4. augusti 2017. a ärakuulamisele ning Tartu Linnavalitsuse poolt 19. juuni 2017. a kirjas nr 9-3.2/DP-06-153 esitatud selgitustele toetab maavanem ärakuulamisel kokkuleppe sõlmimiseni mitte jõudnud planeeringuvaidluse küsimustes Tartu Linnavalitsuse 25. aprilli 2017. a korralduse nr 413 lisas võetud seisukohti. Maavanem leiab, et linnavalitsuse kujundatud planeeringulahendus on mahulises aspektis linna kui terviku arengu seisukohast oma keskkonda siiski sobiv ja tulevikkuvaatav ning pikemas perspektiivis ka naabruskonna arendusperspektiive uut mastaapi tekitades avardav. Tuginedes planeerimisseaduse § 23 lg 3 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele andis maavanem Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänava vahelise kvartali detailplaneeringule planeerimisseaduse § 23 lg 6 kohase heakskiidu ja tegi ettepaneku planeering kehtestada.

### Planeeringu lahendus

Tartu linna üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.1.1. kohaselt on Turu, Tehase, Raua ja Sõbra tänava vahelisel alal ette nähtud korruselamumaa kasutusotstarbega maa, kuid kaardil 1 on kvartali osadel kruntidel juhtfunktsioonina väikeelamute maa tähistus. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu seletuskirjaga, kuid muudab kaardil 1 kruntide Saekoja tn 24, Saekoja tn 24a ja Saekoja tn 26 maakasutuse juhtotstarbe korruselamute maaks.

Planeering näeb ette Saekoja tn 24, Saekoja tn 24a ja Saekoja tn 26 kruntide liitmise (Pos 1) ning annab Pos 1 krundile ehitusõiguse kahe korterelamu (kummagi hoone ehitusalune pindala kuni 220 m<sup>2</sup> ja suurim lubatud absoluutkõrgus 55.00, sealhulgas kuni neli korrust) ja ühe ühekorruselise abihoone (ehitusaalune pindala kuni 20 m<sup>2</sup> ja suurim lubatud absoluutkõrgus 46.00) püstitamiseks. Korterelamute kohustuslik ehitusjoon on kavandatud kahe meetri kaugusele Saekoja tänavast ning neljanda korruse pindala võib olla kuni 70% esimese korruse pindalast. Juurdepääs Pos 1 krundile on planeeritud Saekoja tänavalt. Parkimine tuleb lahendada krundil arvestusega 1,2 parkimiskohta korteri kohta ning 1 koht külalistele. Kruntidel Saekoja tn 20, Saekoja tn 22, Purde tn 19, Purde tn 21, Purde tn 23 ning Vase tn 1 asuvaid hooneid võib ümber ehitada ning laiendada vastavalt planeeritud ehitusõigusele.

Planeering sätestab, et selle elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks. Samuti on sätestatud, et Pos 1 kinnistu igakordne omanik kohustub välja ehitama sademeveekanalisatsiooni Saekoja ja Vase tänavale kuni Purde tänava torustikuni ja Pos 1 krundiga piirneva kõnnitee. Vastav kokkulepe Tartu linnaga on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

### Planeeringu kehtestamine

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevalt on ruumilise planeerimise korraldamine kohaliku omavalitsusüksuse ülesanne. Kohalik omavalitsus peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Detailplaneeringu menetluse käigus on linn planeeringu

koostamise eesmärgist lähtuvalt käsitletud huvitatud isikute ettepanekuid ja vastuväiteid, hinnates avalike huvide ja väärtuste kõrval isikute õigusi ja huvide kaalukust ning püüdnud leida kõiki osalisi võimalikult rahuldavat planeeringulahendust. Planeeritud kahe kortermaja mahud on antud asukohas sobivad, luues sujuva ülemineku üksikelanute ning suuremamahuliste korterelamute ja ühiselamu vahel. Kolmandate isikute õigusi planeeringuga ei kahjustata.

Detailplaneeringu kehtestamise kaalutlemisel lähtub linnavolikogu planeeringuala kvartali praegusest linnaehituslikust olukorrast, Tartu Linnavalitsuse 25. aprilli 2017. a korraldusega nr 413 "Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas ning detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja koha määramine" ja 13. juuni 2017. a korraldusega nr 618 "Informatsioon Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest" Nõva tn 14 krundi omaniku vastuväidete ja ettepanekute osas võetud seisukohtadest ning Tartu maavanema 16. augusti 2017. a kirjas nr 7-5/1464-4 detailplaneeringu heakskiitmisel esitatud põhjendustest.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et planeering vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele ning tagab avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimisseaduse § 24 lg 3 ja lg 5, 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 Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänava vahelise kvartali detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu kehtestamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna veebilehel ühe kuu jooksul planeeringu kehtestamise päevast arvates.
3. Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal kanda üldplaneeringu kaardi 1 muudatus Tartu linna üldplaneeringusse.
4. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.
5. 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.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Vladimir Šokman

Esimees