

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

27.11.2012 nr LVK-O-0463

**Tähtvere 18c krundi detailplaneeringu
kehtestamine**

Tartu Linnavalitsuse [21.04.2005 korraldusega nr 575](#) algatati Tähtvere 18c krundi detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteülesanne. Planeeringu eesmärk on Tähtvere 18c jagamine kaheks krundiks ning moodustatavale krundile ehitustingimuste määramine kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamiseks. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ T.R.E.C., planeeringu koostaja on Artes Terrae OÜ.

Ala asub Tähtvere linnaosas Supilinna miljööväärtusega hoonestusalal arheoloogilise miljööpiirkonna piirides. Krundile ulatub arhitektuurimälestise Tähtvere tn 20 elamu (reg nr 7058) kaitsevöönd ja ajaloomälestise Tähtvere tn 5 (reg nr 4369) kaitsevöönd. Krunt on hoonestatud.

Planeeringule on koostatud Artes Terrae OÜ poolt töö nr 39ET10 "Tähtvere 18c krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused".

Tähtvere 18c krundi detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule [Tartu Linnavolikogu 13.10.2011 otsusega nr 290](#). Avalik väljapanek toimus 25. oktoober – 8. november 2011. Avaliku väljapaneku ajal laekus planeeringu lahenduse kohta kaks ettepanekut/vastuväidet.

Vastuväide esitati Tähtvere 18a krundil oleva hoone ja planeeritava hoone tulemüüriga kokkuehitamise vastu. Teise ettepanekuga taotleti nõlva kindlustamiseks vajaliku geoloogilise uuringu koostamist.

Tartu Linnavalitsuse [06.12.2011 korraldusega nr 1344](#) võeti seisukohad Tähtvere 18c detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas järgmiselt:

1. Väljapanekul esitatud vastuväide: vastuväite esitajad ei ole nõus, et uus elamu on kavas ehitada vahetult Tähtvere 18a maja külge. Selline lahendus vähendab kinnistu väärtust ja võib põhjustada kahjusid ehituse käigus ning ka peale ehitustööde lõppemist.

Linnavalitsuse seisukoht: Ettepanekut mitte arvestada.

Arvestades Tähtvere tänaval kujunenud hoonefronti ja ajaloolisele linnaosale iseloomulikku hoonestuslaadi, on majade kokkuehitamine põhjendatud. Tähtvere 18c krundi detailplaneeringu eritingimused viitavad asjaolule, et juba 1930. aastal oli kavatsus Tähtvere 18a ja 18c vaheline tühimik hoonestada. Sellele viitab ka hoonete nummerdamine, on olemas Tähtvere 18a, Tähtvere 18c ning Tähtvere 18d, kuid puudub 18b numbriga hoone. Planeeringu eritingimustes on väidetud, et Tähtvere 18b maja oli projekteeritud, kuid jäi okupatsiooni tingimustes ehitamata. Uue hoone kavandamise võimalikkusest Tähtvere 18a hoone poolsele küljele tõendab ka Tähtvere 18a hoonetele ehitatud tulemüür. Seega ei ole vastuväide põhjendatud.

Linnavalitsus leidis, et ehitustehniliselt on võimalik ehitada uus hoone olemasoleva hoone kõrvale vastu tulemüüri. Täpsema ehitustehnilise lahenduse annab projekteerija. Ehitustööde ajal tuleb ehitajal tagada ohutus nii ehitusplatsil kui ka kõrvalasuvate ehitiste suhtes (vajadusel tuleb naaberehitisi pidevalt jälgida). Lisaks eelnevale kontrollib omanikujärelevalve tegija nii ehitustegevust, ehitusprojektide vastavust nõuetele kui ka kolmandate isikute ohutust.

Lisaks on seletuskirjas sätestatud, et planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Eriti tähelepanelik tuleb olla vastu olemasolevat tulemüüri ehitamisel. Uue hoone ehitamisel kaevatakse Tähtvere 18a maja sein mullast välja. Täpne seina lahendus koostatakse projekteerimisel ning vajadusel jäetakse uue ja vana maja vahele ka tuulutuse vahe. Kahjustuste kindlakstegemiseks tuleb naaberhoonetele anda eksperthinnang enne ehituse algust ja peale ehituse lõppu. Eksperthinnangud tellib ja finantseerib planeeritava krundi hoonestaja. Ehitamise või kasutamise käigus tehtud kahju peab selle tekitaja kohe hüvitama.

2. Väljapanekul esitatud ettepanek: detailplaneeringu seletuskirjas on märgitud, et nõlva õgvendamise eelselt tuleb tellida geoloogiline eksperthinnang. Seega juba teostatud õgvendamine ning pool tugimüüri on tehtud eelneva geoloogilise uuringuta? Aga kui uuringu tulemusena selgub, et ei tohigi sinna ehitada? Geoloogiline uuring teha ja alles siis edasi planeerida.

Linnavalitsuse seisukoht: Ettepanekut arvestada. Planeeringu mahus esitada nõlva kohta koostatud geoloogiline eksperthinnang tugimüüri rajamise võimaluste ja planeeringuga kavandatava mõju kohta piirnevatele naaberkruntidele.

Tähtvere 18c krundi detailplaneeringu avalik arutelu toimus 15.12.2011. Arutelu tulemusena otsustati, et planeeringu mahus tuleb esitada nõlva kohta koostatud geoloogiline eksperthinnang tugimüüri rajamise võimaluste ja planeeringuga kavandatava mõju kohta piirnevatele naaberkruntidele.

Tähtvere 18c ehitusgeoloogilise uuringu aruande tegi OÜ Rakendusgeoloogia. Vastavalt aruandele ei ole ohtu nõlvapealsetele hoonetele ega ka Tähtvere 18a hoone vundamendile, kui kaeve- ja ehitustöid tehakse mõistlikult ja õige tempoga. Juhul kui uuringualal peab vundamendiauk kauemaks kui kuueks kuuks avatuks jääma, tuleb seda ilmastiku mõjude eest kaitsta. Nõlv tuleks kohe pärast kaevetöid kindlustada näiteks ankurdatud betoonseinaga (sobib Tähtvere 18c hoone taguse nõlva kindlustuse lahendus). Tähtvere 18a hoone vundamendi serva äärne pinnas (50 cm vundamendi seinast) tuleb eemaldada labidaga, kuna ekskavaatori kopaga vastu seina minnes võib tõmmata vundamendist välja munakaid või lubjakivilahmakaid, mis omakorda kahjustaks olemasoleva hoone vundamenti.

Arutelu järgselt on planeeringut korrigeeritud ning koostööd on tehtud ettepanekute esitajatega. Täiendavalt on planeeringus sätestatud, et kavandatavale hoonetele tuleb projekteerida ka Tähtvere 18a hoone poolsele küljele kandev sein.

Ettepanekute/vastuväidete esitajad on teatanud, et ei ole planeeringu vastu. Seega planeeringuvaidlust ei ole üles jäänud ning detailplaneeringu võib kehtestada.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ punktid 3 ja 6, § 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 18c 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.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 27.11.2012 istungi protokoll nr 78**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Tähtvere 18c krundi detailplaneeringu kehtestamine" juurde

Detailplaneering on koostatud ja seda on menetletud vastavalt planeerimisseaduse nõuetele. Planeering on kontrollitud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, see on nõuetekohaselt vormistatud ja kooskõlastatud.

Detailplaneering esitatakse volikogule kehtestamiseks, kuna planeeringu kehtestamine on KOKSi § 22 lg 1 p 33 kohaselt volikogu pädevuses. Planeeritav ala asub Supilinna miljööväärtusega hoonestusala ja arheoloogilise miljööpiirkonna piirides, planeeritavale alale ulatub arhitektuurimälestise Tähtvere tn 20 elamu (reg nr 7058) ja ajaloomälestise Tähtvere tn 5 (reg nr 4369) kaitsevöönd.

Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada kehtestamise teate ilmumine ajalehes "Postimees".



39DP10 - seletuskiri Tähtvere 18c_Löplik.pdf



39DP10 - linnaehituslikud seosed Tähtvere 18c.pdf



39DP10 tehnoõrgud Tähtvere 18c.pdf



39DP10 maakasutus Tähtvere 18c.pdf



39DP10 olol Tähtvere 18c.pdf



39DP10 põhijoonis Tähtvere 18c.pdf



GEOLOOGILINE UURING.pdf

Aire Priks
spetsialist