

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

30.05.2013 nr LVK-O-0530

**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 m<sup>2</sup> 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 geaalust 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 kompromissettepaneku, 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 hoonele 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 m<sup>2</sup> 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 insolatsiooniarvutustele 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 m<sup>2</sup>. Hoonet on lubatud kasutada kahe korteriga elamu ja büroohoonena. Krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa ja büroohoonete 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 6<sup>1</sup> 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.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 30.05.2013 istungi protokoll nr 41**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

## **Õiend**

### **Tartu Linnavolikogu Otsuse "Tähtvere tn 6, 8 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.

Vastuvõtmisele saadetud planeeringuga kavandati Tähtvere 8 hoonele, millest on säilinud vaid tellis- ja maakiviseintega esimene korrus, peale ehitada teine korrus ja katusekorrus. Tähtvere 8 hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 130 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on 58,5 meetrit, mis on määratud lähtudes olemasoleva Tähtvere tn 6 hoone kõrgusest. Jakobi tn 33 krundilt vaadatuna oli lubatud ehitusõigus krundipiiril 4 meetri kõrguse tulemüürina, hoone katusekalle oli ühepoolse kaldega.

T. Tenno ja K. Hellat esitasid avalduse planeeringu vaidlustamiseks põhjendades seda järgmiselt: Seoses planeeritava ehitusega kinnistule Tähtvere tn 6/8 on Jakobi tn 33 omanikud tõsiselt häiritud ehitusõiguse saanud hoone mastaapidest (säilinud hoone peale soovitakse ehitada üks täiskorrus ning katusekorrus). Planeeritav hoone püstitatakse Jakobi 33 krundi piirile. Juhitakse tähelepanu sellele, et detailplaneeringuga Tähtvere tn 8 pealeehituse kavandamisel ei ole järgitud Tartu linna ehitusmääruse § 23 esitatud nõudeid [Tartu linna ehitusmäärus § 23 lg 4: Ehitise (v.a maa-aluse tehnoarajatise) projekteerimisel ja ehitamisel tuleb jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus, või kui detailplaneering või projekteerimistingimused ei näe ette teisiti].

Kui olemasolevate varemte peale on erandkorras lubatud teha pealeehitus, siis selle kõrgus ei tohiks ületada samal kohal varem asunud ehitise kõrgust, mis olemasoleva tulemüüri järgi otsustades oli madalam kui joonistel kujutatud hoone. Kuna detailplaneeringus esitatud detailplaneeringut illustreerival joonisel (DP lk 11) puudub mõõtkava, ei anna lisatud joonis avaldajate hinnangul selget ruumilist ettekujutust kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest planeerimisseaduse § 9 lg 6 mõistes eelkõige suhtestatuna olulise mõjuga elukeskkonnale Jakobi tn 33 krundil. Sellest johtuvalt juhita-segi tähelepanu asjaolule, et praegusest tulemüürist kõrgemaks ehitatava hoone rajamisega krundi piirile kaasneb naaberkrundi elanike tervisekaitselise staatuse muutus, samuti Jakobi tn 33 kinnisvara hind, rääkimata nimetatud kinnistu „kinnimüürimisest“ kuna Tähtvere 6/8 krundipiir on seni olnud ainsaks kinnistut ümbritsevaks avatud vaateks. Kindlasti peaks nii linnaplaneerimise osakond kui ka muinsuskaitsejad olema teadlikud sellest, et aadressil Tähtvere tn 8 ei ole kunagi asunud nii kõrget hoonet, mida käesoleva ehitusõiguse alusel kavatsetakse rajada ning mille kõrgus väidetavalt ulatub 4 m üle Jakobi tn 33 kinnistu piirdemüüritise. Sellise seina püstitamine Jakobi 33 kinnistu piirile põhjustab tõsiseid muutusi kinnistul paikneva elamu elanike elukvaliteedile.

Juhitakse linna tähelepanu kahele eelpoolnimetatud aspektile, mis on olulisteks kriteeriumideks, et Tartu Linnavolikogu otsust detailplaneeringu suhtes muuta:

1) Tervisekaitseline aspekt – Jakobi tn 33 kinnistu asukoht Tartu linna ühe kriitilisema liiklussoone (Jakobi tänava tõus) ääres on õhusaaste seiskohalt kindlasti kõigile teada. Elanikud hindavad väga kõrgelt linnavalituse otsust kaugbussiliikluse ümbersuunamiseks, et õhusaaste taset nimetatud teelõigul vähendada. Kindlasti arvestati selle otsuse vastuvõtmisel nii ehitiste, haljastuse, jalakäijate kui ka tee ääres asuvate majade elanike huve. Kõik inimesed, kelle elamud nimetatud teelõigu vahetus läheduses paiknevad, peavad leppima pidevalt halveneva õhu kvaliteediga võrreldes muudes linna asumites. Õhusaaste kõige kriitilisemaks takistuseks on loomuliku õhutsirkulatsiooni takistamine, mida Jakobi tn 33 ja Tähtvere tn 8 piirile rajatav sein endast kujutab. Senine õhusaaste hajumise koridor Jakobi tänava tiheda liiklusega tsoonist ümbruskonda

suletakse ning Jakobi tn 33 kinnistu jääb „õhukotti“, sest ka kahest teisest (ida- ja läänepoolsest) Jakobi 33 kinnistuga piirnevate kruntide piirid (Jakobi 29/31 ja Jakobi 35) on seintega suletud. Jakobi 33 elanikud peavad rajatava Tähtvere 8 ehitise kõrguse tõttu hingama oma kinnistule püsijäävat saastatud õhku. Linnavalitsuse ülesandeks on detailplaneeringu realiseerimise tagajärgi hinnata ka ümberkaudsete elanike tervisekaitse seisukohast, mitte ainult kinnisvara-arenduse ning muinsuskaitse huve silmas pidades. Arvatavasti on linnavolikogu liikmetel võimalus saada sellise õhusaaste probleemi tekkevõimaluste ja tagajärgede kohta ekspertarvamus, mis ohjeldaks kinnistule Tähtvere 6/8 rajatava ehitise kõrgust. Toetudes planeeringus viidatule oli varasema Tähtvere 8 hoone kõrgus 2 korrust, täna kavandatakse aga kõrgust "2+katusekorrus". Seega ei olnud Jakobi 33 krundile elamu ehitamise ajal Tähtvere 8 asunud hoone kõrgem praegusest kinnistu maapinnast.

2) Kinnisvara hinna vähenemise aspekt. Andes õiguse ehitada Jakobi 33-Tähtvere 6/8 piirile hoone, mis varjab täielikult 1. korruse ja osaliselt ka 2. korruse vaate ümbrusele, siis pole vähetähtis ka asjaolu, et Jakobi 33 kinnistu turuväärtus väheneb. Rajatavate ehitised ei tohi kahjustada nendega piirnevate kruntide omanike majanduslikke huve, seega on lubamatu avalikule väljapanekule suunatud detailplaneeringu realiseerimine teiste kinnistute omanike huvide arvelt. Jakobi 33 kinnistu omandamise ajal ei olnud krundipiiril Jakobi 33/Tähtvere 6/8 ühtki üle maapinna ulatuvat rajatist, mistõttu avanes ka esimese korruse põhjapoolsetest akendest avar vaade ümbruskonnale, mille rajatav majasein (kui see 4 m üle Jakobi 33 krundi tasapinna ulatub) absoluutselt olematuks muudab.

Kokkuvõtvalt Jakobi tn 33 kinnistu omanike seisukoht Tähtvere tn 8 planeeritava ehitusõiguse osas:

1) Tähtvere tn 8 pealeehituse absoluutkõrgust palutakse muuta selliselt, et hoone tagaseinaks olev tulemüür ei ületaks Jakobi tn 33 krundi tasapinda, võttes sellega arvesse nii Jakobi 33 kinnistu elanike tervisekaitselisi kui ka majanduslikke huve.

2) Tähtvere tn 6, 8 krundile kavandatava hoone kõrguseks soovitakse detailplaneeringuga määrata praeguse "2 + väljaehitatud katusekorrus" asemel "2 korrust" või "1 korrus + väljaehitatud katusekorrus".

Peale avalikku arutelu laekus Jakobi tn 33 omanikelt kiri, milles teatatakse, et nõustuvad planeeringulahendusega juhul, kui Tähtvere 8 hoone kõrgus on madalam kui 2 meetrit Jakobi tn 33 krundi tasapinnast. Arutelude tulemusena jõuti ka seisukohale, et tagamaks vaba õhu liikumine Jakobi tn 33 krundil tuleb kavandatav hoone rajada viilkatusega.






Hoone kõrguse vähendamine ja planeeringu korrigeerimine vastavalt Tartu Linnavalitsuse 30.04.2012 korraldusele nr 467 ning samuti vastavalt arutelude tulemustele ja läbirääkimistele erinevate osapooltega, on aidanud jõuda olukorrani, kus planeeringuvaidlust üles ei ole jäänud ja vaidlustajad on kirjalikult teatanud oma nõusolekust ning planeeringut on võimalik kehtestada.

Detailplaneering vastab linna üldplaneeringule, Supilinna linnaosa üldplaneeringule ja planeeringu algatamise lähteseisukohtadele.

Avaliku väljapaneku jooksul esitatud ettepanekuid ja vastuväiteid on arvestatud, osapoolte vahel on leitud kompromisslahendus ning planeeringuvaidlust üles ei ole jäänud.

Planeeringu kehtestamise eelnõu esitatakse volikogule otsustamiseks, kuna planeeritav krunt paikneb Tartu vanalinna muinsuskaitsealal. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § § 22 lg 1 p 33 ja planeerimisseaduse § 10 lg 6<sup>1</sup> p 3 kohaselt on sellise planeeringu kehtestamine volikogu ainupädevuses.

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

 tahtvere\_seletuskiri.pdf  tahtvere6\_8\_tehnovõrgud\_veebr2013.pdf  ol\_olev\_olukord\_tahtvere\_6\_8.pdf  kontaktv66nd.pdf  
 tahtvere\_6\_8\_veebr2013\_pohijoonis.pdf

Jaanika Koppel  
planeerija