

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

11.06.2014 nr LVK-O-0106

**Nõmme tn 17a ja Nõmme tn 17b kruntide
detailplaneeringu koostamise algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine**

Tarmo Lodi ja Riina Högren esitasid linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga liita Nõmme tn 17a krundile riigi omandis olev Nõmme tn 17b krunt ja määrata ehitusõigus moodustatavale krundile üksikelamu ja abihoone ehitamiseks.

Nõmme tn 17a krundi pindala on 1121 m², sihtotstarve elamumaa. Nõmme tn 17b krundi pindala on 349 m², sihtotstarve elamumaa. Krundid asuvad Raadi-Kruusamäe linnaosas Raadi kalmistu kõrval. Maa-ala on hoonestamata.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad krundid alal, mille juhtotstarbeks on väikeelamute maa. Planeerimisettepanek on linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala asub riikliku ajaloomälestise Raadi kalmistu 50 meetrises kaitsetsoonis. Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg 9¹ tuleb detailplaneering koostada muinsuskaitse eritingimusi arvestades, kui planeeritaval alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Kultuuriministri 04.07.2011 määruse nr 13 "Üld- ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord" järgi võib Muinsuskaitseameti nõusolekul loobuda eritingimuste koostamisest. Muinsuskaitseamet on andnud loa detailplaneeringu koostamiseks ilma muinsuskaitse eritingimusteta, kuna väljakujunenud elamupiirkonda üksikelamu planeerimine ei too kaasa olulisi muudatusi ruumilises keskkonnas ja kavandatav ei mõjuta ajaloomälestise vaadeldavust.

1992. aastal koostatud töös "Tartu põhjaveevaru hinnang" määrati Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitseala kolme vööndina. Planeeringualale ulatub Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevöönd. Veeseaduse kohaselt on Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsealaks 200 meetrit äärmisest veevõtukohest. Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava (AS Kobras, 2006) kohaselt ei taga 200 meetrine kaitsevöönd Meltsiveski veehaarde veekvaliteedi säilimist ning lisaks olemasolevale sanitaarkaitsealale tuleb rakendada piiranguid ka üleval- ja allpool veehaaret. Meltsiveski veehaarde puhul on üheks veehaaret ohustavaks teguriks maakasutus - kui Raadi-Maarjamõisa ürgoru ala ehitatakse täis, pole tagatud veekvaliteedi säilimine.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndis planeeringute ja projektide koostamiseks taotleda lähtetingimused Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on 09.06.2014 kirjaga nr JT 6-5/14/12691-2 andnud järgneva seisukoha. Täiendava hoonestuse ja kõvakattega kaetud alade suurenemine sanitaarkaitsealal ei ole kooskõlas Meltsiveski veehaarde kaitsekava soovitatud meetmetega. Enamik moodustatavast krundist jääb

Meltsiveski veehaarde arvutuslikust III sanitaarkaitsetsoonist väljapoole. Arvestades analoogiaga Surnuaia tn 1 planeeringualal läbiviidud keskkonnamõju strateegilise hindamisega (juhteksperit prof Kalev Sepp) ei oma kavandatav tegevus (üksikelamu ja abihooone rajamine) eeldatavalt arvestatavat keskkonnamõju. Minimeerimaks võimalikku kahjulikku mõju tuleks planeeringu koostamisel arvestada Meltsiveski veehaarde kaitsega ning võimalusel mitte planeerida hooneid ja kaetud alasid krundi idaküljele ja jätta see osa krundist (Nõmme tn 17b krundi enamiku osas) haljastatuks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 7, lg 6 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. Algatada Nõmme tn 17a ja Nõmme tn 17b kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi kruntide liitmiseks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ehitamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Nõmme tn 17a ja Nõmme tn 17b kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades järgnevate lähteseisukohtadega:
 - 4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete ehitusalust pindala, räästa- ja harjakõrgusi.
 - 4.2. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on üksikelamu maa;
 - 4.2.2. krundile on lubatud ehitada üks põhihoone, abihoonete arv määrata planeeringuga;
 - 4.2.3. hoone suurim lubatud ehitusalune pindala ja suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades kontaktvööndi hoonestuse analüüsi.
 - 4.3. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 4.4. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".
 - 4.5. Kohustuslik ehitusjoon määrata Nõmme tänava äärde, arvestades Nõmme tn 11 ja Nõmme tn 17 põhihoonete lõunapoolset ehitusjoont.
 - 4.6. Planeeringuga täpsustada lume ladustamise ala krundil.
 - 4.7. Planeeringus kajastada Raadi kalmistu kaitsevööndi ulatus.
 - 4.8. Planeeringus kajastada Meltsiveski veehaarde arvutuslik III sanitaarkaitsetsoon. Mitte

planeerida hooneid ja kaetud alasid sanitaarkaitsetsooni, vaid jätta see krundi osa haljastatuks.

4.9. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskuse ja Muinsuskaitseametiga. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

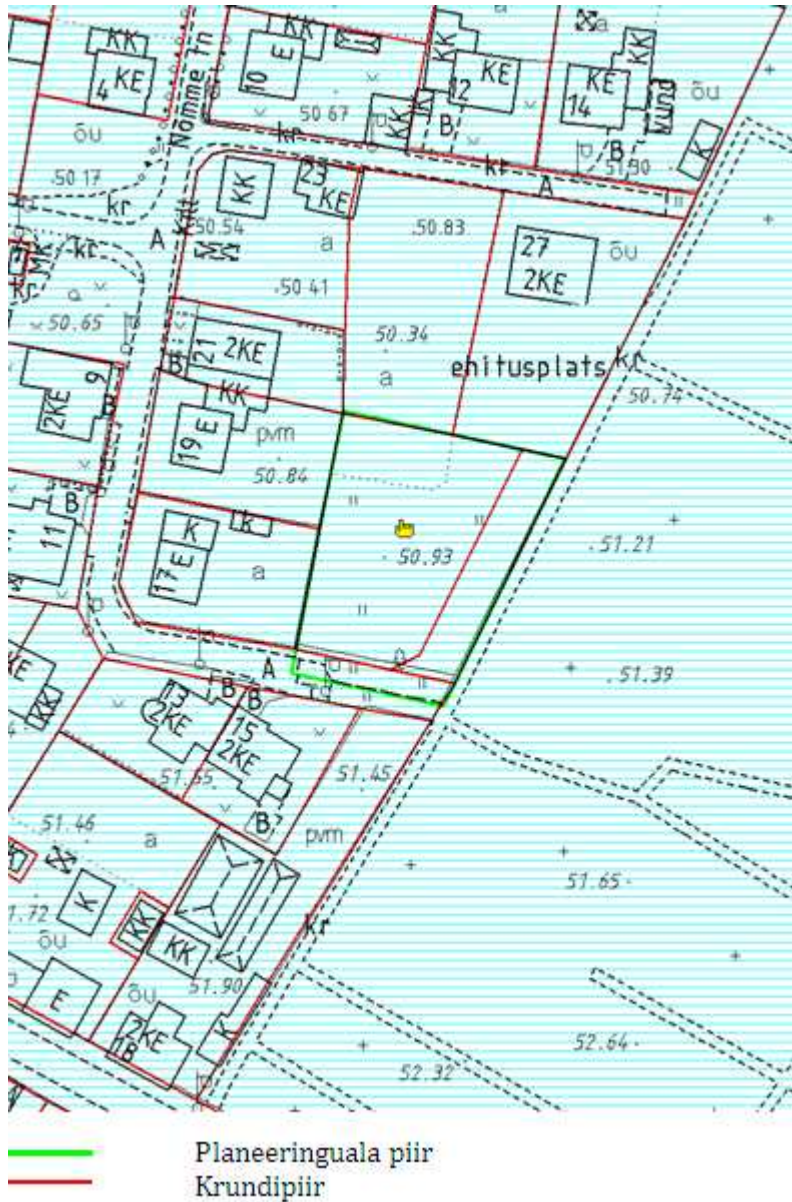
7. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 10.06.2014 istungi protokoll nr 32**

Ettekandja: **Jarno Laur**

Nõmme tn 17a ja Nõmme tn 17b kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Õiend
Tartu Linnavolikogu Otsuse "Nõmme tn 17a ja Nõmme tn 17b
kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Planeeringu algatamise ettepaneku tegijad soovivad neile kuuluvale krundile Nõmme tn 17a liita kõrvalasuva riigi omandis oleva Nõmme tn 17b maa-ala (pindala ca 349 m²). Planeeringust huvitatud isikud on pöördunud Keskkonnaministeeriumi poole sooviga omandada nimetatud maatükk ja liita see Nõmme tn 17a krundiga. Maa-amet on kinnitanud, et riigil puudub eelnimetatud maaüksuse osas huvi.

Tartu linna ehitusmääruse (Tartu Linnavolikogu 19.12.2013 määrus nr 7) § 4 lg 4 p 7 kohaselt otsustab planeeringu koostamise algatamise linnavolikogu, kui planeering koostatakse riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti kultuurimälestise kaitsevööndis. Planeeringualale ulatub ajaloomälestise Raadi kalmistu kaitsevöönd. Seega esitab linnavalitsus planeeringu algatamise eelnõu otsustamiseks linnavolikogule.

Tartu linna ehitusmääruse § 8 lg 2 alusel on sõlmitud Tartu linna esindaja ja Tarmo Lodi ja Riina Högreni (huvitatud isikud) ja detailplaneeringu koostaja vahel detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping. Leping jõustub käesoleva otsuse jõustumisel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine ajalehes Postimees: "Tartu Linnavolikogu algatas Nõmme tn 17a ja Nõmme tn 17b kruntide detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi kruntide liitmiseks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ehitamiseks. Planeeritav krunt pindalaga 1121 m² paikneb Raadi-Kruusamäe linnaosas ajaloomälestise Raadi kalmistu kaitsevööndis. Planeerimisettepanek on kookõlas Tartu linna üldplaneeringuga."

Ingrid Perner
planeerija