

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

05.03.2015 nr LVK-O-0198

A. Haava tn 16 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Aktsiaselts Cesana Grupp esitas ettepaneku A. Haava tn 16 krundile detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga määrata krundile ehitusõigus kahe korterelamu, abihoonete ja autode varjualuse ehitamiseks. A. Haava tänavat soovitakse laiendada A. Haava tn 16 krundi arvelt eesmärgiga kavandada tänavale parkimiskohad.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu (Raekoda, 51003 Tartu), koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on Kuumaastik OÜ.

Planeeritav krunt pindalaga 3646 m² paikneb Vaksali linnaosas. Ala asub Toometaguse miljööala vahetus naabruses, riikliku kaitse all olevate arhitektuurimälestiste A. Haava tn 7 hoone (reg nr 4304) ja Vabriku tn 3 hoone (reg nr 7017) kaitsevööndis.

Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lõikele 9¹ tuleb juhul kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades. Muinsuskaitseamet on otsustanud, et muinsuskaitse eritingimusi ei ole vaja koostada, kuna võrreldes kehtiva detailplaneeringuga mahud oluliselt ei suurene.

A. Haava tn 16 krunt on hoonestamata. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on piirkonda lubatud 2-3korruseliste korterelamute rajamine.

Krundi kohta kehtib Tartu Linnavolikogu 30.06.2011 otsusega nr 245 kehtestatud [A. Haava tn 16, A. Haava tn 22 // 24 ja A. Haava tn 26 kruntide detailplaneering](#), mille kohaselt on A. Haava tn 16 krundile määratud ehitusõigus kahe 3-korruselise kortermaja ehitamiseks, krundi suurim ehitusalune pindala on 710 m² (elamute ehitusalused pindalad 340 m² ja 370 m²). Kohustuslik ehitusjoon on määratud piki A. Haava tänavat. Hoonestusala piires on lubatud rõdude, katmata terrasside, treppide ja panduste ehitamine üle kohustusliku ehitusjoone. Lubatud katusekalle on 0-45°. Kehtiva planeeringuga on antud piirkonna (A. Haava tn 16 ja A. Haava tn 22//24//26 kruntide) osas planeeringuliselt ja hoone mahtudelt ühtne terviklahendus, lubatud on erinevate välisviimistlusvahendite kasutamine. Haava tn 22//24//26 krundi osas on planeering realiseeritud.

Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga soovitakse planeeringuga muuta A. Haava tn 16 krundi ehitusõigust järgmiselt:

1. suurendada hoonete ehitusalust pindala mõlema kortermaja puhul 15 m²;

2. suurendada hoonestusala, et oleks võimalik rajada hoovipoolsele küljele terrassid ja rõdud;
3. näha ette täiendav ehitusõigus jalgrataste varjualuse ja aiamaa ehitamiseks;
4. muuta planeeritava krundiga piirneva A. Haava tänavamaa laiust ja parkimiskorraldust A. Haava tänaval;
5. haljastuse osas kuulub likvideerimisele väärtuslik tammepuu.

Kuna planeeringu algatamisel on teada, et planeeringu ellu viimisega võib kaasneda vajadus ehitada välja avalikult kasutatav tee, üldkasutatav haljastus, välisvalgustus või sademeveekanaliseerimine planeeringust huvitatud isiku poolt, on sõlmitud vastav kokkulepe linna esindaja ja huvitatud isiku vahel.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamise algatamise ettepanek ei ole vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga ja planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 4 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 7 ja 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 A. Haava tn 16 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamute ehitamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "A. Haava tn 16 krundi 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. Krundi jagamisel kaaluda võimalusi A. Haava tänava maa laiendamiseks.
 - 4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: krundi kasutamise otstarve - korterelamute maa. Krundi suurim lubatud hoonete arv, suurim lubatud ehitusalune pindala ja suurim lubatud absoluutkõrgus määrata detailplaneeringuga.
 - 4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 4.5. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Rõdud, trepid ja terrassid lahendada hoonestusala piires. Kohustuslik ehitusjoon määrata naaberkrundil olevate kortermajade hoonestust järgides.

4.6. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisese hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Näha ette vähemalt üks parkimiskoht iga korteri kohta. Anda parklate asukoht, suurus ja kuju vastavalt krundi planeeritavale kasutusotstarbele. A. Haava tn 16 krundile parkla planeerimisel vältida asukohta väikeelamute kinnistute piiril. Esitada parkimiskohtade arvutus. Planeeringuga sätestada nõue piisava mahuga hoiuruumi projekteerimiseks lastekäruude, kelkude jmt tarbeks.

4.7. Planeeringu koostamisel arvestada vajadusega säilitada A. Haava tänava ääres kasvav väärtuslik harilik tamm. Planeeritaval alal näha ette kõrghaljastust vähemalt 10%. Näha ette lastemänguväljaku ja kõrghaljastuse võimalikud asukohad.

4.8. Täpsustada lume ladustamise alad krundil

4.9. Kajastada mälestiste kaitsevööndite ulatus.

5. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Muinsuskaitseametiga. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

6. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Eskiislahendusele lisada planeerimislahendust illustreeriv mahuline illustratsioon koos vaatega naaberkrundi A. Haava tn 22//24//26 hoonetele A. Haava tänavalt.

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

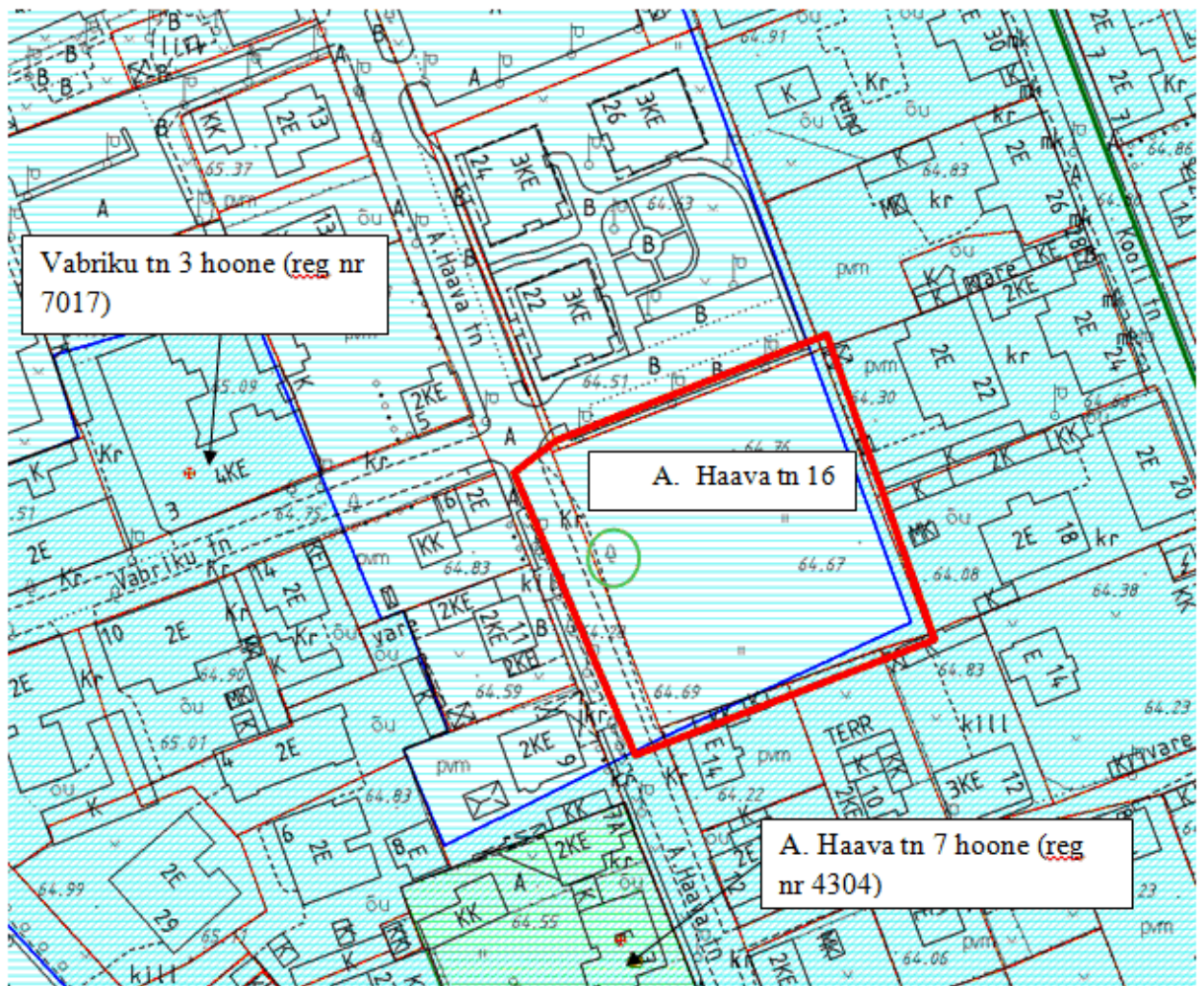
8. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.



Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 05.03.2015 istungi protokoll nr 16**

Ettekandja: **Jarmo Laur**

A. Haava tn 16 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



-  Toometaguse miljööväärtuslik hoonestusala
-  Planeeritava ala piir

Õiend
Tartu Linnavolikogu Otsuse "A. Haava tn 16 krundi
detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade
kinnitamine" juurde

Detailplaneeringu algatamise taotluse on esitanud krundi omanik Aktsiaselts Cesana Grupp eesmärgiga määrata krundile ehitusõigus kahe korterelamu, abihoonete ja autode varjualuse ehitamiseks. A. Haava tänavat soovitakse laiendada A. Haava tn 16 krundi arvelt eesmärgiga kavandada tänavale parkimiskohad.

Krundi piiril A. Haava tänava ääres kasvab ilus ja elujõuline ca 16-meetrise võraläbimõõduga harilik tamm. Ülejäänud krundil väärtuslik kõrghaljastus puudub. Tartu Linnavolikogu poolt kehtestatud detailplaneeringuga on tamm määratud säilitatavaks.

Algatamise taotluse juurde lisatud eskiislahenduses on puu määratud likvideeritavaks. Puu säilitamise võimalusi kaalutud ei ole, samuti ei ole põhjendatud likvideerimise vajadust. Esitatud lahenduses on puu kasvukohale kavandatud jalakäijate kõnnitee, kavandatud hoonestusala katab osaliselt võra projektsiooni.

Kuna krundil puudub väärtuslik kõrghaljastus ja arvestades, et kõne all olev puu on väga ilusa võraga ja vaadeldav nii tänavalt kui ka kruntidelt ning et harilik tamm on väga elujõuline ja pika elueaga puu, asub linnavalitsus seisukohale, et soovitud ehitusõigus ja kavandatavad hoonestusalad on võimalik alale kavandada selliselt, et harilik tamm säiliks. Seda seisukohta on toetanud ka muinsuskaitsekomisjon, kes mälestiste kaitsevööndisse algatatava detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadust kaaludes pidas vajalikuks arutelu käigus viidata vajadusele leida võimalused puu kasvama jätmiseks.

Taotlus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga, mille kohaselt on piirkonda lubatud on 2-3korruseliste korterelamute rajamine.

Kuna planeeringualale ulatub kinnismälestiste (A. Haava tn 7 hoone, reg nr 4304 ja Vabriku tn 3 hoone reg nr 7017) kaitsevöönd, on detailplaneeringu algatamise otsuse tegemine linnavolikogu pädevuses. Planeeringu algatamine on volikogu pädevuses vastavalt Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 punktile 7 (planeering koostatakse kultuurimälestise kaitsevööndis).

Tartu linna ehitusmääruse § 8 lõigete 2 ja 3 alusel on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja sõlminud Tartu linna esindajana aktsiaseltsiga Cesana Grupp (huvitatud isik) ja OÜga Kuumaastik (detailplaneeringu koostaja) detailplaneeringu koostamise ja rahastamise lepingu ning tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamise kokkuleppe. Lepingud jõustuvad käesoleva otsuse jõustumisel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada detailplaneeringu algatamise kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel: "Tartu Linnavolikogu algatas A. Haava tn 16 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga määrata krundile ehitusõigus kahe korterelamu, abihoonete ja autode varjualuse ehitamiseks. A. Haava tänavat soovitakse laiendada A. Haava tn 16 krundi arvelt eesmärgiga kavandada tänavale parkimiskohad. Planeeritav krunt pindalaga 3646 m² paikneb Vaksali linnaosas arhitektuurimälestiste A. Haava tn 7 ja Vabriku tn 3 hoone hoonete kaitsevööndis. Krunt on hoonestamata.

Taotlust iseloomustav eskiis:



Haava16_detailplaneering_2-olemasol A3.pdf Haava16_detailplaneering_2-p6hij A3.pdf



Haava16_detailplaneering_2-tehnoA3.pdf A.Haava_16_DP_seletuskiri.pdf



kehtiv detailplaneering: 22-10_AHaava DP_P6HIKAART.pdf

Ruth Kurss
planeerija