

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

31.03.2016 nr LVK-O-0350

**Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu kehtestamine**

Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu [19.05.2005 otsusega nr 434](#) eesmärgiga määrata planeeritavate kruntide ehitusõigus elamute projekteerimiseks ning piiritleda avalikult kasutatav park ja välja töötada kujunduspõhimõtted.

Planeeringuala pindalaga ligi 1,7 hektarit asub Kesklinna linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusalal.

Planeeringu koostaja on Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ arhitekt Jüri Siim, huvitatud isik OÜ Marteburg ja planeeringu tellija Tartu linn. Planeeringuala kinnisasjade omanikke on kolm.

Planeeringu menetlus

Planeering algatati kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuna. Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu algatamise ajal kehtis Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 1999. a määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering, mille kohaselt asus planeeritav ala terves ulatuses sotsiaalmaa juhtfunktsiooniga (kõrgkoolide ja teadusasutuste maa) maa-alal.

Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestati Tartu linna üldplaneering. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad Tähe tn 8, Tähe tn 10 ja Pargi tn 15 krundid alal, mille juhtfunktsiooniks on väikeelamute maa (st põhiliselt üksikelamute, kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektsioonelamute, suvilate ja aiamajade, maapealsete garaažide maa; olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka kolmekorruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid), Tähe tn 10 krundil osaliselt (Tähe tänava ääres) üldkasutatavate haljasalade maa, Päeva tn 1 krundil kuni viiekorruseliste korruselamute maa (st põhiliselt kolme- või enamakorruseliste korterelamute; ühiselamute maa).

Planeeringut asuti koostama 10. augustil 2007. a kui sõlmiti Tartu linna, OÜ Marteburg ja ASi K&H vahel detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping. Planeerimisprotsess seiskus Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväärtusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" koostamise ajaks. Teemaplaneeringu avalikustamise ajal esitati muuhulgas ettepanekuid võimalikult suure haljasala säilitamise poolt. Kodanike ühenduse Roheline Karlova kirjalikud seisukohad koos 908 toetusallkirjaga toetasid kogu ala haljasalaks jätmist. Teemaplaneeringu koostamise käigus avaliku haljasala osas peetud läbirääkimiste tulemusel

määrati avalik kasutus täies ulatuses Pargi tn 15 ja Tähe tn 8 krundil ning osaliselt Päeva tn 1 ja Tähe tn 10 krundil (st maa sihtotstarve – üldmaa). Tartu Linnavolikogu 18. veebruari 2010. a otsus nr 42 "Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljöövärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused" kehtestamine" vaidlustati halduskohtus. Tartu Halduskohtu kohtuotsustega tühistati teemaplaneeringu kehtestamise otsus Päeva tn 1, Tähe tn 8, Tähe tn 10 ning Pargi tn 15 kruntide osas. Käesoleva detailplaneeringu ala osas jäid kehtima Tartu linna üldplaneeringuga määratud põhimõtted, sealhulgas maakasutuse juhtfunktsioonid.

Pärast kohtuotsuste jõustumist väljendasid planeeringu ala kruntide omanikud ühiselt huvi planeerimistegevuse jätkamise osas. Planeeritava ala kruntidest kaks olid saanud selleks ajaks uued omanikud.

25. oktoobri 2011. a korraldusega nr 1194 lõpetati OÜ Marteburg ja ASi K&H (pankrotis) vahel 10. augustil 2007. a sõlmitud Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu koostamise ja rahastamise leping. 28. oktoobril 2011. a sõlmiti Tartu linna, Arhitektibüroo Siim&Põllumaa OÜ ja OÜ Marteburg vahel leping Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu koostamise ning detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise kohta.

2011. aasta novembris koostasid Enriko Talvistu ja Uku Põllumaa lähtuvalt ehitismälestise kaitsevööndist töö „Tartus, Karlova linnaosas kruntide Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kohta koostatava detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused“.

Planeeringu koostamise jätkudes kerkisid Tartu linna ja planeeritava ala krundi omanike vahel üles erimeelsused Tartu linna üldplaneeringu ja esitatud lahenduste tõlgendamise osa. Lisaks vajasisid täpsustamist planeeritava ala krundiomanikega edasine koostöö vorm ja erinevate osapoolte seisukohad. Selleks korraldati 16. mail 2012. a osakonnas planeeritava ala krundiomanikega koosolek, kus arutati läbi planeeringulahenduses enim eriarvamusi põhjustavad teemad, sealhulgas puudutas üks teemadest üldkasutatava haljasala kavandamist ja üleandmist Tartu linnale.

Tartu linn asus ASiga Merko Tartu läbirääkimistesse, kas ja millistel tingimustel ollakse nõus võõrandama linnale planeeringus näidatud üldkasutatava maa krundi või tagama nimetatud maa planeeringukohase avaliku kasutuse. Linna seisukoht oli võõrandada üldkasutatav maa tasuta. AS Merko Tartu asus seisukohale, et nõustub eraldi krundi moodustamisega ning tagab antud maa avaliku kasutuse, kuid üldkasutatava maa võõrandamise osas ollakse nõus läbi rääkima võõrandamisest õiglase hüvitise eest. AS Merko Tartu omandas kõnealuse maa 2008. aasta hinnaga, mis vastab 323 610 eurole.

Tartu linn asus oma 12. oktoobri 2012. a vastuskirjas nr 9-3.2/DP-05-004 seisukohale, et Tartu linn ei pea õigeks üldkasutatava maa hinna kujundamist samas proportsioonis elamumaa hinnaga ning ei ole nõus sellistel tingimustel krundi omandama. Maa omandamise kaalumiseks tuleb aluseks võtta maa sihtotstarbele ja ehitusõigusele vastav turuväärtus. Kui üldkasutatava maa võõrandamise hinnas kokku ei lepita, nähakse koostatavas detailplaneeringus ette üldkasutatava haljasala krundi moodustamine, mis määratakse avalikku kasutusse. Üldkasutatava maa eraomandisse jätmine oleks linnapoolne kompromiss. Linn soostub sellega vaid tingimusel, et kinnistusraamatusse kantakse ja kinnistule seatakse enne detailplaneeringu kehtestamist avaliku kasutuse tagamiseks tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks esitatud tingimustel.

7. novembri 2012. a kirjaga nr 30372 teatas ASi Merko Tartu esindaja vandeadvokaat Marika

Jaanson, et jätkuvalt ollakse huvitatud Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu menetlemisest, millest tulenevalt on täiendavalt kaalutud võimalikke Tähe 10 kinnistu omanikule sobivaid lahendusi, mis võiksid viia kõiki osapooli rahuldava ja üldplaneeringuga kooskõlas oleva planeeringulahenduseni. Tulenevalt eeltoodust oli AS Merko Tartu nõus läbi rääkima planeeringuala koosseisu kuuluva üldkasutatava maa võõrandamisest Tartu linnale 252 724,80 euro eest eeldusel, et Tartu linn lubab alale kuni kolmekorruseliste lamekatusega kortermajade kavandamist. 5. detsembri 2012. a kirjaga nr 30783 esitati täiendused eelmisele kirjale, milles märgiti, et AS Merko Tartu on nõus läbi rääkima planeeringuala koosseisu kuuluva üldkasutatava maa koormamise üle isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks eeldusel, et ASil Merko Tartu on kehtestatava detailplaneeringu alusel õigus ehitada kõik eskiislahenduses toodud hooned kolmekorruselised ja lamekatusega.

Tartu linn otsustas tagasiside saamiseks tutvustada planeeringu eskiislahendust planeeritava ala naaberkruntide omanikele ja kodanikeühendustele. 9. jaanuaril 2013. a tutvustati linnavalitsuses planeeringuala omanike poolt väljapakutud lahendust, kus planeeritavale alale nähti ette kuni kolmekorruseliste hoonete kavandamine. Tähe tänava äärde planeeritud üldkasutatav haljasala krunt oli lahendatud vastavalt üldplaneeringule ja kavandatud avalikku kasutusse, tingimuste osas kokkulepet ei olnud.

Kuna kõik planeeritava ala krundiomanikud esimesel arutelul ei osalenud, korraldati 3. juunil 2013. a täiendav arutelu eesmärgiga anda võimalus planeeritava ala krundiomanikele põhjendada väljapakutud planeeringulahendust ning esitada oma seisukohad kodanikeühenduste ja naabrite vastuväidetele. Arutelujärgselt esitasid osakonnale oma kirjalikud pöördumised Säästva Renoveerimise Infokeskuse (SRIK) Tartu ühendus, Eesti Roheline Liikumine (ERL), Roheline Karlova, Karlova Selts, Tähe 15 korteriühistu, Kalle Kulbok ja Vambola Tiik. Peamiste probleemidena on pöördumistes välja toodud alale sobimatud hoonestusmahud ja avalikult kasutatava haljasala vähenemine. Karlova Selts on pakkunud välja kompromissvariandi avaliku haljasala ja hoonestuse paiknemise osas.

18. juuni 2013. a istungil otsustas Tartu Linnavalitsus, et planeeringulahendus tuleb koostada vastavalt Tartu linna üldplaneeringule, järgides üldplaneeringus toodud väikeelamute maal ja Karlova miljööväärtselisel hoonestusalal planeerimise põhimõtteid (hoonete korruselisus, haljastus, maastikuelemendid, krundistruktuur jms). Linn toetab igati erinevate osapoolte vahelist koostööd ja on valmis kompromissi saavutamise eesmärgil kaaluma ka üldplaneeringust erinevat planeeringulahendust.

Tartu Linnavalitsuse 23. septembri 2014. a [korraldusega nr 972](#) suunati Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu eskiislahendus avalikule arutelule tingimusega, et arhitektuurivõistluse korraldamise tingimuste seadmise osas lepitakse kokku enne detailplaneeringu suunamist avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu toimus 13. oktoobril 2014. a. Arutelul tehti muuhulgas ettepanekud, et kaalutaks avalikult kasutatava haljasala suurendamist, et arhitektuurivõistlus korraldataks avalikuna ja kogu planeeringualale tervikuna, et kaalutaks hoonestusmahu vähendamist jms. Arutelu tulemusel kompromisslahendusele ei jõutud.

29. detsembril 2014. a otsustas Tartu Linnavalitsus jätkata planeeringu põhilahenduse koostamist, võttes aluseks avalikule arutelule esitatud eskiislahenduse, lähtudes alljärgnevast:

- huvi veelgi suurema pargiala vastu, arvestades ka planeeringuala suurust tervikuna, ei ole põhjendatud ega kaalu üles kinnisaja omaniku õigust oma kinnistut planeerida, kasutada ja

käsitada, see tähendab, et avalik huvi pargiala laiendamiseks ei kaalu üles kinnistuomanike omandipõhiõiguse piiramist sellisel ettepanekus toodud määral;

- pargiala täiendav laiendamine tooks kaasa veelgi suurema omandipõhiõiguse riive (üks moodustatavatest kruntidest jääks täielikult ehitusõigusetu). Detailplaneeringu lahenduses on avalikku huvi arvestades säilitatud harjumuspärane jalakäigusuund kvartalisisesele juurdepääsuteele rajatava kõnniteega;

- kavandatud hoonestuse ja kruntide struktuur on kujunenud pikaajalise otsingu tulemusena ning on sobilik kesklinna ja Karlova piirkonda;

- planeeritud hooned sobituvad ümbritsevasse keskkonda, sest nende kõrgus arvestab lähipiirkonna hoonestuse kõrgust. Planeeringulahendusega on tagatud hoonete miljöösse sobivus.

Tartu Linnavolikogu [25. juuni 2015. a otsusega nr 242](#) otsustati Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine. Avalikule väljapanekule suunatud planeeringulahendus oli järgmine.

Ala on jagatud viieteistkümneks positsiooniks: kolmeteistkümneks korterelamumaa sihtotstarbega krundiks ning kaheks haljasala krundiks. Igale elamumaa krundile on lubatud ehitada üks korterelamu, suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 300 m<sup>2</sup>, suurim lubatud absoluutkõrgus jääb sõltuvalt krundi asukohast vahemikku 57,00-65,80 meetrit. Sätestatud on, et iga korteri kohta peab olema vähemalt 120 m<sup>2</sup> krundi pinda. Ehitusaluse pindala sisse ei ole arvestatud hoonealuse garaaži murukattega katus, lodžad, terrassid ja rõdud. Lubatud on 0,4-2 meetri kõrgused soklid. Hooned on kavandatud kuni kolmekorruselised (välja arvatud Pos 5 hoone, mis paikneb Päeva tänaval kahekorruseliste elamute üleminekutsoonis). Pos 1, 2, 3, 4, 10, 11 ja Tähe 8 hooned võib ehitada lamekatusena, ülejäänud hooned on planeeritud viilkatusena. Parkimine on lahendatud hoonete soklikorrustel.

Planeeringuga on sätestatud, et tulenevalt planeeringuala paiknemisest linnaehituslikult olulises asukohas tuleb planeeringuala hoonestamiseks parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saamiseks läbi viia vähemalt viie kutsutud osavõtjaga arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistlus tuleb korraldada vähemalt kolmemajaliste rühmadena.

Tähe tänava äärde on kavandatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule üldkasutatava maa krundid pindalaga kokku 2291 m<sup>2</sup>. Planeeringuga on sätestatud, et moodustatav üldkasutatava maa krunt antakse pärast väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale.

Haljasalale on ette nähtud maastikuarhitektuuri võistluse korraldamine. Kavandatud pargialale lisaks moodustub Pargi tänava rekonstrueerimisega väike väljak Pargi ja Tähe tänava ristmikul. Detailplaneeringu lahenduses on avalikku huvi arvestades säilitatud harjumuspärane jalakäigusuund kvartalisisesele juurdepääsuteele rajatava kõnniteega.

Linnavolikogu asus seisukohale, et üldplaneeringu muutmise ettepanekut on võimalik kaaluda tulenevalt linnaehituslikust analüüsist ning lähipiirkonna hoonestuse mahtudest, mis on võrreldavad planeeritud hoonestusmahtudega. Vastavalt Tartu Linnavolikogu [12. juuni 2014. a otsusele nr 83](#) "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" on leitud, et linnalise keskkonna arendamise eesmärgil on otstarbekas üldplaneeringus kavandatud väikeelamumaale arhitektuurse sobivuse korral lubada 3-4-korruselisi hooned, tehes seda üldplaneeringu muutmise ettepanekuga. Eraldi on väljatoodud Päeva tänava ja Pargi tänava vaheline ala, kuhu linnaehituslikult peetakse sobivaks ka korruselamute planeerimist. Olemasolevate Karlova 2-korruseliste korterelamute katusealuseid võetakse järjest enam kasutusele elamispinnana ja sellega muutuvad need 3-korruselisteks. Nimetatud tingimustele vastavalt on ka planeeringulahendus esitatud peamiselt 3-korruseliste korterelamute rajamiseks (kusjuures Karlova poolses osas on 3. korrus ärklikorruksena). Planeeritud hooned sobituvad ümbritsevasse keskkonda,

sest nende kõrgus arvestab lähipiirkonna hoonestuse kõrgust.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 1 kohaselt tuli detailplaneeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata vajaduse korral siis, kui § 33 lõikes 1 nimetatud strateegilises planeerimisdokumendis tehakse muudatusi (antud juhul Tartu linna üldplaneeringus). Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks oli koostatud eelhindang, mille kohaselt kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist arvestades ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega olulist keskkonnamõju. Keskkonnaamet märkis keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta antud arvamuses muuhulgas, et lähtudes piirkonna keskkonnaseisundist ning asjaolust, et planeeringuala on juba kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga määratud elamualaks ning arvestades, et käesoleva detailplaneeringuga soovitakse alale rajada eramute asemel kuni kolmekorruselisi korterelamuid, on Keskkonnaamet seisukohal, et antud detailplaneeringu ellurakendamisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju, mis on defineeritud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvis 5. Otsuses esitatud põhjendustest ja Keskkonnaameti seisukohast lähtudes asus linnavolikogu seisukohale, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik.

Planeeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikus 28. juuli - 1. september 2015. a. Avaliku väljapaneku ajal laekusid kirjalikud vastuväited ja ettepanekud Karlova Seltsilt.

Tartu Linnavalitsuse [29. septembri 2015. a korraldusega nr 1038](#) võeti Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad. Avalik arutelu toimus 9. oktoobril 2015. a ja kuna Karlova Seltsi esindajad ei saanud nimetatud kuupäeval osaleda, korraldati arutelu 14. oktoobril 2015. a. Arutelu tulemusena jäid vastuväited üles, mida kinnitasid ka arutelujärgselt Karlova Seltsi poolt esitatud täiendavad seisukohad.

Tartu Linnavalitsuse [1. detsembri 2015. a korraldusega nr 1284](#) ja [15. detsembri 2015. a korraldusega nr 1343](#) võeti informatsioon Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teadmiseks. Lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks loeti lisades toodud arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited. Linna poolt aktsepteeritud ettepanekute ja vastuväidete osas tehti planeeringus vajalikud parandused ja täiendused järgmiselt:

- Pargi tänava korterelamute esimestele korrustele nähti ette ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamine;
  - ala tervikliku tulemuse saavutamiseks sätestati nõue korraldada kogu planeeringuala (sh pargiala) hõlmav arhitektuurivõistlus. Pargi tn 15 krundi hoonestamisel otsustati arhitektuurivõistlusest loobuda juhul kui ehitusprojekti aluseks on linnavalitsuse poolt väljastatud täpsustavad arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, mis järgivad ülejäänud alale koostatud arhitektuurivõistluse võidutööd, naaberkruntide hoonete arhitektuurset lahendust ja sarnast kujundust;
  - planeeringut täiendati lähipiirkonna hoonestusanalüüsi osas, võrreldi lähiümbruse kruntide ehitusõiguse näitajaid planeeritud kruntide ehitusõiguse vastavate näitajatega (hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus, krundi pindala). Vastavast analüüsist tuleneb kavandatava lahenduse sobivus konteksti;
  - koostati detailplaneeringu lahendust illustreeriv 3D mudel, mis kajastab piirkonna olemasolevat hoonestust võrrelduna:
- a) Tartu linna üldplaneeringu kohase planeeringulahendusega,

b) planeeritud lahendusega.

Kahe mudeli võrdlus annab absoluutkõrguse näitajate kui ka visuaalse pildi osas ettekujutuse planeeritava lahenduse ja üldplaneeringu kohase lahenduse erinevustest. Mudelist nähtub, et erinevused ei tulene niivõrd hoonete korruselisusest/kõrgusest kui erinevast räästa kõrgusest ja katusekaldest. Nimelt on üldplaneeringu kohased hooned viilkatusega kahekorruselised hooned, detailplaneeringu lahenduses on tegemist kas viilkatusega hoonetega mille kolmas korrus on välja ehitatud nn ärklikorrusena, või lamekatusega kolmekorruseliste hoonetega. Mõlema variandi puhul on absoluutkõrgused samad;

- planeeringu joonist nr 5 "Planeeritud maakasutus ja kitsendused" täiendati, kogu juurdepääsutänaava osas määrati avalik kasutus, sätestati nõue, et vastavad kokkulepped tuleb sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist;

- detailplaneeringu elluviimise peatükis sätestati, et hoonete ehitusprojektid ja pargiala projekt tuleb koostada vastavalt detailplaneeringule ja arhitektuurivõistluse võidutööle. Pos12, Pos13 avalik pargiala, sh sidumine Pargi-Tähe tänavate ristmikul oleva väljakuga, projekti tellija ja realiseerija on planeeringust huvitatud isik / Pos 12 krundi igakordne omanik. Vastav kokkulepe tuleb sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist.

Korrigeeritud planeering koos teabega arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta esitati 27.01.2016 kirjaga nr 9-3.2/DP-05-004 Tartu maavanemale järelevalve teostamiseks.

Tartu maavanem teatas oma 18.03.2016 kirjas nr 7-5/239-3, et Tartu Maavalitsuses 25.02.2016 toimunud Karlova Seltsi esindajate ja kohaliku omavalitsuse esindajate ärakuulamisel vaidlusküsimuses kogumina kokkulepet ei saavutatud.

Tuginedes 25.02.2016 ärakuulamisele, Tartu Linnavalitsuse poolt 01.02.2015 korralduses nr 1284 ja 15.02.2015 korralduses nr 1343 toodud selgitustele ja põhjendustele ning vaidluspoolte esitatud täiendavatele kommentaaridele, toetab maavanem kogumina kohaliku omavalitsuse seisukohta jätta arvestamata 01.02.2015 korralduses nr 1284 ja 15.02.2015 korralduses nr 1343 viidatud ettepanekud ja vastuväited. Maavanem tunnustab Tartu Linnavalitsuse jõupingutusi, saavutamaks lähitulevikus realiseeruda võib planeeringulahendus, mille kohaselt haljasala funktsioon ei kao, vaid kontsentreerub ning võib hea avaliku ruumi disaini põhimõtete järgi realiseerituna omandada senisest mitmekesisemaid kasutusviise ning leida aktiivsemat kasutust. Maavanem nõustus kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmise detailplaneeringu teksti ptk 3.1 lk 6-8 ettepanekud osas ja ulatuses ning tuginedes planeerimisseaduse § 23 lg 6 andis maavanem Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringule heakskiidu ja tegi ettepaneku planeering kehtestada.

### Planeeringu lahendus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus kolmeteistkümnele korterelamumaa krundile. Igale krundile on lubatud ehitada üks hoone, sõltuvalt krundi asukohast jääb suurim lubatud ehitusalune pindala vahemikku 210-300 m<sup>2</sup>, suurim lubatud absoluutkõrgus jääb vahemikku 57,00-65,80 meetrit. Ehitusaluse pindala sisse ei ole arvestatud hoonealuse garaaži murukattega katus, lodžad, terrassid ja rõdud. Lubatud on 0,4-2 meetri kõrgused soklid. Hooned on kavandatud kuni kolmekorruselised (välja arvatud Pos 5 hoone, mis on kavandatud kahekorruseline, kuna paikneb Päeva tänaval kahekorruseliste elamute üleminekutsoonis). Pos 1, 2, 3, 4, 10, 11 ja Tähe 8 hooned võib ehitada lamekatusega, ülejäänud hooned on planeeritud viilkatusega. Sätestatud on, et iga korteri kohta peab olema vähemalt 120 m<sup>2</sup> krundipinda. Parkimine on lahendatud krundil arvestusega üks koht korteri kohta. Transpordi juurdepääsud on lahendatud kas kruntidega piirnevalt Päeva tänavalt ja Pargi tänavalt või kvartalisiselt juurdepääsutänavalt. Juurdepääsutänav on avalikult kasutatav nii autotranspordile kui ka jalakäijatele. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Tähe ja Pargi

tänavate nurgale planeeritud üldkasutatav maa. Planeeringus on sätestatud, et moodustatav üldkasutatava maa krunt antakse pärast väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale.

Planeeringus on sätestatud, et tulenevalt planeeringuala paiknemisest linnaehituslikult olulises asukohas tuleb planeeringuala hoonestamiseks parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saamiseks läbi viia vähemalt viie kutsutud osavõtjaga kogu planeeringuala (sh pargiala) hõlmav arhitektuurivõistlus.

Planeeringus on sätestatud, et planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks. Avalikku kasutusse määratava üldkasutatava maa Pos 12 võõrandamine linnale toimub krundi igakordse omaniku poolt tasuta. Planeeringukohased kokkulepped planeeringu elluviimise tagamiseks on sõlmitud.

### Detailplaneeringu 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.

Detailplaneeringu kehtestamise kaalutlemisel lähtub linnavolikogu planeeringudokumentide kõrval lahendamata jäänud planeeringuvaidluste osas Tartu Linnavalitsuse 29. septembri 2015. a korraldusega nr 1038 "Seisukoha võtmine Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas ning detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise aja ja koha määramine", 01. detsembri 2015. a korraldusega nr 1284 "Informatsioon Päeva 1, Tähe 8, Tähe 15 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest" ja 15. detsembri 2015. a korraldusega nr 1343 "Tartu Linnavalitsuse 1. detsembri 2015. a korralduse nr 1284 "Informatsioon Päeva 1, Tähe 8, Tähe 15 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest" muutmine" Karlova Seltsi vastuväidete ja ettepanekute osas võetud seisukohtadest ning Tartu maavanema 18.03.2016 kirjas nr 7-5/239-3 detailplaneeringu heakskiitmisel esitatud põhjendustest.

Linnavolikogu hinnangul tagab planeering 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, kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneering vastavalt lisale.

2. 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 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.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 31.03.2016 istungi protokoll nr 23**

Ettekandja: **Jarno Laur**



## Õiend

### Tartu Linnavalikogu Otsuse "Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu kehtestamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek kehtestada Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneering, mille koostamine algatati 19.05.2005 ja mis suunati avalikule väljapanekule 25.06.2015. Avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete osas võeti seisukohad 29.09.2015 ning täiendavate vastuväidete osas 01.12.2015 ja 15.12.2015.

Kruntide olemasolev olukord:



Tartu maavanema seisukoht:



Jarelevalve teostamine Tartu linn Paeva 1, \_0.pdf

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

Tuginedes Tartu linna ehitusmääruse § 19 lg-le 1 esitab linnavalitsus planeeringu kehtestamiseks volikogule.

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



Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu seletuskiri.pdf



Päeva 1\_Tahe 8\_10\_Pargi 15 DP\_situatsiooniskeem.pdf Päeva 1\_Tahe 8\_10\_Pargi 15 DP-olev olukord.pdf



Päeva 1\_Tahe 8\_10\_Pargi 15 DP-funkts ja linnaeh seosed.pdf Päeva 1\_Tahe 8\_10\_Pargi 15 DP-pohijoonis.pdf



Päeva 1\_Tahe 8\_10\_Pargi 15 DP-maakasutus.pdf Päeva 1\_Tahe 8\_10\_Pargi 15 DP-tehnovorgud.pdf

Ave Elken  
planeerija