

## LINNAVALITSUSE EELNÕU

NB! Saadame eelnõu enne istungile suunamist tutvumiseks puudutatud isikutele.

### Olemasolev olukord ja asjaolud

Filosoofi tn 10 krunt (katastritunnus 79507:042:0016, sihtotstarve 100% elamumaa) pindalaga 540 m<sup>2</sup> asub Kesklinna linnaosas Filosoofi tänava miljöövärtuslikul alal. Krunt on hoonestatud, vastavalt Ehitisregistrile paikneb krundil üks 127 m<sup>2</sup> suurune kahekorruseline üksikelamu. Krundi tagaosas on haljasala. Juurdepääs krundile toimub Filosoofi tänavalt. Krundi vahetus läheduses on nii korterelamuid (nt Filosoofi tn 8, 9 ja 11) kui ka üksikelamuid (nt Filosoofi tn 12, 14 ja 16).

Filosoofi tn 10 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 27. august 1998. a otsusega nr 2463 kehtestatud [Filosoofi t, Võru t, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneering](#). Detailplaneeringuala on ca 2 ha suurune ja planeeringu koostamise eesmärk oli juhuslikult ja eri aegadel ehitatud hoonetega asumis hoonestustingimuste täpsustamine, korrastamine ning kruntide ehitusõiguse ja kitsenduste seadmine. Planeeringuga nähti ette kvartali perimetraalne täisehitus väljakujunenud hoonestuse baasil. Ehitusõigus määrati üksik- ja korterelamutele, Võru ja Filosoofi tänava äärde määrati kohustuslik ehitusjoon, kõikidele kruntidele lahendati juurdepääsud.

Planeeringu kohaselt on Filosoofi tn 10, suurusega 527 m<sup>2</sup>, krundi kasutamise sihtotstarve 100% väikeelamumaa. Krundile võib ehitada ühe kolmekorruselise hoone, mille absoluutne kõrgus on 65,4 m. Krundi täisehitus protsent 35%. Krundile on kavandatud 2 sõiduki parkimiskohta. Kui enamus kruntidest detailplaneeringualas on kavandatud väikeelamumaadeks, siis korterelamud on kavandatud Filosoofi tn 8 ja Filosoofi tn 2//4 kruntidele, mis asuvad Filosoofi tn 10 krundist loode suunas.

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad Filosoofi tn 10 ja seda ümbritsevad krundid korterelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Täpsemad ehitustingimused ühtse keskkonna loomiseks on määratud arhitektuuriliste üksuste kaupa. Filosoofi tn 10 kuulub asumisse R11, kus üldplaneering seab eesmärgiks miljöövärtusliku linnakeskkonna säilitamise. Filosoofi tn 10 krunt asub Filosoofi tänava miljöövärtuslikul alal, kus tuleb järgida algseid hoonestus- ja ehitustavasid (hoonete ja kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete asukoht krundil, korruselisus, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, uste-akende ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded, tänavate ja hoovide kattematerjal jms). Krundi tagaosas asuv kompaktne haljastatud osa peab moodustama vähemalt 30% krundi pinnast. Ümberehitamisel, laiendamisel, lammutamisel ja uue hoone püstitamisel tuleb järgida miljööalale iseloomulikku mahtu ja arhitektuuri ning lähtuda uutele hoonetele esitatud nõuetest.

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktile 1 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lõige 2 lisab, et osaliselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada juhul, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

### Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Filosoofi tn 10 krundi osas

Filosoofi tn 10 krundi omanikud soovivad loobuda kehtiva detailplaneeringu elluviimisest, sest krunt soovitakse hoonestada vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule korterelamuga.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt tuleb miljööväertuslikul alal järgida ehitusjoont, kehtiva detailplaneeringu kohaselt on ehitusjoon kavandatud tagasiastega ega võimalda arvestada kehtiva üldplaneeringuga määratud tingimusi. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Filosoofi tn 10 krundi osas aitab saavutada üldplaneeringuga kavandatu ellu viimist.

Filosoofi tn 10 krunt asub väljakujunenud tiheda hoonestusega alal, kus asub nii üksik- kui korterelamuid. Filosoofi tn 10 krundi osas detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei takista kehtima jääva detailplaneeringu elluviimist ülejäänud osas, sest ühegi teise krundiga seonduvat ehitusõigust ega juurdepääsu servituute kehtetuks ei tunnistata, neid saab realiseerida vastavalt kehtivale detailplaneeringule.

Keskkonda sobituva hoonestusele saab väljastada üldplaneeringu nõudeid järgides projekteerimistingimused.

Tuginedes eelnevale teeb linnavalitsus ettepaneku tunnistada Filosoofi t, Võru t, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneering osaliselt kehtetuks Filosoofi tn 10 krundi osas.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks puudutatud isikutele. Kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada.

[Etteantud tähtaja jooksul arvamusi laekus / ei laekunud... \(Planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõud on tutvustatud puudutatud isikutele\)...](#)

Eelnevat arvestades ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 ja 6, Tartu Linnavolikogu  
o t s u s t a b:

1. Tunnistada Filosoofi t, Võru t, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneering osaliselt kehtetuks Filosoofi tn 10 krundi osas.
2. Linnavalitsusel avaldada vastav teade kehtetuks tunnistamisest arvates 30 päeva jooksul ajalehes Postimees ning 14 päeva jooksul Tartu linna veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.