



Adressaadid vastavalt nimekirjale

27.01.2023 nr 9-3.2/DP-01-194

**Arvamuse küsimine Tähe 135 detailplaneeringu  
osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta Tähe tn  
135g krundi osas**

Tähe tn 135g krundi omanikud OÜ Heamark ja OÜ PT Auto soovivad Tähe 135g krundi osas tunnistada kehtetuks Tähe 135 detailplaneeringu, sest kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ei vasta krundi omaniku soovidele ja vajadusele.

Tähe tn 135g krunt (katastritunnus 79511:006:0049, sihtotstarve 100% tootmismaa) pindalaga 6751 m<sup>2</sup> asub Ropka tööstuse linnaosas Kambja valla piiri ääres. Krundil paikneb kolm hoonet. Juurdepääsuks krundile kasutatakse krundi lõunaosas asuvat Tähe tänav T137 krunti.

Tähe tn 135g krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 21. aprilli 1998. a korraldusega nr 1261 kehtestatud Tähe 135 detailplaneering. Planeeringuga on ala jagatud kruntideks, moodustatud on äri- ja teenindusettevõtete maa krunt Tähe tn 135e ja tootmishoonete maa krunt Tähe tn 135 ning määratud ehitusõigus. Tähe tn 135 krundi suurim lubatud täisehitus on 30%, lubatud ehitiste arv krundil üks. Olemasolev hooneosa nähakse ette säilitada, uue hooneosa suurim lubatud korruselisus on kolm. Juurdepääs krundile on kavandatud Tähe tänavalt läbi kangialuse. Krundile on määratud juurdepääsu servituudi vajadus Tähe tn 135d // 135f krundi kasuks.

2004. aastal andis Tartu Linnavalitsus loa ilma detailplaneeringut koostamata jagada Tähe tn 135 krunt kaheks. Moodustati krundid Tähe tn 135 (pindala 4270 m<sup>2</sup>, 100% tootmishoonete maa) ning Tähe tn 135g (pindala 6757 m<sup>2</sup>, 100% tootmishoonete maa).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Tähe tn 135g krunt ettevõtluse juhtfunktsiooniga maa-alal, kus kehtivad ärihoone või vastavalt tootmishoone maa-ala tingimused. Täpsemad ehitustingimused ühtse keskkonna loomiseks on määratud arhitektuuriliste üksuste kaupa. Tähe tn 135g kuulub asumisse RT4, kus üldplaneering seab eesmärgiks maa-ala hoonestuse üldise tihendamise.

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

Linn on seisukohal, et keskkonda sobituva hoonestusele saab väljastada projekteerimistingimused järgides üldplaneeringu nõudeid: 10% krundist peab olema kõrghaljastatud ja parkimine lahendatud krundisiseselt vastavalt standardile. Projekteerimistingimuste väljastamise ja uue hoonestuse rajamise eelduseks on juurdepääs Tähe tänav T135 krundilt, s.o servituudi seadmine Tähe tn 135 krundile Tähe tn 135g krundi kasuks (vastavalt kehtivale detailplaneeringule).

Osakond on ette valmistanud eelnõu kehtiva detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks. Eelnõuga on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel [www.tartu.ee](http://www.tartu.ee) (Valdkonnad > Maad, ehitus, planeeringud > Planeerimine > Tartu linna planeeringute register > Liik: Detailplaneeringud > Seisund: Kehtivad > DP-01-194 Tähe 135 detailplaneering > Tahe135g\_eelou.pdf). Otselink: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-01-194>

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg-le 3 esitame detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu Teile kui puudutatud isikule arvamuse andmiseks. Vastavalt planeerimisseadusele eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Janne Schasmin

736 1261 Janne.Schasmin@tartu.ee