



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

23.04.2020 nr 246

Saekoja t, Raua t, Sõbra t, Kalevi MR hoonestuse eskiisprojekti kehtetuks tunnistamine Kalevi tn 118, Saekoja tn 17, Saekoja tn 15 ja Raua tn 15a kruntide osas

Raua tn 15a krundi omanik on teatanud, et Raua tn 15a ja Saekoja tn 15 kruntide omanikel puudub tahe ja võimalus kehtiva detailplaneeringu kohaseks kruntide arendustegevuseks ja korterelamute rajamiseks. Raua tn 15a krundile soovitakse ehitada ühepereelamu.

Raua tn 15a krunt pindalaga 297 m² asub Karlova linnaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa.

Krundil kehtib 1991. aastal kehtestatud Saekoja t, Raua t, Sõbra t, Kalevi MR hoonestuse eskiisprojekt, mis näeb muuhulgas ette korterelamumaa otstarbe Raua tn 15a krundile. Planeering on valdavas osas realiseerunud ja alad on hoonestatud korterelamutega ja ridaelamutega.

Kalevi tn 118, Saekoja tn 15 ja Raua tn 15a kruntidel ei ole realiseeritud kehtiva planeeringu kohast (korterelamute) ehitusõigust. Saekoja tn 17 krundil näeb kehtiv planeering ette olemasoleva säilitatava hoonestuse.

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

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Kalevi tn 118, Saekoja tn 17, Saekoja tn 15 ja Raua tn 15a kruntide maakasutuse juhtfunktsioon väikeelamu maa-ala, mis on üksikelamu-, kaksikelamu-, ridaelamumaa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (näiteks mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maaala.

Üldplaneeringu järgi asub ala arhitektuurilises üksuses TK2, mille kohta on sätestatud järgmised kasutus- ja hoonestustingimused: "Eesmärgiga tagada ühtne hoonestuslaad, ei ole maa-ala piires lubatud kruntide liitmine või krundipiiride nihutamine olulises ulatuses. Üksikelamu krundi minimaalne suurus on 500 m². Maa-alal võib ehitada ümber ja laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Suurim täisehitusprotsent on 500-700 m² suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m² suurusega kruntidel 30%, üle 900 m² suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5-10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri, üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5 m. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna

miljöösse, kõrgus 1,2-1,5 m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone."

Vastavalt planeerimisseaduse § 25 lõikele 5 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Antud juhul on pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist võimalik kaaluda üldplaneeringukohase (väikeelamumaa) ehitusõiguse määramist.

Arvestades esitatud taotlust ja asjaolu, et väikeelamumaa kruntidel ei ole hakatud ellu viima kehtiva planeeringu kohast ehitusõigust ning lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, on linn seisukohal, et detailplaneering on linnaehituslikult tervikliku ja sobiva lahenduse saamise eesmärgil võimalik osaliselt kehtetuks tunnistada kõigi väikeelamumaa kruntide osas, see on Kalevi tn 118, Saekoja tn 15 ja Saekoja tn 17 ja Raua tn 15a krundid.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks asutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ning arvamuse andmiseks isikutele ja asutustele, kelle õigusi võib planeering puudutada. Etteantud tähtaja jooksul ei laekunud eelnõu kohta arvamusi.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2, lg-d 2, 3, 5 ja 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks detailplaneeringuna kehtiv Saekoja t, Raua t, Sõbra t, Kalevi MR hoonestuse eskiisprojekt Kalevi tn 118, Saekoja tn 15 ja Saekoja tn 17 ja Raua tn 15a kruntide osas.
2. Linnavalitsusel avaldada vastav teade osalisest kehtetuks tunnistamisest 30 päeva jooksul ajalehes Postimees ning 14 päeva jooksul Tartu linna veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Lemmit Kaplinski
Esimees