



## TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

20.05.2021 nr 332

### **Jänese-Kõrtsi maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine**

Jõerahu tn 13b kinnistu omanik on pöördunud linna poole sooviga tunnistada kehtetuks Jänese-Kõrtsi maaüksuse detailplaneering Jõerahu tn 13b kinnistu osas. Omanik on avaldanud soovi jagada kinnistu kaheks ja ala hoonestada, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda. Alal kehtiva Tähtvere Vallavalitsuse 20. jaanuari 2009. a korraldusega nr 2–1/8 kehtestatud Jänese-Kõrtsi maaüksuse detailplaneeringuga ei ole Jõerahu tn 13b krundile määratud ehitusõigust, vaid planeeringus on fikseeritud olemasolev olukord, krundi kasutamise sihtotstarbeks on näidatud 100% maatulundusmaa. Jõerahu tn 13 ja Jõerahu tn 13a kruntidele on detailplaneeringuga määratud elamumaa kasutamise otstarve ja ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks. Teemaalt (Jõerahu tänav T4) on planeeritud kahe meetri laiused juurdepääsud Emajõe kallasrajale Jõerahu tn 13b kinnistu ida- ja lääneküljel.

Ala asub Vorbuse külas Emajõe ääres. Jõerahu tn 13b kinnistule ulatub Emajõe ehituskeeluvöönd. Tähtvere Vallavolikogu 21. juuli 2006. a määrusega nr 14 kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt asub Jõerahu tn 13b elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alal, Emajõe kalda Jõerahu-Jänese tiheasustusalal.

Koostatava Tartu linna üldplaneeringuga on täpsustatud hoonestamise tingimusi, piirkonnad on jagatud asumiteks ja välja on toodud ehitustingimused, millest tuleb tulevaste arengute puhul lähtuda. Jõerahu tn 13b krunt asub VOR6 asumis, kus on seatud eesmärgiks kaasaegse arhitektuurikeelega individuaalelamute piirkondade väljaehitamine. Kruntide moodustamisel tuleb tagada, et iga krunt külgneks tänavaga ning minimaalne krundisuurus on 2000 m<sup>2</sup>. Kruntide kohta kehtivad väikeelamu maa-ala juhtotstarbekohased tingimused. Ehitustingimuste määramisel järgitakse piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Lubatud on krundile ühe elamu püstitamine, lisaks 1-2 abihoonet. Elamu suurim lubatud ehitisealune pind on üldjuhul 200 kuni 300 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku 250 kuni 350 m<sup>2</sup>. Kruntimisel ja hoonestusalade määramisel tuleb järgida ehitusjoone põhimõtet. Elamu suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 meetrit hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast. Eelistatud on projekteerimisel taastuvenegialahenduste ja passiivse kütte- ja jahutuspõhimõtete kasutamine.

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

Jõerahu tn 13b kinnistu osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei takista planeeringu terviklahenduse elluviimist.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks Keskkonnaametile ning arvamuse andmiseks naaberkinnistute omanikele. Etteantud tähtaja jooksul ei laekunud eelnõu kohta vastuväiteid.

Eelnevat arvestades ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2, lg-d 3, 5 ja 6, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Jänese-Kõrtsi maaüksuse detailplaneering Jõerahu tn 13b 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 teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Lemmit Kaplinski  
Esimees