



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

16.03.2023 nr 105

Rebase 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Tartu linn soovib tunnistada kehtetuks Rebase 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneeringu Rebase tn 20 krundi osas eesmärgiga viia ellu Tartu linna üldplaneering ning laiendada olemasolevat sadamaala.

Olemasolev olukord ja asjaolud

Rebase tn 20 krunt (katastritunnus 79301:001:0798) pindalaga 2580 m² asub Karlova linnaosas Karlova sadama vahetus läheduses. Tegemist on reformimata riigimaaga. Krundil ei ole hooneid ning seda kasutatakse isetekkelise parklana.

Rebase tn 20 katastriüksuse on moodustanud katastripidaja, lähtudes Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019. a korraldusest nr 1-17/19/3147. Tartu Linnavalitsuse 2. novembri 2010. a korraldusega nr 1157 määrati maa-alale Rebase tn 20 aadress, pindala ja sihtotstarve. Maa-amet on 30. juuli 2020. a kirjas nr 6-7/20/10957 andnud teada, et Rebase tn 20 krundi osas soovitakse alustada maaüksuse riigi omandisse jätmise menetlusega. Tartu Linnavalitsus on teada andnud, et ei nõustu Rebase tn 20 krundi riigi omandisse jätmisega, sest maa-ala on vajalik sadamaala laiendamiseks (Tartu Linnavalitsuse 21. detsembri 2021. a korraldus nr 1413).

Krundil kehtib Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005. a otsusega nr 488 kehtestatud Rebase 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga on määratud positsiooni 14 (Rebase tn 20) kasutamise sihtotstarbeks tootmishoonete maa. Ehitusõigus on määratud kuni viie hoone rajamiseks, mille ehitisealune pind kokku on 1000 m², suurim lubatud kõrgus 10 m ja suurim lubatud korruselisus kaks. Krundile on kavandatud 110/10 kV alajaam.

Tartu Linnavalikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu koostamise ajal pöördus linn järelepärimisega Elering ASi poole Rebase tn 20 katastriüksusele kavandatud alajaama rajamise vajaduse väljaselgitamiseks. Vastuses anti teada, et Elering AS koostöös Elektrilevi OÜga on analüüsinud alajaama rajamise vajadust piirkonda ja jõudnud järeldusele, et neil see vajadus puudub.

Tartu Linnavalikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu 2040+ kohaselt on Rebase tn 20 krundi ja selle lähiala juhtfunktsioon sadama maa-ala, mis on sadamateenuse osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks olev maa-ala. Maa-ala on reserveeritud Karlova paadisadama laienduseks. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

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. 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 Rebase tn 20 krundi osas

Lähtuvalt Tartu linna üldplaneeringust ning asjaolust, et Rebase tn 20 krundile puudub vajadus rajada alajaam, soovib Tartu linn kui planeeringu koostamise korraldaja Rebase tn 20 krundi osas planeeringu elluviimisest loobuda. Rebase 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Rebase tn 20 krundi osas ei takista detailplaneeringu elluviimist ülejäänud osas, näiteks on kehtestatud planeeringuga kavandatud üheksast korterelamust valmis ja ehitamisel viis. Samuti on tagatud piirkonda teenindav elektrivajadus. Rebase tn 20 krunt asub planeeringuala loodenurgas ja moodustab terviku pigem sadamaalaga kui elumialaga.

Planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõu esitati kooskõlastamiseks riigimaa valitsejale. Maa-amet andis 03.02.2023. a kirjaga nr 6-3/23/410-2 teada, et nõustub Rebase 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega Rebase tn 20 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 laekus üks aramus Rebase tn 25, Siili tn 2 ja Siili tn 6 korteriühistute ning Karlova Seltsi ja Rebase paadisadama poolt, milles tuuakse välja, et Rebase tn 20 planeeritud ehitusõiguse ära jäämisel ja krundi kasutusotstarbe määramisel on oluline lahendada sadamaala parkimisprobleem. Linn on arvamuse esitajatele selgitanud, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Rebase tn 20 krundi osas on eelduseks sellele, et krundil saaks ellu viia üldplaneeringukohast lahendust, sealhulgas lahendada alal sadama ja slipiga seonduvat parkimiskohtade puudust. Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist soovib linn taotleda maa munitsipaalomandisse ning seejärel saab linn hakata alale välja töötama üldplaneeringukohaseid lahendusi. Vastuolu kehtiva detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks puudub.

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

o t s u s t a b:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Rebase 25 ja 27 kruntide ning lähiala detailplaneering Rebase tn 20 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)

Kaspar Kokk
Esimees