



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

14.09.2023 nr 146

Filosoofi t, Võru t, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Olemasolev olukord ja asjaolud

Filosoofi tn 10 krunt (katastritunnus 79507:042:0016, sihtotstarve 100% elamumaa) pindalaga 540 m² asub Kesklinna linnaosas Filosoofi tänava miljööväärtuslikul alal. Krunt on hoonestatud, vastavalt Ehitisregistrile paikneb krundil üks 127 m² suurune kahekorruseline üksikelamu. Krundi tagaosas on haljasala. Juurdepääs krundile on 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. augusti 1998. a korraldusega nr 2463 kehtestatud Filosoofi t, Võru t, Võru 1/3 krundi lõunakülje ja Riia 22 krundi idaküljega piirneva ala detailplaneering. Detailplaneeringuala on ligi 2 ha suurune ja planeeringu koostamise eesmärk oli 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 527 m² suuruse Filosoofi tn 10 krundi kasutamise sihtotstarve 100% väikeelamumaa. Krundile võib ehitada ühe kolmekorruselise hoone, mille absoluutne kõrgus on 65,4 m. Krundi täisehitusprotsent on 35. Krundile on kavandatud kaks sõiduki parkimiskohta. Kui enamuse 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 Linnavalikogu 7. oktoobri 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 miljööväärtusliku linnakeskkonna säilitamise. Filosoofi tn 10 krunt asub Filosoofi tänava miljööväärtuslikul alal, kus tuleb järgida algseid hoonestus- ja ehitustavasid (hoonete ja kinnistute suurus, ehitusjoon, hoonete asukoht krundil, korruselisis, 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 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.

Tuginedes eelnevale teeb linnavalitsus volikogule 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.

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.

Kehtiva detailplaneeringuga on alale kavandatud nii korter- kui ka üksikelamuid. Filosoofi tänava äärde on kavandatud korterelamud Filosoofi tn 2b, Filosoofi tn 2 // 4 ja Filosoofi tn 8 krundile. Ka Filosoofi tänava teisel pool, sealhulgas Filosoofi tn 10 krundi vahetus läheduses on korterelamud (nt Filosoofi tn 5, 9, 11 ja 17). Seetõttu võib öelda, et korterelamu rajamine sobitub ümbruskonda.

Filosoofi tn 10 krundil olemasolev üksikelamu on võrreldes teiste tänavaäärsete majadega erinevas stiilis ja paikneb tänavaäärsest ehitusjoonest kaugemal. Üldplaneeringu kohaselt tuleb miljööväärtuslikul alal järgida ehitusjoont. Uue, olemasolevasse keskkonda sobituva ja miljööväärtusliku ala tingimusi arvestava hoone rajamine parandab linnaruumi kvaliteeti Filosoofi tänaval. Samuti paranevad eelduslikult hoone tänavaäärsele ehitusjoonele rajamisel krundist tahapoole jäävate kruntide valgustingimused.

Filosoofi tn 10 krundi osas detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei takista kehtima jääva detailplaneeringu elluviimist ülejäänud 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.

Planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõud on tutvustatud puudutatud isikutele. Linnale laekus tähtaja jooksul viis arvamust, milles avaldati vastumeelt detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise osas Filosoofi tn 10 krundil. Laekunud tagasisides väideti, et krundile ehitatakse 190 m² suurune kolme korruseline kortermaja; hoone ehitatakse kõrgemaks ja see hakkab piirama naaberhoonete hoovi paistvat päikesevalgust; puudub eskiislahendus kortermajast asendiplaaniga ja parkimise lahendus krundil, lisaks tekivad kahe krundi vahel olevale tulemüürile hoone lammutamisel kahjustused; detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võtab naabritelt võimaluse kaasa rääkida Filosoofi tn 10 tulevasel hoonestamisel; Filosoofi 10 omanik vabaneb kõigist detailplaneeringuga seonduvatest piirangutest, aga ülejäänud omanikke jäävad piirangud koormama; tänava ainsad igihaljad puud uue hoone ehitamisel tõenäoliselt kaovad; linnavalitsuse pakutud õiguslik lahendus ei taga tänava miljöö paranemist ega naabrite õigustega arvestamist.

Linn selgitab, et ehitusõigus, millele kirjades viidati, on lubatud vastavalt kehtivale detailplaneeringule ja seda võib realiseerida ka täna; uute hoonete kõrgus tuleb määrata arvestades kõrvalhoonete kõrguseid ning tagada tuleb standardikohane päikesevalgus; praeguses etapis ei saa ega ole linn väljastanud projekteerimistingimusi, mille alusel saaks koostada eskiisprojekti või lahendust, mida naabritele tutvustada; uue hoone ehitamisel ja vana hoone lammutamisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid; võimalus naabritel kaasa rääkida jääb, sest

projekteerimistingimuste menetlus viiakse läbi avatud menetlusena; detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt krundile korterelamu kavandamisel peab arvestama üldplaneeringu tingimustega, sealhulgas miljööväärtusliku ala tingimustega ning olemasoleva olukorraga ja sellist olukorda, kus tingimustest vabanetakse täielikult, ei ole; võib selguda, et tänaväärne kuusk tuleb likvideerida, kuid krundile tuleb rajada üldplaneeringukohane kõrghaljastus; detailplaneeringu puudumisel lähtub linnavalitsus ehitusõiguse andmisel Tartu linna üldplaneeringust, kus on sätestatud miljööväärtusliku ala säilimise tingimused, sealhulgas on määratud tingimused uute hoonete rajamiseks ja sätestatud iga linnaosa asumis arengueesmärgid, mille täitmist linn järgib.

Linn on seisukohal, et detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Filosoofi tn 10 krundil ei takista detailplaneeringu elluviimist ülejäänud osas. Keskkonda sobituva hoonestusele saab väljastada üldplaneeringu nõudeid järgides projekteerimistingimused.

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 teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaspar Kokk

Esimees