



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

07.11.2024 nr 241

Hiieküla asumi ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Planeeringualal asuva 36 krundi omanikud on esitanud taotluse tunnistada kehtetuks Hiieküla asumi ja lähiala detailplaneering, kuna ei soovi detailplaneeringut kehtival kujul realiseerida. Kehtiv detailplaneering seab piirangud põhihoonete suurusel, muu hulgas näiteks ei võimalda täiendavate terrasside ehitamist.

Detailplaneering

Hiieküla asumis kehtib Tähtvere Vallavalikogu 16. detsembri 2016. a otsusega nr 1-2/34 kehtestatud Hiieküla asumi ja lähiala detailplaneering. Planeeringuga on määratud ehitusõigus 44 üksikelumumaa sihtotstarbega krundile. Planeeringuala keskosasse on kavandatud ala kogukonnale. Ligikaudu 22 ha suurune ala on kujundatud terviklikult funktsioneerivaks ning arhitektuurselt kvaliteetseks asumiks, kus on tähtsaks peetud parkmetsaliku miljöö loomist. Määratud on kõrghaljastuse kohustusega alad, kus kruntidel peab säilima ühtse puudegrupina vähemalt 70% kõrghaljastusest või olema tagatud kõrghaljastuse osakaal vähemalt 70% ala pinnast.

Elamurajoon on jagatud projekteeritavate eramute arhitektuuri järgi miljöötsioonideks. Planeeritud hoonestusalade määramisel on lähtutud eelkõige säilitatavast haljastusest, puhvertsoonide loomisest õuealade ümber ning alal parkmetsale sarnase miljöö säilitamisest. Osadele elamumaa sihtotstarbega kruntidele on täiendavalt antud võimalus ehitada tänava äärde näiteks garaaž või auto varjualune.

Detailplaneeringuga on elamumaa krundid planeeritud vahemikus 3000 m² – 3471 m². Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 400 m², millest 250 m² on põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind. Kruntidel pos 6, 7, 10 ja 11 on krundi suurim lubatud ehitisealune pind 300 m², millest 170 m² on põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind. Lisaks üksikelumule ja abihoonele on lubatud krundile rajada üks kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge ehitis (näiteks lehtla, grillmaja vms), mis võib olla oma olemuselt hoone.

Detailplaneeringuga on lubatud hoonestada ka ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega krunt pos 19. Krundi suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 600 m², millest 400 m² on põhihoone suurim lubatud ehitisealune pind.

Planeering on suures osas ellu viidud, hoonestamata on 8 elamumaa krunti ja Hiieküla park.

Üldplaneering

Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi asub detailplaneeringuala Hiieküla kompaktse asustuse arengualas väikeelamu maa-alal. Ehitustingimused on täpsustatud ja esitatud arhitektuuriüksuses RAH6, kus üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse arengu. Minimaalne krundi suurus on 2000 m². Kruntidel kehtivad väikeelamumaa juhtfunktsiooni kohased üldtingimused. Kolme ja enama korteriga elamud, sealhulgas ridaelamud ei ole lubatud. Väikeelamukruntidel on lubatud rajada üks elamu ja lisaks olenevalt krundistruktuurist ja hoonestuslaadist üks kuni kaks abihoonet. Elamu maksimaalne ehitisealune pind on kuni 250 m² ja hoonete pind krundil kokku kuni 400 m². Maksimaalne korruselisus on kaks, abihoonete suurim lubatud korruselisus 1. Hiieküla asumis kehtivad kruntidele kõrghaljastuse erinõuded, millega tuleb tagada olemasoleva kõrghaljastatud ala maksimaalne säilimine (see tähendab, et kõrghaljastus peab moodustama 70-75% krundi pinnast).

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

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.

Arvamuse avaldamise ajal laekus linnale kaks kirja, kus esitati täpsustavaid küsimusi haljastuse säilitamise nõude ning edaspidise ehitusõiguse määramise osas. Linn selgitas, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt lähtutakse ala arendamisel Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringus sätestatud tingimustest, mis tagavad parkmetsale sarnase miljöö säilitamise ja piirkonda sobiva hoonestuse kavandamise. Arvamuse avaldajad on andnud teada, et selgitused on olnud piisavad ja arusaadavad.

Linn on seisukohal, et Hiieküla asumi ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on võimalik kaaluda arvestades asjaolu, et keskkonda sobituva hoonestusele ehitusõiguse määramine on võimalik üldplaneeringu nõudeid järgides projekteerimistingimustega.

Eelnevat arvestades ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, haldusmenetluse seaduse § 66 ja § 67, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 ja lg 6, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Hiieküla asumi ja lähiala detailplaneering.
2. Linnavalitsusel avaldada vastav teade kehtetuks tunnistamisest arvates 30 päeva jooksul ajalehes Postimees ning 14 päeva jooksul Tartu linna veebilehel.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaspar Kokk
Esimees