

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

06.06.2024 nr LVK-O-0239

Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Tartu linn teeb ettepaneku tunnistada kehtetuks Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneering Puiestee ja Peetri tänava vahelisel alal Kasarmu tn 1, Kasarmu tn 3 ja Peetri tn 69 kruntide osas.

Asjaolud

Planeeringuala asub Raadi-Kruusamäe linnaosas. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 18. veebruari 2010. a otsusega nr 43 kehtestatud Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneering. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kasarmu tn 3 jagada kolmeks ühiskondlike hoonete krundiks (pos 9-11), kuid on jäetud võimalus ka ühe krundi moodustamiseks, sh on Kasarmu tn 1 osaliselt ette nähtud liita pos 9 krundiga.

Ehitusõigus on määratud riigi või kohaliku omavalitsuse asutuste rajamiseks. Sihtotstarve on 50-100% ühiskondlike hoonete maa ja 0-50% ärimaa. Suurim lubatud ehitisealune pind on kõigil kruntidel 2000 m², lubatud hoonete arv 3, lubatud suhteline kõrgus 13 m.

Lisaks on kavandatud Kasarmu tn 3 ja Peetri tn 69 maatükkidele kuni neli krunti (pos 12-15; krundid on lubatud ka kokku liita üheks), sihtotstarve 60-100% korterelamumaa ja 0-40% ärimaa. Suurim lubatud ehitisealune pind 800 m², pos-l 15 kuni 1000 m², lubatud hoonete arv 1, lubatud suhteline kõrgus 11 m, välja arvatud pos 14, kus on lubatud kõrgus 15 m.

Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Kasarmu tn 3 krunt alal, mille peamine maakasutuse juhtotstarve on haridusasutuse maa-ala, mis on riigi või munitsipaalomandis oleva koolieelse lasteasutuse hoone ja põhikooli või kutseõppeasutuse või gümnaasiumi õppehoone maa-ala.

Kasarmu tn 1 ning Kasarmu tn 3 Kasarmu tänava poolne osa ja Raatuse tänava pikenduse poolne osa juhtotstarve on korterelamu maa-ala, mis on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, kodusarnase hoolekandeesutuse kuni kümnele isikule püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (piirkonda teenindav kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, spordi-, haridus-, kultuuri-, kogunemishoone, garaaži ja puhkerajatiste maa-ala. Seega ei ole enne üldplaneeringu kehtestamist koostatud detailplaneering kooskõlas linna üldplaneeringu suundumustega, mille kohaselt on Puiestee-Kasarmu tänava nurgapiirkonda kavandatud korterelamud.

Korterelamute maa kuulub RD4 Raadi asumisse, kus maa-alad on valdavalt hoonestamata ning üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugruppide arendamine. Haridusasutuse maa kuulub RD10 Raadi asumisse, kus maa-alad on määratud koolile ja kõrgkoolile ning eesmärgiks on seatud kruntide otstarbekohane areng.

-

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Tartu linn soovib Kasarmu tn 1, Kasarmu tn 3 ja Peetri tn 69 osas loobuda detailplaneeringu elluviimisest, kuna ehitusõigus ei vasta linna vajadustele.

Seoses Puiestee ja Raatuse tänavate ristmiku ehitamisega on vajalik osa Puiestee tn 112a krundist kasutada tänavamaaks ja eraldada Peetri tn 69 ja Kasarmu tn 3 kinnistutest maa-alad korteriühistule parkla laiendamiseks. Sellest tulenevalt on Peetri 69 krundile Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse poolt kavandatavale ühiselamule piisava ehitusõiguse tagamiseks vaja juurde liita osa Kasarmu 3 krundist. See toob omakorda kaasa nimetatud krundile kavandatud haridusasutuse detailplaneeringukohase ehitusõiguse muutuse. Nimetatud krundipiiride muudatused mõjutavad seega Kasarmu tn 3 ja Peetri tn 69 krundile planeeringuga määratud ehitusõigust, mistõttu ei vasta see enam linna vajadustele. Samuti võimaldab kehtetuks tunnistamine eraomandis oleval Kasarmu tn 1 krundil ellu viia üldplaneeringukohast lahendust ehk võtta ala kasutusele korterelamumaana.

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.

Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavaga piirneva ala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine antud kruntide osas ei takista detailplaneeringu elluviimist ülejäänud osas, sest juurdepääsud ja ehitusõigus teistele kruntidele kehtetuks tunnistamisega ei muutu.

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 ettepanekuid ei laekunud.

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 Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneering Kasarmu tn 1, Kasarmu tn 3 ja Peetri tn 69 kruntide 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 teatavastegemisest.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 06.06.2024 istungi protokoll nr 52**

Ettekandja: **Elo Kiivet**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine" juurde

Ruumiloome osakond teavitab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest 30 päeva jooksul ajalehes Postimees ning 14 päeva jooksul Tartu linna veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes.

Skeem planeeringualast ja kehtetuks tunnistatavast alast:



Detailplaneeringu põhijoonis:



Väljavõte üldplaneeringust:

