

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

31.08.2023 nr LVK-O-0157

Kuu, Nõva, Vaba ja Turu tänavaga piirneva ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kuu tn 43 krundi omanik on linnalt taotlenud Kuu, Nõva, Vaba ja Turu tänavaga piirneva ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Kuu tn 43 krundi osas, sest soovib loobuda kehtestatud detailplaneeringu elluviimisest ja kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase ehitusõiguse realiseerimiseks. Kuu tn 41 krundi omanik on samuti andnud teada, et soovib loobuda kehtestatud detailplaneeringu elluviimisest.

Tartu Linnavalitsuse 8. jaanuari 1998. a korraldusega nr 29 kehtestatud Kuu, Nõva, Vaba ja Turu tänavaga piirneva ala detailplaneering hõlmab krunte aadressidega Kuu tn 41, Kuu tn 43, Vaba tn 46 ja Nõva tn 4. Planeeringuga on määratud ehitusalad, sealhulgas kohustuslik ehitusjoon, krundi kasutamise otstarve, suurim lubatud täisehitusprotsent ja ehitise kõrgus. Kuu tn 43 krundile on määratud ehitusõigus pereelamu ja kuni 50% ulatuses äri- ja büroohoone, Kuu tn 41 krundile äri- ja büroohoone ehitamiseks. Kruntide suurim lubatud täisehitus on 30%, hoone suhteline kõrgus 8 meetrit, Kuu tn 43 korruselisus 2-3, Kuu tn 41 korruselisus 3.

Planeering on osaliselt ellu viidud, ehitusõigus on realiseeritud kruntidel Vaba tn 46 ja Nõva tn 4.

Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu järgi asub planeeringuala korterelamumaa juhtfunktsiooniga alal arhitektuuriüksuses EK5, kus maa-alad on hoonestatud vabaplaneeringulist laadi korterelamutega. Alal kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Maa-ala täiendav hoonestamine lahushoonetega või hoone laiendamine ei ole lubatud (välja arvatud jalgrattahoidlad, jäätmehoid jms). Lubatud on olemasolevate väikeelamute asemele mitme krundi baasil korterelamu rajamine Kuu ja Turu tn ristmiku piirkonnas, jätkates olemasolevate kortermajade hoonestusstruktuuri. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurid näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

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.

Linn asub seisukohale, et detailplaneering on mõistlik kehtetuks tunnistada kogu ulatuses arvestades, et:

- 1) Kuu tn 41 krundi ja Kuu tn 43 krundi omanikud soovivad tunnistada kehtetuks Kuu, Nõva, Vaba ja Turu tänavatega piirneva ala detailplaneeringu endale kuuluvate kruntide osas ning loobuda kehtestatud detailplaneeringu elluviimisest;
- 2) muus osas on detailplaneering ellu viidud;
- 3) Kuu, Nõva, Vaba ja Turu tänavaga piirneva ala detailplaneering on kehtestatud 25 aastat tagasi ning ei vasta enam PlanS § 126 lg 1 ülesannetele ega ka Tartu linna üldplaneeringule maakasutuse juhtotstarbe osas.

Planeerimisseaduse § 140 lg 3 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse andmiseks puudutatud isikutele. Kuu tn 41 omanik soovis seejärel veelkord

selgitusi, miks on vajalik korterelamu ehitamiseks detailplaneering kehtetuks tunnistada, sealhulgas miks peab muutma Kuu tn 41 krundi osas planeeringut, kui krundile on lubatud ehitada 3 korrust ja täisehitus 30% ning kas uue detailplaneeringuga saab rohkem. Lisaks ei olnud ta nõus Kuu tn 43 osas kehtetuks tunnistamisega.

Linn selgitas, et detailplaneeringu olemasolu korral on ehitusõiguse määramise aluseks detailplaneering, mis võimaldab Kuu tn 41 krundi hoonestada äri- ja büroohoonega, mitte aga korterelamuga. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võimaldab luua eeldused üldplaneeringukohase ehitusõiguse realiseerimiseks ning ei kahjusta kuidagi krundiomanike õigusi, kuna omanik ei soovi rajada äri- ja büroohoonet. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt on kinnistu omanikul võimalik korterelamu ehitusõiguse määramiseks taotleda ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused Tartu linna üldplaneeringu alusel, kus on määratud tingimused korterelamu rajamiseks.

Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise. Linnal tuleb planeeringumenetluses osapoolte huvide kaalumisel arvestada nii avalikku huvi kui huvitatud isikute õigusi ja huve. Arvestades erinevaid asjaolusid on linn seisukohal, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kogu ala ulatuses on põhjendatud ega riku Kuu tn 41 omaniku õigusi.

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 kehtetuks Kuu, Nõva, Vaba ja Turu tänavaga piirneva ala detailplaneering.
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.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 31.08.2023 istungi protokoll nr 70**

Ettekandja: **Elo Kiivet**

Õiend

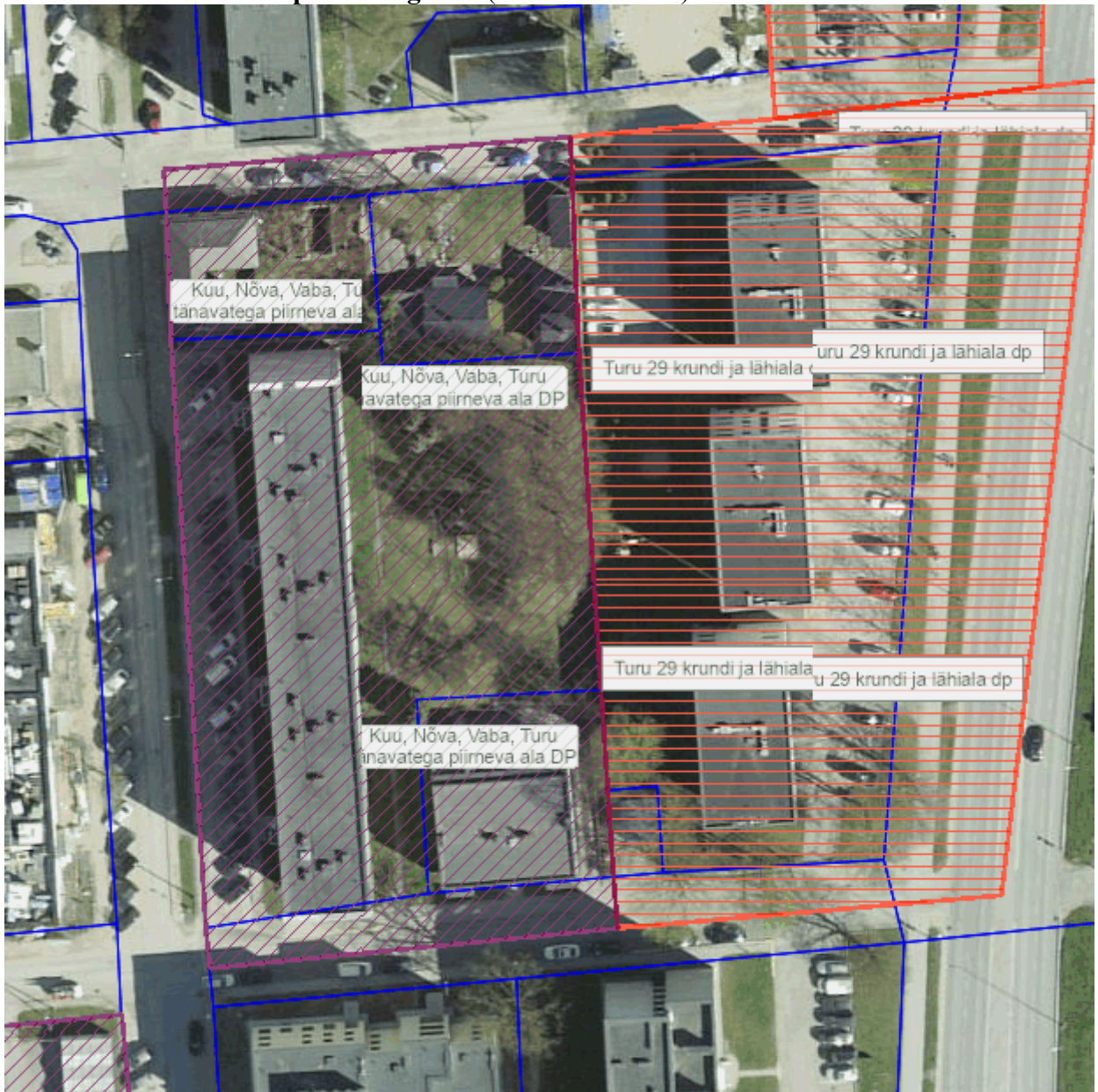
Tartu Linnavolikogu Otsuse "Kuu, Nõva, Vaba ja Turu tänavaga piirneva ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine" juurde

Kuu tn 43 omanik ei soovi krunti hoonestada üksikelamuga, vaid tahab realiseerida üldplaneeringu kohase korterelamu ehitusõiguse, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda. Koostöö käigus on soovi korterelamu rajamiseks avaldanud ka Kuu tn 41 omanik.

Üldplaneeringuga on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused. Kruntide ehitusõiguse määramine on võimalik arvestades üldplaneeringus määratud tingimusi projekteerimistingimuste alusel. Kuna detailplaneeringuga ette nähtud ärihoonete asemel soovitakse korterelamut, siis on vajalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.

Eelnõuga tehakse ettepanek detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks eelnõus toodud kaalutlustel. Eelnõud on tutvustatud planeeringuala ja naaberkinnistute omanikele.

Kehtetuks tunnistatava planeeringu ala (lilla kaldviirutus):



Kehtiv detailplaneering:



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

Koostas:
Ingrid Voolaid
planeerija