



Hea planeeringuala naaber

07.11.2024 nr 9-3.2/DP-01-165

**Riia, Väike-Tähe ja Võru tänavatega piirneva
kvartali detailplaneeringu osaline kehtetuks
tunnistamine**

Riia tn 14 krundi omanik on esitanud taotluse tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 27.07.1999. a korraldusega nr 2116 kehtestatud [Riia, Väike-Tähe ja Võru tänavatega piirneva kvartali detailplaneeringu](#) Riia tn 14 krundi osas.

Detailplaneering koostati eesmärgiga määrata krundile Riia 12 täiendav ehitusõigus. Riia tn 14 krundile ehitusõigust ei määratud, anti võimalus olemasoleva hoone remondi- ja ümberehitustöödeks hoone suurust muutmata.

Tartu linna üldplaneeringu järgi asub Riia tn 14 krunt Riiamäe asumis arhitektuuriüksuses R9, kus on täpsustusena Riia tn 14 krundi maakasutuse juhtotstarbeks määratud ärihoone maa-ala. Vastavalt üldplaneeringule on ärihoone maa-ala kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala. Ehitustingimuste osas on täpsustavalt sätestatud, et krundi ehitustingimused määratakse muinsuskaitse eritingimustega. Üldplaneeringust tulenevalt on ala hoonestamisel arhitektuurivõistluse kaalumise kohustus. Võistluse vajadust tuleb kaaluda muu hulgas juhul kui arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt peatänavate ristmikul), mida Riia tn 14 krunt kahtlemata on.

Kuigi üldplaneeringu kaardirakenduses on Riia tn 14 krundil kajastatud osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala juhtotstarve, mille kohaselt ei ole majutushooneid lubatud rajada, on üldplaneeringu menetluse käigus arvestatud omaniku ettepanekut määrata Riia tn 14 juhtotstarve ärihoone maa-alaks. Seisukoha alusel on jäänud kaardirakendusse parandus sisse viimata, seega on üldplaneeringu juhtotstarve ebatäpne ja linn arvestab krundi arendamisel ja ehitusõiguse andmisel menetluse käigus võetud linna seisukohaga. Seega Riia tn 14 krundi juhtotstarve on ärihoone maa-ala ja krundile on lubatud ka majutushoone kavandamine.

Vastavalt § 140 lg 1 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima; 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Vastavalt § 140 lg 2 võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Detailplaneeringus on Riia tn 14 krundil kajastatud olemasolev olukord, mis välistab teistsuguse ehitustegevuse.

Krundi omanik soovib detailplaneeringu Riia tn 14 krundi osas kehtetuks tunnistada, et vastavalt üldplaneeringule ja muinsuskaitse eritingimustele viia alal läbi arhitektuurivõistlus ja püstitada ärihoone.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Linnavalitsuse hinnangul on võimalik loobuda detailplaneeringu koostamisest ja määrata ehitusõigus projekteerimistingimustega kui kavandatava hoone paiknemine ja kõrgus järgivad muinsuskaitse eritingimusi, hoone suurim lubatud ehitisealune pind kui ka muud ehituslikud ja arhitektuursed tingimused on määratud linnaehitusliku analüüsi alusel ning parima lahenduse leidmiseks on korraldatud arhitektuurivõistlus. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui viis aastat ning Riia tn 14 krundi osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei takista ülejäänud osas planeeringu terviklahenduse elluviimist.

Osakond on ette valmistanud eelnõu kehtiva detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks. Eelnõuga on võimalik tutvuda Tartu linna veebilehel www.tartu.ee (Valdkonnad > Maad, ehitus, planeeringud > Planeerimine > Planeeringute register > Liik: Detailplaneeringud > Seisund: Kehtivad > DP-01-165 Riia, Väike-Tähe, Võru tn vahelise ala detailplaneering > DP01165_Riia, Väike-Tähe, Võru tn vahelise ala detailplaneering EELNÕU). Otselink: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-01-165>

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.

Palume esimesel võimalusel teavitada arvamuse avaldamise soovist või sellest loobumisest. Vastavalt seadusele saab avaldada eelnõu osas arvamust hiljemalt 30 päeva jooksul.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Juhataja

Johanna Kasearu

503 5239 Johanna.Kasearu@tartu.ee