



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Kivi Varahalduse OÜ
ain@estiko.ee

Teie 04.01.2017
Meie 09.01.2017 nr 9-3.2/DP-05-016

24 Holding OÜ
marko.milius@gmail.com
elmo.sarapuu@gmail.com

**Ettepanek Kivi 67A krundi ja lähiala
detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks**

Tartu Linnavalitsuse 12.05.2005 korraldusega nr 731 algatati Kivi 67A krundi ja lähiala detailplaneering eesmärgiga määrata Kivi 67a krundi ehitusõigus korterelamu ehitamiseks. Tartu linn on detailplaneeringu koostamise ja rahastamise lepingu alusel tellinud Artes Terrae OÜ-lt nimetatud detailplaneeringu koostamise ning andnud Livonia Kinnisvara OÜ-le üle õiguse rahastada detailplaneeringu koostamist.

Osakond on esitanud 20.02.2015 kirjaga nr 9-1.1/DP-05-016 järelepärimise detailplaneeringu edasise koostamise või seda takistavate asjaolude kohta, informeerides, et viimane lahendus esitati osakonnale menetlemiseks aastal 2012. Teatasime, et linnavalitsus soovib lõpetada sõlmitud lepingu nr 110/21.3-13 ja detailplaneeringu menetluse. Olete oma 03.03.2015 kirjaga nr 15-021 teavitanud soovist jätkata lepingu täitmist vastavalt senistele tingimustele.

Planeerija esitas 04.01.2017 osakonnale Kivi 67A krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse joonise, mis jätkuvalt ei arvesta miljööväärusliku hoonestusala hoonestustüpoloogiat (ei krundi jagamise ega hoonemahtude paigutuse osas) ega lähteseisukohtades sätestatut.

Kivi 67A krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja rahastamise lepingu nr 110/21.3-13 punkti 2.2.1 järgi kohustub planeeringu koostaja (täitja) koostama detailplaneeringu vastavalt Tartu Linnavalitsuse 12.05.2005 korraldusega nr 731 kinnitatud lähteülesandele ja punkti 2.2.5 järgi kõrvaldama linna poolt viidatavad detailplaneeringu puudused mõistliku aja jooksul. Vastavalt lepingu punktile 5.4 on linnal õigus lepingust taganeda, kui täitja või huvitatud isik on lepingut oluliselt rikkunud, milleks loetakse muuhulgas punkti 5.4.1 järgi, kui täitja on detailplaneeringu koostamisel oluliselt rikkunud lähteülesande ja/või õigusaktide nõudeid ega vii detailplaneeringut nendega kooskõlla.

Kivi 67A krundi ja lähiala detailplaneeringu osas on osakond korduvalt muuhulgas juhtinud tähelepanu, et suurima ehitusaluse pindala määramisel tuleb lähtuda lähteseisukohtadega kinnitust ja naaberkruntide hoonestuse analüüsist, et uued hooned ei oleks oma mahult suuremad kui tänavaäärsed hooned, et miljöövääruslikul hoonestusalal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega (muuhulgas hoonete suurus, paigutus ja mastaap...), et soodustada tuleb hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

Pikaleveninud protsessist tulenevalt anname Teile teada, et vastavalt ehitusseadustiku ja

planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikele 4 tuleb enne 01.07.2015. a algatatud planeeringute menetlus viia lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Kivi 67A krundi ja lähiala detailplaneeringu lahendus on eskiislahenduse menetluse etapis.

Teavitame Teid, et 01.07.2015. a jõustus uus planeerimisseadus, mille § 125 lg 5 alusel võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 5 järgi võib planeeringu koostamise korraldaja enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud detailplaneeringu menetluse lõpetada, kui planeerimisseaduse kohaselt puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

Arvestades asjaolu, et muutunud on seadustik ning lähtudes olukorrast, kus lähteülesandele vastava ja miljööväärtslikule hoonestusalale sobiva lahenduse ni ei ole jõutud ning kus planeeringu koostamine ei ole eskiislahenduse etapist kaugemale jõudnud (st on alles algfaasis), leiame et alternatiivina detailplaneeringu koostamisele on võimalik kaaluda projekteerimistingimuste andmist kruntidele eraldi.

Samas juhime tähelepanu, et nii detailplaneeringu koostamise jätkamise kui projekteerimistingimuste taotlemise puhul tuleb arvestada miljööväärtsliku hoonestusala hoonestustüpoloogia põhimõtetega.

Projekteerimistingimuste andmise kohta leiate lisainfot Tartu linna kodulehelt http://www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=2&page_id=25241.

Projekteerimistingimuste andmise eelduseks on, et detailplaneeringu koostamine lõpetatakse. Selleks tuleb esitada vastav sooviavalduse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale.

Seoses eelnevaga **palume esitada osakonnale oma seisukoht** kahe nädala jooksul.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
juhataja

Ave Elken
736 1261 ave.elken@raad.tartu.ee