



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Kevin Puidak
Novasko OÜ
novasko.kv@gmail.com

Teie 21.01.2021
Meie 22.02.2021 nr 9-6.2/01272

Vorbuse küla, Jõerahu tn 13b kinnistu jagamine

Asutusesiseseks kasutamiseks
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu puutumatus
kahjustav teave
Märge tehtud: 01.02.2021
Piirangu lõpp: 31.01.2096

Olete pöördunud sooviga jagada Vorbuse külas asuv Jõerahu tn 13b katastriüksus (registriosa nr 1960, katastritunnus 83101:003:0735, pindala 11 684 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kaheks iseseisvalt kasutatavaks kinnisasjaks vastavalt kirjale lisatud plaanile.

Jõerahu tn 13b maaüksusel kehtib Tähtvere Vallavalitsuse 20.01.2009. a korraldusega nr 2–1/8 Jänese - Kõrtsi maaüksuse detailplaneering (<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/viited/DP-01-287>).

Jõerahu tn 13b krundi jagamist planeering ette ei näe, samuti ei ole alale määratud ehitusõigust, planeeringus on fikseeritud olemasolev olukord.

Tähtvere Vallavolikogu 21. juuli 2006. a määrusega nr 14 kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt asub Jõerahu tn 13b elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alal, Emajõe kalda Jõerahu-Jänese tiheasustusosalal. Täpsemad tingimused on määratud Tähtvere valla üldplaneeringu seletuskirja peatükis 5.3.3., mh on sätestatud, et planeeritava krundi minimaalne suurus on 2000 m². Tähtvere valla üldplaneeringuga on sätestatud, et detailplaneeringu koostamine on kohustuslik üldplaneeringuga reserveeritud elamumaade kasutusele võtmiseks.

Seega ei võimalda kumbki dokument soovitud tegevusi teostada ning alale tuleb koostada uus detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on üldplaneering. Arvestades asjaolu, et koostamisel on uus üldplaneering, mille menetlus on kavandatud lõpuni viia 2021. aasta sügiseks, tuleb ka detailplaneeringu koostamisele asudes arvestada kavandatavate põhimõtetega.

Tartu Linnavolikogu 13. septembri 2018. a otsusega nr 93 algatatud ja koostamisel oleva Tartu linna üldplaneeringuga, mille peamine eesmärk on siduda haldusterritoriaalse reformi järgsete piiridega Tartu linn üheks ruumiliseks tervikuks ja kujundada linna ruumilise arengu põhimõtted, asub Jõerahu tn 13b krunt samuti väikeelamu maa-alal. Üldplaneeringuga on täpsustatud hoonestamise tingimusi, piirkonnad on jagatud asumiteks ja välja on toodud ehitustingimused, millest tuleb tulevaste arengute puhul lähtuda.

Jõerahu tn 13b kinnisasi asub üldplaneeringu kohases VOR6 asumis, kus on seatud eesmärgiks kaasaegse arhitektuurikeelega individuaalelamute piirkondade väljaehitamine. Kruntide kohta kehtivad väikeelamu maa-ala juhtotstarbekohased tingimused. Ehitustingimuste määramisel järgitakse esmalt piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Lubatud on krundile ühe elamu püstitamine, lisaks 1-2 abihoonet. Elamu suurim lubatud ehitisealune pind on üldjuhul 200 kuni 300m², hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku 250 kuni 350m². Kruntimisel ja hoonestusalade määramisel tuleb järgida ehitusjoone põhimõtet. Elamu suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast. Eelistatud on projekteerimisel taastuvenegialahenduste ja passiivse kütte- ja jahutuspõhimõtete kasutamine. Kruntide moodustamisel tuleb tagada, et iga krunt külgneks tänavaga ning minimaalne krundisuurus on 2000 m².

<https://tartu.ee/et/planeerimine-info#tartu-linna-uldplaneering-2040+>

Juhul kui kehtiva detailplaneeringu osas taotletakse Jõerahu tn 13b krundi osas kehtetuks tunnistamist ja alal kehtivat detailplaneeringut ei ole, on peale Tartu linna üldplaneeringu kehtestamist kohalikul omavalitsusel võimalik kaaluda ehitusõiguse väljastamist tulenevalt

üldplaneeringuga määratud ehitustingimustest ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist. Kuna tegemist on Emajõe äärsel krundiga ja alale ulatub ehituskeeluvöönd, võib ka siis, olenevalt taotlusest, osutada vajalikuks detailplaneeringu koostamine.

Vabandust vastusega viibimise pärast.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Pille Toom

736 1456 pille.toom@tartu.ee