

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

27.04.2021 nr LVK-O-0359

**Jänese-Kõrtsi maaüksuse detailplaneeringu
osaline kehtetuks tunnistamine**

Jõerahu tn 13b kinnistu omanik on pöördunud linna poole sooviga tunnistada kehtetuks Jänese-Kõrtsi maaüksuse detailplaneering Jõerahu tn 13b kinnistu osas. Omanik on avaldanud soovi jagada kinnistu kaheks ja ala hoonestada, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda. Alal kehtiva Tähtvere Vallavalitsuse 20. jaanuari 2009. a korraldusega nr 2–1/8 kehtestatud Jänese-Kõrtsi maaüksuse detailplaneeringuga ei ole Jõerahu tn 13b krundile määratud ehitusõigust, vaid planeeringus on fikseeritud olemasolev olukord, krundi kasutamise sihtotstarbeks on näidatud 100% maatulundusmaa. Jõerahu tn 13 ja Jõerahu tn 13a kruntidele on detailplaneeringuga määratud elamumaa kasutamise otstarve ja ehitusõigus üksikelanute püstitamiseks. Teemaalt (Jõerahu tänav T4) on planeeritud kahe meetri laiused juurdepääsud Emajõe kallasrajale Jõerahu tn 13b kinnistu ida- ja lääneküljel.

Ala asub Vorbuse külas Emajõe ääres. Jõerahu tn 13b kinnistule ulatub Emajõe ehituskeeluvöönd. 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 tiheasustuslalal.

Koostatava Tartu linna üldplaneeringuga on täpsustatud hoonestamise tingimusi, piirkonnad on jagatud asumiteks ja välja on toodud ehitustingimused, millest tuleb tulevaste arengute puhul lähtuda. Jõerahu tn 13b krunt asub VOR6 asumis, kus on seatud eesmärgiks kaasaegse arhitektuurikeelega individuaalelamute piirkondade väljaehitamine. Kruntide moodustamisel tuleb tagada, et iga krunt külgneks tänavaga ning minimaalne krundisuurus on 2000 m². Kruntide kohta kehtivad väikeelamu maa-ala juhtotstarbekohased tingimused. Ehitustingimuste määramisel järgitakse piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Lubatud on krundile ühe elamu püstitamine, lisaks 1-2 abihoonet. Elamu suurim lubatud ehitisealune pind on üldjuhul 200 kuni 300 m², hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil kokku 250 kuni 350 m². Kruntimisel ja hoonestusalade määramisel tuleb järgida ehitusjoone põhimõtet. Elamu suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 meetrit hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast. Eelistatud on projekteerimisel taastuvenergialahenduste ja passiivse kütte- ja jahutuspõhimõtete kasutamine.

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. Vastavalt § 140 lõikele 2 võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Jõerahu tn 13b kinnistu osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei takista planeeringu terviklahenduse elluviimist.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks Keskkonnaametile ning arvamuse andmiseks naaberkinnistute omanikele. Etteantud tähtaja jooksul ei laekunud eelnõu kohta vastuväiteid.

Eelnevat arvestades ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2, lg-d 3, 5 ja 6, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada osaliselt kehtetuks Jänese-Kõrtsi maaüksuse detailplaneering Jõerahu tn 13b krundi 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 teatavakstegemisest.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 20.04.2021 istungi protokoll nr 33**

Ettekandja: **Reno Laidre**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Jänese-Kõrtsi maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine" juurde

Eelnõuga tehakse ettepanek detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks eelnõus toodud kaalutlustel.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on taotlejat teavitanud, et juhul kui kehtiv detailplaneering tunnistatakse Jõerahu tn 13b krundi osas kehtetuks, on peale Tartu linna üldplaneeringu 2040 kehtestamist kohalikul omavalitsusel võimalik kaaluda ehitusõiguse väljastamist tulenevalt üldplaneeringuga määratud ehitustingimustest ja piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadist. Täna kehtivast Tähtvere üldplaneeringust tuleneb elamu ehitamiseks detailplaneeringu koostamise kohustus. Kuna tegemist on Emajõe äärse krundiga ja alale ulatub ehituskeeluvöönd, võib ka siis, olenevalt taotlusest, osutada vajalikuks detailplaneeringu koostamine.

Eelnõud on tutvustatud puudutatud isikutele. Etteantud tähtaja jooksul vastuväiteid ei laekunud.

Planeeringuala (punane viirutus)

Kollase värviga on esile toodud **Jõerahu tn 13b** kinnistu, mille osas tehakse ettepanek detailplaneering kehtetuks tunnistada:



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

Kehtiv detailplaneering:



Ingrid Voolaid
planeerija