

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

02.05.2023 nr LVK-O-0135

Tähe 135 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Tähe tn 135g krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 21. aprilli 1998. a otsusega nr 1261 kehtestatud [Tähe 135 detailplaneering](#). Tähe tn 135g krundi omanikud OÜ Heamark ja OÜ PT Auto soovivad Tähe 135g krundi osas tunnistada kehtetuks Tähe 135 detailplaneeringu, sest kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ei vasta krundi omaniku soovidele ja vajadusele.

Olemasolev olukord ja asjaolud

Tähe tn 135g krunt (katastritunnus 79511:006:0049, sihtotstarve 100% tootmismaa) pindalaga 6751 m² asub Ropka tööstuse linnaosas Kambja valla piiri ääres. Krundil paikneb kolm hoonet, idaosas on ligi 1160 m² pindalaga hoone, mis on kokku ehitatud kõrval krundil Tähe tn 135 oleva hoonega. Lisaks on krundi edelaosas ca 70 m² alajaam ja ca 230 m² suurune hoone. Juurdepääsuks krundile kasutatakse krundi lõunaosas asuvat Tähe tänav T137 krunti, mis on avalik transpordimaa krunt, kuid ei ole nõuetekohaselt välja ehitatud. Krunt asub Tartu reoveepuhasti kuja piirkonnas.

Detailplaneeringuga on ala jagatud kruntideks, moodustatud on äri- ja teenindusettevõtete maa krunt Tähe tn 135e ja tootmishoonete maa krunt Tähe tn 135 ning määratud ehitusõigus. Tähe tn 135 krundi suurim lubatud täisehitus on 30%, lubatud ehitiste arv krundil üks. Olemasolev hooneosa nähakse ette säilitada, uue hooneosa suurim lubatud korruselisus on kolm. Juurdepääs krundile on kavandatud Tähe tänavalt läbi kangialuse. Krundile on määratud juurdepääsu servituudi vajadus Tähe tn 135d//135f krundi kasuks.

Tähe 135g krunt on moodustatud Tähe tn 135 krundi jagamisel. Tartu Linnavalitsuse 07.09.2004. a [korraldusega nr 1553](#) anti luba ilma detailplaneeringut koostamata Tähe 135 kinnistu jagada kaheks reaalosaks aadressidega Tähe 135 (pindala 4270 m², 100% tootmishoonete maa) ning Tähe 135g (pindala 6757 m², 100% tootmishoonete maa). Jagamise korralduses juhiti tähelepanu sellele, et juurdepääsu tagamiseks Tähe 135g katastriüksusele on vajalik teeservituudi seadmine. Krunti ei ole vastavalt planeeringule hoonestatud, servituuti seatud ei ole.

Tartu linna üldplaneering

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Tähe tn 135g krunt ettevõtluse juhtfunktsiooniga maa-alal, kus kehtivad ärihoone või tootmishoone maa-ala tingimused. Toetava otstarbe suurim osakaal on 49%. Täpsemad ehitustingimused ühtse keskkonna loomiseks on määratud arhitektuuriliste üksuste kaupa. Tähe tn 135g kuulub asumisse RT4, kus üldplaneering seab eesmärgiks hoonestuse tihendamise. Hoonestusala asukoht ja põhilised arhitektuurinäitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Asumis on minimaalne täisehitus 20%. Maksimaalset täisehitust ei määrata, kuid hoonete laiendamisel tuleb tagada normatiivne parkimine, kõrghaljastus ja sademevee immutamise võimalused sama krundi piires. Lubatud

korruselisus on 2-4. Kaubandus-, büroo- ja tootmishoonete kavandamisel ja laiendamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 10%.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Tähe tn 135g krundi osas

Krundi omanikud ei soovi detailplaneeringut kehtestatud kujul ellu viia. Kuna ka planeeringuga kavandatud krundistruktuur alal on muutunud, on detailplaneeringu kohase ehitusõiguse elluviimine Tähe tn 135g krundil raskendatud.

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. Planeerimisseaduse § 140 lõige 2 lisab, et osaliselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada juhul, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Kehtiva planeeringuga on Tähe tn 135g krundile määratud juurdepääsu servituudi vajadus Tähe tn 135d // 135f krundi kasuks. Tartu Linnavalitsuse 05.02.2019. a. [korraldusega nr 131](#) on Tähe tn 135d // 135f krundile kehtestatud "Tähe tn 135d//135f kruntide detailplaneering", mille kohaselt on alale juurdepääs lahendatud Tähe tänavalt. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Tähe 135g krundil puudub vajadus tagada Tähe tn 135d // 135f krundile juurdepääs. Samas jääb planeering kehtima Tähe tn 135 krundi osas, millega on määratud servituudi seadmise vajadus Tähe 135g ja Tähe 135e kruntidele juurdepääsu tagamiseks avalikult tänavalt.

Tähe tn 135g krunt asub väljakujunenud keskkonnaga tööstus- ja ettevõtlushoonete piirkonnas. Tähe 135g krundi osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei takista ülejäänud osas detailplaneeringu elluviimist.

Kuna Tähe tn 135g krunt asub reoveepuhasti kuja piirkonnas, tuleb hoonete ja funktsioonide kavandamisel ja rajamisel arvestada sellest tulenevate piirangutega ja teha koostööd ASiga Tartu Veevärk.

Linn on seisukohal, et keskkonda sobituva hoonestusele saab väljastada projekteerimistingimused üldplaneeringu nõudeid järgides: 10% krundist peab olema kõrghaljastatud ja parkimine lahendatud krundisisiselt vastavalt standardile.

Tuginedes eelnevale teeb linnavalitsus ettepaneku tunnistada Tähe 135 detailplaneering osaliselt kehtetuks Tähe tn 135g krundi osas.

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. Etteantud tähtaja jooksul laekus kiri ASilt Tartu Veevärk, kes juhtis tähelepanu Tähe tn 118 krundil asuvast reoveepuhastist tulenevatele piirangutele.

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

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Tähe 135 detailplaneering osaliselt kehtetuks Tähe tn 135g 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, 02.05.2023 istungi protokoll nr 35**

Ettekandja: **Elo Kiivet**

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Tähe 135 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine" juurde

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

Asukohaskeem:



Väljavõte planeeringu põhijoonisest:



Kehtiv detailplaneering annab ette konkreetse hoonestusala ja määrab suurimaks lubatud hoonete arvuks 1. Arendaja soovib võimalusel ehitada täiendava hoone praegusest hoonestusalast välja.