



Sander Rikken  
sander@smartbroker.ee

02.06.2023 nr 9-3.2/DP-01-144

Janek Kirjutaja  
janek@incassor24.ee

### **Kuu tn 41 ja Kuu tn 43 kruntidele korterelamu kavandamise võimalus**

Kuu tn 43 krundi omanik esitas linnale taotluse tunnistada nimetatud krundi osas kehtetuks Kuu, Nõva, Vaba ja Turu tänavatega piirneva ala detailplaneering, kuna ei soovi seda ellu viia.

Kuu, Nõva, Vaba ja Turu tänavatega piirneva ala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise menetluse käigus on koostöös krundiomanikega selgunud, et nii Kuu tn 43 kui ka Kuu tn 41 krundi omanikul on soov rajada krundile korterelamu. Kehtiv detailplaneering ei võimalda krunte hoonestada korterelamutega.

Osakond selgitas mõlemale krundi omanikule asjaolusid 13.04.2023. a kirjas nr 9-3.2/DP-22-012 järgnevalt:

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg-le 7 tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Arvestades aga asjaolu, et kehtiv planeering on muus osas ellu viidud, on uue ühise detailplaneeringu koostamist võimalik kaaluda Kuu tn 41 ja Kuu tn 43 kruntide osas.

Üldplaneering toetab kruntidele korterelamu ehitusõiguse määramist, antud asukohas on lubatud olemasolevate väikeelamute asemele mitme krundi baasil korterelamu rajamine, jätkates olemasolevate kortermajade hoonestusstruktuuri. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms detailplaneeringuga.

Eelnevat arvestades palus osakond krundiomanikel kaaluda alale ühise detailplaneeringu koostamist. Täna seni taotlust esitatud ei ole.

Selgitame täiendavalt. Kui nii Kuu tn 43 kui ka Kuu tn 41 krundi omanikul on soov saada krundile üldplaneeringukohane ehitusõigus, kuid täna puudub valmisolek ühise detailplaneeringu koostamiseks ning kruntidel ei soovita ehitusõigust realiseerida samaaegselt, teeb linn ettepaneku tunnistada kehtiv detailplaneering kehtetuks. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg-le 1 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima; planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Kehtiv detailplaneering on ellu viimata vaid Kuu tn 41 ja Kuu tn 43 kruntidel, ülejäänud osas on planeering ellu viidud. Linn on seisukohal, et kuna Kuu, Nõva, Vaba ja Turu tänavatega piirneva ala detailplaneering on kehtestatud aastal 1998 ja kehtetuks tunnistamise vajadus tuleneb asjaolust, et planeering ei vasta linna üldplaneeringule ja planeerimisseadusega määratud ülesannetele (PlanS § 126 lg 1), on mõistlik detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kogu ulatuses.

Edaspidi, tuginedes planeerimisseaduse § 125 lg-le 5, on võimalik kaaluda projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale kavandada üks hoone ja seda teenindavad rajatised arvestades väljakujunenud keskkonda ning üldplaneeringus määratud tingimusi. Rõhutame, et üheaegselt kahele kinnisasjale hooneid kavandada projekteerimistingimuste alusel ei saa, selleks peab ikkagi tegema detailplaneeringu. Juhul aga, kui ühel krundi omanikul on aktiivne huvi ning teine soovib üldplaneeringukohast ehitusõigust kaugemas tulevikus realiseerida, annab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine selleks võimaluse projekteerimistingimuste näol. Kui Kuu tn 43 krunt on hoonestatud korterelamuga, on Kuu tn 41 krundile võimalik väljastada projekteerimistingimused korterelamu ehitamiseks arvestades ümbritsevat hoonestust ja üldplaneeringu tingimusi.

Anname teada, et lõpetame kehtiva detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise menetluse Kuu tn 43 krundi osas ja palume ühe nädala jooksul mõlema krundi omaniku seisukohta kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta. Etteantud tähtajaks vastamata jätmist loeme nõusolekuks tunnistada kehtiv detailplaneering kehtetuks ning osakond valmistab ette detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu.

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg-le 3 esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee