



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

01.04.2021 nr 299

Tila külas asuva Kaupmehe tn ja
Kõrveküla-Tartu tee vahelise ala detailplaneeringu
kehtestamine Kaupmehe tn 8, 10, 12 kruntide osas

Tartu Vallavalitsus algatas 5.04.2018 korraldusega nr 288 Tila külas asuva Kaupmehe tn ja Kõrveküla-Tartu tee vahelise ala detailplaneeringu. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks oli varemplaneeritud kruntide tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja ehitusõiguste andmine (äripinna võimalustega) korterelamute püstitamiseks.

Planeeringu koostaja on Terav Kera OÜ.

Detailplaneering algatati Kaupmehe tn 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 osas. Planeeringualasse jäid osaliselt ka Kaupmehe tn ja Mõisa pst maa-ala. Tulenevalt Tartu Veevärk AS poolt väljastatud tingimustest ja planeeringu käigus võrguettevõttega tehtud koostöö alusel, ei olnud planeeringuala võimalik kehtestada täies ulatuses. Vallavalitsus oli seisukohal, et planeeringu osaline kehtestamine oli võimalik, sest kehtestatavat osa oli võimalik iseseisvalt realiseerida. Samuti pidi vallavalitsus võimalikuks käsitleda Kaupmehe tn 8, 10 ja 12 osas planeeringumenetlust jätkuvana. Detailplaneeringust huvitatud isikute ja Tartu Vallavalitsuse vahel sõlmiti notariaalne leping, mille tulemusel Tartu Vallavalitsus kehtestas 17.10.2019 korraldusega nr 883 Kaupmehe tn 2, 4, 6, 14, 16, 18, 20 kruntidel nimetatud detailplaneeringu. Kehtestamise korralduses sätestati tingimus, et kuupäevaks 04.04.2021 tuleb planeering ka Kaupmehe 8, 10, 12 kruntidel kehtestada või loetakse planeerimismenetlus Kaupmehe tn 8, 10 ja 12 kruntide osas lõppenuks.

Kaupmehe tn 8, 10, 12 kruntidel kehtib hetkel Tila külas asuvate Kaupmehe tn 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 17.10.2007. a Tartu vallavolikogu otsusega nr 184). Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub nimetatud varemkehtestatud detailplaneering kattuvaks planeeringuosas kehtetuks.

Kehtiva Tartu valla üldplaneeringu järgi on ala juhtfunktsiooniks määratud keskusemaa. Keskuse maa juhtfunktsioon on üldplaneeringujärgselt vastavalt detailplaneeringus täpsustatavale arengusuunale kas elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon. Üldplaneering näeb ette keskusemaa juhtfunktsiooniga alal detailplaneeringuid koostada mitte üksikute kruntide kaupa vaid suurematele aladele. Seega on käesoleva detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega.

Planeeringu koostamise käigus tehti koostööd tehnovõrkude valdajatega, Tartu Linnavalitsuse, Maanteeameti, Päästeameti ja Terviseametiga. Lisaks oli planeeringulahendus arvamuse avaldamiseks kättesaadav 30 päeva jooksul Tartu valla kodulehel. Vastav teade

esitati ka kaasatavatele. Tehtud koostöö ja laekunud arvamuste põhjal korrigeeriti planeeringulahendust. Korrigeerimise käigus ei muutunud vallavalitsuse hinnangul planeeringu põhilahendus ja muudatustega detailplaneeringut uuesti kõigile kooskõlastajatele ei saadetud.

Planeeringu avalik väljapanek toimus 11.03-24.03.2019, väljapaneku jooksul esitati ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahendusele. Tartu Vallavalitsus võttis 4.04.2019 korraldusega nr 320 seisukohad laekunud ettepanekutele ja edastas seisukohad ka vastuväidete esitajatele. Avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks toimus 30.04.2019 avalik arutelu. Arutelu käigus jõuti kohale tulnud isikutega kokkuleppeni, mille põhjal korrigeeriti- täiendati planeeringulahendust. Üks vastuväiteid esitanud isik (Paavo Korkka) ei tulnud arutelule kohale ja palus enda esitatud märkused esitada järelevalvesse Rahandusministeeriumisse. Rahandusministeeriumisse ära kuulamisele vastuväiteid esitanud Paavo Korkka ei ilmunud.

Rahandusministeerium andis 21.08.2019 a kirjaga nr 14-11/4300-3 planeeringule heakskiidu ja tagastas planeeringumaterjalid kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

26.09.2019 esitas planeeringu koostamisest huvitatud isik 24 Holding OÜ taotluse jätta planeering kehtestamata Kaupmehe tn 8, 10 ja 12 kruntidel. 24 Holding OÜ-le kuulusid planeeringualas kinnistud Kaupmehe tn 8, 10, 12 ja 14. 24 Holding OÜ taotles detailplaneering kehtestamist Kaupmehe tn 14 kinnistu osas ja teiste talle kuuluvate kinnistute osas taotles 24 Holding OÜ kehtestamata jätmist ja planeerimismenetluse jätkamist. Tartu Vallavalitsus kehtestas 17.10.2019 korraldusega nr 883 Kaupmehe tn 2, 4, 6, 14, 16, 18, 20 kruntidel nimetatud detailplaneeringu.

Käesolevaks hetkeks on huvitatud isik esitanud sooviavalduse planeering kehtestada Kaupmehe tn 8, 10 ja 12 kruntidel. Planeeringu rakendamise osas on kruntide omaniku ja Tartu Vallavalitsuse vahel sõlmitud notariaalne leping planeeringu realiseerimiseks ja Tartu Veevärk AS'ga on sõlmitud kokkulepe, et vajalik veeressurss on tagatud ja ehitusõigusi on võimalik koheselt rakendada.

Kaupmehe 8, 10, 12 (pos 4- pos 6) kruntidele on määratud ehitusõigused kuni 4-korruseliste korterelamute püstitamiseks, kus võib kuni 20% ulatuses olla äriefunktsiooni. Maksimaalne korterite arv on ühes korterelamus 32. Kogu ühe krundi korterelamu hoonemahtu ei ole lubatud rajada 16m kõrgusena, mahud peavad olema liigendatud. Lisaks on lubatud maa-aluse korruse rajamine. Kõigi kruntide ehitusõigus võimaldab ka 1-korruselise abihoone püstitamist. Planeeringuga on korrigeeritud vähesel määral olemasolevate kruntide piire. Planeeritud on täiendavad jalgteed Kaupmehe tn, Mõisa pst ja külgneva riigimaantee äärde ning kaks jalgrataste teed, mis ühendavad Kaupmehe tänavat maanteeäärse kergliiklusteedega. Lisaks on planeeritud laste mänguväljakud ja haljastuslahendused. Juurdepääsud kruntidele on Kaupmehe tänavalt. Normatiivne parkimine (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) on tagatud igal krundil.

Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringulahendus on linnaehituslikult sobiv. Detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, kaasa arvatud ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seetõttu juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, haldusmenetluse seaduse § 4, planeerimisseaduse § 139 lg 1 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Kehtestada Tila külas asuva Kaupmehe tn ja Kõrveküla-Tartu tee vahelise ala detailplaneering Kaupmehe tn 8, 10, 12 kruntide osas.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada vaide Tartu Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Jarno Laur
vallavanem

/digitaalselt allkirjastatud/

Eve Kallas
Vallasekretär