



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

12.12.2024 nr 1458

Tabivere alevikus asuvate Tuuleveski tn 5 ja Pargi tn 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Vallavalitsus algatas 30.03.2023 korraldusega nr 393 Tabivere alevikus asuvate Tuuleveski tn 5 ja Pargi tn 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Voldi Vara OÜ (reg kood 16215530). Planeeringu koostaja on Väliprojekt OÜ (reg kood 12978320).

Planeeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda Tuuleveski tn 5 maaüksuse jagamist elamumaa kruntideks ning Pargi tn 2 maaüksuse jagamist äri- ja elamumaa kruntideks. Planeeringuga määratakse ehitusõigus äri- ja teenindushoone(te), korterelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks lahendatakse kogu planeeringuala haljastus, heakord, juurdepääsuteed, parkimiskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringuala pindala on ligikaudu 3,3 ha.

Planeeringulahenduse kohaselt moodustatakse planeeringualasse hõlmatud maaüksustest 10 krunti: kolm korterelamu krunti, üks üldkasutatava maa krunt, üks ärimaa krunt ning viis transpordimaa krunti. Lubatud on kuni 4-korruseliste korterelamute ja 1-korruseliste abihoonete rajamine, arvestades seejuures ehitusõiguses toodud nõudega hoonete maksimaalsele absoluutkõrgusele. Planeeritud korterite arv on kokku kuni 105. Samuti on kavandatud Pargi tn 2 maaüksusele ärimaa krunt, millele on lubatud rajada kuni kaks hoonet ning lisaks kuni kaks 20 m² suurust väikehitist.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Tuuleveski ja Pargi tänavate kaudu. Tuuleveski tänava väljakruntimiseks on planeeritud Pargi tn 2, Tuuleveski tn 5 ja Tuuliku tn 1a maaüksustest transpordimaa krundid (Pos 7-10), mis on lubatud liita üheks transpordimaa kinnistuks (sh Tuuleveski tn L2). Planeeringuala ulatuses on kavandatud Tuuleveski tänavale nõuetekohane tänavaruum, sh 5 m laiune kõvakattega sõidutee, 2,5 m laiune kõvakattega kergliiklustee ja haljastatavad eraldusribad.

Detailplaneeringu lahendus vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Detailplaneering on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alal, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega ja planeering on kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga, Keskkonnaametiga, Transpordiametiga, Päästeametiga ning Terviseametiga. Detailplaneeringu eelnõu esitati tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks ka naaberkiinnistute omanikele, keda antud tegevus võiks eeldatavalt puudutada. Esitatud arvamusi arvestati ning lähtuvalt sellest on täiendatud ka planeeringulahendust.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Vallavalitsuse 12.09.2024 korraldusega nr 1096. Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks oli avalikkuse kaasamine, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Planeeringu avalik väljapanek toimus 07.10.2024-20.10.2024 Kõrveküla raamatukogus ning Tartu valla kodulehel. Avaliku väljapaneku jooksul ei esitatud ühtegi kirjalikku ettepanekut detailplaneeringu lahenduse kohta ning võttes aluseks PlanS §136 lg 2 ei ole avalik arutelu nõutav, kui detailplaneeringu kohta ei ole avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi esitatud. Seetõttu ei toimunud ka avalikku arutelu.

Planeeringu elluviimine toimub vastavalt planeeringu seletuskirjas ning Tartu Vallavalitsuse ning Voldi Vara OÜ 02.12.2024 sõlmitud lepingu (registreeritud Tartu valla dokumendiregistris nr-ga 7-1/182-1) „Detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude ja tehnorajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkulepped, isiklike kasutusõiguste seadmise leping, ning asjaõiguslepingud ja kinnistamisavaldused“ alusel. Planeeringust huvitatud isikute kohustus on omal kulul välja ehitada planeeringulahenduse kohased (tehno)rajatised, teed, haljasalad, puhkerajatised jm planeeringulahendusega ning sellega funktsionaalselt seotud rajatised.

Voldi Vara OÜ on kohustatud vastavalt 02.12.2024 sõlmitud lepingule muu hulgas enne hoonetele ehituslubade väljastamist võõrandama Tartu vallale tasuta planeeringukohased transpordimaa krundid Pos 6,7, 8. Terviklikult läbi projekteerima ning välja ehitama planeeringukohased tehnovõrgud -ja rajatised sealhulgas planeeringuala välised, kuid planeeringulahenduse elluviimiseks ning planeeringulahendusega funktsionaalselt seotud rajatised (sh Jõgeva tee 10, 8, 6 maaüksustele planeeritud sademevee süsteemid ning maanteealuse truubi). Enne esimesele hoonetele ehitusloa väljastamist peab olema vähemalt killustikaluseni välja ehitatud planeeringulahenduse kohane Tuuleveski tänav ning planeeringuga kavandatud tehnovõrgud- ja rajatised s.h. planeeringuala välised rajatised, mis on vajalikud planeeringulahenduse elluviimiseks (s.h Tuuleveski tn 1 kinnistule kavandatud kergliiklustee koos selle koosseisus olevate rajatistega). Sõlmima eraomandis olevate kinnistute omanikega maakasutuskokkulepped avalikku kasutusse määratavate rajatiste ja väliruumi osas. Üldkasutatavale maale (Pos 5) kavandama ning terviklikult läbi projekteerima avalikku kasutusse määratud mängu- ja puhkeala. Ehitama Tabivere Jaama tee (Pargi tn) kergliiklustee kuni Tuuleveski tänava ristmikuni (kuni krundini Pos 7), kui Voldi Vara OÜ soovib alustada krundi Pos 1 ehitusõiguse realiseerimist (taotleb rajatistele ja hoonetele ehitusloa) enne kui Vald on rajanud sinna Tartu valla kergliiklusteede projekteerimine osa I ja III (töö nr 22017A) kohase kergliiklustee. Muus ulatuses on kõik planeeringukohased teed, tehnovõrgud ja -rajatised Voldi Vara OÜ kohustus. Vald ei võta omale kohustusi planeeringu elluviimisel.

Enne esimesele hoonetele kasutusloa väljastamist peab olema välja ehitatud ning kasutusloa väljastatud planeeringulahenduse kohastele avalikule tänavale, Tuuleveski tn 1 kergliiklusteele ning Pos 6 kergliiklusteele, samuti vastavat krundi teenindavatele tehnovõrkudele ja rajatistele. Enne esimesele korterelamule kasutusloa väljastamist peab olema välja ehitatud ning kasutusloa väljastatud ka krundile Pos 5 kavandatud üldkasutatavale puhkealale. Krunt Pos 5 on lubatud jätta eraomandisse või anda tasuta üle vallale. Eraomandisse jääva üldkasutatava maa väljaehitamise järgselt tuleb tagada kinnistu avalik kasutus ning kinnistu omanikul avaliku ruumi nõuetekohane ja regulaarne hooldamine.

Planeeringualale jääva kinnistu või selle osa võõrandamisel peab Voldi Vara OÜ andma uuele omanikule üle kõik 02.12.2024 sõlmitud lepingu alusel talle kuuluvad õigused ja kohustused koos nimetatud õiguste ning kohustuste järgnevatele omanikele ülekandmise kohustusega.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, vara või kultuuripärandit. Pidades kinni kõikidest detailplaneeringus esitatud nõuetest, võib tekkida planeeringu elluviimisel vaid ajutine negatiivne mõju, mis on tingitud ehitustegevuse iseloomust ning tunnetatav ehitusaegsel ajal.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 134 ja § 135, ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Kehtestada Tabivere alevikus asuvate Tuuleveski tn 5 ja Pargi tn 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.
3. Korralduse peale võib esitada Tartu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär