

TARTU VALVOLIKOGU



EELNÕU	
Koostaja	Anni Teetsmann
Ettekandja	Egle Nõmmoja
Vajadusel kaasettekandja	
Juhtivkomisjon	

TARTU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kõrveküla

xx.xx.2025 nr xx

Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu I etapi planeeringu kehtetuks tunnistamine

Tartu vald vaatab üle kehtivaid detailplaneeringuid, mis on rohkem kui 10 aastat vanad ning mida ei ole ellu viidud, eesmärgiga saada ülevaadet, mis tegevused on veel asjakohased ja elluviidavad ning mis mitte. Tartu Vallavolikogu algatas oma 28.02.2005. a otsusega nr 40 Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu. Algatatud detailplaneeringu kogupindala oli 476 ha ning planeeringut võis osade kaupa koostada ning kehtestada. Tartu Vallavolikogu kehtestas oma 15.08.2007. a otsusega nr 139 Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu I etapi detailplaneeringu Tartu valla haldusterritooriumile jäävas ulatuses. Tartu Linnavalitsus kehtestas sama planeeringu nimetusega "Eesti Rahva Muuseumi ja Tartu valla lõunaosa (I etapi) detailplaneering" Tartu linna haldusterritooriumile jäävas ulatuses oma 04.09.2007 a. korraldusega nr 1068. Kehtestatud Tartu valla lõunaosa I etapi detailplaneeringu planeeringuala suuruseks on ligikaudu 200 ha ja see paikneb Tartu linna põhjaosas ning Tartu valla lõunaosas. Suur osa planeeringualast oli kehtestamise hetkel jätkuvalt riigi omandis olev maa maareformi seaduse § 31 lg 2 tähenduses.

Planeeringu eesmärgiks oli krundipiiride, ehitusõiguse, hoonestusprintsipiide ja arhitektuursete tingimuste määramine, tehnovõrkude planeerimine, liikluskorralduse ja parkimislahenduse põhimõtete kindlaksmääramine, haljastuse ja heakorra määramine.

Planeeringu kehtestamisest on möödas ligikaudu 18 aastat ning planeering ei ole täielikult kehtestatud kujul realiseerunud. 2007. aastal kehtestatud detailplaneeringut on aja jooksul suures osas üle planeeritud ning on ka täpsustatud läbi projekteerimistingimuste andmise menetluse. Planeering kui tervik on kehtiv veel ligikaudu 123 ha suurusel alal. Sellest Tartu valla lõunaosa I etapi detailplaneering on kehtiv Tartu valla haldusterritooriumil veel ligikaudu 84,2 ha suurusel alal, järgmistel maaüksustel (tabel 1):

Tabel 1. Tartu valla haldusterritooriumile jäävad maaüksused, kus kehtib Tartu valla lõunaosa I etapi detailplaneering

Maaüksuse nimi	Katastritunnus	Sihtotstarve
Muuseumi tee L1	79403:002:1309	transpordimaa 100%
Muuseumi tee L2	79601:001:1470	transpordimaa 100%
Põhja tee	79601:001:1471	transpordimaa 100%
Põhjaotsa	79601:001:1473	üldkasutatav maa 100%
Raadiraja tn 1	79601:001:1330	üldkasutatav maa 100%
Raadi Looduskaitseala 1	79601:001:0436	kaitsealune maa 100%
Väike-Rannaste	79401:001:0518	sihtotstarbeta maa 100%
Rannaste tee L1	79601:001:2775	transpordimaa 100%
Rannaste (jääd planeeringualale osaliselt)	79401:001:0517	sihtotstarbeta maa 100%
Nõlvaku	79601:001:2774	üldkasutatav maa 100%
Papi	79403:002:0345	tootmismaa 100%
Vinnali	79403:002:0344	tootmismaa 100%
Raadiraja tänav L9	79601:001:2776	transpordimaa 100%
Raadiraja tänav L7	79601:001:1472	transpordimaa 100%
Raadiraja tänav	79403:002:1301	transpordimaa 100%
Raadiraja tn 3	79601:001:1474	tootmismaa 100%
Majoraadi tee	79601:001:0007	transpordimaa 100%
Narva maantee T178	79401:006:0982	transpordimaa 100%
Narva maantee 11	79401:006:0638	transpordimaa 100%
Narva maantee 12	79601:001:1137	transpordimaa 100%

Tartu valla lõunaosa I etapi detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus Raadi alevis asuvatele Vinnali, Papi ja Raadiraja tn 3 maaüksustele. Samuti on ehitusõigus määratud planeeringukohasele krundile pos 22. Planeeringukohast krunti pos 22 ei ole moodustatud.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on lubatud ehitada Vinnali maaüksusele kuni kolm hoonet. Hoonete ehitisealune pind võib olla kuni 3515 m², hoonete maksimaalne kõrgus on 8 meetrit, korruselisus kuni kaks korrust ning katusekalle vahemikus 0–15°. Vinnali maaüksusel on detailplaneeringukohane ehitusõigus realiseeritud. Papi maaüksusele on kehtiva detailplaneeringu kohaselt samuti lubatud ehitada kuni kolm hoonet. Lubatud ehitisealune pind võib ulatuda kuni 3400 m²-ni, hoonete maksimaalne kõrgus on 8 meetrit, korruselisus kuni kaks korrust ning katusekalle jääb samuti vahemikku 0–15°. Papi maaüksusele määratud ehitusõigust ei ole realiseeritud.

Planeeringukohasele krundile pos 22, mille osas ei ole maakorraldustoiminguid teostatud ning maaüksust ei ole moodustatud, on ette nähtud ühe hoone püstitamine ehitisealuse pinnaga kuni 500 m², kõrgus kuni 8 m, korruselisus kuni 2 korrust ning katuse kalle 0–15°. Raadiraja tn 3 maaüksusele on ette nähtud ühe hoone püstitamine ehitisealuse pinnaga kuni 36 m², kõrgus kuni 3 m, korruselisus on 1 korrus ning lubatud katuse kalle 0–45°. Raadiraja tn 3 maaüksusele määratud ehitusõigust ei ole realiseeritud.

Planeeringu kehtetuks tunnistamisega kaotavad planeeringualale jäävad krundid ka neile määratud, kuid realiseerimata jäänud ehitusõiguse. Kui detailplaneering on tunnistatud kehtetuks, on maaüksuste omanikel võimalus esitada soovi korral taotlus uue detailplaneeringu koostamiseks.

Eesti Rahva Muuseumi ja Tartu valla lõunaosa I etapi detailplaneering on kehtiv Tartu linna haldusterritooriumil veel ligikudu 39 ha suurusel alal. Tartu linna haldusterritooriumile jäävad järgmised maaüksused, mis on planeeringualasse hõlmatud ning mille osas Eesti Rahva muuseumi ja Tartu valla lõunaosa I etapi planeering kehtib, on järgmised: Narva mnt 179 (kü tunnus: 79501:002:0501), Narva mnt 177 (kü tunnus: 79512:033:0010), Narva mnt T177 (kü tunnus: 79512:033:0037), Narva mnt 175 (kü tunnus: 79512:033:0004), Muuseumi tee 2 (kü tunnus: 79512:033:0039), Narva mnt T175 (kü tunnus: 79512:033:0038), Muuseumi tee T1 (kü tunnus: 79512:033:0041), Muuseumi tee T2 (kü tunnus: 79512:033:0014), Muuseumi tee T4 (kü tunnus: 79512:033:0042), Muuseumi tee T3 (kü tunnus: 79301:001:0387), Muuseumi tee T5 (kü tunnus: 79501:002:0329), Muuseumi tee T7 (kü tunnus: 79501:002:0330).

Tartu Valla Haldus OÜ (reg. kood 10290080) on esitanud Tartu Vallavalitsusele taotluse Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu I etapi planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks talle kuuluva Rannaste tee L1 (kü tunnus: 79601:001:2775) kinnistu osas, tuues välja et Raadi looduskaitseala loomise järgselt ei ole võimalik planeeringuga kavandatud uue tee rajamine kogu planeeringuala ulatuses.

Rannaste tee L1 maaüksusele on määratud Tartu valla lõunaosa I etapi detailplaneeringu kohaselt transpordimaa sihtotstarve ning Rannaste tee L1 maaüksus moodustab ühe osa planeeringuga kavandatud transpordimaa krundist (planeeringukohane krunt pos 23), millega kavandati uus läbiv teelõik Sõpruse pst-Jaama tn ristmikult endise Raadi lennuvälja juhtimiskeskuse juurde. Planeeringukohast krundi pos 23 ei ole moodustatud. Tee on kehtiva planeeringu kohaselt kavandatud neljarealisena ja sõidusuundade vahel oleva eraldusribaga. Teemaa mõlemale poole planeeriti jalgtee ning ühele poole ka 4 m laiune jalgrattatee. Kavandatud tee oli avaliku kasutusega ning teelt kavandati juurdepääs Papi ja Rannaste maaüksustele.

Vabariigi Valitsuse 22.10.2015. a määrusega nr 108 moodustati Raadi looduskaitseala ning kinnitati kaitse-eeskiri. Raadi looduskaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta I ja II kaitsekategooria taimeliike ning teisi kaitsealuseid taimeliike. Samuti on eesmärgiks taastada ning säilitada pärisaruniidu ja soovikuniidu kasvukohatüüpe. Kaitseala valitsejaks on Keskkonnaamet. Kaitsealal on keelatud majandustegevus, uute ehitiste püstitamine ning loodusvarade kasutamine.

Arvestades, et suur osa Tartu valla lõunaosa I etapi detailplaneeringust on juba läbi uute detailplaneeringute kehtestamise muutunud kehtetuks, samuti Raadi looduskaitseala moodustamist ning Rannaste tee L1 maaüksuse omaniku soovi tunnistada detailplaneering osaliselt kehtetuks, on põhjendatud Tartu valla lõunaosa I osa detailplaneering tunnistada Tartu valla haldusterritooriumile jäävas osas kogu ulatuses kehtetuks. Planeeringut ei saa tunnistada osaliselt kehtetuks vastavalt Rannaste tee L1 maaüksuse omaniku taotlusele, kuna osaliselt kehtetuks tunnistamise tagajärjel ei ole planeeringu terviklahendus enam elluviidav.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 1 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lg 2 kohaselt võib tunnistada detailplaneeringu osaliselt kehtetuks kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Tartu valla üldplaneeringu kohaselt jääb Tartu valla lõunaosa I etapi detailplaneeringu ala Tartu valla haldusterritooriumil valdavalt haljasala juhtotstarbega maa-alale, mille all mõistetakse looduslikke ja/või inimese poolt kujundatud haljas- ja metsaalasid. Haljasalad

täidavad kas puhkefunktsiooni, toimivad puhveraladena (kaitsehaljastus) või on nende määramise eesmärgiks säilitada maa-alad looduslikuna. Vinnali, Papi, Rannaste tee L1 ning Rannaste maaiüksused jäävad segahoonestatava arenguala juhtotstarbega maa-alale, mida iseloomustab mitmekesine hoonestus ja funktsionaalsus, sh üldkasutatava avaliku ruumi olemasolu. Maa-ala tuleb arendada mitmekesiselt hõlmates erinevaid funktsioone. Sellele maa-alale võib kavandada nii elamuid, kaubandus-, teenindus- ja/või büroohooneid ning üldkasutatavaid alasid. Samuti võib alale planeerida keskkonnasäästlike ja -sõbralikke ettevõtteid (s.h tootmine).

PlanS § 140 lg 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja arvamuse andmiseks isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada. Tartu Vallavalitsus edastas otsuse eelnõu kooskõlastamiseks Keskkonnaametile, Päästeametile, ning arvamuse andmiseks planeeringualale jäävate kinnistute omanikele ning piirnevate kinnisasjade omanikele, kelle õigusi võib planeering puudutada. (Seisukohad lisatakse peale vastavate arvamuste ja seisukohtade laekumist

Eespool toodust tulenevalt leiab Tartu Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on põhjendatud võttes arvesse Rannaste tee L1 maaomaniku soovi ning asjaolu, et planeeringulahendus ei ole enam asjakohane ega realiseeritav kehtival kujul.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 140 lg 1, lg 3–6 ning haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, Tartu Vallavolikogu

otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Tartu Vallavolikogu 15.08.2007. a otsusega nr 139 kehtestatud Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu I etapi detailplaneering.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva otsuse peale võib esitada Tartu Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Vahur Poolak
Volikogu esimees

ÕIEND

Õigusakti vastuvõtmise vajalikkuse põhjendus

Rannaste tee L1 maaomanik on esitanud taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Rannaste tee L1 maaüksuse osas. Arvestades, et suur osa Tartu valla lõunaosa I etapi detailplaneeringust on juba läbi uute detailplaneeringute muutunud kehtetuks, samuti Raadi looduskaitseala moodustamist on põhjendatud Tartu valla lõunaosa I osa detailplaneering tunnistada Tartu valla haldusterritooriumile jäävas osas kogu ulatuses kehtetuks. Planeeringut ei saa tunnistada osaliselt kehtetuks, kuna osaliselt kehtetuks tunnistamise tagajärjel ei ole planeeringulahenduse terviklahendus enam elluviidav.

Õigusaktid, millega on käesoleval ajal küsimus reguleeritud

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Õigusaktid, mis on vaja kehtetuks tunnistada või muuta antud õigusakti vastuvõtmisel

Antud õigusakti vastuvõtmisel ei ole vajadust muuta ega kehtetuks tunnistada teisi õigusakte.

Õigusakti vastuvõtmisest tulenevad kulutused ja nende katteallikad

Tartu vald peab kehtetuks tunnistamisest teavitama planeerimisseaduse § 140 lg 5 nimetatud asutusi ja isikuid ning korraldama detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistamise teate ilmumise 30 päeva jooksul ajalehes Postimees ja 14 päeva jooksul Tartu valla veebilehel ning Ametlikes Teadaannetes. Kulu on ligikaudu 150 eurot. Kulu kaetakse Tartu valla eelarvest.