



Kalmer Koossalu

Teie 29.11.2021

Meie 07.12.2021 nr 7-14.1/16961

Mudaniku kinnistu Kardla külas

Asutusesiseseks kasutamiseks

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu puutumatus
kahjustav teave

Märge tehtud: 07.12.2021

Piirangu lõpp: 06.12.2096

Lugupeetud Kalmer Koossalu

Esitasite päringu Kardla külas Mudaniku kinnistu (kat tunnus 83101:001:0318) jagamise ja ehitamise kohta.

Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a. otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringuga on alale määratud maalise asustuse juhtfunktsioon, st väljaspoole Tartu linna asustusüksust ja tiheasustusalasid, suuremaid tootmisalasid, säilitatavaid metsaalasid ning puhke- ja virgestusalasid sh. puhkemetsi jääv maa-ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine.

Mudaniku kinnistu paikneb Tartu linna üldplaneeringu arhitektuuriüksuses KAR1 Kardla küla hajaasustusalal. Kardla küla iseloomustavad suured metsa- ja põllumassiivid ja suured vahemaad (tavapäraselt enam kui 250m) talukohtade vahel. Üksuse eesmärgiks on säilitada piirkonnale iseloomulik hajaasustuslik hoonestusstruktuur ning väärtuslik põllu- ja metsamaa. Väljaspool asustuse arengu alasid üldplaneeringuga kompaktset, tiheasustuse põhimõttel hoonestamist ette ei nähta. Uushoonestamine on lubatud järgides hajaasustuse põhimõtteid, kuid eelistatud on olemasolevate talukohtade kasutusele võtmine.

Ehitustingimuste kohaselt tuleb uue hoonestuse kavandamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hajaküla asustusstruktuuri ja eelistada maalise asustuse juhtotstarbega maa-alasid metsa juhtotstarbega aladele. Uushoonestus tuleb kavandada olemasolevatest talukohtadest eemale, järgides lähipiirkonna hoonete tüüpilisi vahekauguseid, kuid reeglina mitte lähemale kui 100m (kaugus õuealade vahel). Erandina võib uue hoonestuse kavandada olemasoleva hoonestuse kõrvale, kui kruntidel on ühine piir või õuealade vahele ei jää põllu- või metsamaad. Selliselt tekkivates hoonegruppides ei või olla rohkem kui 3-4 elamut.

Uusi ehitusõiguse taotlusega krunte on lubatud moodustada siis, kui tagatakse ehitustingimustes toodud põhimõtted. Minimaalne krundi suurus on 1 ha. Tekkivale krundile ehitamisel peab olema võimalik tagada hajaasustuse printsiipe, juurdepääsu.

Mudaniku kinnistul asub eluhoone, mida koos abihoonete ja ümbritseva õuemaaga soovitakse ülejäänud kinnistust välja kruntida. Lisaks paiknevad eluhooned Volli kinnistul, Tammesalu tee 3 ja 5 // 7 kinnistutel. Künnapuu maaüksuse detailplaneeringuga on antud ehitusõigus ka Tammesalu tee 1 kinnistule. Seega paikneb või on planeeritud Mudaniku kinnistul ja selle lähiümbruses (200m raadiuses) kokku kuus põhihoonet (5 elamut, spordihoone) koos abihoonetega. Tammesalu tee kruntidel ulatub hooneid ümbritsev õueala kuni krundipiirini.

Arvestades linna üldplaneeringuga määratud juhtotstarvet ja ehitustingimusi hajaasustusega piirkonnas, on Mudaniku kinnistule või selle jagamise teel moodustatavatele katastriüksustele kokku võimalik ehitada maksimaalselt üks kuni kaks eluhoonet. Sealjuures ei või ühel kinnistul olla rohkem kui üks elamu. Juhtfunktsioon ei välista ka ärihoone või põllumajandusliku hoone püstitamist, kuid igal juhul täpsustatakse võimalikud hoonestusalad ehitusõiguse andmisel, arvestades juba väljakujunenud asustumustrit.

Katastriüksuse jagamine maakorraldusseaduse alusel on võimalik ka ainult maakorraldusliku toiminguna, juhul kui tekkivatele kinnisasjadele ei taotleta ehitamist. Sellisel juhul tuleb arvestada, et juba moodustatud katastriüksustele ehitamine ei pruugi olla ka tulevikus võimalik tulenevalt üldplaneeringu tingimustest. Juurdepääsude kavandamisel riigiteelt 22102 Vorbuse-Kardla teelt (katastritunnus 83101:001:0014) on vajalik arvestada Maanteeameti nõudeid, mis esitati linnavalitsusele 24.07.2020 kirjaga nr 16-2/2020/29579-2.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Palu

juhataja

Ivo-Sven Riet

736 1219 Ivo-Sven.Riet@tartu.ee