



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

28.04.2020 nr 467

#### **Kandiküla, Männiku maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Kaarsilla Kinnisavara OÜ on esitanud taotluse alkatada Kandikülas Männiku maaüksuse detailplaneeringu koostamine eesmärgiga määrata ehitusõigus äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Planeeringuga soovitakse moodustada neli krunti ja määrata igale krundile ehitusõigus kahe põhihoone rajamiseks, hoonete suhteline kõrgus kuni 10 m ja korruselisus 2. Kruntide täisehituseks soovitakse määrata ligikaudu 35%. Juurdepääs lahendatakse Vana-Kandi teelt läbi Vana-Kandi tee 3 kinnistu.

Männiku maaüksus asub Kandikülas, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahetus läheduses. 2,3 ha suurune ala on hoonestamata maatulundusmaa katastriüksuse sihtotstarbega krunt. Naabruses asuvad elamumaa-, maatulundusmaa-, ärimaa- ja tootmismaa krundid. Alale puudub avalikult kasutatavalt teelt juurdepääs.

Planeeringualale ulatub riigitee kaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd ning maaparandussüsteemidest tulenevad piiranguvööndid - maaparandushoiuala, avatud eesvoolu kaitsevöönd, kalda veekaitsevöönd.

Männiku maaüksusel kehtivat detailplaneeringut ei ole. Tähtvere Vallavalitsuse 03.08.2006 korraldusega nr 194 kehtestatud Kandiküla äri- ja tootmispiirkonna detailplaneeringuga on määratud naaberkruntidele Vana-Kandi tee 3 ja Vana-Kandi tee 1 ehitusõigus kuni kahekorruseliste tootmis- ja laohoonete ning äri- ja büroohoonete rajamiseks. Männiku maaüksuse kasuks on määratud Vana-Kandi teelt juurdepääsu servituudi seadmise vajadus

Vastavalt Tähtvere valla üldplaneeringule on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega maa-alaga. Linna ja maantee lähedus soosivad alale elamumaa kõrvale sobiliku (müra- ja saastevaba) äri- ja tootmistegevuse planeerimist. Äri-, tootmis- ja laohoonete lubatud korruselisuseks on kuni kolm. 20% tootmismaa territooriumist tuleb haljastada, millest  $\frac{3}{4}$  peab olema kõrghaljastus. Kaitsehaljastuse dimensioone võib erijuhtudel muuta detailplaneeringuga. Tootmis- ja ärimaade planeerimisel tagada juurdepääsuteede, parklate ja kergliiklusteede optimaalsed, naabrusest vähem häirivad ja liiklusohutud lahendused. Elamumaade kontaktvööndisse võib kavandada üksnes elukeskkonnale sobilikku kvaliteeti tagavaid äri- ja tootmisettevõtteid. Detailplaneeringutes tuleb määratleda, millist laadi tootmistegevus on lubatud. Detailplaneering peab andma lahendused sademevee kogumiseks/ärajuhtimiseks. Maaparanduskraavide ja teetruupide ebapiisava läbilaskevõime korral planeerida täiendavaid tehnoloogiliselt sobilikke lahendusi (reservuaarid, kogumistiigid, täiendav drenaažitorustik, olemasolevate maaparandussüsteemide renoveerimine jmt).

Tulenevalt alale ulatuvatest maaparandussüsteemidest ja nendest tulenevatest piirangutest, esitas linn järelepärimise Põllumajandusametile, et saada teada, kas ja millistel tingimustel on võimalik Männiku maaüksuse detailplaneeringu koostamine. Põllumajandusamet on 15.04.2020 kirjaga nr 14.2-1/11636 edastanud tingimused, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada. Muu hulgas on välja toodud, et eesvoolukraavi maaparandusseaduse nõuetele vastav toimimine ja juurdepääs hoolduseks peab olema tagatud ka peale planeeritavate tegevuste elluviimist. Detailplaneeringu alalt sajuvee ärajuhtimise lahenduse kavandamisel ja sajuvee suunamise vajadusel maaparandussüsteemi eesvoolu, tuleb arvestada maaparandusseaduse § 53 "Maaparandussüsteemi lisavee juhtimine" tingitud nõuetega. Detailplaneering tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga ja Rahinge Maaparandusühistuga.

Kuna alale puudub avalikult kasutatavalt teelt juurdepääs, tuleb juurdepääsu lahendamisel teha koostööd naaberkruntide omanikega, vajadusel tuleb määrata servituudi seadmise vajadus.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tähtvere valla üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ja § 11 lg 1 ning arvestades Tähtvere Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr 14 kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Kandiküla Männiku maaüksuse detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks, äri- ja tootmishoonetele ehitusõiguse määramiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kandiküla Männiku maaüksuse detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tähtvere valla üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on ärimaa, tootmismaa, transpordimaa;

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades Tähtvere valla üldplaneeringus sätestatuga, mõjuala seoste analüüsi tulemustega ning nõuetekohase haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

4.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4. Haljastuse kavandamisel tuleb arvestada, et krundi pindalast peab olema haljastatud 20%, millest 75% peab olema kõrghaljastus. Arvestada kõrvalasuva elamukrundi poolses osas kompaktse haljasriba loomise vajadusega, mis tagaks elanikke võimalikult vähe häiriva äritegevuse nende vahetus naabruses.

4.5. Planeeringu lahenduse koostamisel ja keskkonnatingimuste määramisel tuleb arvestada krundil olevate kitsendustega, mh tuleb sätestada meetmed maaparandussüsteemide toimimiseks.

4.6. Liikluskorralduse lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

4.7. Määrata servituudi seadmise vajadused avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsu tagamiseks.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Maanteeametiga, Põllumajandusametiga ja Päästeameti Lõuna päästkeskusega, planeeringu koostamisse tuleb kaasata Rahinge Maaparandusühistu ja naaberkruntide omanikud.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär

**Kandiküla Männiku maaüksuse detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär