



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

22.09.2020 nr 1014

#### **Rahinge küla Tipu maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Booden Haldus OÜ on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku Tipu maaüksusele Rahinge külas eesmärgiga määrata ehitusõigus üksik- ja kaksikelamute ehitamiseks. Moodustada soovitakse üksikelamumaa krundid min 2000 m<sup>2</sup> ja kaksikelamumaa krundid min 3000 m<sup>2</sup> suurusega. Igale krundile soovitakse kuni 2 hoonet (põhihoone ja abihoone), kõrgus elamutel kuni 8 m, kaks korrust, abihoonetel kuni 5 m, üks korrus. Krunditäisehitus kuni 25%. Juurdepääs Haavakannu teelt, parkimine lahendatakse vastavalt standardile igal elamukrundil.

Tipu maaüksus pindalaga ca 2,5 ha paikneb Rahinge külas, ca 550 m kaugusel Tartu-Ilmatsalu-Rõhu teest. Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (põllumaa). Krundil ei paikne kõrghaljastust ega hoonestust. Krundile on juurdepääs avalikult Haavakannu teelt.

Krundil ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Tähtvere valla üldplaneeringu kohaselt asub Tipu maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega perspektiivse asustuse alal. Üldplaneeringus määratud maa- ja veealade kasutamise- ja ehitustingimustega on Kraavi maaüksus määratud Märja-Haage-Pihva-Rahinge-Kandiküla ringtrassi äärsete elamumaade hulka. Antud piirkonnas on ehitusõiguse realiseerimise eelduseks liitumine nn ringtrassiga, s.o ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga. Uute väikeelamumaa kruntide suurus ei tohi olla väiksem kui 2000 m<sup>2</sup>, paaris- ja kaksikmajade krundi suurus peab olema vähemalt 3000 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu algatamise taotlus on kooskõlas Tähtvere valla üldplaneeringuga.

Uute hoonete rajamisel olemasoleva asustuse jätkuna tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi ja tihedust, kavandatud hooned peavad oma mõõtmete ja iseloomu poolest sobituma ümbritsevasse keskkonda. Planeeringuala lähipiirkonnas on väljakujunenud üksikelamutest koosnevad elamugrupid. Tipu maaüksuse naaberalal kehtib Aaviko kinnistu ja lähiala detailplaneering. Aaviko kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on kavandatud üksikelamumaa krundid, kruntide suurus jäävad vahemikku 2000 m<sup>2</sup> kuni 5908 m<sup>2</sup>. Ehitusõigus on määratud kuni kahe hoone, üksikelamu ja kõrvalhoone ehitamiseks krundile. Suurim lubatud ehitisealune pindala on 250 m<sup>2</sup>. Minimaalselt 20% krundist peab olema haljastatud. Järgmised lähimad kompaktsed hoonestusalad, Hiieküla ja Haavakannu, asuvad Tipu maaüksusest linnulennult ca 200-370 m kaugusel.

Tipu maaüksus on osa ümbritsevate põllumaade maaparandusehitise reguleerivast võrgust, seal paikneb maaparandussüsteemi ehitise Näidis I-II (kood 2103940020100/001). Maaüksuse põhjapoolne külg piirneb maaparandussüsteemi eesvoolukraaviga. Maaparandussüsteemide hooldust antud piirkonnas teostab Rahinge maaparandusühistu. Vastavalt Põllumajandusameti 31.07.2020 kirjale nr 14.5-1/1290-1 tuleb detailplaneeringu geodeetilisele alusplaanile kanda olemasoleva maaparandussüsteemi elemendid. Maaparandussüsteemi teostusjooniste väljastamiseks tuleb pöörduda Põllumajandusameti Ida regiooni Tartu esindusse. Detailplaneeringu geodeetiline alusplaan tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Maaparandusseaduse § 48 „Eesvoolu kaitsevöönd“ tulenevate nõuetega. Detailplaneeringu sajuveelahenduse koostamisel arvestada Maaparandusseaduse § 53 „Maaparandussüsteemi lisavee juhtimine“ tulenevate nõuetega.

Avalik juurdepääs planeeringualale toimub mööda Haavakannu teed T2. Planeeringuga tuleb Haavakannu teele suunduv elamukrunte teenindav teemaa Tipu maaüksuse osas välja kruntida ja avalikku kasutusse määrata. Peale transpordimaa moodustamist ja väljaehitamist, tuleb see tasuta üle anda kohalikule omavalitsusele. Vastavate kokkulepete sõlmimine on detailplaneeringu realiseerimise eelduseks.

Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise kohta on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele detailplaneeringukohustusega alal.

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 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 Rahinge küla Tipu maaüksuse detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi kruntide moodustamiseks ning üksik- ja kaksikelamutele ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Rahinge küla Tipu maaüksuse detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades kehtivat üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:
  - 4.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooned, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust ning olemasoleva maaparandussüsteemi elemente. Geodeetiline alusplaan tuleb kooskõlastada Põllumajandusametiga. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised;
  - 4.2. kruntide moodustamisel tuleb arvestada, et igal krundil peab olema tagatud haljastuse ja parkimise lahendus. Krundid tuleb moodustada korrapärased ning arvestama peab üldtingimusi;
  - 4.3. krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
    - 4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on väikeelamumaa, transpordimaa;
    - 4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil;
  - 4.4. ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";

4.5. jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsu lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist;

4.6. krundist minimaalselt 20% peab olema haljastatud;

4.7. planeeringu lahenduse koostamisel ja keskkonnatingimuste määramisel tuleb arvestada ja sätestada meetmed maaparandussüsteemide toimimiseks.

5. Planeeringu koostamisse kaasata isikud, kelle huve võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega ja Põllumajandusametiga.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

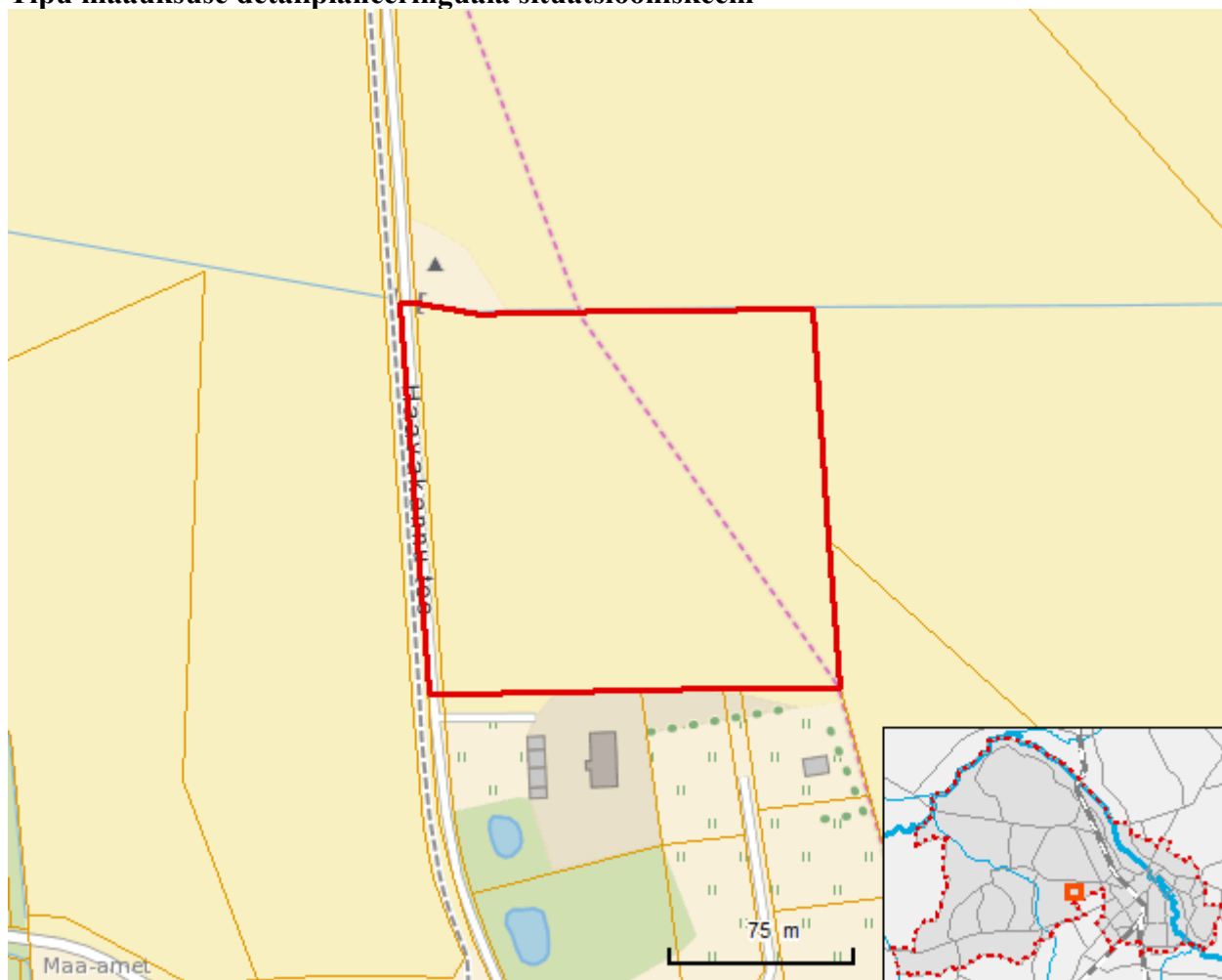
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär

**Tipu maaüksuse detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär