



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

25.10.2022 nr 1167

#### **Rahinge küla, Haavakannu tee 36 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

##### Planeeringu algatamise ettepanek

Haavakannu tee 36 krundi omanik on esitanud linnale ettepaneku planeeringu algatamiseks, eesmärgiga jagada kinnistu neljaks üksikelamu krundiks ning määrata ehitusõigus elamute püstitamiseks. Olemasolev elumaja ja kõrvalhoone on kavas lammutada, võimalusel säilitatakse olemasolev maakelder. Igale krundile soovitakse püstitada üks elamu ja kaks abihoonet. Elamu ehitisealuseks pinnaks soovitakse määrata 250 m<sup>2</sup>, kõrguseks 8 meetrit, abihoone kõrguseks 5 meetrit. Kokku soovitakse krundi ehitisealuseks pinnaks määrata 300 m<sup>2</sup>.

##### Olemasolev olukord ja planeeringu koostamise vajadus

Haavakannu tee 36 krunt suurusega 8559 m<sup>2</sup> asub Rahinge külas. Lähipiirkonnas asuvad üksikelamutega hoonestatud krundid, kahest küljest on krunt piiratud põllumaaga. Olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa. Ehitisregistri järgi asub krundil viis hoonet (elamu ja abihooned), kokku ehitisealuse pinnaga 263 m<sup>2</sup>. Elamu ehitisealune pind on 93 m<sup>2</sup>. Juurdepääs krundile on tagatud Tartu linnale kuuluvatelt Haavakannu tee T4 ja Haavakannu tee T6 transpordimaa kruntidelt.

Alal kehtib Haavakannu elamurajooni detailplaneering (kehtestatud 2006. a). Kehtiva detailplaneeringuga on näidatud Haavakannu tee 36 krundil olemasolev olukord, senine kasutusotstarve ja ehitusõigus. Naaberkruntidele on määratud ehitusõigus kuni 200 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinna ulatuses hoonestuse rajamiseks. Lisaks põhihoonele on lubatud ehitada üks abihoone. Hoonestuse suurim lubatud kõrgus on 7 meetrit. Lubatud katusekalle on 20-30 kraadi.

Taotleja soovib muuta kehtivat detailplaneeringut. Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Arvestades, et kehtiv detailplaneering on Haavakannu tee 36 kinnistuga piirneval alal suures osas realiseeritud, ala on jagatud kruntideks ning osaliselt ka ehitusõigus realiseeritud, ei ole otstarbekas hõlmata planeeringuga kogu kehtiva detailplaneeringu ala. Ehitusõiguse Haavakannu tee 36 krundile saab määrata vastavalt üldplaneeringule arvestades naaberkrundidel kehtivat ehitusõigust.

##### Üldplaneeringu tingimused

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt väikeelamu maa-alal, mis on üksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu maa ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid, kodusarnased hoolekandeadutused kuni 10-le isikule, garaažid jne) maa-ala. Planeeringuala asub arhitektuuriüksuses RAH6, kus maa-alad on hoonestatud üksikelamute ja paarismajadega. Üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse arengu. Maa-aladel kehtivad väikeelamumaa juhtfunktsiooni kohased üldtingimused. Kolme ja enama korteriga elamud, sh ridaelamud ei ole lubatud.

Väikeelamukrundil on lubatud üks elamu ja lisaks olenevalt krundistruktuurist ja hoonestuslaadist üks kuni kaks abihoonet. Lubatud on nii üksikelamute kui paariselamute ehitamine. Elamute maksimaalne ehitisealune pind on üldjuhul kuni 250 m<sup>2</sup> ja hoonete pind krundil kokku kuni 300 m<sup>2</sup>. Lubatud on kaldkatused, olenevalt piirkonnast ka lamekatused. Hoonete maksimaalne korruselisus on kaks, abihoonetel üks. Täisehitus on kuni 15%. Järgida tuleb väljakujunenud ehitusjoont. Sokli kõrgus on 0,3-0,7 m. Minimaalne krundi suurus on 2000 m<sup>2</sup>. Kui moodustatah krunt on 3000 m<sup>2</sup> või suurem, siis on lubatud täisehitus kuni 10%. Uute kruntide moodustamisel tuleb tagada, et iga krunt külgneks avaliku tänavaga.

#### Algamisel planeeringulahendusele esitatavad tingimused

Planeeringust huvitatud isik on esitanud algatamise taotlusele lisaks soovitud kajastava eskiislahenduse. Planeeritava krundi lähiala on hoonestatud üksikelamutega, mille ehitisealused pindalad jäävad vahemikku 120-182 m<sup>2</sup> ja kõrgus ei ületa 7 meetrit. Arvestades eeltoodut on linn seisukohal, et planeeringu lahendus peab tuginema linnaehituslike seoste analüüsi tulemustele ja järgima lähiala kruntidel realiseeritud ja planeeritud ehitusõigust. Kruntide moodustamisel tuleb arvestada naabruses väljakujunenud krundistruktuuriga, kruntide hoonestamisel tuleb hoone kõrguse ja ehitisealuse pinna määramisel arvestada naaberhoonete hoonestuslaadi. Haavakannu tee 36 krundi ehitusõiguse määramisel tuleb aluseks võtta lähiala hoonestuse näitajad ja mitte kavandada suuremat ehitisealust pinda kui 200 m<sup>2</sup>, et tagada elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtne areng.

#### Vajalikud uuringud

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb detailplaneeringute koostamisel iga kord kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust. Hoonestatavate kruntide haljastuspõhimõtete määramisel eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Haavakannu tee 36 kinnistu äärealadel kasvavad väärtuslikud puud (harilik pärn, künnapuu, kased, männid). Planeeringu koostamise käigus tuleb anda dendroloogiline hinnang olemasolevale kõrghaljastusele ja lahenduse väljatöötamisel arvestada selle tulemustega.

#### Avalikult kasutatavate rajatiste planeerimine ja väljaehitamise kokkulepe

Planeeringu realiseerimise eelduseks on ala sidumine avalikult kasutatava tänavamaaga ning detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamine ja tasuta Tartu linnale üleandmine.

Arvestades, et üldplaneeringuga määratud arhitektuuriüksus RAH6 hõlmab ulatuslikku väikeelamute maa-ala, kus üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse arengu, on vajalik planeeringu koostamisel läbi analüüsida võimalikud juurdepääsud väikeelamute alale ning anda arenguperspektiive arvestav, loogiline ja põhjendatud lahendus. Elamukruntide moodustamine eeldab Haavakannu tee transpordimaa krundi pikendamist planeeritava krundi Haavakannu tee 36 arvelt, eesmärgiga tagada igale krundile juurdepääs avalikult teelt ning näha ette nn tupiktee laiendus ümberpööramiseks kohajamamiseks; esitada tuleb toimiv lahendus sademevee ärajuhtimiseks (torustik, kraav vm lahendus).

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Kokkulepe rajatiste väljaehitamiseks ja linnale tasuta üleandmiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtivat detailplaneeringut ja määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering Haavakannu tee 36 krundi osas kehtetuks. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ning arvestades otsuses toodut.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Rahinge küla, Haavakannu tee 36 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundi jagamise ja üksikelamutele ehitusõiguse määramise võimalusi.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Haavakannu tee 36 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:
  - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala; planeeringu ala lähiümbruse hooned ja nende kõrgust ning planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
  - 4.2. Maa-ala kruntimisel ja hoonestusalade määramisel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud krundistruktuurist. Minimaalne krundi suurus on 2000 m<sup>2</sup>. Kruntide moodustamisel tuleb määrata krundile lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse. Selleks pikendada Haavakannu tee transpordimaa krunti ja näha ette laiendus ümberpööramiseks.
  - 4.3. Kruntide ehitusõigus määrata arvestades ümbritseva keskkonna, linnaehituslike seoste analüüsi ja dendroloogilise hinnangu tulemustega ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega järgmiselt:
    - 4.3.1. kruntide kasutamise lubatud sihtotstarve on väikeelamu maa, tee ja tänava maa;
    - 4.3.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: üks elamu ja üks abihoone;
    - 4.3.3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m<sup>2</sup>;
    - 4.3.4. hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus määrata planeeringuga (sh määrata eraldi abihoone kõrgus), arvestades piirkonnas väljakujunenud hoonestuse kõrgust.
  - 4.4. Uushoonete ehitusjoon kavandada vastavalt väljakujunenud ehitusjoonele. Kavandatavate hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline, uushooned peavad sobituma piirkonnas väljakujunenud hoonestusega.
  - 4.5. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.6. Planeeringu koostamise käigus tuleb anda dendroloogiline hinnang olemasolevale kõrghaljastusele, säilitada väärtuslikud puud ja peale kanda juurestiku kaitseala. Üksiklamumaaal peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab moodustama vähemalt 25%. Krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala.

4.7. Liikluskorraldus ja parkimine:

4.7.1. koostada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinev erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust. Joonis peab kajastama jalakäijate liikumise põhisuundade kavandamist;

4.7.2. jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad";

4.7.3. juurdepääs kruntidele tuleb lahendada avalikult kasutatavalt tänava maalt. Tupiktänaval lõpu tuleb ette näha ümberpööramiskoht.

4.8. Planeeringuga tuleb anda vertikaalplaneerimise lahendus, sh sademevee lahendus.

4.9. Planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

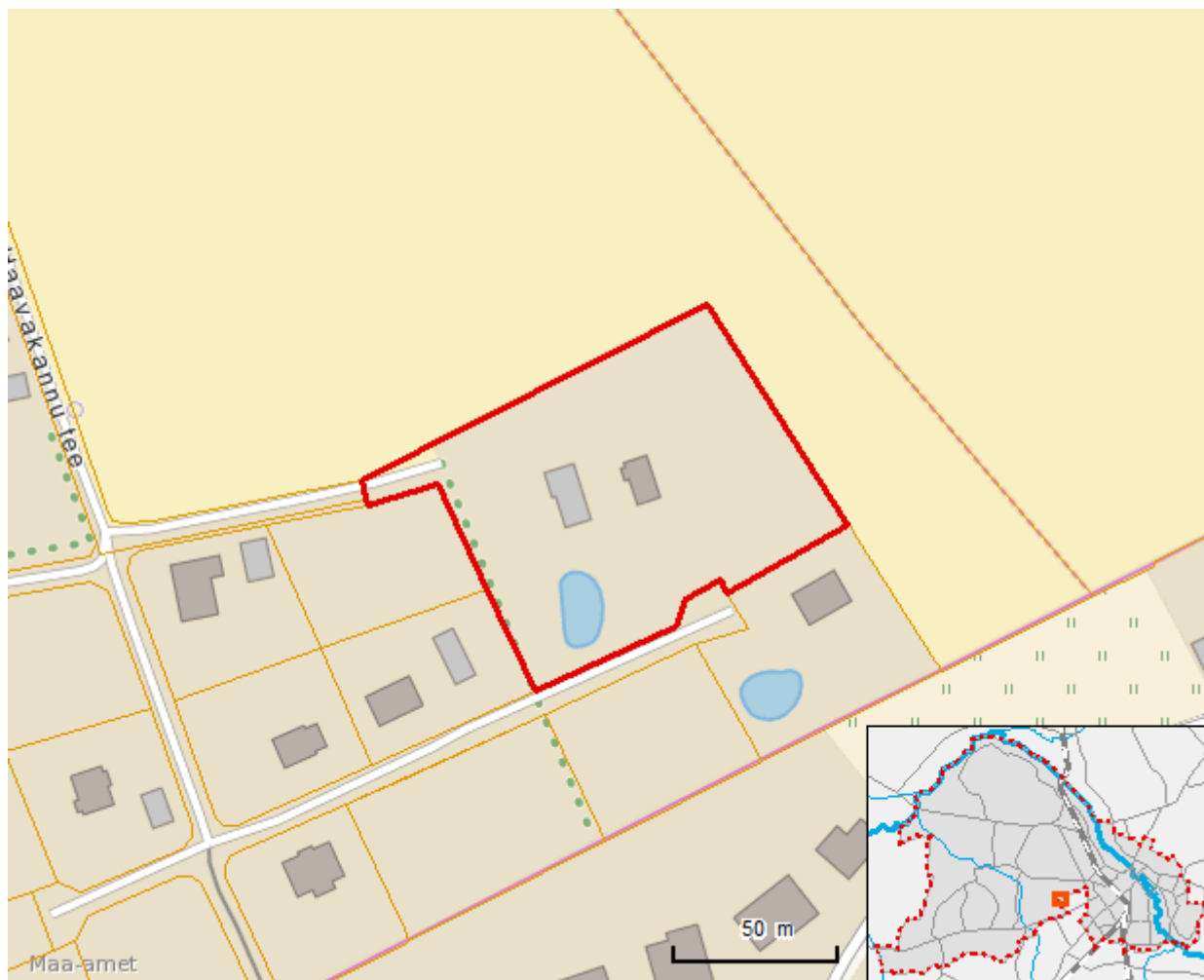
5. Planeering koostatakse Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär

**Rahinge küla, Haavakannu tee 36 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem**



(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär