

**Töö nr:** 29/15  
**Asukoht:** Tartu vald, Vahi alevik

---

---

**Vahi alevikus asuva**  
**Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja**  
**Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu**  
**I etapi idaosa ja lähiala muutmise**  
**DETAILPLANEERING**  
**(I ARENDUSETAPP)**

---

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 105743

Tellija:

OÜ Rending

/Tõnu Ingermann/

## SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alus	3
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
4	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs	6
5.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	8
5.4	Kruntide ehitusõigus	8
5.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	9
5.6	Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
5.7	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	9
5.8	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
5.9	Ehitistevahelised kujad	11
5.10	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
5.11	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
5.12	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsestriimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	15
5.13	Servituutide vajaduse määramine	15
5.14	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
5.15	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
5.16	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
5.17	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	17
6	Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused	18

## JOONISED

Situatsiooniskeem	20
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	21
Olemasolev olukord, M 1:1000	22
Põhijoonis , M 1:1000	23
Tehnovõrgud, M 1:1000	24
Maakasutus M 1:1000	25
Tehnovõrkude skeem	26

## 1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on planeeritava ala maaüksuse omanik OÜ Rending. Planeeritaval ala kehtib detailplaneeringu koostamise ajal „Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala I etapi detailplaneering“, mis on kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.05.2009.a otsusega nr 41.

Tartu Vallavalitsuse 14.01.2015 a korraldusega nr 14 "Vahi alevikus asuva Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala detailplaneeringu I etapi idaosa ja lähiala muutmise detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ on algatatud uue detailplaneeringu koostamine ja kinnitatud lähteseisukohad.

Detailplaneering koostatakse arendusetappide kaupa - st käesolev detailplaneering käsitleb I arendusetappi ehk kogu planeeringuala kvartalit nr 14.

Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

## 2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda planeeringuala maaüksuste sihtotstarbe muutmist ning kruntidele ehitusõiguse määramist ridaelamute projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus kruntidele juurdepääsudele, haljastusele, heakorrale, parkimiskorraldusele ning tehnovõrkudega liitumistele. Kogu algatatud planeeringuala pindala on u 38ha, millest I arendusetapp moodustab ca 2,7ha.

**Andmed planeeringuala maaüksuste kohta**

**Tabel 1**

Maaüksuse aadress	Katastri tunnus	Omanik	Sihtotstarve	Pindala
Aidamehe tn 6	79401:001:0242	OÜ Rending	100% ärimaa	7663m <sup>2</sup>
Aidamehe tn 8	79401:001:0244	OÜ Rending	100% ärimaa	5501m <sup>2</sup>
Rehepapi tn 1	79401:001:0265	OÜ Rending	80% ärimaa, 20% ühiskondlike ehitiste maa	22992m <sup>2</sup>
Põhjaringi tn 2	79401:001:0261	OÜ Rending	80% ärimaa, 20% ühiskondlike ehitiste maa	11797m <sup>2</sup>
Rehepapi tänav L1	79401:001:0268	OÜ Rending	100% transpordimaa	11116m <sup>2</sup>

Keskuse tee L2	79401:001:0258	OÜ Rending	100% transpordimaa	17973m <sup>2</sup>
----------------	----------------	------------	--------------------	---------------------

### 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Tartu valla ehitusmäärus, kehtestatud vallavolikogu 19.11.2003 otsusega nr 13;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala I etapi detailplaneering;
- Jõhvi-Tartu-Valga maantee, Tartu-Valga maantee, Tartu-Vahi maantee ja Vana-Narva maantee vahelise ala II etapi detailplaneering ;
- Vahi külas asuva Keskuse tee 3 maaüksuse ja lähiala detailplaneering;
- Keskuse tee 8 maaüksuse osaala detailplaneering;
- Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplatsi tn 1 maaüksuste detailplaneering.

### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ (litsentsid 462 MA) poolt augustis 2015 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr KE 7694). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:1000, kõrgussüsteem BK77.

### 5. Planeerimise lahendus

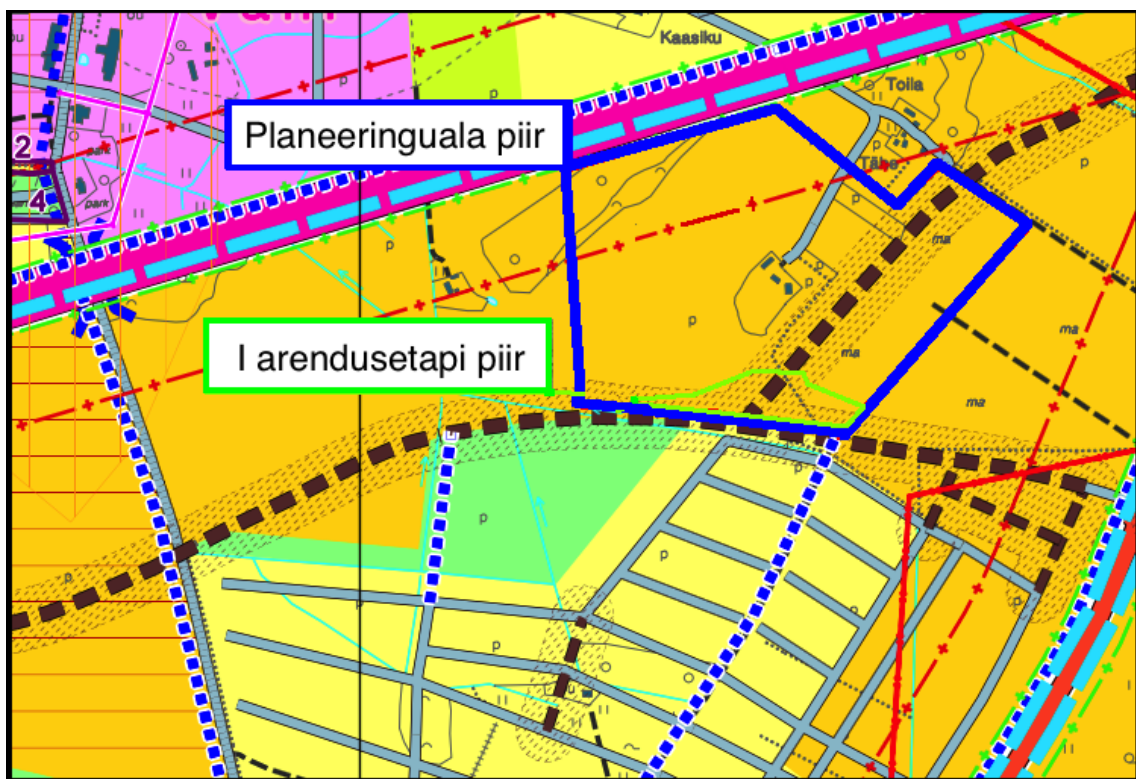
#### 5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vahi alevikus. Planeeringuala I arendusetapi juurdepääs on hetkel välja ehitamata. Juurdepääs kinnistutele on ette nähtud Keskuse teelt. Kuna Mõisapõllu maaüksusele on kavandatud ühiskondliku hoone ehitus, nähakse käesoleva detailplaneeringuga ette võimalus jalgsi Raadimõisa elamukvartalist transpordimaa pos 105 kaudu Keskuse teele suundumiseks.

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohaseks strateegiliseks planeerimisdokumentiks on Tartu valla üldplaneering (vt skeem 1).

Planeeringuga kavandatav on kooskõlas üldplaneeringuga.

Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala polüfunktsionaalse keskuse maale, mis võimaldab piirkonnas erineva kasutusotstarbega hoonete rajamist (elamu-, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa või nimetatud funktsioonide kombinatsioon). Polüfunktsionaalses keskuses arendatakse maa-alasid kas ühe kindla funktsiooniga maana või maakasutuse funktsioone kombineerides: maa-alale on võimalik lisaks juhtfunktsioonile anda ka kõrvalfunktsioonid.



**Skeem 1. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringust. Planeeringuala orienteeruv asukoht on tähistatud sinise joonega. I arendusetapi piir roheline joonega.**

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 2. Lähim valla territooriumil asuv kauplus, kool, postkontor ja raamatukogu asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1,5 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub ca 100m kaugusel Jõhvi-Tartu-Valga mnt ääres ja teine bussipeatus asub ca 400m kaugusel planeeringualast Kaupmehe tänava ääres.

Planeeringulahenduse koostamisel on analüüsitud ümberkaudsete kehtivate detailplaneeringute lahendust teedevõrgu ja krundistruktuuri ning hoonete mahtude osas. Arvestatud on turusituatsiooni ning nõudlust piirkonna elamukruntide ning nende suuruste osas. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

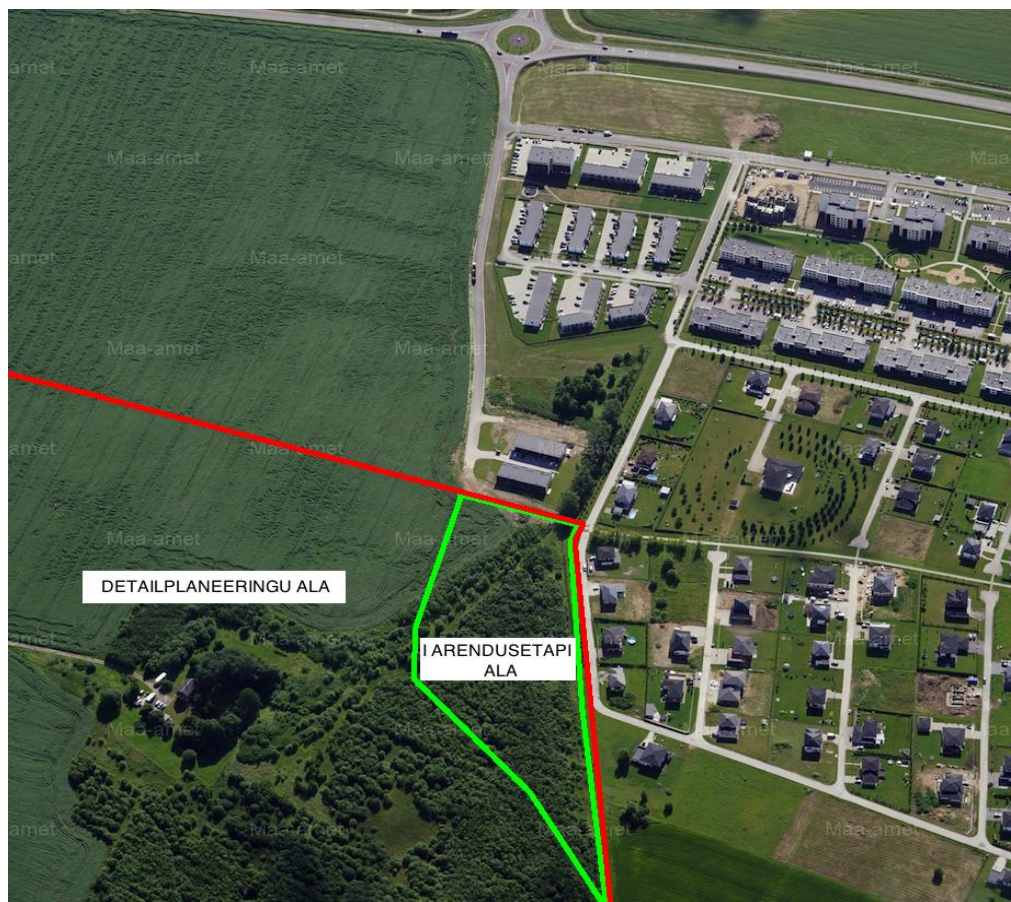
## **5.2 Olemasoleva olukorra analüüs**

Planeeritavat ala ümbritsevad naaberalade planeeringutega ette nähtud realiseerimata planeeringualad. Planeeringuala I arendusetapist kirde suunas on Täheperve, Täheserva, Täheveere, Täheääre ja Mõisaplasti tn 1 maaüksuste detailplaneeringuga kavandatud kuni 16 korruseline ärihoonestus. Planeeringualast lõunas asub välja ehitatud Raadimõisa elamurajoon. Planeeringualast idas asub välja arendatud ridaelamute piirkond. Planeeringualale on varasema detailplaneeringuga ette nähtud ärihoonete rajamine. Käesoleva planeeringuga muudetakse maakasutuste sihtotstarve planeeringuala I arendusetapi osas elamumaaks ning antakse võimalus kruntidele ridaelamute ehitamiseks.

Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane ja osaliselt võsastunud.

### **Foto 1**





Allikas: maaameti fotoladu 2017

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

### 5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeering näeb ette planeeringualal olemasolevate katastriüksuste ümber korraldamist ning katastriüksuste moodustamist uutes piirides. Planeeringujärgselt moodustatavate katastriüksuste pindalad ning sihtotstabelid on toodud koondtabelina maakasutuse joonisel (joonis nr 6).

Katastriüksuste sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusest nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

Planeeritud kruntide pindalad on lubatud täpsustada katastrimöödistamise käigus.

### 5.4 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis. Ehitusõiguse määramisel (hoonete kõrguse ja ehitisealuse pinna osas) on lähtutud lähipiirkonda planeeritud ja rajatud hoonete mahtudest. Hoonete kõrgus on antud maapinnast. Maapinna olulist muutmist ei kavandata, lubatud on maapinna kõrguse muutmise vastavalt vertikaalplaneerimisele.

Ehitusõiguse tabelis on eraldi märgitud põhi- ja abihoonete suurim lubatud ehitisealune pind ühise numbrilise näitajana.

Planeeringuga eluruumide arvu kavandamisel tuleb lähtuda haljastatava ala suuruse nõudest ja parkimisvajadusest- krundil tuleb tagada vähemalt 2 kohta iga ridaelamu boksi kohta ning lisaks vähemalt 1 külaliskoht. Maksimaalne ridaelamu bokside arv kruntidel on:

Pos 102-26 ridaelamu boksi;

Pos 103- 26 ridaelamu boksi;

Pos 104- 22 ridaelamu boksi.

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- planeeritud krundi maakasutamise sihtotstarve;
- suurim lubatud hoonete arv krundil;
- hoonete suurimad lubatud kõrgused;
- hoonete suurimad lubatud ehitisealused pindalad.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusallas vastavalt krundi ehitusõigusele.

Hoonestusaladele võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ja puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusallas antakse projekteerimise käigus. Lisaks planeeringuga antavale põhi-ja abihoonete ehitusõigusele on planeeringuga lubatud kõigile kruntidele ühe jäätmekogumise rajatise rajamine. Jäätmekogumise varjualune vms on lubatud rajada väljapoole hoonestusala, krundile sissepääsude lähedusse nende asukoht määratakse projekteerimisel.



## 5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Ridaelamud liigendatakse kas mahuliselt ja/või erinevat välisviimistlust kasutades. Ridaelamute projekteerimisel tuleb iga boksi kohta kavandada üks panipaik, mis on hea juurdepääsetavusega õuest ja mis võimaldab mugavat nt jalgrataste, lapsevankrite jmt hoiustamist.

Hoonete paigutamisel arvestada ilmakaarte, sõidukite ja jalgsi liikujate liikumisteede, juurdepääsude asukohtadega.

### **Arhitektuursed nõuded planeeringuala ridaelamutele on planeeringuga määratud järgmiselt:**

Korruselisus: kuni kaks maapealset korrust, vajadusel kuni üks keldrikorrus;

Katusetüüp: lamekatus;

Katusekalded: 0-10 kraadi;

Katusekattematerjalid: vastavalt katusetübile sobivad;

Välisviimistlusmaterjalid: krohv, kivi, puit (ka kombineeritult), viimistletud betoon vms; keelatud on imiteeritavate materjalide kasutamine;

+/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus.

Võimalike jäätmemajade arhitektuur lahendada koos ehitusprojektiga.

Lubatud on projekteerimisel kasutada päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikate) kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid, soojuspumbad vms sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid võivad ulatuda üle hoone lubatud kõrguse.

Soojuspumbad jms kütteseadmed ei tohi asuda hoonete tänavapoolsetel fassaadidel ning ka hoone muudel külgedel asudes peavad need olema varjestatud.

Hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Iga projekteeriv hoone peab igast küljest olema esindusliku välimusega.

## 5.6 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusalade (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades tuleohutuskujadega ja hoonetevaheliste haljastuse rajamise võimalusi.

Hoonestusalad on antud oluliselt suuremad kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist ja konfiguratsiooni vastavalt arhitektuursele konseptsioonile. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusalad on seotud krundipiiridega: planeeritud kruntide omavahelised kaugused ja kaugused transpordimaadest (teedest). Hoonestusalade suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud tänaseks välja ehitamata Keskuse teelt.

Keskuse tee pikendustänav rajatakse asfaltkattega, kõnnitee ning tänavavalgustusega. Transpordimaale (pos 105) nähakse ette jalgteede ühenduse loomine Mõisapiiri tänavalt.

Parkimine planeeringualal on lahendatud kruntide siseselt. Parkimisplatside asukoht, kuju ja kohtade arv määratakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete täpne paiknemine ning projekteeritavate ridaelamu bokside arv jms.

### Parkimine

Tabel 2

Ehitise otstarve	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Ridaelamu	2 kohta 1 ridaelamu boksi kohta*

Märkus: \*parkimiskohtade arvu määramise aluseks on detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad

Juurdepääsude asukohad kruntidele on antud ühe võimaliku variandina. Sõltuvalt hoonete täpsest asukohast ning parkimiskorralduse lahendustest on lubatud projekteerimise käigus juurdepääsutee asukohta ja teisi tänava elemente täpsustada.

Kõikide planeeritud ridaelamute puhul näha projektis ette ka jalgrataste parkla/hoidla vastavalt standardile 843:2016 „Linnatänavad“ .

Planeeringualale sisenev teede võrgustik arvestab ümbritsevate realiseerimata

planeeringualade teede võrgustikuga. Sõidusuunad, juurdepääsud planeeringualale ja planeeringuala kruntidele on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala I arendusetapp heakorrastatakse ja haljastatakse kõrg- ja madalhaljastusega. Igal ridaelamu krundil on ette nähtud haljastatavaks minimaalselt 40% kruntide pindalast. Kruntide lõunapiirile (Mõisapiiri tänava poolsetele krundi osadele) tuleb rajada täiendavat kõrghaljastust. Haljastuse liigiline koosseis ja täpne asukoht määratakse projekteerimise faasis, kui on selge hoonete ja tehnovõrkude täpne paiknemine.

Pärast hoonete ehitamist on vajalik kruntide korrapärane haljastamine.

Kogu detailplaneeringu ala avalikult kasutatavad haljaslad, puhke ja virgestusalad on kavandatud sama planeeringuala II arendusetappi.

Krunte ümbritsevate piirdeaedade kujundus ja aia tüüp määratakse hoonete projekteerimise käigus, sobivana hoonete arhitektuurse lahendusega.

Piiretena võib kasutada nii võrk-kui puitaeda. Tänavapoolseks piirdeaia kõrguseks on kuni 1,5m ning soovitavalt aed kombineeritult igihalja hekiga. Lubatud ei ole rajada plankaedu. Tänavapoolsete piirdeaedade kavandamisel tuleb tagada, et väravad ei avaneks tänava maale. Mõisapiiri tänavaga piirnevas lõigus on jalgvärvate rajamine keelatud ning planeeringuala kruntide Mõisapiiri tänava poolsesse külge tuleb istutada kõrghaljastust.

Vajaduse tekkimisel on ridaelamu bokside tagaaedade jaotamiseks soovitav istutada hekke. Lubatud on ka välispiirdega samas stiilis ja materjalist vaheaedade püstitamine (piirete kõrgus kuni 1,5 kombineeritult hekkidega).

Pos 105 Mõisapiiri ja Keskuse teed ühendava kergliiklustee äärde on ette nähtud paigaldada puhke- ja spordi tegemist soodustavaid rajatise- välidrenazööre, pinke vms, nende asukoht ja paigutus lahendatakse vastava projektiga.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks on kavandada suletavad kogumiskonteinerid, varjualused või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel,

horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Süvamahutid on soovitatav ankurdata. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja.

Suurte katuste pindadelt tuleb lumi vastavalt vajadusele koristada ja ära vedada. Kõvakattega pindadelt nagu parkla ja sõidu- ning kõnniteedelt kogutav lumi tuleb vajadusel ära vedada. Etapiviisilise hoonestamise korral võib lund ladustada hoonestusest vabadel aladel, millest võib kujundada nt lastele kelgumäe.

Hoonete ning platside projekteerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimise ja haljastustööde teostamisel tuleb jälgida, et tagatud oleks I arendusetapi lõunapiiril asuva kraavi säilimine ja tõrgeteta toimimine.

## **5.9 Ehitistevahelised kujad**

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad üksteisest normatiivsel kaugusel.

Ridaelamute minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP- 3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

## **5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 5 , liitumiskohad on nähtavad joonisel nr 7 Tehnovõrkude skeem. Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

### **Veevarustus**

Vastavalt AS Tartu Veevõrk juhiste ja arvestades Altren Projekt OÜ tööga nr VK1638 „Tartu vald Vahi ja Kõrveküla aleviku ning Tila küla piirkonna vee-, sademevee- ja reoveekanaliseerimise eelprojekt“ on planeeringuala vee- ja kanalisatsioonitorustikud lahendatud ühisveevärgi- ja ühiskanalisatsiooni võrkudega liitumise baasi. Arvestades, et eelnimetatud projekti realiseerumine on väga töö- ja

ressursimahukas, näeb planeeringulahendus ette esimese arendusetapi (kruntide pos 102,103,104) ühendamise vee-ja kanalisatsioonitorustikega vastavalt AS Tartu Veevõrk tingimustele ja kooskõlastusele. Kõik tingimused täpsustatakse üle tehnovõrkude projekteerimise faasis.

### **Sademevesi**

Sademevee eesvooluna tuleb kasutada valla territooriumil asuvat kraavisüsteemi. Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus antakse vastavate projektidega ja sademevesi juhitakse kraavide ja torustikega ära. Arvestada tuleb seejuurdes OÜ Krihvel Projekt tööga nr 08-VK-13 „Vahi tänava, Aruküla tee, Vahi ee ja Jõhvi -Tartu-Valga maanteega piirneva- ja lähiala joogiveevarustuse ning kanalisatsiooni ja sademevee ärajuhtimise eelprojekti. Üle 10 kohalisest parklast sademeveekanaliseerimise ära juhitav sademevesi tuleb puhastada vastaval krundil asuva muda-õlipüüduriga, mille asukoht ja dimensioneerimine lahendatakse projektiga.

### **Elektrivarustus. Välisvalgustus.**

Planeeritud kruntide elektrienergiaga varustamine on vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 233360 ette nähtud olemasolevast Ülejõe 110735710kV toitealajaamast Ülejõe-Raadimõisa 10kV toitefiidri kaudu. Planeeringualale (mitte I arendusetapi alale) kavandatakse lisaks kaks uut alajaama. Alajaamade elektritoide kavandatakse „Härä 447“ 10/0,4 kV komplektalajaamast maakaabelliinidega. Kruntide piiridele on ette nähtud liitumiskilbid, täpne asukoht määrata projekteerimise käigus.

Projekteerimisel arvestada, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektrivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused planeeritaval alal elektrivõrku valdavalt ettevõttelt.

Planeeringuala tänavatele on planeeritud välisvalgustus. Projekteerimisel tuleb välisvalgustusvõrk ühendada alajaamadega, kavandades alajaama juurde liitumiskilbi. Puuderea kohal tuleb välisvalgusti panemise koha peal asendada puu valgustiga. Välisvalgustuspostide täpne asukoht määratakse tänavate ehitus projektidega.

Välisvalgustusvõrgu projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused planeeritaval alal välisvalgustusvõrku valdavalt ettevõttelt.

### **Soojavarustus**

Detailplaneering näeb ette, et planeeringuala peamiseks küteliikideks on gaasi-ja võimalusel kaugküte. Lubatav on ka alternatiivküteliikide kasutamine (maaküte, soojuspumbad vms). Mugavusküttena on lubatud ka puukütte kasutamine ahjude, kaminade jms.

Kaugküte on kavandatud tuua planeeringualast ida suunas üle riigi maantee asuva Nõlvakaare detailplaneeringuga (2016). Sealt edasi tuleb käsoleva detailplaneeringu ala varustamiseks kavandada kaugkütte torustik piki Keskuse teed kuni planeeringualani.

### **Gaasivarustus**

Vastavalt Raadimõisa Gaas OÜ perspektiivsetele tehnilistele lähteandmetele on planeeringualale kavandatud gaasitorustik. Gaasi kesk- ja madalsurve torude täpne asukoht ning rõhu reguleerimise kappide asukoht tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Liitumine olemasoleva gaasitorustikuga on lähimast liitumispunktist Keskuse tee ja Keskuse tee L2 piiril. Gaasitorustiku projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused planeeritud alal oleva gaasitorustiku valdajalt.

### **Telekommunikatsioonivarustus**

Planeeritud tänavale on kavandatud telekommunikatsiooniliinide asukohad. Telekommunikatsiooniühendus on planeeritud kõikidele kruntidele. Tehnovõrkude skeemil on näidatud ligikaudsed võimalikud ühenduskohad olemasolevate sidekaevudega. Planeeringualast välja jäävate tehnovõrguliinide asukohad tuleb täpsustada projekteerimisel. Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused planeeritaval alal telekommunikatsioonivõrku valdavalt ettevõttelt.

### **Tuletõrje veevarustus**

Planeeritud sihtotstarvete loetelust tulenevalt liigitub tegevus tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi alla. Planeeringuala paikneb tiheasustusalal. Valdav kasutusviis on I (ridaelamud). Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on vajalik suurim normveehulk elamute alal 15l/s 3 tunni jooksul.



Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega. Tuletõrje veevarustus on lahendatud planeeritud hüdrantidest.

## 5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu elamupiirkonnana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teedel liiklejaid.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele

firmadele. Prügimajade paiknemine määratakse ehitusprojektidega ning nende asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil. Detailplaneeringuga näidatud jäätmekogumise rajatise asukoht on tinglik, täpne asukoht sõltub hoonete paigutusest ning kinnistu sisesestest liiklukorralduslikest lahendusest.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

### **5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.**

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitsereežiimi.

### **5.13 Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadus puudub.

Ette on nähtud seada isiklikud kasutusõigused tehnovõrkudele võrguvaldajate kasuks. Servituudialadeks on kaitsevööndite ulatused. Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonisele tehnovõrkude servituudialasid/kaitsevööndite ulatusi kantud.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

#### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

\*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

\*Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

#### **Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid**

\*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

### **Sideehitise kaitsevööndid**

\*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

### **Gaasitorustike kaitsevöönd**

\*Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on:

-A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;

-C-kategooria gaasipaigaldise korral torustiku välimisest mõõtmest 2 meetrit;

-D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga <200 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 3 meetrit;

-D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga 200 mm ja <500 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 5 meetrit;

-D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga 500 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 10 meetrit.

-Kõrvuti asetsevate C- ja D-kategooria gaasipaigaldiste torustike vahele jäävad kaitsevööndid võivad olla lõikes 1 sätestatud kaitsevööndi ulatustest kuni 1,5 korda laiemad, et vältida torustike vahele kaitsevöönditega katmata maa-ala teket.

\*Gaasitorustiku juurde kuuluva gaasipaigaldise (gaasijaotus-, gaasimõõte- ja gaasireguleerjaam) kaitsevööndi ulatus piirdeaiast, hoone seinast või nende puudumisel seadmest on:

-A- ja B-kategooria gaasipaigaldiste korral 1 meeter;

- C-kategooria gaasipaigaldise korral 2 meetrit;

- D-kategooria gaasipaigaldise korral 10 meetrit.

## **5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel tuleb ette näha hoonetesse sissepääsude valgustatus (soovitav on kasutada n-ö sooja valgust).

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Iga hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

## **5.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) puuduvad planeeringuala I arendusetapi alal kitsendust põhjustavad objektid.

### **5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

### **5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse elluviimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala kruntide igakordsel omanikul.

Enne ehituslubade väljastamist on vajalik tehakse isiklike kasutusõiguste seadmise või servituutide kanded (kui need on vajalikud) kinnistusraamatusse.

Sademevee juhtimisel suublasse tuleb täita järgmisi nõudeid:

-vajadusel tuleb teostada kuni sademevee suublani sademevee kraavide rekonstrueerimine/parendamine;

-ehitusloa taotlemise projekti koostamise käigus tuleb üle kontrollida vastava kraavi vee ära juhtimine kuni Emajõeni või maaparandusühistu poolt näidatud suublani ning projektis lahendada ka vastavad korrigeerumist nõudvad tegevused.

Planeeringuala hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgne juurdepääsutee, tehnovõrgud ja-rajatised või on sõlmitud ehitusloa taotlemisel omavalitsusega täiendav kokkulepe nende väljaehitamiseks.

Kokkulepe transpordimaade üle andmiseks vallale sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

## 6. Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

- **Raadimõisa Gaas OÜ**, Toomas Ruusmaa. Tehnovõrkude lahenduse joonis kooskõlastatud digitaalselt, 19.09.2016.  
Kooskõlastus (digiallkirja kinnitusleht) asub lisade kaustas.
- **Telia Eesti AS**, Aleks Kask. Tehnovõrkude lahenduse joonis, tehnovõrkude skeem ja seletuskiri koos projekti kooskõlastuslehega nr 27403301 kooskõlastatud digitaalselt, 06.10.2016.  
Kooskõlastusleht koos digiallkirja kinnituslehega asub lisade kaustas
- **AS Tartu Keskkatlamaja**, Ülar Roose. Tehnovõrkude lahenduse joonis kooskõlastatud digitaalselt, 03.10.2016.  
Kooskõlastusleht koos digiallkirja kinnituslehega asub lisade kaustas
- **Elektrilevi OÜ**, Tatjana Borševitskaja. Kooskõlastatud digitaalselt 19.10.2016, kooskõlatus nr 3439071573  
Kooskõlastusleht koos digiallkirja kinnituslehega asub lisade kaustas  
KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:
  1. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
  2. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- **AS Tartu Veevärk**, Peeter Pindma, Tehnovõrkude lahenduse joonis, tehnovõrkude skeem 14.03.2018 (kogu planeeringuala kohta):  
KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:
  1. Planeeringu ala pos 102,103,104 liitumistingimused lepitakse kokku täiendavalt veeresursi ja reovee ärajuhtimise resursi olemasolul.

- **Lõuna-Eesti Päästkeskus, 04.05.2018**

Kooskõlastus asub lisade kaustas