

## **Töö nr DP15323**

**Tüki küla, Tartu linn**

# **TÜKI KÜLA, ÕNGU TEE 1 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik:	<b>Lapadoo OÜ</b>
Büroo juhataja:	<b>Urmas Makrjakov</b>
Vastutav spetsialist:	<b>Roman Smuškin</b> volitatud arhitekt 7
Planeerija:	<b>Laura Andla</b>

**Tartu  
2024**

## PLANEERINGU KOOSSEIS

### SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk .....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	5
4. Erinevate liikumisviiside analüüs .....	7
5. Vastavus üldplaneeringule .....	7
6. Planeeringu lahendus .....	8
6.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused .....	8
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	8
6.3. Krundi ehitusõigus .....	10
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	10
6.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	11
6.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	12
6.8. Ehitistevahelised kujad .....	12
6.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	13
6.9.1. Veevarustus ja tuletõrjerveevarustus .....	13
6.9.2. Kanalisatsioon .....	13
6.9.3. Sademeekanaliseerimine .....	13
6.9.4. Elektrivarustus .....	14
6.9.5. Soojavarustus .....	14
6.9.6. Sidevarustus .....	15
6.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	15
6.10.1. Maaparandussüsteem .....	15
6.10.2. Jäätmekäitlus .....	16
6.10.3. Müra .....	16
6.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	17
6.12. Servituutide vajaduse määramine .....	17
6.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	18
6.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	18
6.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	18
6.16. Planeeringu rakendamise tingimused .....	18
7. Kooskõlastuste koondtabel .....	20

**JOONISED** (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

1. Olemasolev olukord M1:500
2. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000
3. Põhijoonis M1:500
4. Tehnovõrgud M1:500
5. Ruumiline illustratsioon

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 20. detsember 2022 a. korraldus nr 1394 „Tüki küla, Õngu tee 1 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi kruntide moodustamiseks ja väikeelamutele ehitusõiguse määramiseks. Lisaks lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala valdavalt väikeelamu maa juhtotstarbega alale ning ca 40 m laiune riba idaküljes on määratud rohealaks. Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geoprojekt OÜ tööd (töö nr GPR 1706/23, koostatud aprill 2023. a). Koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Tartu linna üldplaneering.

Planeeringu koostamisel arvestatakse kõikide kehtivate määruste ja õigusaktidega.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala suurusega ca 3,1 ha asub Tartu linnas, Tüki külas, 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu tee ja Õngu tee ristumiskohas.

Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

**Tabel 1.** Planeeringuala andmed.

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Õngu tee 1	83101:001:0568	3,01 ha	maatulundusmaa 100%
Õngu tee T1	83101:001:0517	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%

Planeeritav ala on hoonestamata. Planeeringualal puudub kõrghaljastus, tegemist on põllumaaga.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik Õngu teelt. Tegemist on kruusakattega teega, mis on juurdepääsuks kaheksale majapidamisele. Õngu tee on kohalik jaotustänav ning läbivat liiklust seal üldjuhul ei ole. Olemasolev sõidutee laius on 4 – 5,2 m ning teemaa krundi laius 6 – 6,4 m.

Planeeringuala on tasase reljeefiga. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 40,01 – 41,95 m.

Planeeringualale ulatub Ilmatsalu jõe ehituskeeluvöönd 50 m ning piiranguvöönd 100 m.

Planeeringuala põhjaosasse on projekteeritud vee- ja kanalisatsioonitrassid (Altren Projekt OÜ, töö nr 22024).

Planeeringuala paikneb maaparandussüsteemi ehitise Eksperimentaal III-IV (kood 2103900020050/001) maa-alal.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 1.

### 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED

Planeeringuala asub Tüki küla keskosas, Tartu kesklinnast ca 10 km kaugusel. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad üksikelamutega hoonestatud krundid ning põllumaa.

Planeeringuala piirneb põhjast 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu teega, mille kaitsevöönd 30 m ulatub planeeringualale. Teisel pool teed on olemasolev kergliiklustee, mis läheb välja Ilmatsalu alevikku. Idast piirneb planeeringuala Õngu teega, mille kaitsevöönd 10 ulatub planeeringualale. Õngu teest teisele poole jääb Ilmatsalu jõgi, mille ehituskeeluvöönd 50 m ja piirnaguvöönd 100 m ulatuvad planeeringualale. Lõunast piirneb planeeringuala Õngu tee 3 kinnistuga, kus asub olemasolev põllumaa. Üldplaneering näeb sinna ette väikeelamu maa-ala. Läänest piirneb planeeringuala Õngupõllu kinnistuga, kus asub samuti olemasolev põllumaa. Üldplaneering näeb sinna ette osaliselt väikeelamu maa-ala (Ojaääre tee poolses osas) ning osaliselt maalise asustuse maa-ala (väärtuslik põllumaa).

Planeeringuala piirinaabrite andmed on toodud tabelis 2.

**Tabel 2. Planeeringuala piirinaabrid.**

<b>Krundi aadress</b>	<b>Katastritunnus</b>	<b>Pindala</b>	<b>Maakasutuse sihtotstarve</b>
<b>Õngu tee 3</b>	83101:002:0001	3,07 ha	maatulundusmaa 100%
<b>Õngupõllu</b>	79301:001:0370	45,75 ha	maatulundusmaa 100%
<b>22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu tee</b>	83101:002:0006	5,41 ha	transpordimaa 100%
<b>22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu tee</b>	83101:001:0569	105 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%
<b>Õngu tee T1</b>	83101:001:0517	1685 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%

Kontaktvööndis asuv hoonestus on üsna eriilmeline. Ühtset hoonestusmahtu välja kujunenud ei ole. Hooned on ehitatud erinevatel ajaperioodidel ning on erineva ehitisealuse pinna, korruselisuse ja kõrgusega.

Lähim elamutega hoonestatud ala jääb planeeringualast põhja Ojaääre tänava äärde, teisele poole Ojaääre teed. Sealne hoonestus on valdavalt ehitatud Nõukogude ajal 1960ndatel ja 1970ndatel, kuid on ka üksikuid varem ehitatud hooneid. Planeeringualast kirdesse jääv Ojaääre tänava äärne hoonestus on ehitatud ajaperioodil vahemikus 1820 – 1910. Tegemist on valdavalt 1-korruseliste hoonetega, mille ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 75 – 297 m<sup>2</sup> ning kõrgused vahemikku 4 – 11 m. Krundistruktuur on ebakorrapärane. Kruntide suurused jäävad vahemikku 1838 – 16279 m<sup>2</sup>.

Planeeringualast ca 250 m kaugusele läände jäävad valdavalt 2-korruselised üksikelamud, mille ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 131 – 185 m<sup>2</sup> ning kõrgused vahemikku 5 – 8 m. Krundistruktuur on korrapärane ning kruntide suurused jäävad vahemikku 1450 – 5576 m<sup>2</sup>.

Planeeringualast loodesse ca 280 m kaugusele Tüki-Üleoja tänava ning kirdesse ca 130 m kaugusele jääva Mesila tee äärde jäävad hooned on ehitatud 1970ndatel ning 2000ndate alguses. Tegemist on 1- kuni 2-korruseliste üksikelamutega, mille ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 97,9 – 330,7 m<sup>2</sup> ning kõrgused vahemikku 5 – 9 m. Krundid on valdavalt korrapärased. Kruntide suurused jäävad vahemikku 1782 - 5462 m<sup>2</sup>.

Planeeringualast lõunas ca 200 m kaugusel Õngu tee ääres asuvad 1- kuni 2-korruselised üksikelamud, mille ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 144 – 212,3 m<sup>2</sup> ning kõrgused vahemikku 6,2 – 10 m. Krundistruktuur on ebakorrapärane ning kruntide suurused jäävad vahemikku 9118 - 11258 m<sup>2</sup>.

Katusetüüpidest on enamlevinud põhihoonetel erineva kaldega viilkatused, kuid esineb ka kelp- ja pult- ja lamekatused. Abihoonetel on peamiselt viil- ja kaldkatused. Põhihoonete katusekalded jäävad vahemikku 0-45° ning abihoonete katusekalded jäävad vahemikku 15-30°.

Detailplaneeringu lahenduses ette nähtud maakasutuse, arhitektuurinõuete ning krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringust ning kontaktaladel asuvast hoonestusest.

Lähtudes kontaktvööndi situatsioonist võib teha järgmised järeldused:

- Planeeringualal on tagatud head võimalused liigelda ühistranspordiga, jala või jalgrattaga. Lähiala on juba osaliselt hoonestatud ning planeeringualale elamukruntide planeerimine aitab piirkonnast tervikliku elamurajooni kujundada. Planeeringuala asukoht on elamukruntide rajamiseks sobilik.
- Piirkonnas asuv hoonestus on väga erilmeline ning erinevate mahtudega. Kontaktvööndis ei asu olemasolevaid kaksikelamuid, kuid kuna piirkonnas ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset joont, siis kaksikelamute rajamine olemasoleva hoonestusega sobivas mahus rikastaks piirkonda. Lisaks on tegemist areneva piirkonnaga, mis on veel suures osas hoonestamata. Üldplaneering lubab arhitektuuriüksusele ILM10 rajada ka kaksikelamuid, mistõttu võib eeldada, et tulevikus jätkub kaksikelamute arendamine ka planeeringualast läänes.
- Kontaktvööndi ehitisealused pinnad ei ole ühtselt välja kujunenud ning on piirkonnas väga erinevad. Lähiala hoonestuse ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 75 – 330 m<sup>2</sup>. Uushoonestuse kavandamisel on aluseks võetud hoonestatava krundi konfiguratsiooni, suurust ning üldplaneeringut. Kruntidele POS 1-6 on määratud maksimaalseks põhihoone ehitisealuseks pinnaks 250 m<sup>2</sup> ning kruntidele POS 7-8 põhihoone suurust määratud ei ole, suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks koos abihoonetega on määratud 600 m<sup>2</sup>.
- Planeeringualast läände jäävate hoonete kõrgused jäävad vahemikku 5 – 8 m ning lõunasse jäävate hoonete kõrgused jäävad vahemikku 6,2 – 10 m. Tegemist on valdavalt 2-korruseliste hoonetega. Vastavalt on planeeringuga määratud põhihoonete kõrguseks 9 m ja korruselisuseks 2.
- Planeeritud kruntide suurused järgivad kontaktvööndis olemasolevat. Planeeringualast läände jäävate elamukruntide suurused jäävad vahemikku 1450

- 5576 m<sup>2</sup> ning sellest lähtuvalt on kruntide POS 1-6 suurused planeeritud sarnaste suurustega jäädes vahemikku 2003 – 2991 m<sup>2</sup>. Krundid POS 7-8 on planeeritud minimaalselt 4000 m<sup>2</sup> olles sujuvaks üleminekuks lõunas asuvatele suurematele kruntidele, mille suurused jäävad vahemikku 9118 – 11258 m<sup>2</sup>.
- Kontaktvööndis olev hoonestus on rajatud erinevatel ajaperioodidel ning seetõttu on hoonestusel väga erinevad katusekalded ja –tüübid. Kontaktvööndi hoonestuse põhihoonete katusekalded jäävad vahemikku 0-45<sup>0</sup>, katusetüüpideks on viil-, kelp- pult- ja lamekatuse ning abihoonetel katusekallete vahemik 15-30<sup>0</sup>, katusetüüpideks viil- ning kaldkatuse. Planeeringuga määratud katusetüübid ja –kaldded lähtuvad üldplaneeringust ning planeeringualast läänes ja põhjas teisel pool 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu teed paiknevast olemasolevast hoonestusest. Seal esineb nii lame- kui pultkatusega hooneid. Eeltoodust lähtuvalt on määratud lubatud katusetüüpideks lame- ja pultkatuse ning katusekaldevahemikuks 0-20<sup>0</sup>.

Funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis 2.

#### 4. ERINEVATE LIIKUMISVIISIDE ANALÜÜS

Planeeringuala asub logistiliselt heas asukohas. Planeeringuala piirneb põhjast riigitee 22102 Tartu – Ilmatsalu – Rõhu teega, mille kaudu on tagatud võimalused lisaks autoga liiklemisele ka rattaga, jala ja ühistranspordiga liiklemiseks. Lähimad toidupoe ja töökohad asuvad Tartu linnas, mis jääb planeeringualast 10 km kaugusele. Tartu linna on võimalik jõuda mööda olemasolevat kergliiklusteed. Lisaks asub planeeringualast ca 200 m kaugusel kirdes bussipeatuse (Tüki), mis tagab hea ühenduse Tartu linnaga. Ümberistumiseta on võimalik jõuda vähem kui poole tunniga Tartu kesklinna. Busside väljumisajad võimaldavad hommikul sõita tööle (esimene buss hommikul väljub 06:57 ning jõuab kesklinna 07:20). Päevasel ajal väljuvad bussid ca tunniajaste vahedega. Head eeldused on loodud jalgsi või rattaga ka Ilmatsalu alevikku liikumiseks olemasoleva kergliiklustee kaudu. Ilmatsalu alevikus asub Ilmatsalu Lasteaed Lepatriinu (planeeringualast ca 1,3 m kaugusel) ning Ilmatsalu Põhikool (planeeringualast ca 1,2 km kaugusel). Ühistranspordi kättesaadavus, ühendusaeg ning jalgsi liiklemise võimalused loovad eelduse, et autoliiklus ei taga peamiste liikumisteede osas olulist ajalist eelist ja vähendavad autokasutuse atraktiivsust igapäevases liikuvuses.

Juurdepääs planeeringugalale on võimalik Õngu teelt. Õngu teel puudub eraldi kõnnitee jalakäijatele. Tegemist on väikse liiklussagedusega teega, millel puudub läbiv liiklus ning sõidukid ja jalakäijad liikleavad ühises liiklusruumis. Õngu tee on käesoleval hetkel juurdepääsuks kaheksale majapidamisele ning põllumaade teenindamiseks. Planeeringu lahenduse elluviimise järgselt on Õngu tee juurdepääsuks veel lisaks 12 majapidamisele. Eeltoodust lähtuvalt kaasneb Õngu teel liiklussageduse kasv olemasolevaga võrreldes rohkem kui poole võrra. Riigitee 22102 Tartu – Ilmatsalu – Rõhu tee olemasolev liiklustihedus on suhteliselt suur (planeeringualaga piirneval lõigul 1372 autot/ööp), mistõttu võib eeldada, et planeeringu lahenduse realiseerimisel ei kaasne olulist tõusu liiklussageduses.

#### 5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Tartu linna üldplaneeringuga on Õngu tee 1 maaüksuse juhtfunktsiooniks valdavalt väikeelamu maa-ala ning idapoolses osas roheala. Väljavõtte kehtiva üldplaneeringu maakasutusest on toodud joonisel 2.

Üldplaneeringuga on väikeelamumaale ühtse keskkonna loomiseks määratud täpsemad ehitustingimused arhitektuuriüksuste kaupa. Planeeringuala jääb põhjaosas asumisse ILM10 ning lõunas osas asumisse ILM9, kus on määratud järgmised tingimused:

#### **ILM10**

- Krundil lubatud üks elamu ja lisaks olenevalt krundistruktuurist ja hoonestuslaadist üks kuni kaks abihoonet;
- Lubatud on nii üksikelamute kui paariselamute ehitamine;
- Elamute maksimaalne ehitisealune pind 250 m<sup>2</sup>;
- Lubatud nii kaldkatused kui lamekatused;
- Minimaalne krundi suurus 2000 m<sup>2</sup>;
- Lubatud täisehitusprotsent on 15%.

#### **ILM9**

- Uushoonestamisel peab krundistruktuur ja hoonestustihedus järgima maa-alale iseloomulikku taluhoonete grupi kaupa paiknemist ja hoonestustihedust;
- Krundi kohta on lubatud üks elamu ja kuni 4 abihoonet;
- Lubatud on nii viilkatused, (pool-)kelpkatused, lamekatused kui muud levinumad katusetüübid;
- Elamu koos abihoonetega peab moodustama arhitektuurse terviku;
- Minimaalne krundi suurus 4000 m<sup>2</sup>;
- Lubatud täisehitusprotsent on 15%.

Lähtuvalt üldplaneeringuga määratud tingimustest ning väljakujunenud olemasolevast lähiala hoonestusest on tihedam hoonestus planeeritud planeeringuala põhjaosasse ja hõredam hoonestus planeeringuala lõunaosasse. Planeeringuala idapoolsesse külge on planeeritud üldplaneeringukohane haljasala. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

## **6. PLANEERINGU LAHENDUS**

### **6.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused**

Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on Tartu linna üldplaneeringu kohase piirkonna arengu elluviimine läbi sobiva, miljöö esteetilist väärtust tõstva hoonestuse rajamise. Planeeringu lahendusega määratakse ehitusõigus nelja üksik- või kaksikelamu ning nelja üksikelamu rajamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel ning liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamisel on lähtutud planeeringuala olemasolevast situatsioonist, kontaktvööndi analüüsist (vt ptk 3) ja Tartu linna üldplaneeringust (vt ptk 5).

### **6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringualale on kokku kavandatud 12 krunti – 4 üksik- ja kaksikelamu maa krunti, 4 üksikelamu maa krunti, 2 tee ja tänava maa krunti ning 2 haljasala ja virgestusmaa krunti.

Moodustatavate kruntide piirid on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 3).



**Tabel 3. Maakasutuse koondtabel.**

<b>Kundi nr</b>	<b>Krundi planeeritud sihtotstarve</b>	<b>Krundi planeeritud suurus</b>	<b>Moodustatakse kinnistutest (k/ü)</b>	<b>Jagatava krundi suurus / liidetava osa suurus</b>	<b>Jagatava krundi senine sihtotstarve</b>
<b>POS 1</b>	EP – Üksikelamu maa EPk – Kaksikelamu maa	2035 m <sup>2</sup>	Õngu tee 1 (83101:001:0568)	2035 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
<b>POS 2</b>	EP – Üksikelamu maa EPk – Kaksikelamu maa	2032 m <sup>2</sup>	Õngu tee 1 (83101:001:0568)	2032 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
<b>POS 3</b>	EP – Üksikelamu maa EPk – Kaksikelamu maa	2003 m <sup>2</sup>	Õngu tee 1 (83101:001:0568)	2003 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
<b>POS 4</b>	EP – Üksikelamu maa EPk – Kaksikelamu maa	2991 m <sup>2</sup>	Õngu tee 1 (83101:001:0568)	2991 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
<b>POS 5</b>	EP – Üksikelamu maa	2007 m <sup>2</sup>	Õngu tee 1 (83101:001:0568)	2007 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
<b>POS 6</b>	EP – Üksikelamu maa	2049 m <sup>2</sup>	Õngu tee 1 (83101:001:0568)	2049 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
<b>POS 7</b>	EP – Üksikelamu maa	4012 m <sup>2</sup>	Õngu tee 1 (83101:001:0568)	4012 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
<b>POS 8</b>	EP – Üksikelamu maa	4006 m <sup>2</sup>	Õngu tee 1 (83101:001:0568)	4006 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
<b>POS 9</b>	LT – Tee ja tänava maa	2858 m <sup>2</sup>	Õngu tee 1 (83101:001:0568)	2858 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
<b>POS 10</b>	HP – Haljasala maa P – Virgestusmaa	1941 m <sup>2</sup>	Õngu tee 1 (83101:001:0568)	1941 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
<b>POS 11</b>	HP – Haljasala maa P – Virgestusmaa	3146 m <sup>2</sup>	Õngu tee 1 (83101:001:0568)	3146 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
<b>POS 12</b>	LT – Tee ja tänava maa	984 m <sup>2</sup>	Õngu tee 1 (83101:001:0568)	984 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%

### 6.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud tabelina põhijoonisel (joonis 3).

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ järgnevad:

#### **Kruntidel POS 1-4:**

- 11212 – kahe korteriga elamu
- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu, kooli vms abihoone

#### **Kruntidel POS 5-8:**

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu, kooli vms abihoone

### 6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada parkimisalasid ning haljastust.

Planeeritud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 3). Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud riigitee kaitsevööndi ja tuleohutuskujaga.

Kruntidele POS 1-4 on määratud kohustuslik ehitusjoon 10 m teepoolsest krundipiirist. Ehitusjoonest ettepoole hoonestusala piiridesse on lubatud rajada treppe, trepi varikatuseid, rõdu, auto varjualuseid jmt. Hoone põhimahht peab olema ehitusjoonel. Krundid POS 5-8 jäävad Ojaääre teest kaugemale tupiktäna lõppu ning ei vaja niivõrd esinduslikku ilmet, mistõttu ei ole sinna ehitusjoont määratud. Hoonete paigutamisel tuleb arvestada ümbritseva hoonestuse ning teede paiknemisega.

### 6.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Õngu teelt. Juurdepääsuks elamukruntidele on planeeritud teemaa krunt POS 9. Õngu teest ligikaudu 150 m kaugusele on teemaa krundile planeeritud laiendus, kuhu on ette nähtud rajada pääste- ja hooldesõidukite ümberpöördekoht. Pärast pääste- ja hooldesõidukite ümberpöördekohta jätkub teemaa krunt kuni Õngu tee 3 maaüksuseni, et tagada juurdepääs perspektiivsele arengualale planeeringualast lõunas. Teemaa krunt on planeeritud ka Õngupõllu maaüksuseni, et tagada juurdepääs perspektiivsele arengualale planeeringualast läänes. Võimalikud perspektiivsete teede asukohad Õngu tee 3 ja Õngupõllu maaüksustel on toodud kontaktvööndi joonisel (joonis 2).

Tegemist on väikse liiklussagedusega läbiva liikluseta tänavaga, mistõttu POS 9 teemaa määratakse õuealaks ning liikluse korraldamisel rakendatakse „Õueala“ meetmeid. „Õueala“ meetmete rakendamine loob kõigile liiklejatele turvalise liikluskeskkonna. Planeeritud tee laius on 5,5 m ning jalakäijate mugavamaks liiklemiseks on planeeritud sõidutee äärde 1,5 m laiune kõnnitee. Õuealal on lubatud kiirus 20 km/h ning jalakäija vahetus läheduses tohib sõiduk liikuda jalakäija kiirusega, mis tagab jalakäija ohutuse.

Planeeritud sõidu- ja kõnnitee kaetakse kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse tee projekteerimise käigus.

Mõlemale poole sõiduteed on planeeritud 1,5 m laiune eraldusriba, mis tagab talvise teehoolduse.

Põhijoonisel (joonis 3) on näidatud nähtavuskolmnurk 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu tee ja Õngu tee ristumiskohas. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude ning parkimisalade orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Parkimine tuleb lahendada krundisiselt ning tänavamaale parkimist kavandada lubatud ei ole. Normatiivne parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis 4. Jalgrataste parkimine lahendatakse krundisiselt vastavalt iga elamu vajadustele.

**Tabel 4. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus.**

<i>Krundi positsiooni number</i>	<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimisnormatiiv</i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>
<b>POS 1 – 4</b>	Kaksikelamu	3 kohta kaksikelamu boksi kohta	6
<b>POS 5 - 8</b>	Üksikelamu	3 kohta eramule	3

#### Planeeritud muudatused Õngu teel

Kuna planeeringulahenduse elluviimisel kaasneb liiklussageduse kasv nii autode, jalakäijate kui jalgratturite näol, on vajalik tagada ohutu liiklemine kõigile liiklejatele. Olemasolev teekoridor on kitsas ning selleks, et oleks võimalik rajada 5 m laiune sõidutee koos 3 m laiuse jalakäijate ja jalgratturite teega, nähakse ette teemaa krunt POS 12, mis võimaldab Õngu tee teekoridori laiendada 12 meetrini. Planeeritud sõidutee ja jalakäijate ja jalgratturite tee vahele on kavandatud 2 m laiune eraldusriba. Jalakäijate ja jalgratturite tee on planeeritud riigiteeni, kuhu on ohutuks teeületuseks ette nähtud ülekäigukoht teisel pool teed asuvale kergliiklusteele pääsemiseks. Kergliiklustee kaudu on võimalik pääseda bussipeatusteni ning Ilmatsalu alevikku ning Tartu linna.

Projekteerimise käigus täpsustatakse Õngu tee - 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu tee ristmiku lahendust. Jälgida tuleb, et ülekäigukoht ei satuks samasse kohta, kus on Ojaääre tn 24 kinnistu juurdepääs.

Detailplaneeringus on toodud kavandatava liikluskorralduse põhimõtteline lahendus. Täpne liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

## **6.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Uushaljastust tuleb rajada hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem, kui

kõvakattega ala. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Istutades keskmisi või suurekasvulisi puid ehitisele lähemale kui viis meetrit tuleb kasutada spetsiaalseid insenertehnilisi võtteid. Krundi haljastuse osakaalu hulka ei loeta kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasid. Kruntide haljastuse lahendus tuleb anda hoone projektiga, lahendus peab valmima ehitisega samaaegselt.

Riigiteega piirnevatel kruntidel (POS 1-4) on soovituslik maanteelt leviva võimaliku müra ning õhusaaste leevendamiseks rajada maanteepoolsele krundi küljele kõrghaljastusega puhverala kasutades selleks igihaljaid okaspuude liike. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada riigitee külgnähtavusalaga.

Kruntidele POS 10 ja POS 11 planeeritakse rekreatiivne kasutus. Soovituslik on kogu haljasala lahendada ühe projektiga, et tekiks ühtne ning seotud avalik ruum. Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks. Kavandatav haljastus peab olema liigi- ja rinderohke. Projekteerimisel tuleb arvestada, et krundid jäävad täielikult Ilmatsalu jõe ehituskeeluvööndisse ning krundile POS 10 ulatub osaliselt riigitee kaitsevöönd. Kõrghaljastust ei tohi planeerida Õngu tee ja riigitee ristumiskoha nähtavuskolmnurka, mille ulatus on kajastatud põhijoonisel.

Kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus ning võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Istutatavate puude ja põõsaste arv ja liigid tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus.

Elamukruntide piiramiseks on lubatud rajada piirdeid kõrgusega 1,2-1,5 m, soovitavalt koos haljastusega (põõsad, hekid). Piirded peavad olema ažuursed. Piirded tuleb lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse. Väravad peavad avanema hoovi poole. Keelatud on plankaiad, tõkkepuud.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

## 6.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele.

## 6.8. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 8 meetrit, olenemata hoone tuleohutusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeritud hoonestusalade vahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit.

## **6.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumides.

### **6.9.1. Veevarustus ja tuletõrjeveevarustus**

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 19.12.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-34.

Planeeringuala veevarustus on lahendatud Õngu tee 1 kinnistut läbivast De 160 PE veetorst. Kruundide veega varustamiseks planeeritud planeeringuala tänavamaale veetoru. Veetoru tuleb ringistada.

Igale kruundile on planeeritud eraldi veeühendustoru kruundiga külgnevast tänavatorustikust.

#### **Tuletõrjeveevarustus**

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb planeeringualast ca 800 m kaugusel Järve tee ja Kooli tee ristmikul. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Selle nõude tagamiseks on planeeringuga ette nähtud rajada hüdrant kruundile POS 9 planeeritavale torustikule. Täpsem hüdrandi asukoht antakse ehitusprojektiga. Projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

### **6.9.2. Kanalisatsioon**

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 19.12.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-34.

Tartu – Ilmatsalu tee ääres, Õngu tee ja Kooli tee vahelisel alal asuva olemasoleva ja perspektiivse elumaa reoveekanaliseerimine tuleb lahendada ühe ühise reoveepumpla baasil. Reoveepumpla on planeeritud Õngupõllu kinnistule. Pumplale peab olema tagatud kaitsevöönd ja juurdepääs tänavalt. Reoveepumpla peab vastama AS Tartu Veevärk nõuetele s.h. olema varustatud AS Tartu Veevärk nõuetele vastava elektri- ja automaatikapaigaldisega. Reoveepumpla täpsemad nõuded täpsustatakse ehitusprojekti tingimuste koosseisus.

Perspektiivse piirkonna reoveepumpla jaoks on Tartu-Ilmatsalu tee äärde De 110 survetoru ehitatud alates olemasolevast isevoolest eesvoolust kuni Ojaääre 5 kinnistuni, kus toru on otsakorgiga suletud. De 110 survetoru on planeeritud pikendada kuni planeeritava reoveepumplani.

Planeeritud teemaale (kruundile POS 9) ja Ojaääre tee äärde on planeeritud isevoolne reoveekanaliseerimistorustik kuni planeeritava reoveepumplani.

Igale kruundile on planeeritud eraldi ühendustoru kruundiga külgnevast tänavatorustikust.

### **6.9.3. Sademeekanaliseerimine**

Sademeveekanaliseerimise planeerimisel on AS Tartu Veevärk 19.12.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-34.

Planeeringuala sademevee eesvooluks on planeeritud Ilmatsalu paisjärv. Planeeritud on sademeveetorustik planeeritud teemaa alalt (POS 9) Tüki paisjärve, kust see voolab edasi eesvooluks planeeritud Ilmatsalu paisjärve.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveeüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Planeeringualalt sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, puhvermahtu.

Kanaliseeritav sademevesi peab vastama Eesti Vabariigi seadusandlusega kehtestatud nõuetele.

Arvestada tuleb võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus.

**Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.**

#### **6.9.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt 17.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 460273. Detailplaneeringu ala elektrivarustus on võimalik uue kavandatava komplektalajaama baasil. Alajaam on ette nähtud krundile POS 10 planeeritava tee äärde. Alajaama teenindamiseks peab olema tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud keskpinge maakaabelliinist AJ14221 – HK2041.

Uute kruntide elektrivarustuseks on planeeritud alajaamast 0,4 kV maakaabelliinidega liitumiskilbid kruntide piirile. Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.

Krundile POS 9 ja Õngu tee äärde on ette nähtud perspektiivsete 0,4 ja 15 kV maakaablite koridor.

Krundisisene elektrivarustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

Tänavavalgustus lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega. Valgustus peab olema selline, et see tagaks ohutu liikluse, samas ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid.

#### **6.9.5. Soojavarustus**

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Täpne soojavarustuse lahendus antakse hoone projektiga.

#### **Taastuenergia ja maakütte kasutamine**

Päikeseenergia kasutamine sõltub hoonestuse asukohast ja hoone arhitektuursest lahendusest. Maakütte kasutamise efektiivsus sõltub ehitusgeoloogilistest tingimustest ja suures osas hoonestatud ala ja hoonestamata ala pindala suhtarvust. Vaivundamentide rajamisel oleks võimalik kasutada nn energiavaiasid. Maakütte valimisel tuleb maaküttesüsteem lahendada krundi piires ning vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Maaküttelahenduse lõplikul valikul ja elluviimisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019).

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 ettevõtlus- ja tehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja

elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud kehtivate normide kohased nõuded ja tingimused.

#### **6.9.6. Sidevarustus**

Sidevarustuse aluseks on ELASA poolt 06.11.2023 väljastatud elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2290.

Planeeritud liitumispunkt sidevõrguga on ELASA sidekaev 081K123, milles on kaablimuhv 081M48. Planeeritud on rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min läbimõduga 6 mm) sidekaevuni 081K123. Multitoru ja kaabli tootmine sidekaevu 081K123 võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul. Sidekaevu 081K123 jätta kaablivaru 15 m. Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.

Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

### **6.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ega põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette müra vähendavad meetmed.

#### **6.10.1. Maaparandussüsteem**

Õngu tee 1 maaüksus paikneb drenaažkuivendusega maaparandussüsteemi ehitise Eksperimentaal III-IV (kood 2103900020050/001) maa-alal. Õngu tee 1 maaüksuse edelapoolset nurka ja lõunapoolset külge läbib drenaažikollektor DK-1, mille kaudu juhitakse lisaks Õngu tee 1 maaüksusel paiknevate drenide veele ära ka Õngu tee 3 maaüksusel paiknevate drenaažitorude D-12, D-13 ja D-14 vesi. Planeeringuala edelanurka läbib Õngu tee 3 maaüksuselt lähtuv dren D-8. Drenaažikollektor DK-1 ja dren D-8 tuleb säilitada.

Säilitatavad drenaažitorud läbivad krunte POS 7 ja POS 8. Säilitatavatele torustikele on määratud servituudi vajadus, et oleks võimalik tagada torustike hooldus ja vajadusel rekonstrueerimine. Kruntidele POS 7 ja POS 8 ehitusprojektide koostamise käigus tuleb tagada naaberkinnisasjadele jäävate maaparandussüsteemide nõuetekohane toimimine. Ehitamisega ei tohi halvendada naaberkinnisasjade kuivendusseisundit ega kahjustada naaberkinnisasjadele jäävate maaparandussüsteemide toimimist. Hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi. Arvestada tuleb maaparandusseaduses § 47 toodud nõuetega. Ilma Põllumajandus- ja Toiduameti loa või kooskõlastuseta on maaparandussüsteemis keelatud takistada veevoolu ja paisutada vett.

Planeeringualal paiknevate drenaažitorude, mis teenindavad ainult Õngu tee 1 maaüksust, rekonstrueerimise ning säilitamise vajadus puudub. Ehitamisel tuleb arvestada, et vanad drenid saavad kannatada, kuid jäävad osaliselt tööle. Seega tuleb projektis ette näha

vanade dreniote tamponeerimine. Tamponeerida tuleb kindlasti nii pealetulev kui äraviiv vool.

### **6.10.2. Jäätmekäitus**

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse, millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

### **6.10.3. Mära**

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (mära, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32. Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusmüra sihtväärtused planeeringualal on 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

Vastavalt Tartu linna välisõhu strateegilisele mürakaardile (koostaja Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ, 2022) jääb riigiteelt tulev müra normide piiridesse. Riigiteele lähimate planeeritud hoonestusalade müratase jääb vahemikku 45-50 dB päeval ning jääb alla 40 dB öösel.

Planeeritud hoonete välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Tulevikus (piirkonna liikluskoormuse tõusul) võib esineda müra suurenemist valdavalt teekaitsevööndis ja selle vahetus läheduses. Kavandatud hoonestus jääb tee kaitsevööndist väljapoole.

Liiklusmürast tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolse küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Transpordiamet ei võta vastutust ega kohustusi seoses müra ja teelt lähtuva muu kahjuliku mõju vähendamiseks ette nähtud meetmete rakendamiseks planeeringualal.

Projekteeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.



## 6.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeritud ehitiste arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonise nr 3 vastavas tabelis. Kaaseagse tervikliku elamuala kujundamiseks on kogu planeeringualale ühtselt määratud lubatud katusetüüpideks lame- ja pultkatuse ning katusekaldevahemikuks 0-20°. Pultkatuse puhul peavad hoonete kõrgemad osad kogu planeeringualal ühtselt jääma lõuna poole. Katusetüüpide ja -kallete määramisel on lähtutud kontaktvööndi olemasolevast hoonestusest (vt ptk 3).

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema piirkonda arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid ning kvaliteetseid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Imiteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Päikesepaneelide kasutamisel tuleb jälgida, et need ei tekitaks kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust. Päikesepaneelid ei tohi jääda visuaalselt domineerima. Eelistada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale.

## 6.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

**Tabel 5.** Servituutide seadmise vajadus.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
<b>POS 1, POS 2, POS 3, POS 4</b>	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevat olemasolevat veetrassi.
<b>POS 1, POS 2, POS 3, POS 4</b>	Kanalisatsioonivõrgu valdaja	Kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevat olemasolevat kanalisatsiooni survetoru.
<b>POS 4</b>	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud veetrassi.
<b>POS 4</b>	Kanalisatsioonivõrgu valdaja	Kanalisatsioonivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud kanalisatsioonitrassi.
<b>POS 4</b>	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud sidetrassi.
<b>POS 7, POS 8</b>	Õngu tee 3	Õngu tee 3 kinnistu omanikul on õigus kasutada planeeringuala läbivaid säilitatavaid drenaažikollektorit DK-1 ja dreni D-8.
<b>POS 10</b>	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjale planeeritud komplektalajaama.

### 6.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja tänavamööbel suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

### 6.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude ja teede kaitsevöönditega. Kõikides kaitsevööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

Planeeringualale ulatub 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu tee kaitsevöönd 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, muuhulgas on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 3.

### 6.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitist ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

### 6.16. Planeeringu rakendamise tingimused

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate kokkuleppele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanalisatsiooni ja maaparandussüsteemi, avaliku roheala (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks planeeringuala sees. Rajatistele vajalike kruntide moodustamine, rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on Õngu tee 1 kinnistu igakordse omaniku kohustus. Pärast avalikuks

kasutamiseks ette nähtud tee krundi moodustamist ja väljaehitamist antakse see tasuta Tartu linnale üle.

Kõik arendusalaga seotud ehitusobjektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda Transpordiameti käest nõuded projektile.

Transpordiamet ei võta endale PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kruntide ehitusõiguse ja juurdepääsuteed realiseerivad kruntide omanikud.

Planeeritud teemaa (POS 9), haljasalamaa ja virgestusmaa krundid (POS 10 ja POS 11) antakse pärast väljaehitamist linnale üle. Planeeritavatele hoonetele ehitusloa saamise eelduseks on teemaa krundi POS 9 ja Õngu tee välja ehitamine 22103 Tartu-Ilmatsalu-Rõhu tee ja Õngu tee ristmikust kuni planeeringuala juurdepääsuni (teemaa krundini POS 9).