



Väliprojekt OÜ  
Reg nr 14339541  
Sepavälja 33, Tartu  
50115 Tartu maakond

# HAAGE KÜLA OSTRAPIIRI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

**PLANEERINGUALA ASUKOHT**  
Haage küla, Tartu linn, Tartu maakond

Töö nr: DP-202114

Kuupäev: 09.05.2025

---

**PLANEERINGU  
KORRALDAJA**

Tartu Linnavalitsus

**PLANEERINGUST  
HUVITATUD ISIK**

Georg Semidotski

**PLANEERINGU  
KOOSTAJA**

Liis Alver

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7  
Kutsetunnistus nr 206833

---

TARTU 2025

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele .....	4
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid .....	6
4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
4.1. Linnaehituslik analüüs .....	6
4.2. Liikumisviiside analüüs .....	8
5. Olemasolev olukord.....	9
6. Dendroloogiline hinnang.....	9
7. Planeerimisettepanek.....	10
7.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid .....	10
7.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	10
7.3. Krundi ehitusõigus.....	10
7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	11
7.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused .....	11
7.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	12
7.6.1. Tänavad ja juurdepääsud .....	12
7.6.2. Parkimislahendus .....	13
7.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	13
7.7.1. Üldkasutatavad alad .....	13
7.7.2. Tänavahaljastus .....	13
7.7.3. Elamukruntide haljastus.....	13
7.7.4. Piirded.....	14
7.7.5. Heakord ja jäätmete kogumine.....	14
7.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	14
7.9. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded.....	15
7.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	15
7.10.1. Üldised põhimõtted .....	15
7.10.2. Veevarustus.....	16
7.10.3. Reoveekanaliseerimine .....	16
7.10.4. Tuletõrje veevarustus .....	17
7.10.5. Sademevesi .....	17
7.10.6. Elektrivarustus.....	18
7.10.7. Soojavarustus .....	18
7.10.8. Telekommunikatsioonivarustus .....	19
7.11. Maaparandussüsteem.....	19
7.12. Servituutide vajaduse määramine .....	20
7.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	21
7.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded .....	21
7.14.1. Üldised nõuded .....	21
7.14.2. Pinnase radoonisisaldus .....	22
7.14.3. Jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded .....	22
7.14.4. Müras- ja vibratsioonitingimusi tagavad nõuded.....	23
7.14.5. Insolatsioonitingimusi tagavad nõuded .....	23
7.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	24
7.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud.....	24
7.17. Planeeringu elluviimise võimalused .....	25
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	27

# VALIPROJEKT

OSTRAPIIRI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Haage küla, Tartu linn, Tartu maakond

DP-202114

JOONISED (lisatud digitaalselt eraldi failidena) .....	28
Joonis 1. Asukohaskeem .....	29
Joonis 2. Tugiplaan.....	30
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem .....	31
Joonis 4. Põhijoonis.....	32
Joonis 5. Tehnovõrgud ja kitsendused .....	33
Joonis 6. Illustratsioon.....	34

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

---

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 05.04.2022 korraldus nr 377, millega algatati Haage küla Ostrapiiri maaüksuse detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringust huvitatud isik on Georg Semidotski.

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi Haage külas asuvast Ostrapiiri maaüksusest (83101:003:0639) elamumaa kruntide moodustamiseks ning üksikelamutele ehitusõiguse määramiseks. Planeeringuga planeeritakse juurdepääsuteed ja lahendatakse liikluskorralduse põhimõtted ning antakse tehnovõrkudega varustamise, haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeringuala suurus on 18,7 ha, millest detailsemalt lahendatakse ca 4,6 ha suurune ala.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt on kaalutud keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust ning antud KSH eelhinnang põhjusel, et detailplaneeringuga kavandatakse elurajooni. Eelhinnangu tulemusel ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik, kuna kavandatavate tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskonnale, inimese tervisele ja heaolule ning keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeeringu koostamisel.

### 2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

---

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Ostrapiiri maaüksus Haage-Pihva kompaktse asustuse arengualal, mida iseloomustab tihe korrapärane hoonestusstruktuur ja ühtne tänavavõrk, integreeritud tehnovarustus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste ning avalike haljasalade ja rajatiste (nt jäätmete kogumispunktid, mänguväljakud) olemasolu. Ostrapiiri maaüksuse läänekülge on osa kohaliku tasandi Rahinge-Ilmatsalu väärtuslikust maastikust. Väärtuslike maastike säilitamisel ja nende maastikuväärtuste tõstmisel on oluline nende jätkusuutlik ja eripära arvestav ruumiline areng.

Üldplaneeringu kohased ala juhtfunktsioonid on maaüksuse erinevates osades puhkemets, mets, väikeelamu maa-ala ning tee ja tänava maa-ala.

Ostrapiiri maaüksuse lääneosa on määratud puhkemetsaks, mis asub roheline võrgustiku kohaliku tasandi rohelises koridoris. Rohevõrgustiku koridor ulatub ka planeeritava ala idaservale. Rohevõrgustikuks määratud aladel tuleb tagada võrgustiku toimimine – tuleb säilitada seda moodustavate maa-alade omavaheline barjäärideta ühendatus.

Puhkemets on metsamaa, mis on elanike sotsiaalsete ja kultuuriliste vajaduste täitmiseks mõeldud puhke- ja virgestusala. Väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu maa ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Tee ja tänava maa-ala on tee või tänav koos selle koosseisu kuuluva kõnnitee ja rattatee, haljastuse, parkla, puhke- ja teenindusobjekti, ühissõiduki peatumiseks jms ette nähtud maa-ala. Metsa maa-ala on

väljaspool puhke- ja kaitsemetsa valdavalt metsamaa kõlvikuna maakatastrisse kantud maa-ala, mille otstarve kuulub säilitamisele.

Ehitusõiguse tingimused on täpsustatud üksuste kaupa. Ostrapiiri maaüksus asub arhitektuurilises üksuses HAG6, kus eesmärgiks on elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuuriselt ühtne areng. Minimaalne elamukrundi suurus on 2000 m<sup>2</sup>.

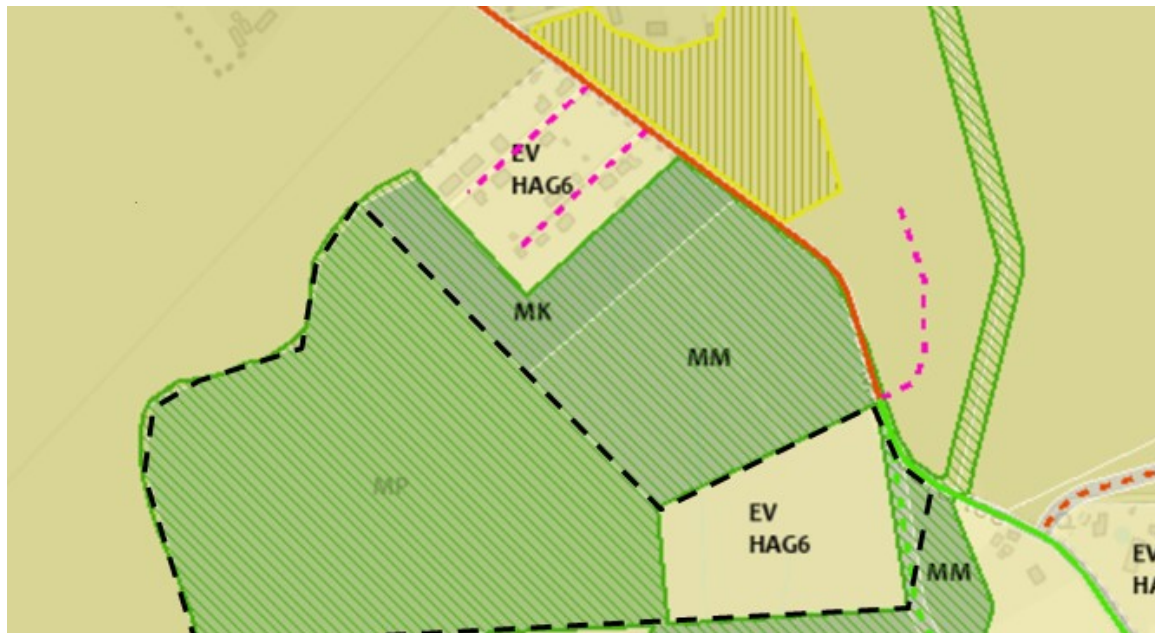
Üldplaneeringuga seatud arhitektuuriüksuse HAG6 ehitustingimused:

- Väikeelamu krundil lubatud üks elamu ja kuni üks abihoone, suurematel kruntidel olenevalt suuruselt 2 kuni 3 abihoonet;
- Hoonete maksimaalne ehitisealune pind krundi kohta on üldjuhul kuni 250 m<sup>2</sup>, üle 3000 m<sup>2</sup> kruntidel kuni 300 m<sup>2</sup> ja üle 4000 m<sup>2</sup> kruntidel kuni 400 m<sup>2</sup>;
- Lubatud on kaldkatused;
- Elamu suurimaks kõrguseks on üldjuhul 8,0 m hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast;
- Maksimaalne korruselisus 2, abihoonel kuni 1;
- Ehitusjoone järgimise kohustus;
- Sokli kõrgus 0,3-0,7 m.

Detailplaneeringu eesmärk on Ostrapiiri maaüksuse väikeelamu maa-ala juhtfunktsiooniga idapoolse osa jagamine üksikelamu kruntideks, vastavalt üldplaneeringus määratud maakasutuse põhimõtetele ning läänepoolse osa kavandamine puhkeotstarbeliseks metsamaaks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

**Skeem 1.** Väljavõte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta katkendjoonega, rohevõrgustiku ala roheline viirutusega, üksikelamu maa helekollasega (EV), puhkemetsa ja metsa maa rohelisega (MP, MM), perspektiivne teekoridor helerohelise katkendjoonega)



#### 1.1.1. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2040;
- Põllumajandus- ja Toiduameti seisukohad (14.10.2021 nr 6.2-2/44041);
- Transpordiameti seisukohad (27.10.2021 nr 7.1-2/21/24140-2);
- Dendroloogiline inventeerimine (Väliprojekt OÜ, töö nr DH-202114, oktoober 2022);
- Ekspertarvamus ostrapiiri maaüksusel (registriosa numbriga 4049004) asuva maaparandussüsteemi (Haage III) rekonstrueerimisvõimaluste kohta (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2022150, detsember 2022);
- Tartu maakond, Tartu linn, Haage küla Ostrapiiri maaüksuse detailplaneeringu liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ, töö nr 233106, august 2023);
- Kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ GPK Partnerid (reg nr 10000550, litsents MTR EEG000030), töö nr G-056-22 (märts 2022). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

### **3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

---

#### **4.1. Linnaehituslik analüüs**

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu linnas Haage külas. Kaugus Tartu linna piirist on ca 3 km. Kirdesuunast piirneb ala kohaliku tähtsusega Männisalu teega, mis on ühendatud riigiteega 92 Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme tee. Juurdepääs alale on tagatud Männisalu tee kaudu. Kehtiva üldplaneeringuga on planeeritud alates Ostrapiiri maaüksusest kuni Viljandi maanteeeni uus kohalik jaotustänav, mille ruumivajadusega on arvestatud detailplaneeringu koostamisel.

Ostrapiiri maaüksus jääb olemasolevast Haage küla tiheasustatud alast põhjasuunda, olles ümbritsetud metsamaadega, mis on üldplaneeringu kohaselt määratud roheline võrgustiku koridoriks. Põhja- ja läänepoolsed metsamaad on läbinud lageraie. Lõunapoolsed alad, mille moodustavad maatulundusmaad ning hoonestamata elamumaad, on kaetud segametsaga.

Haage küla kompaktse hoonestusega alal on valdavaks 1980ndatel püstitatud 3-korruselised korterelamud ning Haagemetsa tee ümbruses asuvad korrapärase struktuuriga üksikelamu krundid, mis on osaliselt välja ehitamata. Üksikelamu kruntide suurus jääb vahemikku ca 1900–3800 m<sup>2</sup> ning kehtivate detailplaneeringutega on lubatud elamukrundi suurim ehitisealune pind 250 m<sup>2</sup>, hoonete kõrgus 8 m, max hoonete arv 2, katusekalle 30-45°.

Haagemetsa põik äärsed maaüksused on ca 1 ha suurused üksikelamu krundid, mille ehitusõigus

(ehitisealune pind kuni 300 m<sup>2</sup>, hoonete kõrgus kuni 8 m, max hoonete arv 3, katusekalle 30-45°) on realiseerimata.

Ida- ja põhjasuunda jäävad kompaktse hoonestusega üksikelanamute koosnevad Metsaserva piirkonna ja Männisalu tee elamugrupid. Metsaserva piirkonna elamurajoon on kunagine suvilarajoon, kus paiknevad eluhooned on aja jooksul võetud kasutusele alaliste elukohtadena. Ligikaudu pooled kruntidest on hoonestamata ning kasutusel aiamaana. Kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Antud alal on tegemist rangelt korrapärase krundistruktuuriga ning keskmine krundi suurus on ca 1200 m<sup>2</sup>. Üksikelanamute arhitektuursetes lahendustes on valdavaks viilkatusega 1-korruselised katusealuse korrusega eluhooned, mis on rajatud erinevatel ajajärkudel alates 1970ndatest. Põhihoonete suurimaks ehitisealuseks pinnaks on ca 180 m<sup>2</sup>. Männisalu tee elamugruppi iseloomustab vabakujuline krundistruktuur ning eklektiline hoonestus, kus on esindatud erineval ajaperioodil rajatud erineva suuruse ja arhitektuursete lahendustega üksikelanamud. Idapoolsetel kruntidel kehtiva detailplaneeringuga on üksikelanam kruntidele ette nähtud ehitisealune pind kuni 250 m<sup>2</sup>, hoonete kõrgus kuni 8 m, max hoonete arv 2, katusekalle 30-45°.

Planeeringualast põhjasuunas asuval Piiri maaüksusel (83101:003:0408) kehtib detailplaneering, mis on täielikult realiseerimata. Planeeringuga on Piiri kinnistu lõunanurka kavandatud elamu- ja/või ärimaa sihtotstarbega krundid. Männisalu teega piirnevatele kruntidele on planeeritud ehitusõigus üksikelanamute või ärihoonete rajamiseks ning teest kaugematel kruntidel on määratud ehitusõigus üksikelanamute püstitamiseks. Planeeritud kruntide suurus on ca 2200–3200 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on elamutel 300 m<sup>2</sup> ja ärihoonetel 400 m<sup>2</sup>, kõrgus kuni 8,5 m, max hoonete arv 2, katusekalle 20-35°.

Kaugemas kontaktvööndis asuvad haritavad põllumajandusmaad.

Kontaktvööndis kehtivad detailplaneeringud on tähistatud kontaktvööndi analüüsiskeemil (joonis 3).

Eeltoodust tulenevalt on planeeritav uus üksikelanamute grupp piirkonda sobilik, jätkates varem planeeritud ja väljakujunenud ruumiliste lahenduste ja hoonestuspõhimõtetega – eraldiseisev privaatne hoonetegrupp, mille rajamisel on võimalik rakendada kaasaegseid arhitektuurseid lahendusi ning luua omanäoline elukeskkond.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Piirimetsa	83101:003:0640	8,47 ha	maatulundusmaa 100%
Ostrapõllu	83101:001:0425	124,25 ha	maatulundusmaa 100%
Haagevälja tee 3	83101:003:0708	3,97 ha	maatulundusmaa 100%
Haagemetsa põik 5	83101:003:0706	9987 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Siimo	83101:003:0833	14,29 ha	maatulundusmaa 100%
Männisalu tee 2 // 4	83101:003:0559	12890 m <sup>2</sup>	elamumaa 100%
Männisalu tee T4	83101:001:0431	5857 m <sup>2</sup>	transpordimaa 100%

Haage küla paiknemine Tartu linna vahetus läheduses tagab erinevate teenuste, kaubanduse, hariduse, huvitegevuse ja vaba aja veetmise võimaluste kiire ja mugava kättesaadavuse. Lähimad haridusasutused asuvad Tartu linnas. Märja alevikku, ca 2 km kaugusele planeeringualast on

planeeritud lasteaed.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Viljandi maanteel, ca 900 m kaugusel (peatas Ranna).

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

## 4.2. Liikumisviiside analüüs

Planeeringuala asub kohaliku tähtsusega Männisalu tee ääres, mille kaudu on tagatud juurdepääs planeeringualale ning mis ristub riigiteega 92 Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme tee (Viljandi mnt). Haage küla keskusest jääb planeeringuala linnulennult ca 300 m kaugusele põhjasuunda, kuid otseühendused liiklejatele küla keskuse tänavavõrgustikuga puuduvad – planeeringuala on olemasolevast tiheasustatud alast eraldatud eraomandisse kuuluvate elamu- ja maatulundusmaadega, mis käesoleval hetkel on kaetud metsaga.

Männisalu tee kaudu on tagatud hea ühendus autoga liiklejatele, kuid kergliiklustee puudub. Männisalu teel jalgsi, rattaga või muu kergliikuriga liiklemiseks tuleb kasutada teepeenraid. Lähim kergliiklustee ning ühistranspordipeatused asuvad Viljandi mnt ääres, vastavalt ca 700 ja 900 m kaugusel. Antud kergliiklustee ja toimiva ühistranspordi kaudu on tagatud ühendus Tartu linnaga.

Vastavalt teemaplaneeringule „Viljandi maantee laiendus“ (Ramboll Eesti AS, töö nr 2010-0173), mis on kantud üldplaneeringusse, on kavandatud alates Ostrapiiri maaüksusest (k.a) Männisalu tee pikendusena uus kohalik jaotustänav (sh planeeritud perspektiivne teekoridor Pos 18), mis ühendatakse uues ristumiskohas Viljandi mnt ja Haage küla läbiva Külavahe teega. Uue perspektiivse tänavavõrgustiku osana on ette nähtud mh jalg- ja jalgrattateed, mille kaudu luuakse otseühendused Haage küla ja Viljandi mnt-ga. Uue tänavavõrgustiku rajamise järgselt paranevad planeeritud kruntide elanike võimalused liiklemiseks nii jalgsi, erinevate kergliiklusvahendite, ühistranspordi kui ka autoga.

Planeeritud elurajooni sobivaima liikluslahenduse planeerimiseks on Liikluslahendus OÜ poolt (töö nr 233106) koostatud **liiklussageduste prognoos** ning sellele tuginedes tehtud ettepanekud tänavaruumi ja liikluskorralduse kavandamiseks. Võttes aluseks analoogsetes elumupiirkondades läbi viidud liiklusloenduste tulemused ning kasutades loendustulemuste keskmisi väärtusi, saab järeldada, et 13 üksiklamu leibkonda tekitavad tiptunnil liiklust ca 12 a/h. Arvestades, et tiptunni liikluse osatähtsus ööpäeva liiklusest on 15% (EVS 843 „Linnatänavad“ tabel 4.3, lisa 1), kujuneb väljasõidul Männisalu teele ööpäevase liikluse suuruseks  $12/0,15=80$  a/ööp. Arvestades kavandatavat tänavavõrgu struktuuri, kujuneb tihedama liikluskoormusega osaks planeeringualale sisenev 70 m pikkune teelõik, kuni esimese planeeritud ristmikuni. Sealt edasi toimub liikluse hajumine erinevates suundades. Läbiva liikluseta kvartalisisesse tänavat liiklussagedus võib olla kuni 600 a/ööp ja kõik liiklejad võivad olla sellisel juhul ühises liiklusruumis (EVS 843 tabel 4.3). Arvestades, et prognoositud liiklus on 7,5 korda väiksem, ei ole põhjust kavandatavasse tänavaruumi eraldi kõnniteid ette näha.

Planeeringuala asub üldplaneeringuga kavandatud metsamaade vahelisel alal, moodustades eraldiseisva üksiklamute grupi, mille kaudu puudub vajadus läbiva liikluse planeerimiseks ning naaberalade ühendamiseks. Liiklussageduste prognoosist ning üldplaneeringus toodud põhimõtetest lähtuvalt on planeeringualale võimalik kavandada kvartalisiseselt ringistatud liiklusega tänav **jagatud tänavaruumi** põhimõttel, kus jalakäijad ja jalgratturid liiguvad autoga ühisel teeosal. Ohutu liikluskeskkonna tagamiseks ei ole seejuures lubatud tänavamaal sõidukite parkimine ning rakendada tuleb liiklust rahustavaid meetmeid. Tegemist on elamurajooniga, kuhu kavandatud krundid on piisava suurusega, et mahutada krundisisesed parkimisalad

vähemalt kolmele autole. Sellest tulenevalt puudub vajadus parkimise korraldamiseks tänavaruumis, mis võimaldab hoida tänavad võimalikult vabad parkivatest sõidukitest ja tõsta seeläbi erinevate liiklejate liikumismugavust ja -turvalisust.

## 4. Olemasolev olukord

---

Ostrapiiri maaüksus suurusega 18,7 ha asub Haage külas Männisalu tee ääres. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ning kõlvikulise koosseisu moodustab 97% ulatuses metsamaa, ülejäänud osale jääb looduslik rohumaa ja muu maa.

Juurdepääs planeeringualale on kohaliku tähtsusega Männisalu tee kaudu, mis on ca 6 m laiuse asfaltkattega avalikult kasutatav sõidutee, ühendudes riigiteega 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme tee. Männisalu tee on V klassi tee, millel on 10 m laiune avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Ostrapiiri maaüksus on suures ulatuses läbinud lageraie vahemikus 2013-2014, mille tulemusel on jäetud kasvama üksikud seemnepuud (esindatud liigid: harilik mänd, harilik kuusk, harilik haab ja arukask). Lageraie teostamise järgselt on maa-ala hakanud uuesti metsastuma ning suuremas osas kattunud isetekkelise noorendikuga, kus valdavaks on harilikud männid ja arukased.

Planeeringuala on ühtlase reljeefiga. Kõrguste erinevus planeeritava ala erinevate osade vahel on ca 1 m (abs 52.21...53.28).

Maa-alal asub maaparandussüsteemi ehitis HAAGE III, mille üheks osaks on planeeringuala läbivad kuivenduskraavid, mis suubuvad Ostrapiiri maaüksuse lõunapiiril asuvasse kuivenduskraavi, mis omakorda suubub Ostrapõllu maaüksusel asuva maa-aluse drenaažikollektori kaudu Ilmatsalu jõkke.

Planeeringualast idasuunas kulgeb Rahinge oja, mille kalda ehituskeeluvöönd (25 m) ja piiranguvöönd (50 m) ulatuvad osaliselt planeeringualale.

Olemasolevad ehitised, rajatised ja liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringuala ulatuses on Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetel tegemist keskmiselt kaitstud põhjaveega, kus on keskmine reostusohhtlikkuse tase.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega piirkonda, kus võib lokaalselt esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid. Maa-ala lääneosas, mis jääb väljapoole planeeritavat elamuala, on registreeritud III kategooria kaitsealuste taimede kasvukohad – rohekas käokeel (*Platanthera chlorantha*) ja harilik ungrukold (*Huperzia selago*).

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 2).

## 5. Dendroloogiline hinnang

---

Planeeringu koostamise käigus on viidud läbi dendroloogiline hindamine (Väliprojekt OÜ, töö nr DH-202114, oktoober 2022), mille käigus kaardistati planeeringualal kasvav kõrghaljastus, hinnati selle väärtus ning anti soovitus olemasoleva haljastuse likvideerimise ja säilitamise

osas. Vt Lisad. Dendroloogilise hinnangu tulemusel on kantud tugiplaanile (joonis 2) ja põhijoonisele (joonis 4).

Kokkuvõtvalt kasvavad planeeringualal lageraie tulemusel säilitatud üksikud seemnepuud, mis ei oma haljastuslikku väärtust ning on potentsiaalse tuulemurru ja -heite tõttu ohtlikud rajatavale hoonestusele. Lisaks on ala kattunud isetekkelise ja osaliselt ka istutatud noorendikuga. Hinnatud üksikpuud ja puistu (noorendik) on lubatud likvideerida ning asendada uue kõrghaljastusega sobivas asukohas.

## 6. Planeerimisettepanek

### 7.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Planeeritud on kompaktse hoonestuse põhimõtetel väikeelamute rajoon, mis moodustab visuaalselt eraldiseisva terviku, võimaldades optimaalselt lahendada teedestruktuuri ning tehnovõrkude paiknemise. Oluline, et rajatava elukeskkonna visuaalne tervikpilt oleks tänapäevane ja funktsionaalne, võimaldades rakendada kaasaegseid ehituslikke ja arhitektuurseid võtteid. Arvestatud on suunitlusega kujundada piirkonnast kõrghaljastusega elamurajoon, mis sobitub rohevõrgustikuga hõlmatud alade vahele ning täidab rohevõrgustiku funktsioone (kujundab mikrokliimat, jahutab ja niisutab õhku jms). Kõrghaljastusega elamupiirkond on kui rohevõrgustiku sujuv laiendus, sidudes planeeringuala ning seda ümbritsevad alad visuaalseks tervikuks.

Planeeringuga on määratud ehitusõigus üksikelamute ning neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Juurdepääs kruntidele on kavandatud Männisalu teelt alguse saava kvartalisisese tänava kaudu. Männisalu teelt on ette nähtud täiendav ligipääs kergliiklejatele ja operatiivsõidukitele. Ruumilahenduses ja hoonestusstruktuuri planeerimisel on arvestatud perspektiivse uue kohaliku jaotustänavara rajamiseks vajaliku transpordimaaga.

Ostrapiiri maaüksuse läänepoolne osa on kavandatud puhkeotstarbeliseks metsamaaks, mis on oluline osa rohevõrgustikust ning täidab avalikkusele suunatud eesmärgi.

Planeeringuga lahendatakse liikluskorralduse põhimõtted, juurdepääsud kruntidele, tehnovõrkudega varustamine ning antakse haljastuse ja heakorra põhimõtted.

### 7.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 20 uut krunti:

- 14 üksikelamu krunti;
- 3 transpordimaa krunti;
- 2 tootmismaa krunti (tehnorajatised);
- 1 metsamaa (puhkemets) krunt;

Planeeritud elamumaa kruntide suurus on valdavalt 2000 m<sup>2</sup>. Üksikud krundid on suuremad (3000-4000 m<sup>2</sup>) ning kruntide Pos 2 ja 3 suurus on ca 1900 m<sup>2</sup>. Kruntide Pos 2 ja 3 arvelt on planeeritud päästeameti tingimustel täiendav juurdepääs planeeringualale.

### 7.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud igal elamukrundil kahe kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse väikeehitise rajamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve:

11101 – üksikelamu

12744 – elamu abihoone

## 7.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljapoole hoonestusala on üldprintsipis hoonete püstitamine keelatud.

Kuni 20 m<sup>2</sup> suuruseid väikeehitisi (kasvuhoone, varikatus, grillnurk, aiamaja jms) võib rajada ka väljapoole hoonestusala, kuid krundipiirile lähemale kui 4 m piirinaabri kirjaliku nõusoleku alusel. Seejuures peavad olema täidetud tuleohutusnõuded. Väikeehitiste rajamise erisus hoonestusalast väljapoole ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel. Elamukruntide hoonestusala kaugus naaberkrundist on üldjuhul 4 m ning teemaast 8-10 m. Perspektiivse transpordimaaga ning lõunapiiril asuva kuivenduskraaviga piirnevate kruntide hoonestusalade määramisel on arvestatud perspektiivse tee kaitsevööndi ulatuse ja optimaalse kaugusega kraavist.

Määratud on kohustuslik ehitusjoon, kuhu tuleb siduda põhihoone fassaad (v.a Pos 4, 8, 9). Pos 4 ja 8 näol on tegemist suuremate nurgapealsete kruntidega, kus hoonete optimaalsema paigutamise eesmärgil on kohustuslik ehitusjoon määramata. Pos 9 paikneb elurajooni äärealal ning on tajutav ruumiliselt eraldiseisvana – eraldatud reguleeritud ehitusjoonega planeeringuala osast. Lisaks on vabakujulisem hoonestusstruktuur sobilikuks üleminekuks korrapärase hoonestusstruktuuriga elamugrupilt looduslikule parkmetsa alale.

## 7.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

**Tabel 2.** Arhitektuurinõuded ehitisele

Ehitise kasutamise otstarve	ÜKSIKELAMU (EP)
Max korruselisus (põhihoone/abihoone)	2 (-1)/ 1
Katusekalle	elamul 10-35°, abihoonel 10-25° Elamu ühekorruselistel hooneosadel on lubatud 0-kraadised lamekatused – kuni 1/3 põhihoone ehitisealusest pinnast.
Katusetüüp	viil, kelp, kald lame (elamul kuni 1/3 ehitisealusest pinnast)
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal
Katusekatte värv	pruun, hall, must (soovitavalt)
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit, klaas (soovitavalt kombineerituna) vm kvaliteetne materjal
+/- 0.00	0,3-0,7 m maapinnast

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid, nõuetele vastavaid ja atraktiivseid materjale.

## 7.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

### 7.6.1. Tänavad ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Männisalu teelt ühe mahasõidu kaudu. Planeeritud on uus ringja liiklusega läbiva liikluseta kvartalisine tänavavõrgustik (Pos 16, 17), millest on juurdepääsud planeeritud kruntidele (sh elamumaa ja metsamaa krundid).

Männisalu teelt on planeeritud teine täiendav juurdepääs planeeringualale, mille kaudu võimaldatakse juurdepääs krundile Pos 19 (reoveepumpla) ning tagatakse alternatiivne ligipääs operatiivsõidukitele. Antud teelõigu laiuseks on planeeritud 3,5 m, katendiks kergkate ning selle kasutamine piiratakse liikluskorralduslike vahenditega – lubatud ainult kergliiklejatele, operatiivsõidukitele ja pumplat teenindavatele sõidukitele. Mahasõidu laius täpsustada projekteerimisel.

Planeeritud elamurajoon on privaatne, väikese üksikelamute arvu ning läbiva liikluseta tänavakoridoriga, millest tulenevalt on teemaa ruumiline lahendus kavandatud **jagatud liiklusruumi** põhimõttel ning jalakäijatele eraldi kõnniteed ei ole kavandatud. Antud lahendust toetab ptk 4.2 toodud liikumisviiside analüüs ja liiklusproгноos.

Planeeritud transpordimaale on kavandatud kõvakattega 5 m laiune sõidutee ning selle äärde kahepoolsed kuni 0.5 m laiused tihendatud kergkattega tugipeenrad. Planeeritud on ühepoolne alleehaljastus.

Juurdepääsuks metsamaale on transpordimaa krunti Pos 16 pikendatud kuni planeeritud krundini Pos 20 ning planeeritud 4 m laiune kergkattega tee. Kruntide Pos 16 ja 17 kahe ristmiku kaudu on perspektiivne võimalus juurdepääsude rajamiseks Piirimetsa maaüksusele.

Teekoridoride profiillõiked koos haljastuse ja tehnovõrkude põhimõttelise paiknemisega on näidatud tehnovõrkude joonisel (vt joonis 5).

Liiklusohutuse tagamiseks ja sõidukiiruste vähendamiseks on kohustus projekteerimisel rakendada vastavaid liiklust rahustavaid meetmeid - kvartalisine sõidukiiruse alandamine, parema käe reegel, tõstetud ristmikud ja künnised. Põhijoonisel on tähistatud tõstetud ristmike ja künniste võimalikud asukohad. Uue elamukvartali sisesed teekoridorid tuleb määrata vähendatud sõidukiirusega õuealaks (piirkiirus kuni 20 km/h).

Planeeringuga tehakse ettepanek nimetada uued tänavad Männituka teeks. Planeeritud kruntide aadresside ettepanekud on toodud põhijoonisel ehitusõiguse ja maakasutuse tabelis.

Planeeringus on arvestatud Männisalu tee ümberehitamiseks vajaliku ruumiga ning eraldatud selleks transpordimaa krunt Pos 18. Männisalu tee ümberehitus ning riigitee uue ristmiku kavandamine ja rajamine ei ole detailplaneeringu realiseerimise eelduseks.

Planeeritud transpordimaad Pos 16 ja 17 antakse väljaehitamise järgselt tasuta üle kohalikule omavalitsusele ning määratakse avalikult kasutatavaks. Üleantavad tänavad tuleb ehitada vastavalt kehtivatele tee-ehituse normidele. Männisalu tee pikenduse jaoks reserveeritav maa (Pos 18) antakse välja kruntimise järgselt tasuta üle kohalikule omavalitsusele.

## 7.6.2. Parkimislahendus

Vastavat standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on väikeelamute alal uute üksikelamute parkimisnormatiiviks kolm parkimiskohta elamu kohta.

Parkimine on planeeritud krundisiseselt ning tänavamaale parkimist ei ole lubatud. Igale planeeritud elamukrundile on ette nähtud vähemalt kolm parkimiskohta. Projekteerimisel on võimalik väiksema parkimiskohtade vajaduse põhjendamise korral autode parkimiskohtade arvu võrreldes standardiga vähendada.

Krundisisesete parkimisalade paiknemine tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritavate hoonete konfiguratsioon ja asukohad. Tagatud peab olema normatiivne parkimiskohtade arv ning välistatud parkimine tänavamaal. Krundisisesel parkimisaladel on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katendeid (sh sademevett läbilaskvaid).

Jalgrataste parkimine ning parkimiskohtade vajadus korraldatakse krundisiseselt vastavalt iga elamu vajadustele.

## 7.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

### 7.7.1. Üldkasutatavad alad

Ostrapiiri maaüksusest eraldatakse ca 15 ha suurune metsamaa krunt (Pos 20), mis on planeeritud rohevõrgustiku koridoris asuvaks puhkemetsaks (MP) ning mida käsitletakse kui kõrgendatud avaliku huviga metsana.

Lageraie läbinud puhkemetsa juhtotstarbega ala haljastus taastatakse loodusliku uuenemise teel. Kuna tegemist on rohevõrgustikku kuuluva alaga, on oluline metsa taastamine ning võimalikult loodusliku keskkonna säilitamine.

Krundile Pos 20 planeeritud puhkemetsa kasutamisel ja majandamisel kehtivad üldplaneeringus välja toodud tingimused. Ei ole lubatud puhkemetsa piiramine ega muud moodi tähistamine. Piiramata või tähistamata erametsa kasutus on reguleeritud seadusandlusega.

Puhkemets on ette nähtud määrata kokkuleppel kohaliku omavalitsusega avalikku kasutusse, et tagada selle toimimine puhke- ja virgestusalana.

### 7.7.2. Tänavahaljastus

Tänavamaale on planeeritud ühepoolne alleealjastus. Alleepuude liigi valikul tuleb lähtuda tingimustest, et oleks tegemist laiavõralise puuga, kasvukõrgusega üle 10 m. Sobilik istutusvahe kuni 7 m. Tagatud peab olema liigile omane valgus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks.

Kuna tegemist on väikese elamurajooniga, on tänavaruumi ühtse haljastusliku ilme saavutamiseks soovitatav kasutada kogu avaliku teemaa ulatuses ühte puuliiki. Soovitatav on kasutada keskmise kasvukõrgusega liike (nt suurelehine pärn, harilik vaher „Columnare“, punane tamm, pooppuu). Liik täpsustada projekteerimisel.

Haljastuse ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada puude kaugusega maa-alustest torudest ja kaablitest vähemalt 2 m.

### 7.7.3. Elamukruntide haljastus

Planeeringuala on ümbritsetud rohevõrgustikuga, mille toimimiseks peab väikeelamumaal haljastatud ala moodustama vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema 25%.

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus planeeringualal puudub (vt dendroloogiline hinnang). Olemasolevad üksikpuud on soovitatav kogu planeeringuala ulatuses likvideerida ning asendada uue kõrghaljastusega sobivas kasvukohas.

Planeeringuala on suures osas kaetud isetekkelise ja lõunaosas ka istutatud noorendikuga, mille liigilise koosseisu moodustavad peamiselt harilik mänd ja arukask. Noorte puude keskmine kõrgus on ca 2 m. Tegemist on elujõulise noore puistuga, mis on hinnatud III väärtusklassi kuuluvaks (võimalusel säilitada). Kruntide kõrghaljastamisel on soovi ja sobivuse korral võimalik kasutada olemasolevat haljastust (noorendik) ning selekteerida elujõulisemad ja väljapaistvamad noored puud ning säilitada need sobivas kasvukohas (nt väljaspool tõstetavat maapinda, maaküttekontuuri vmt). Olemasoleva haljastuse säilitamise võimalus, asukohad ja maht otsustatakse projekteerimisel, kui on selgunud mh kuivendussüsteemi lahendus (sh reljeefi korrigeerimise vajadus). Maapinna tõstmise/langetamise korral kuulub olemasolev haljastus likvideerimisele ning tuleb istutada uued puud. Liigilises koosseisus eelistada kodumaiseid liike. Põhijoonisel on tähistatud planeeritud/säilitatavate puude illustratiivsed asukohad (st minimaalne kõrghaljastuse osakaal).

Kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka põetavaid hekke. Soovitused hekkide rajamiseks on tähistatud põhijoonisel.

Alleealjastuse ja elamukruntidele kõrghaljastuse ja madalhaljastuse rajamise tulemusel moodustub piirkonnast ühtse haljastusliku ilmega elamupiirkond, mis sulandub tervikuks ümbritseva metsase keskkonnaga.

#### 7.7.4. Piirded

Elamukruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,2 m kõrguseid puit- või metallpiirdeid. Vörk- ja paneelpiirded on lubatud elamukruntide eraldamiseks ning tänavapoolsel piiril ainult koos hekiga. Soovituslikud hekkide asukohad on tähistatud põhijoonisel.

Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine.

#### 7.7.5. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada kinnised konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks. Lubatud on paigaldada süvamahuteid. Prügikonteinerid peavad olema paigutatud ligipääsetavasse kohta ning olema varjestatud ja mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt.

Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele. Jäätmete kogumisel ja käitlemisel arvestada Tartu linna jäätmekavaga.

### 7.8. **Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

Planeeritud elamuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga loodesuunas. Planeeringu realiseerimisel tuleb raietegevuse käigus kahjustatud pinnas tasandada. Märkimisväärset pinnase tõstmist ette ei ole näha. Reljeefi korrigeerimisel (tõstmisel, alandamisel) tuleb arvestada iseoolse reoveekanalisisatsiooni toimimise ning sademe- ja pinnasevee juhtimisega maaparanduskraavidesse.

Pinnasetööde käigus tuleb arvestada olemasoleva haljastusega. Projekteerimisel tuleb vajadusel määrata säilitatava haljastusega alad, kus on lubatud ainult pinnase ühtlustamine ja tasandamine (ei ole lubatud pinnase tõstmine ega alandamine), et vältida säilitatavate puude

Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

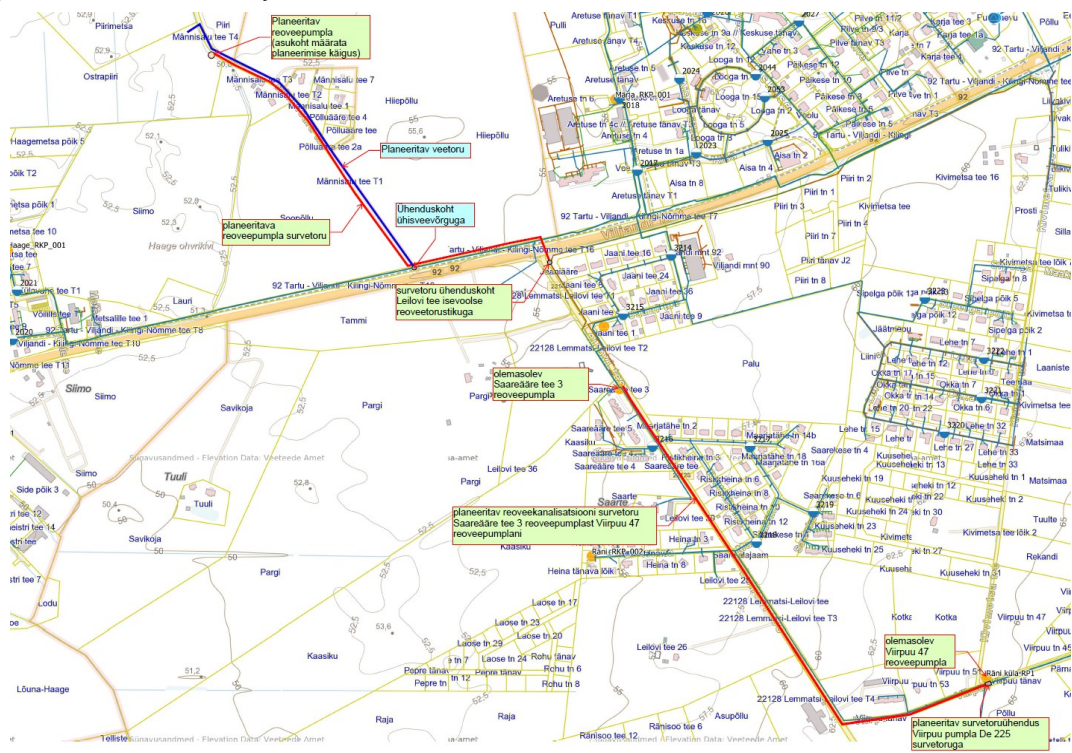
Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega. Minimaalne erinevate kruntide hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## 7.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide vee- ja reoveekanalisatsioonilahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahendus ning soojavarustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh asukohad).

Ostrapiiri maaüksus asub vastavalt üldplaneeringule ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetavas alas. Lähipiirkonnas puuduvad liitumist võimaldavad olemasolevad torustikud. Piirkonna vee-ettevõtja AS Tartu Veevärk on väljastanud 12.04.2024 tehnilised tingimused nr 24ARE-2-DT-2 planeeringuala ühendamiseks olemasoleva ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrguga, mis asub Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme tee ääres (vt skeem 2).

**Skeem 2.** Planeeritavate ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorutike skeem (Allikas: AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused nr 24ARE-2-DT-2)



Täpsemad tingimused ÜVK võrgu projekteerimiseks, väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks on toodud planeeringu elluviimise peatükis 7.17.

Tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et võrgud ja rajatised ei jääks planeeritavate puude, põõsaste, tänavavalgustuspostide ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada tehnovõrkude seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, valgustuspostidest, äärekividest ja teistest tänavakonstruktsioonidest.

Põhimõttelised lahendused on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

Planeeringualale kavandatud lokaalsete tehnorajatiste (sh drenaaži- ja sademeveesüsteem, tuletõrje veevõtukoht) omandiõigus ja haldamiskohustus antakse elamurajooni haldamiseks moodustatavale mittetulundusühingule. Tartu linn ei võta kohustust vastutada lokaalsete rajatiste eest.

#### 7.10.2. Veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevärk 12.04.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-2 asub ühenduskoht ühisveevõrguga ca 720 m kaugusel Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme tee T16 ääres (vt skeem 2, ptk 7.10.1). Planeeringuala ühendamiseks ühisveevõrguga on planeeritud olemasolevast De 110 veetorustikust piki Männisalu teed kuni planeeritud kruntideni uus veetorustik. Vt joonis 5.

Igale planeeritud krundile on kavandatud eraldi veeühendustoru planeeritud tänavatorustikust.

Planeeritud elamukruntide summaarne eeldatav veevajadus on kuni 7 m<sup>3</sup>/d (elamuühiku kohta 0,5 m<sup>3</sup>/d).

Veetorustike täpne paiknemine tänavaruumis (sh Männisalu teel) täpsustatakse projekteerimisel.

#### 7.10.3. Reoveekanaliseerimine

Vastavalt AS Tartu Veevärk 12.04.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-2 asub ühenduskoht ühiskanaliseerimisevõrguga ca 1 km kaugusel Leilovi teel. Ühendamiseks ühiskanaliseerimisevõrguga on planeeritud krundile Pos 19 reoveepumpla (piirkonna teenindamiseks laiemalt) ning reoveepumplast surveine kanalisatsioonitoru (ca 1 km) kuni Leilovi teel asuva olemasoleva isevoolse kanalisatsioonini, mis suubub Saareääre tee 3 kinnistul asuvasse pumplasse. Lisaks on vajalik rajada survekanaliseerimisevõrgu Saareääre tee 3 kinnistul asuvast reoveepumplast kuni Viirpui 47 kinnistul asuva pumpla survetoruni (ca 1,2 km). Vt skeem 2, ptk 7.10.1.

Planeeritud pumpla on kavandatud asukohta, kus see võimaldab ümberkaudsete üldplaneeringujärgsete elamumaa kruntide perspektiivset ühendamist pumplaga isevoolse torustiku baasil (sh Ostrapiiri maaüksuse planeeringualalt). Pumpla sobilik sügavus ja tehniline lahendus tuleb anda projekteerimisel. Reoveepumpla peab vastama AS Tartu Veevärk nõuetele, sh olema varustatud AS Tartu Veevärk nõuetele vastava elektri- ja automaatikapaigaldisega.

Planeeritud elamukruntide summaarne eeldatav ärajuhitava reovee kogus on kuni 7 m<sup>3</sup>/d (elamuühiku kohta 0,5 m<sup>3</sup>/d).

Planeeritud kruntide reovesi kogutakse isevoolse kanalisatsioonitoruga kokku ning juhitakse krundile Pos 19 planeeritud reoveepumplasse. Igale krundile on planeeritud eraldi ühendustoru planeeritud tänavatorustikust. Vt joonis 5.

Kanaliseerimisevõrgustike täpne paiknemine tänavaruumis (sh Männisalu teel) täpsustatakse

projekteerimisel.

Reoveekanaliseerimise projektsioonil tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus ning kehtivate saastenoetega.

#### 7.10.4. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginedud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on elamukruntidel arvestatud 10 l/s 3 tunni jooksul. Tuletõrjeveega varustamiseks on planeeritud maa-alune mahuti krundile Pos 15. I kasutusviisiga hoonetel (sh väikeelamud) loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>. Mahuti täitmine on planeeritud automaatsena ühisveevärgi torustikust. Mahuti tühjenemise korral peab täitmine olema tagatud 72 tunni jooksul. Veevarustuseks tuleb paigaldada vajalik maakraan ja arvesti. Mahuti kasutamiseks seatakse servituut kõikide planeeritud kruntide kasuks ning veevõtukoha haldamisega hakkab tegelema vastav MTÜ.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitistest võib suurendada antud juhul kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Veevõtukoha kaugusele seatud tingimuste täitmiseks on planeeritud vähemalt kaks hüdranti.

Tuletõrje veevarustuse lahendus (sh mahuti suurus, hüdrantide arv ja asukohad) tuleb täpsustada projekteerimisel.

#### 7.10.5. Sademevesi

Planeeringuala paikneb maaparandussüsteemi ehitise maa-alal, mida läbivad ja piiravad maaparanduskraavid. Planeeringuga on ette nähtud maaparanduskraavide rekonstrueerimine (vt ptk 7.11).

Transpordimaa ja elumumaa kruntidelt pinnase- ja sademevee ärajuhtimise võimalusi on analüüsitud vastava ekspertarvamusega (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2022150, detsember 2022). Ekspertarvamusele tuginedes on planeeritud uus drenaažisüsteem (sh drenaažitorustike põhimõttelised asukohad, kruntide ühendused ning võimalikud suubumiskohad maaparanduskraavi). Planeeritud elamukruntidelt liig- ja sademevee kokkukogumiseks ja ärajuhtimiseks tuleb rajada drenaažisüsteem. Kraaviga piirnevatel kruntidel (nt Pos 4-9) on liigvesi võimalik juhtida drenaažitorude abil otse kraavi.

Ekspert hinnangus käsitletud sademevee ärajuhtimise võimalusi tuleb projekteerimisel täpsustada ja anda täpsed lahendused (sh drenaažitorustiku parameetrid ja asukoht, maapinna tõstmise vajadus jms).

Sademeveesüsteemi projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Kanaliseeritav sademevesi peab vastama Eesti Vabariigi seadusandlusega kehtestatud nõuetele.

Sademevee- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimise projektsiooni on keelatud.

### 7.10.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 22.03.2022 tehnilised tingimused nr 404829.

Kogu planeeringuala kruntide perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt 400 A (igale elamuühikule 3x25 A ühendus), mis tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus.

Planeeritud on uus komplektalajaam, mis saab toite 15 kV maakaabelliiniga Tartu-Rõhu 15 kV keskpinge õhuliinist. Alajaam on kavandatud Hiiepõllu maaüksusele (9301:001:0409). Uue alajaamaga ühendatakse Männisalu tee ja Põlluääre tee äärsel elamurajooni kruntide elektrivõrk. Uue elektrivõrgu ja alajaama rajamiseks Hiiepõllu maaüksusele on ette nähtud servituudi seadmise vajadus.

Alajaamast on planeeritud 0,4 kV maakaabelliinid planeeritud kruntideni. Kruntide elektrivarustus on ette nähtud krundipiirile (tarbija kinnistule) planeeritud mitmekohalistest 0,4 kV liitumiskilpidest, mis peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus, mis tuleb täpsustada projekteerimise käigus (tänavavalgustuspostide asukohad, tüüp ja parameetrid).

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Paneelide paigaldamine maapinnale ei ole lubatud.

### 7.10.7. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenergia) põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, tahkeküte, maaküte) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind. Seadmed peavad olema varjestatud.

Lubatud on nii avatud kui suletud maaküttesüsteemide projekteerimine juhul, kui jälgitakse üldplaneeringus toodud maakütte kavandamise tingimusi. Lubatud on maasoojuspuuraugu rajamine. Üksikutele ühisveevärgi puurkaevudele tuleb kasutatavas veekihi jätta nende ümber vähemalt 200 m puhvertsoon, kus veekihti ei kasutata muuks otstarbeks. Selles tsoonis ei tohi rikkuda ka veekihti kaitsvat veepidet.

Maaküttesüsteemi projekteerimisel tuleb arvestada kõrghaljastuse rajamise nõuetega (vt ptk 7.7.3) ning tagada minimaalsed kaugused:

- soojuspuuraugu või soojusvaia kaugus kinnistu piirist 10 m, piirangut võib vähendada 5 meetrini piirinaabri nõusolekul. Kinnistu piires oleva soojuspuuraukude grupi puuraukude vahekaugused määratakse vastava arvutuse teel.
- horisontaalse soojuskontuuri kaugus hoonest ja kinnistu piirist 2 m.
- maa-alustest torustikest ja kaabelliinidest vastavalt nende kaitsevööndile.
- soojuspuuraugu kaugus 3 m hoone välispiirist.
- soojuspuuraugu kaugus naaberkinnistu soojuspuuraugust 20 m.
- soojuspuuraugu kaugus puu vertikaalprojektsioonist maapinnal 2 m.
- soojuspuuraugu kaugus naaberkinnistu puurkaevu või salvkaevuni 20 m.

- soojuspuuraugu kaitseala ehk hooldusala, mis peab võimaldama tehnikavahendite juurdepääsu 3 m.

## 7.10.8. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus lahendatakse õhu kaudu levivate lahenduste abil.

Planeeringus on arvestatud ruumivajadusega perspektiivse sidekanalisatsiooni rajamiseks, mis ei ole käesoleva detailplaneeringu realiseerimise eelduseks.

## 7.11. Maaparandussüsteem

Ostrapiiri maaüksus paikneb maaparandussüsteemi ehitise Haage III (kood 2103900020120/001) maa-alal, mis kuulub Rahinge Maaparandusühistusse (registrikood 80186585). Ostrapiiri maaüksusel paiknev maaparandussüsteemi osa on kuivenduskraavidega metsakuivendus, drenaažitorustikku maaüksusel ei ole.

Põllumajandus- ja Toiduamet (PTA) on 14.10.2021 kirjaga nr 6.2-2/44041 väljastanud seisukohad Ostrapiiri maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.

Ostrapiiri maaüksus piirneb lõunapoolsest küljest kuivenduskraaviga, mille kaudu juhitakse ära nii Ostrapiiri maaüksuselt (sh Piirimetsa kinnistult valguv) kui ka lõunapoolses küljes samuti maaparandussüsteemil paiknevate Haagevälja tee 3 (83101:003:0708) ja Siimo (83101:003:0833) maaüksustelt kogunev vesi. Antud kuivenduskraavi juhitakse ka Haagemetsa tee elamukruntidelt ja Külavahe tee maa-alalt kogunev sademevesi (Haagemetsa põik 1, 3, 5 kinnistute piiril asuva kraavi kaudu). Kraavist suunatakse vesi Ostrapiiri maaüksuse edelanurgas kraavi lõpus paiknevasse kraavikaevu, sealt edasi kaevust algavasse drenaažikollektorisse ning edasi mööda kollektorit läbi Ostrapõllu (83101:001:0425) maaüksuse Ilmatsalu jõkke. Kevadise suurvee ja suuremate sadude ajal ei suuda drenaažikollektor juurde tulevat sula- ja sademevett vastu võtta ja tekitab Haagevälja tee 3 kinnistul üleujutusi.

PTA on esitanud olukorra lahendamiseks lahendusvariandi, mille kohaselt tuleb rekonstrueerida olemasolev kraav alates Haagevälja tee 3 ja Haagemetsa põik 5 kinnistute piirist kuni Rahinge ojal paikneva Männisalu tee truubini, põhja kaldega Rahinge oja poole ning sulgeda olemasolev kraav (tekitada veelah) Ostrapiiri, Haagevälja tee 3 ja Haagemetsa põik 5 kinnistute piiride ristis.

Vastavalt PTA seisukohtadele on koostatud ekspertarvamus Ostrapiiri maaüksusel asuva maaparandussüsteemi rekonstrueerimisvõimaluste kohta ja antud põhimõttelised soovitused liigvee ärajuhtimiseks planeeringualalt (Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ, töö nr 2022150, detsember 2022). Ekspertarvamuse juurde on koostatud skemaatilised joonised, millega on näidatud planeeringuala lõunapiiril kulgeva maaparanduskraavi rekonstrueerimise erinevad võimalused ning lahendatud planeeringuala kuivendamiseks vajaliku täiendava kraavituse ja drenaaži põhimõtted. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimise vajadusega on arvestatud detailplaneeringu ruumilise lahenduse koostamisel ning vajaliku maa reserveerimisel kraavide ja drenaažisüsteemi rajamiseks.

Planeeringuala lõunapiiril asuv maaparanduskraav suunatakse alates Haagevälja tee 3 ja Haagemetsa põik 5 kinnistute nurgast uue lahendusena Rahinge oja, vastavalt PTA tingimustele ja eksperthinnangus toodud põhimõtetele. Rekonstrueeritav kraav, mida tuleb märkimisväärselt süvendada ja laiendada, järgib olemasolevat voolusängi, kulgedes lõunapoolses osas piirikraavina. Idapoolses osas on kraav kavandatud kogu pikkuses planeeringualale.

Rekonstrueeritava kraavi ühendamise Rahinge ojaga on võimalik kas Männisalu tee 2 //4 asuva olemasoleva kraavilõigu kaudu (1. variant) või Männisalu tee alt läbiviidava uue truubi kaudu (2. variant). Täpne lahendus tuleb anda projekteerimisel.

Piirimetsa maaüksuselt pealevalguva liigvee kokkukogumiseks on kavandatud Piirimetsa maaüksusele maaparandussüsteemi kuuluv kuivenduskraav, paralleelselt planeeringuala põhjapiiriga, mis pikendatakse lõunasuunas üle krundi Pos 20 ning suunatakse rekonstrueeritavasse maaparanduskraavi. Naabermaaüksustele osaliselt või täielikult maaparanduskraavide kavandamise aluseks on kinnistute omanike nõusolek (vt Lisad). Rekonstrueeritavate ja rajatavate maaparanduskraavide näol on tegemist piirkonna maatulundusmaade jätkuva kuivendamise tagamiseks vajaliku tegevusega, mille talumiskohustus on maaomanikel, kelle kinnistut maaparandusehitis läbib. Vastavalt maaparandusseadusele võib nõuda kinnisasja koormamist reaalservituudiga.

Planeeritud transpordimaa ja elamumaa kruntide kuivendamiseks on planeeritud maa-alune drenaažisüsteem, mille kaudu kokku kogutav liigvesi suunatakse planeeringuala ümbritsevasse rajatavatesse ja rekonstrueeritavatesse maaparanduskraavidesse (vt joonis 5). Tegemist on lisavee juhtimisega maaparandussüsteemi, mille ühishoiuks on moodustatud maaparandusühistu ning lisavett juhtiva isiku maaparandushoiukulude suuruse määramise alused ja kulude tasumise täpsem kord on reguleeritud vastava määrusega. Kokkulepped lisavee juhtimise eest tasutava summa ja tähtaja osas sõlmitakse maaparandusühistu ja lisavee juhtija vahel.

Planeeringus toodud kraavide ja drenaažisüsteemi lahendused on põhimõttelised ning need tuleb täpsustada edasisel projekteerimisel. Maaparandussüsteemi rekonstrueerimiseks tuleb Põllumajandus- ja Toiduametilt taotleda maaparanduse projekteerimistingimused, koostada kraavi projekt ning selle alusel taotleda maaparanduse ehitusluba.

Maaparandusseaduse kohaselt tuleb maaüksusel, millel paikneb toimiv maaparandussüsteemi ehitist, tagada maaüksuse piires kinnistute igakordsete omanike poolt ehitise korrashoid ja toimimisvõime. Piirimetsa maaüksusele planeeritud kraavi hoolduskohustus jääb Ostrapiiri maaüksuse igakordsele omanikule või elamurajooni haldamiseks moodustatavale MTÜ-le.

Kui kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, kavandatakse muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi osa, tuleb ehitusprojekt või -teatis kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

## 7.12. Servituutide vajaduse määramine

Olemasolevad kehtivad servituudid puuduvad. Käesoleva planeeringuga nähakse ette vajadus seada servituudid, mis on toodud tabelis 3.

**Tabel 3.** Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Piirimetsa (83101:003:0640) Siimo (83101:003:0833) Pos 4-8, 18-20	Maaparandussüsteemi valdaja (ühistu)	Maaparandussüsteemi igakordsel valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat maaparanduskraavi.

Hiiepõllu (79301:001:0409) Pos 19	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu igakordsel valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada kinnisasjal asuvaid elektrikaableid ja -rajatise.
Pos 5	Sademeveesüsteemi valdaja	Sademeveesüsteemi igakordsel valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevast sademevee- ja/või drenaažitorustikku.
Pos 19	Ühiskanaliseerimisvõrgu valdaja	Ühiskanaliseerimisvõrgu igakordsel valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada kinnisasjal asuvat reoveepumplat ning -torustikke.
Pos 19	Tartu linn (avalikkus)	Krundile Pos 19 planeeritud tee määratakse avalikku kasutusse.
Pos 15 (tuletõrje veevõtukoht)	Pos 1–14	Valitseva kinnisasja igakordsel omanikul on õigus kasutada kinnisasjal asuvat tuletõrje veevõtukohta.

Transpordimaadele (antakse üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikku kasutusse) planeeritud tehnoorkudele seatakse servituudid võrguvaldaja kasuks kaitsevööndite ulatuses. Servituudialade ulatus ja seadmise vajadus tuleb täpsustada võrkude projekteerimise järgselt.

Rekonstrueeritavate ja rajatavate maaparanduskraavide talumiseks tekib maaomanikel talumise- ja hoolduskohustus, kelle kinnistut maaparandussüsteemi ehitise läbib.

## 7.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetseid juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitismaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitismaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

## 7.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

### 7.14.1. Üldised nõuded

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalasid, millest tulenevalt mõju neile puudub. Planeeringuga ei kavandata keskkonnohtlikke ehitise ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks.

Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ ja Tartu linna üldplaneeringuga on Ostrapiiri maaüksuse lääneosa määratud kohaliku taseme Rahinge-Ilmatsalu väärtusliku maastiku hulka. Planeeringuga kavandatud elumuala väärtusliku maastiku piiridesse ei jää ning eeldatavalt

puudub negatiivne mõju väärtuslikule maastikule.

Planeeringu realiseerimise tulemusel muudetakse planeeringualal paratamatult senist keskkonda, mille tulemusel avaldub teatav mõju loomastikule ja linnustikule, vähendades elutegevuseks sobilikku keskkonda. Planeeringuala ümbritsevad metsad pakuvad lisaks rekreatsioonilisele väärtusele jätkuvalt sobivaid elupaikasid lindudele ja loomadele. Liigirikkuse ja elupaikade loomisele aitab kaasa planeeringuala kruntidele kujundatav kõrghaljastus.

#### 7.14.2. Pinnase radoonisisaldus

Eesti Geoloogiateenistuse pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala kõrge radoonisisaldusega piirkonda. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Enne hoonete projekteerimist tuleb planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada radooniuuring, et selgitada välja võimalik radoonioht ning näha ette vajalikud radooniohjemeetmed.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Normidele vastava radoonitaseme tagamiseks eluruumides tuleb projekteerimisel tulenevalt radooniuuringu tulemustest vajadusel arvestada kõrgendatud radooniriskiga ning meetmetega radooni kaitseks. Sh kasutada radoonikilet ja vundamendi tuulutust (radoonikaevud) ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida, ning arvestada, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitäitesse mitte projekteerida).

#### 7.14.3. Jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Planeeritavate hoonete olmeveega varustamine ning reovee ärajuhtimine toimub uute rajatavate ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrkude kaudu. Reovesi kogutakse planeeringualalt kokku kinnises süsteemis ning suunatakse ühiskanalisatsioonivõrku, mis aitab vältida pinnase- või põhjaveereostuse riski.

Sademevee käitlemiseks tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sellest tulenevalt on soovitatav sademevesi suures osas imutada või vastavalt vajadusele juhtida drenaažisüsteemi abil maaparanduskraavi.

Suublasse juhitud heit- ja sademevesi peavad vastama saastenäitajate piirväärtustele, mis on toodud 08.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele. Kavandatav tegevus ei too kaasa välisõhu kvaliteedi halvenemist.

Pinnasereostuse vältimiseks tuleb ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed ladustada või suunata taaskasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja Tartu linna

jäätmehoolduseeskirjast. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Ehitustegevusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid.

Olmejäätmed tuleb koguda liigiti kinnistesse konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

#### 7.14.4. Müra- ja vibratsioonitingimusi tagavad nõuded

Planeeringuala asub suure liiklusintensiivsusega Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme põhimaanteest linnulennult ca 440 m kaugusel. Antud maantee liiklussagedus on vastavalt Transpordiameti 2020. a loendusandmetele antud lõigul 3000-5999 autot ööpäevas. Maanteed eraldab detailplaneeringualast kõrval maaüksusel asuv metsaga kaetud maatulundusmaa, mis vähendab teatud määral müra jõudmist planeeringualale. Kuna tegemist on üsna suure liiklussagedusega maanteega, mõjutab see ka piirkonna õhusaastet, kuid mitte ülenormatiivselt.

Männisalu tee puhul on tegemist madala liiklussagedusega kohaliku tähtsusega teega. Planeeringualast idasuunas asuval teelõigul on lubatud sõidukiirus piiratud 50 km/h. Detailplaneeringu realiseerimise järgselt on soovitatav laiendada lubatud sõidukiiruse piiranguala ka planeeringualaga piirnevas Männisalu tee lõigus. Arvestades tee madalat liikluskooormust ning soovitusi piirkiiruse vähendamiseks, jäävad eeldatavalt teelt kanduvad häiringud normide piiresse.

Uue rajatava Männisalu tee pikenduse puhul on üldplaneeringu kohaselt tegemist kohaliku jaotustänavaga, mis läbib perspektiivseid elamu- ja ärimaid (tiheasustusala). Sellest tulenevalt võib eeldada, et uuel teel/tänaval piiratakse sõidukiiruseid ning võetakse kasutusele täiendavad liiklust rahustavaid meetmed, mis vähendavad liiklusest põhjustatud häiringute ulatust ja mõju ning muudavad turvalisemaks kergliiklejate liiklemise.

Elurajooni rajamise (sh uus tänavavõrgustik) tulemusel ei ole ette näha müra- ja vibratsioonitaseme ülenormatiivset esinemist. Hoonete siseruumide nõuded tagatakse ning vajalikud heliisolatsioonimeetmed määratakse standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt.

Kavandatavate eluhoonete maantee poolne külg on võimalus jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Magamisruumid on võimalusel soovitatav paigutada hoonete teest kaugemale jäävale küljele. Samas on asjakohaste heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas ka liiga rangeid piiranguid seada.

Ala vahetus läheduses ei ole ülenormatiivset õhureostust tekitavaid ettevõtteid. Kuna ümbruses paiknevad suured põllumaad, võib mõningane müra ja vibratsioon ning kohatine õhusaaste (tolm jms lendlevad osakesed) esineda ka saagikoristuse jt põllutööde ajal. Samuti võib põhjast, lõunast ja läänest vahetult piirnevate metsamaade majandamisega kaasneda ajutine müra.

Ehitustegevuse käigus tekkiv müra ja vibratsioon on lühiajalised häiringud, millega ei kahjustata püsivalt läheduses asuvat elukeskkonda. Ehitustööde tegemisel tuleb võtta arvesse, et müra ja vibratsiooni tasemed ei tohi ületada kehtivates õigusaktides väljatoodud piirväärtusi.

#### 7.14.5. Insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Insolatsiooninõuded (otsese päikese kiirguse pääsemine ruumi) on Eestis sätestatud standardis

EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Standardi alusel tuleb planeeringute koostamisel hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et eluruumides oleks tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Lisaks peab kuni kolmetoaliste korterite puhul 3-tunnine insolatsioon olema tagatud vähemalt ühes toas, suuremate korterite puhul kahes toas.

Planeeritud krundistruktuur ja hoonestustihedus võimaldavad paigutada hooneid üksteisest piisavalt kaugemale, et vältida olemasoleva ja planeeritud naaberhoonestuse olulist varjutamist. Samuti on oluliseks teguriks insolatsiooninõuete täitmisel hoonete kõrgus, millest tulenevalt madalad 2-korruselised hooned varjutavad naaberhooneid oluliselt vähem võrreldes kõrghoonetega. Võib eeldada, et insolatsiooniprobleemide tekkimine on vähetõenäoline.

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

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee (tänav) kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;
- tegevuspiirangud elektripaigaldise ja sideehitise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on reguleeritud määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud reoveepumpla kuvas, mis on reguleeritud määruses „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndis, mis on reguleeritud looduskaitseaduses ja veeseaduses sätestatuga;
- tegevuspiirangud maaparandussüsteemi maa-alal, mis on reguleeritud maaparandusseaduses ning määruses „Maaparandussüsteemi lisavett juhtiva isiku maaparandushoiukulude suuruse määramise alused ja kulude tasumise täpsem kord“ sätestatuga.

### 7.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised. Planeeringualast lõunasuunas, ca 140 m kaugusel asuval Haagemetsa põik 3 maaüksusel, on pärandkultuuri objektina registreeritud tsaariaegne turbavõtukoht, mis on hävinenud. Läänesuunas, ca 240 m kaugusel asuval Männisalu tee 1 maaüksusel, asub põline Soo talukoht, mis on suures osas säilinud. Kavandatava tegevus ei mõjuta pärandkultuuri objekte.

Planeeritud tegevus põhjustab muutuseid senises maakasutuses ning keskkonna visuaalses ilmes – noorendikuga metsamaa asendub kompaktse elamurajooniga, kuhu kavandatakse nii uushoonestus kui ka infrastruktuur. Uus planeeritud hoonestus on kavandatud rohevõrgustikuga ääristatud alale, järgides piirkonnas väljakujunenud põhimõtteid. Planeeritud elamukrundid moodustavad eraldiseisva privaatse elurajooni, mis sobitub olemasolevate metsamaade vahelisele alale, pakkudes uusi võimalusi kodude rajamiseks. Eeldatavalt ei

põhjusta maatulundusmaa asendumine elamumaaga olulist kultuurilist mõju.

Planeeringuga kavandatakse uued ühisvee- ja ühiskanalisisatsioonisüsteemid, mille väljaehitamine loob võimaluse olemasolevate elamute ja ka rajatava uushoonestuse ühendamiseks ühisvõrkudega ning parendada seeläbi joogivee kättesaadavuse ja reovee ärajuhtimise tingimusi piirkonnas laiemalt. Kaasaegse arhitektuuriga uushoonestus ning uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele, kasvatades laiemat huvi Haage küla kui väärtusliku elukeskkonna vastu. Lisaks tõstab tehnilise taristu parendamine ning uus lisanduv kinnisvara piirkonna olemasoleva kinnisvara väärtust. Negatiivne sotsiaalmajanduslik mõju eeldatavalt puudub.

## 7.17. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega 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 ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on Ostrapiiri maaüksuse igakordse omaniku poolt:

- maaparandussüsteemi rekonstrueerimine (sh Piirimetsa maaüksusele planeeritud kraav);
- tänavamaa kruntide Pos 16 ja 17 väljaehitamine planeeringuala ulatuses (sh sõidutee, haljastus, tänavavalgustus, alternatiivne ligipääsutee operatiivsõidukitele kogu pikkuses);
- planeeringukohaste tehnovõrkude (sh planeeringuga kavandatud ulatuses maaparanduskraavid, drenaažisüsteem ja tuletõrje veevõtukoht) rajamine;
- Mittetulundusühingu (MTÜ) loomine, mille ülesandeks jääb lokaalse tehnilise taristu haldamine ning hooldamisega seotud kulude kandmine (sh tuletõrje veevõtukoht, drenaažisüsteem, vajadusel maaparandussüsteem).

Avalike rajatiste väljaehitamise järgselt võõrandatakse krundid Pos 16 ja Pos 17 tasuta Tartu linnale.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee- ja maaparanduskraavid, tuletõrje veevõtukoht) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Männisalu teele ühisvee- ja ühiskanalisisatsioonivõrgu (ÜVK) väljaehitamine on vajalik piirkonnale laiemalt, millega seoses täpsustatakse Tartu linna poolt edasise planeeringu menetlusprotsessi käigus ÜVK rajamise ühisrahastuse võimalused ning sellest tulenevalt ka

täpsemad tingimused Ostrapiiri maaüksuse detailplaneeringu realiseerimiseks.

Juhul, kui ÜVK rajamise ühisrahastuse osas ei saavutata vajalikke kokkuleppeid, on vastavalt AS Tartu Veevärk 28.06.2024 kirjalikule seisukohale võimalik Ostrapiiri maaüksuse detailplaneeringu realiseerimine tingimusel, et arendaja kuludega projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt AS Tartu Veevärk tehniliste tingimustele nr 24ARE-2-DT-2:

1. Planeeringualale ja Männisalu teele planeeritud veetorustik kuni Tartu–Viljandi–Kilingi-Nõmme tee T16 ääres asuva ühenduskohani olemasoleva ühisveevõrguga;
2. Planeeringualale ja Männisalu teele kavandatud kanalisatsioonitorustikud ja -rajatised kuni Leilovi teel asuva olemasoleva isevoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni. Saareääre tee 3 kinnistul ja Viirpuu 47 kinnistul asuvate pumplate vahelise survekanalisatsioonitorustiku projekteerimine ja rajamine (sh kulude kandmine) ei ole Ostrapiiri maaüksuse detailplaneeringu igakordse arendaja kohustus.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava (täpsustub):

- Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
- Põllumajandus- ja Toiduametilt maaparanduse projekteerimistingimuste taotlemine, projekteerimine, maaparanduse ehitusloa taotlemine ning maaparandussüsteemi rekonstrueerimine.
- Planeeritud transpordimaa Pos 18 krundi tasuta võõrandamine Tartu linnale, mille väljaehitamine ei ole antud detailplaneeringu realiseerimise eelduseks.
- Rajatistele tehniliste tingimuste taotlemine ja projekteerimine ning vajadusel eraomandis olevate kinnistute omanikega notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis.
- Rajatistele ehitusloa taotlemine, ehitamine ja kasutusloa väljastamine.
- Täies ulatuses nõuetekohaselt rajatud ning kasutusloa saanud transpordimaa sihtotstarbega kinnistute Pos 16 ja 17 tasuta üleandmine Tartu linnale ning avalikku kasutusse määramine.
- Radooniuuringu teostamine ning vajadusel meetmete määramine radooni ohjamiseks.
- Hoonete projekteerimine.
- Hoonetele ehituslubade taotlemine ja väljastamine.
- Hoonete ehitamine ning kasutuslubade taotlemine ja väljastamine. Hoonetele kasutuslubade välja andmise eelduseks on vee- ja kanalisatsioonivarustuse kliendilepingute olemasolu.

## KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkiinnistu omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 4 ning dokumendid lisade kaustas.

**Tabel 4.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/ nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
1.	<b>Elektrilevi OÜ</b>	16.10.2023	<i>lisades</i>	Maie Erik
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kooskõlastus nr 7321972884</li> <li>- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt</li> <li>- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega</li> </ul>				
2.	<b>AS Tartu Veevärk</b>	12.03.2025	<i>lisades</i>	Liisa Unt
- Ülevaatamise otsus nr 25ARE-3-DP-30				
3.	<b>Päästeamet</b>			
-				
4.	<b>Põllumajandus- ja Toiduamet</b>			
-				
5.	<b>Transpordiamet</b>			
-				
6.	<b>Piirimetsa kü (83101:003:0640)</b>	10.10.2024	<i>lisades</i>	Hevelin Kõivik
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planeeringu ptk 7.17 alusel on Piirimetsa maaüksusele kavandatud maaparanduskraavi ehitamine igakordse Ostrapiiri maaüksuse omaniku kohustus.</li> <li>- Piirimetsa maaüksuse omanik on nõus lubama oma maale näidatud ulatuses maaparanduskraavi ehitamist, kraavi hoolduskohustus jääb Ostrapiiri omanikule.</li> <li>- Ostrapiiri detailplaneeringus tuleks ära nimetada võimalik perspektiivne juurdepääs kahelt ristmikult (Pos 9 ja Pos 12 põhjanurga piirkonnas) Piirimetsa maaüksusele.</li> </ul>				
7.	<b>Siimo kü (83101:003:0833)</b>	17.10.2024	<i>lisades</i>	Alar Venda Sirli Luik Aire Lahk
-				
8.	<b>Männisalu tee 2 // 4 kü (83101:003:0559)</b>	05.11.2024	<i>lisades</i>	Kristiina Sepp
-				