

## Rahinge küla Sahkari maaüksuse detailplaneering

Rahinge küla, Tartu linn

**I Köide**



Töö nr: 21101DP1

Huvitatud isik: Kristjan Vaher

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Esikaanel: Maa-ameti kaldaerofoto, vaade põhjast.



## Sisukord

### SELETUSKIRI

1	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus .....	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	6
2	Planeeringulahendus.....	9
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus .....	9
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	9
2.3	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	9
2.4	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	9
2.5	Liikluskorralduse põhimõtted .....	10
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
2.7	Tehnovõrgud.....	11
2.7.1	Elekter ja tänavavalgustus .....	11
2.7.2	Side .....	11
2.7.3	Vesi, kanalisatsioon ja drenaaž.....	12
2.7.4	Tuletõrjevesi .....	12
2.7.5	Küte.....	13
2.7.6	Vertikaalplaneerimine .....	13
2.8	Kujad ja tuleohutus.....	13
2.9	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	13
2.10	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	13
2.11	Servituutide seadmise vajadus .....	14
2.12	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus.....	15
2.13	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmine ning leevendusmeetmed .....	15
2.14	Planeeringu elluviimine .....	15
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17
4	Joonised ( <i>esitatud eraldi failidena</i> ) .....	19

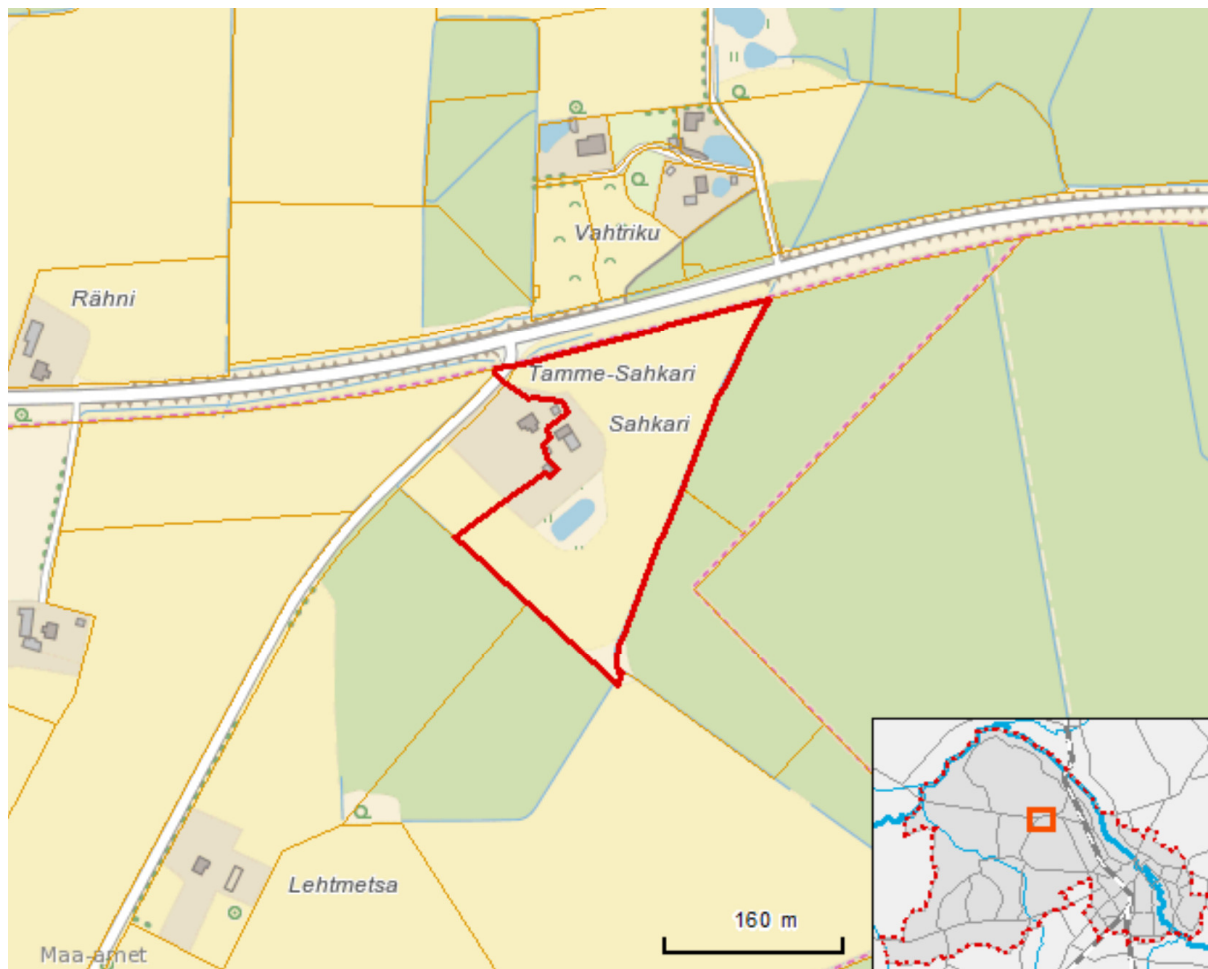




## 1 Üldosa

### 1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Rahinge külas asuvat Sahkari maaüksust. Planeeringuala suuruseks on u 4,1 ha.



Skeem 1. Planeeringuala piir vastavalt algatamise korraldusele.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi kruntide moodustamiseks ning üksik- ja paariselamute ehitusõiguse määramiseks. Juurdepääsu soovitakse säilitada olemasolevas asukohas.

### 1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu Linnavalitsuse 10.08.2021. a korraldus nr 883 „Sahkari maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ja Tartu linna üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Metricus OÜ 2021 a augustis mõõdistatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr 21G8726. Maa-ala on mõõdistatud koordinaatsüsteemis L-EST'97 ja kõrgused süsteemis EH2000.

### 1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Sakhari maaüksus suurusega u 4,1 ha asub Rahinge külas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa, mis kõlvikuliselt jaguneb järgmiselt: 81% haritav maa, 14% õuema ja u 5% muu maa, alal asub veekogu. Kinnistul asub ehitisregistri andmetel 71 m<sup>2</sup> elamu, 131 m<sup>2</sup> laut ja 31 m<sup>2</sup> kuur. Juurdepääs alale toimub Rähni-Rahinge teelt.

Ala külgneb põhjast Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigiteega nr 2 ja loodest Rähni-Rahinge riigiteega nr 22104. Sakhari maaüksuse lääneküljel asub Tamme-Sakhari maaüksus, kus paikneb ehitisregistri andmetel 4 hoonet: 134 m<sup>2</sup> elamu, 28 m<sup>2</sup> saun, 31 m<sup>2</sup> ait ja 43 m<sup>2</sup> kelder. Teised lähimad elamud paiknevad Kuusearu tn 7 ja Leheotsa maaüksusel, mis jäävad linnulennult u 350 m kaugusele läände ja lõunasse.

Olemasoleva hoone seinas asub reeper nr 68. Ehitisele paigaldatud geodeetilise märgi kaitsevöönd on 0,5 m ehituse pinnast horisontaalsuunas ja 3,2 m vertikaalsuunas. Vastavalt Maa-ameti 11.03.2024 a kirjale nr 8-1/24/2619-2 võimalusel reeper säilitada. Hoone rekonstrueerimisel võib reeperi likvideerida ning selle asendamine ei ole vajalik.

### 1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Piirkonnas on detailplaneeringutega kavandatud mitmeid arengualasid. Teisele poole Tallinn-Tartu maanteed on Vahtriku maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud u 3,1 ha suurusele alale väikeelamu- ja ärimaa krundid. Elamumaa kruntide osas on planeering enamasti ellu viidud. Sakhari maaüksusest linnulennult u 450 m kaugusele läände jääb Kure maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud u 28 ha suurusele alale 22 elamukrunti ja 10 äri- ja tootmismaa krunti. Planeeringut on asutud ellu viima. Planeeringualast loodes ca 500 m kaugusel asub Laaneküla elamurajooni detailplaneering, mis hõlmab u 8 ha suurust maa-ala ning millega on kavandatud 16 elamukrunti. Planeeringu elluviimist on alustatud.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kuulub Sakhari maaüksus Kuresalu kompaktse asustuse arengualasse väikeelamumaa juhtotstarbega alale. Arenguala piirneb metsamaaga, mis osaliselt on maakondliku tähtsusega rohevõrgustiku tugiala ning osaliselt moodustab kohaliku tasandi rohekoridori.

Sakhari maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering.

Maa-ala täpsemad ehitustingimused on antud asumis RAH6, kus eesmärk on tagada elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuuriselt ühtne areng. Väikeelamukrundile on lubatud kavandada üks elamu ja lisaks olenevalt krundistruktuurist ja hoonestuslaadist üks kuni kaks abihoonet. Lubatud on nii üksikelamute kui paariselamute ehitamine. Elamute maksimaalne ehitisealune pind on üldjuhul kuni 250 m<sup>2</sup> ja hoonete pind krundil kokku kuni 300 m<sup>2</sup>. Kohustus on järgida ehitusjoont. Krundi minimaalne suurus on 2000 m<sup>2</sup> ja krundi täisehituse osakaal 15%. Rohevõrgustiku toimimise ülesannete täitmiseks peab väikeelamumaal reeglina haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Kõvakattega ala osakaal ei tohi ületada 30% hoonestusest vabaks jäävast pinnast.

Vastavalt üldplaneeringule on enam kui 2 ha suuruse väikeelamu maa-ala elamukruntideks jagamisel vajalik kavandada 10% planeeritavast maast piirkonda teenindavaks haljasalaks. Haljasala on vajalik elanike, eriti laste, sotsiaalseks suhtluseks ning puhke- ja virgustustegevuseks.

Krundile tuleb määrata lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse. Olemasolev hoonestus tuleb siduda uushoonestusega. Autode parkimine peab olema tervikuna lahendatud krundil.

Tartu maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0 - 183,0“ on riigitee nr 22104 Rähni-Rahinge ristumiskoht põhimaantee nr 2 perspektiivis ette nähtud likvideerida. Vastavalt Transpordiameti 03.05.2021. a kirjale nr 7.1-2/21/9558-2 on käesoleval hetkel koostamisel põhimaantee nr 2 Kärevere-Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt. Riigi põhimaantee 2+2 arenduse realiseerumisega on Sakhari maaüksuse autoga juurdepääs põhimaanteele kavandatud Rahinge liiklussõlmest kogujatee ühendusega.

Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis, kus vastavalt Transpordiameti seisukohtadele tuleb hoonestus kavandada perspektiivse 2+2 tee kaitsevööndist (50 m) väljapoole, kuna ruumivajadus põhimaantee koridori osas on veel täpsustamisel ning kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon. Lisaks tuleb näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljaspool planeeringuala. Arvestada tuleb Rahinge liiklussõlme arendusega. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb kõrgema liiklussagedusega riigi põhimaantee, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks.

Planeeringu koostamisel on arvestatud põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn - Tartu - Võru – Luhamaa eelprojektiga (Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt, Roadplan OÜ töö nr 20085).

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud olemasolevas asukohas Rähni-Rahinge teelt nr 22104. Planeeringu koostamise ajal toimub juurdepääs peamiselt erasõidukitega. Võimalik on kasutada ka ühistransporti. Bussipeatused asuvad 5-minutilise jalutustee kaugusel Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres. Kahjuks puudub maantee servas kergliiklustee, mistõttu ei ole bussiliikluse kasutamine kõige turvalisem. Koostamisel oleva maantee rekonstrueerimisprojekti järgi ehitatakse Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ümber 4-rajaliseks ning sellega koos rajatakse ka planeeringualast läände uus kahetasandiline liiklussõlm. Projekti realiseerimisel ehitatakse piirkonda välja kergliiklusteed ning sellega paraneb oluliselt kergliiklejate turvalisus. Projektis on kavandatud ka uued asukohad bussipeatustele. Planeeringulahenduses on arvestatud uue projektlahendusega.

Rähni-Rahinge tee liiklussagedus on 73 autot ööpäevas. Planeeringu realiseerimisel kasvab tee liikluskoormus kuni 93 autoni ööpäevas. Nii olemasolev kui planeeritud liikluskoormus Rähni-Rahinge teel on väga väike ega põhjusta läbilaskvuse probleeme ka enne maantee rekonstrueerimist.

Vastavalt Põllumajandus- ja Toiduameti 27.04.2021. a kirjale nr 6.2-2/19706 paikneb Sakhari maaüksus maaparandussüsteemi ehitisel KoduKulli (kood 2103940020040/001). Mööda Sakhari maaüksuse idapoolset piiri kulgeb kraav, millest naaberkinnistutega Mari (kinnistu nr 1506104), Sahametsa (kinnistu nr 11461150) ja Loori (kinnistu nr 1506604) piirnev kraavi osa on maaparandussüsteemi eesvool. Sakhari maaüksusel paiknevad drenaažisüsteemid teenindavad ainult Sakhari maaüksust, ega mõjuta naabermaaüksuste maaparanduse toimimist. Maaparandussüsteemide korrashoidu antud piirkonnas teostab Rahinge maaparandusühistu. Lisaks juhivad Põllumajandus- ja Toiduamet tähelepanu sellele, et kui planeeringuga soovitakse tänavatelt ja kruntidelt drenaaži- ja sademevesi juhtida maaparandussüsteemi eesvoolu, tuleb planeeringus ette näha ühisvoolne sademeveetorustik.

Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaal, moodustades koos ümbritsevate kavandatavate elamualadega terviku. Planeeringuala asub Tartu kesklinnast 7,6 km kaugusel, mistõttu on teenused kättesaadavad peale mootorsõidukiga ka jalgrattaga liiklemisel. Eriti mugavaks muutub jalgrattaga ja jalgsi liikumine tulevikus kui valmivad projektikohased jalgratta- ja jalgteed. Olemasolevad bussipeatused asuvad vahetult planeeringuala kõrval. Maanteeprojektiga kavandatud

bussipeatused asuvad mõnevõrra kaugemal, kuid kavandatud jalgratta- ja jalgteevõrgustik muudavad bussipeatused hästi ja turvaliselt ligipääsetavaks.

Kokkuvõtvalt viiakse detailplaneeringuga ellu üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarvet. Olemasolev ja kavandatav transpordivõrgustik, sh Tartu linna lähedus, toetab üksikelumute planeerimist alale. Planeeritud hoonestus, kuni kahekorruselised üksikelumud, ühtib naaberaladele planeeritud lahendustega ning on piirkonnas sobilik.



## 2 Planeeringulahendus

### 2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringuala asub Tartu linna asustusüksuse läheduses ning on hästi ligipääsetav ühistranspordiga – ühistranspordipeatus asub otse Sakhari maaüksuse juures riigitee nr 2 ääres, samas ei ole tõenäoliselt bussiühendus piisavalt tiheda graafikuga. Sellest lähtuvalt on prognoositav peamine elanike transpordiviis isikliku sõiduautoga. Isikliku autoga ligipääs on hea. Ala asub küll tiheda liiklusega riigitee nr 2 kõrval, kuid vastavate meetmete rakendamisel ei ole müra tase elamutes ja kruntidel ülenormatiivselt kõrge. Üldplaneeringuga on alale määratud väikeelamumaa juhtotstarve – seetõttu on tegemist üldplaneeringu elluviimisega.

### 2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Kruntideks jaotamine on esitatud joonisel 3.

Sakhari maaüksus on planeeritud jagada elamukruntideks (Pos 1 kuni 10), üheks planeeritud kruntide juurdepääsutee krundiks (Pos 12), üheks piirkonda teenindavaks üldmaa krundiks (Pos 11) ning üheks tootmismaa krundiks (Pos 13) suurkaevule.

### 2.3 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3.

Hooneid on lubatud ehitada joonisel 3 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet. Eluhoone suurimaks ehitisealuseks pinnaks on 250 m<sup>2</sup>.

Krundil Pos 1 asub ajalooline taluhoone koos abihoonetega. Krunt on planeeritud teistest elamumaa kruntidest enam kui 3 korda suurem, et säilitada väljakujunenud talu struktuur. Krundi suuruse tõttu on planeeritud krundile ka suurem ehitusõigus.

Kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgeid abihooneid ei loeta ehitusõiguse sisse. Abihoone ehitamine tuleb kooskõlastada naabriga kui seda soovitakse ehitada krundipiirile lähemale kui 4 m.

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on üksikelamud.

### 2.4 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna üldiste ehitustavadega.

Detailplaneeringuga seatakse hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

- katuse tüüp ja kalle – põhihoonel viilkatus või kelpkatus, abihoonetel lamekatus või kaldkatus;
- välisviimistluse materjal – puit, krohv, kivi (v.a klombitud kivi), klaas ja nende kombinatsioonid;
- sokli kõrgus 0,2 kuni 0,6 m;
- ehitusjoon - 7 m tänava poolsest krundipiirist;
- piirdeid võib rajada krundipiirile kõrgusega kuni 1,2 m. Piirded peavad olema avadega; lubatud on puit ja metallpiirded ning hekid. Keelatud on plankaiaid; väravad peavad avanema hoovi poole.



## 2.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Olemasolev juurdepääs Sakhari ja Tamme-Sakhari maaüksustele on planeeritud ümber ehitada nõuetele vastavaks. Tamme-Sakhari maaüksuse juurdepääs on kavandatud planeeritud teelt. Selleks tuleb küsida Transpordiametilt tehnilised tingimused ning koostada teeprojekt.

Juurdepääsutee (Pos 12) on planeeritud 11 kuni 16 m laiuse teekoridorina, millest 5 m on sõiduteele, 2,5 m jalgteele ja 3+0,5 m haljasribale. Sõidutee ja kõnnitee eraldada äärekivi või muude liikluskorraldusvahenditega. Planeeritud haljasriba on piisavalt lai lume vallitamiseks. Laiemale teemaa osale on kavandatud ka kõrghaljastus, millest osaliselt säilitatakse olemasolevaid puid ning osaliselt istutatakse uued puud. Liiklusohutuse tagamiseks on planeeritud kiirust piirata 20-le km/h. Tee katendiks on planeeritud vähemalt siirdekatennd. Tänavavalgustuse rajamisel, peab vältima valgusreostuse tekkimist ja valgustite süttimine lahendada näiteks liikumisanduritega.

Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ümberehitusprojektiga nähakse ette Rähni bussipeatus olemasolevast asukohast likvideerida ning uus bussipeatus on kavandatud Rähni-Rahinge tee äärde. Planeeringuga on kavandatud kõnnitee ühendus Rähni bussipeatusega. Kui planeeringut hakatakse realiseerima enne riigimaantee ümberehitamist, tuleb tagada kõnnitee ühendus olemasoleva Rähni bussipeatusega. Kui planeeringut hakatakse realiseerima siis kui ümberehitus on realiseeritud, tuleb kõnnitee kavandada Rähni-Rahinge tee äärse bussipeatuseni.

Planeeringus on arvestatud võimalusega teed pikendada Loori maaüksuseni, mis on Tartu linna üldplaneeringus määratud väikeelamumaaks. Arvestades Loori maaüksuse suurust võib alale tulla hinnanguliselt kuni 45 üksikelamu krunti. Käesoleva planeeringuala juurdepääs ei saa olla juurdepääsuks nii suurele hulgale kruntidele ning Loori maaüksuse täismahus arendamisel on kindlasti vaja rajada sellele eraldiseisev juurdepääs. Siiski vältimaks tupikteid on kindlasti soovitatav kahe arendusala teedevõrk ühendada.

Läbi Sakhari maaüksuse tagatakse juurdepääs Loori ja Sahametsa maaüksusele. Juurdepääs ülegabariidilise või erikaaluga põllumajandus- ja metsatehnikaga ei ole kavandatud tavapärase liiklusena vaid erandliku olukorrana ning see tuleb täiendavalt kooskõlastada tee omanikuga. Tee projekteerimisel arvestada piisava kandevõime ja pöörderaadiustega – nt pööretel kasutada tugevdatud kandevõimega kõnnitee ja haljasalaid.

Kuna planeeringuala juurdepääsutee (Pos 12) on tupiktee on kavandatud Päästetehnika juurdepääsuks varujuurdepääsutee. Varujuurdepääsutee on planeeritud olemasoleva kraavi serva kavandatud tugevdatud murukattega kraavi hooldustee kaudu läbi kruntide Pos 6, Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 11 j Pos 13. Riigimaantee pooltes osas ühildatakse varujuurdepääsutee jalakäijate juurdepääsuteega. Peale riigimaantee ümberehittust ühendatakse varujuurdepääsutee riigitee hooldustee. Varujuurdepääsutee laius on planeeritud 3,5 m laiusena ning see peab kandma 25 t raskusega päästetehnikat ning olema selgelt eristatud ja märgatav.

Autode ja jalgrataste parkimine tuleb tagada krundisisiselt, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Uue eramu parkimismäärataviks on 3 parkimiskohta krundile. Igale krundile on arvestatud 3 autoparkimiskohta, mis on võimalik lahendada nii hoone mahus (garaaž) kui krundil. Välistada tuleb olukorda, kus krundil puudub ümberpööramise ala ja autod tagurdavad kõnniteele. Kõnnitee katkestusi krundile pääsemiseks võib teha ühe juurdepääsu laiuses. Täpne parkimiskohtade paigutus lahendatakse projekteerimisel. Jalgrataste parkimine on lahendatud hoone mahus (garaaž või muu abihooned) või krundil.

## 2.6 Haljastuse ja heakorastuse põhimõtted

Olemasolevat kõrghaljastust on planeeritud võimalikult palju säilitada.

Rohevõrgustiku toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Kõrghaljastuse osakaalu arvestatakse täiskasvanud liigi võraulatuse alusel. Kõrghaljastuse hulka ei arvestata viljapuid. Joonisel 3 on kujutatud kõrghaljastuse ruumivajadus graafiliselt.

Kohustusliku kõrghaljastuse alale ei ole lubatud ehitada hooneid ja rajatisi, sh maaküttekontuuri. Kõrghaljastuse ala asukoht tuleb valida projekteerimisel. Madala juurestikuga taimi on võimalik istutada ka maaküttekontuuri alale.

Planeeringuga moodustatakse Sakhari maaüksusest piirkonda teenindav haljasala (krunt Pos 11), mis moodustab 17% Sakhari kinnistu pindalast. Haljasala on mõeldud puhkamiseks ja virgestuseks ning puhveralaks maantee ja elamute vahel, mis aitab vähendada maanteelt tulevat müra ja muid häiringuid (sõidukite valgustitest tulenev valgusreostus, heitgaasid ja tolm). Puhverala toimimiseks tuleb sellele istutada puid ja põõsaid. Häiringute suurimaks võimalikuks tõkestamiseks on soovitatav istutada puid ja põõsaid pinnasest rajatud müratõkkevallile või küngastele. Haljastuse kavandamisel arvestada ala hooldusvajadusega.

Krunt Pos 11 on planeeritud puhveralaks põhimaantee ja elamukruntide vahele.

Üldplaneeringuga määratud eesmärgi kohaselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud metsaalad asuvad planeeringuala vahetus naabruses, mida elanikud saavad kasutada puhkamiseks ja virgestuseks vastavalt metsaseadusega määratud reeglitele - planeeringuala on ümbritsetud era- ja riigiomanduses olevate metsa ja puhkemetsa maa-aladega, mis on üldplaneeringuga määratud maakondlikuks rohevõrgustiku tugiaks (idaküljes) ja kohaliku tasandi rohelisteks koridoriks (edelaküljes).

Täpne kruntide haljastuse lahendus määratakse projektis. Pos 11 ja Pos 12 projekteerimisse on soovitatav kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite asukoht on kavandatud sissesõidutee lähistele, täpne asukoht määratakse ehitusprojektis. Prügikonteinerid peavad olema varjestatud ja mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt.

## 2.7 Tehnovõrgud

### 2.7.1 Elekter ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 09.11.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 391525.

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud olemasolevast Mosina:(Puhja) alajaamast maakaablitega. Lisaks 0,4 kV maakaablitele on reserveeritud tee alasse ka 15 kV kaablikoridor. Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV mitmekohalised liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Juurdepääsuteele on reserveeritud asukoht tänavavalgustuskaablile ja esitatud valgustite võimalikud asukohad.

### 2.7.2 Side

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS 08.11.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 35760753 ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse 22.11.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr TT1678TR.

Sidevarustus on planeeritud ELA SA-le kuuluvast sidekaevust nr 081K120, milles on kaablimuhv 081M46. Paigaldada ELA SA sidetrassile pealt paigaldatav sidekaev, kaevu tähis 081YK13. Sidekaevust on planeeritud sidekanalisatsioon planeeringualale. Planeeritud kruntide varustamiseks paigaldada ala keskele sidekaev KKS2. Planeeringus on reserveeritud sidekaablile koridor juurdepääsutee alal. Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

### 2.7.3 Vesi, kanalisatsioon ja drenaaž

AS Tartu Veevärgi sõnul piirkonnas vee- ja kanalisatsioonivarustus puudub. Planeeringuala ei asu reoveekogumisalal. Võimalik liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga lahendatakse tulevikus projekti alusel kui olukord on muutunud.

Veevarustuse tagamiseks on planeeritud krundile Pos 13 puurkaev. Planeeritud kruntide ööpäevane veevajadus on kokku kuni 10 m<sup>3</sup>, mille alusel on puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks määratud 10m. Puurkaevu rajamissügavus määratakse projektiga. Puurkaevu sanitaarkaitseala ei tohi ulatuda riigitealusele maale.

Puurkaevu haldamiseks tuleb määrata sellele omanik, kes on kohustatud järgima joogivee käitleja kohustisi. Asjakohane on moodustada juriidiline keha, mille omanikeks on planeeringuala krundiomanikud. Võimalusel võib määrata piirkonna vee-ettevõtteks ka Tartu linnas tegutseva Tartu Veevärgi või maakonnas tegutseva Emajõe Veevärgi või mõne muu vee-ettevõtte. Täpne lahendus otsustatakse arendamise käigus. Puurkaevu väljaehitamise kohustus on ala arendajal.

Kuna ala ei paikne reoveekogumisalal, võib kavandada lokaalseid reoveesüsteeme. Omapuhastist väljuv puhastatud vesi suunatakse kraavi. Kraavi juhitud puhastatud reovesi peab vastama kehtivatele saasteainesisalduse piirväärtustele. Heitvee juhtimisel maaparandussüsteemi kehtivad maaparandusseaduse kohased tingimused (sh liigvee juhtimise tasu). Lubatud on mitme krundi peale ühiste puhastite rajamine, kuid sellisel juhul on vajalik seada vastavad servituudid. Täpne lahendus koostatakse ehitusprojektis.

Planeeringuale ei ole kavandatud sademeveekanalisatsiooni. Sademevesi juhitakse vertikaalplaneerimisega Pos 1 puhul krundil asuvasse tiiki. Kruntide Pos 2 kuni Pos 5 sademevesi juhitakse kruntide edelapiiril olevasse kraavi. Kruntide Pos 6 kuni Pos 10 sademevesi juhitakse kruntide idapiiril olevasse kraavi. Kruntidele on lubatud rajada ka täiendavaid tiike, kuhu võib sademevett juhtida. Teemaal juhitakse sademevesi tee servas olevale haljasribale. Haljasribale on kavandatud nõva, mille kaudu juhitakse sademevesi kraavi ja/või tiiki.

Kuna tegemist on liigniiske alaga tuleb hoonetele rajada drenaaž.

Olemasoleva drenaažitorustiku seisukord ei ole teada ning on arvestatud, et see likvideeritakse. Igale krundile rajatakse vajadusel oma drenaažisüsteem, mille eesvooluks on kraavid või tiik.

Sademevee suunamise osas maaparanduskraavidesse tuleb teha koostööd Põllumajandus- ja Toiduameti ning Rahinge Maaparandusühistuga. Maaparandusseaduse § 53 lõigetest 9 ja 10 lähtuvalt tuleb peale planeeringus kavandatava ellu viimist maaparandussüsteemi lisavett juhtival isikul osaleda maaparandushoiukulude katmisel Põllumajandus- ja Toiduameti määratud ulatuses.

Täpne veevarustuse, kanalisatsiooni ja sademevee lahendus määratakse projektis.

### 2.7.4 Tuletõrjevesi

Tuletõrjevee tagamiseks on planeeritud tiigi toitega kuivhüdrant ümberpööramise koha juurde krundile Pos 12. Arendaja tagab piisava tulekustutusvee olemasolu tiigis, milleks tuleb kas tiik rekonstrueerida (et vähendada tiigivee imbumist maasse) või pumbata tiiki täiendavat vett planeeritud

puurkaevust. Olemasoleva tiigi pindala on 430 m<sup>2</sup> ning sügavus ca 2m. Veevõtukoht peab vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

### 2.7.5 Küte

Planeeringuala ei asu Tartu linna kaugküttepiirkonnas. Hoonete kütmiseks on lubatud kasutada elektrit, soojuspumpasid, päikesepaneele ja puitu. Maaküttekontuuri paigaldamisel arvestada haljastuse ja teiste tehnovõrkudega.

### 2.7.6 Vertikaalplaneerimine

Kruntide vertikaalplaneeringuga juhtida vesi kraavidesse, Pos 1 puhul tiiki. Vertikaalplaneerimisel jälgida, et vesi ei valguks naaberkrundile. Maapinda on lubatud tõsta hoone juures kuni 0,5 m.

## 2.8 Kujad ja tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Kuna planeeringuala tee on tupiktee on kavandatud Päästetehnika juurdepääsuks varujuurdepääsutee, vt täpsemalt ptk 2.5.

## 2.9 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade (tänavad) korrashoid.

## 2.10 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnoahhtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ja immutada krundi piires haljasalale või juhtida tiiki/kraavi, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmete kogumine ja käitlemine peab toimuma vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Projekteerimisel tuleb arvestada põhimaanteelt nr 2 (E263) Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa kanduva müra ja vibratsiooniga ning rakendada meetmeid, et nende tase ei ületaks piirnormides määratud väärtusi. Tartu linna välisõhu strateegilise mürakaardi alusel võib planeeringualal esineda liikluse müra sihtväärtuste ületus. Elamu maa-ala kuulub II mürakategooriasse, kus rakendub liikluse müra sihtväärtus 55dB päeval ja 50 dB öösel. Kõik hooned on planeeritud väljaspoole maantee 50 m laiust kaitsevööndit.

Maanteelt tulenevate häiringute tõkestamiseks on maantee projektiga olemasoleva Sakhari elamu ulatuses projekteeritud müratõkkesein. Müratõkkeseina jätkuks planeeritaval elamukruntidel müra normtaseme tagamiseks on elamumaakruntide ja maantee vahele planeeritud pinnasest müratõkkevall koos mitmerindelise haljasalaga. Pinnasevall on efektiivne ja soodne viis müra vähendamiseks planeeringualal. Pinnasevalli ehitamisel on võimalus kasutada ära hoonete vundamentide ja teede rajamisel väljakaevatavat pinnast, mis tuleks muidu ladustada kaugemal. Lubatud on ka projekteeritud müratõkkeseina pikendamine, mis on ruumisäästlikum. Juhul kui elamuala hakatakse arendama enne maantee rekonstrueerimist ja müratõkkeseina ehitust tuleb ehitusprojekti koostamisel täiendavalt analüüsida müra leevendamise meetmeid ning vajadusel rakendada müra tõkestamise meetmeid. Täpne lahendus määratakse ehitusprojekti.

Täpne valli lahendus (sh kõrgus) määratakse projektis nii, et elamukruntidel oleks tagatud müra normtase. Projekti koostamisel tuleb müra modelleerida, mille alusel selgitatakse välja valli täpsed mõõdud. Krundil Pos 11 on piisavalt ruumi valli ehitamiseks. Põhijoonisel on kujutatud ruumivajadus 6 m kõrguse valli ehitamiseks (so maantee asfaltpinnast 4 m kõrgune vall), kuid ruumi oleks ka 8,5 m kõrguse valli ehitamiseks. Täiendavalt on võimalik valli peale rajada ka müratõkkekraan, kui projekteerimisel peaks mürauringud selle vajadusele osutama. Müravalli projekteerimisel tuleb kasutada vajalikku ekspertteadmist, sh viimast autoliikluse prognoosi Tallinn – Tartu – Võru – Luhamaa maantee selles lõigus. Täiendavalt on soovitatav hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kasutada müra tõkestavaid materjale. Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Müratõkkevalli koos haljastusega rajab arendaja.

## 2.11 Servituutide seadmise vajadus

Planeeritavale Sakhari kinnistule on 2018. a seatud reaalservituut Sahametsa kinnistu (kinnistu nr 11461150) kasuks viimasele juurdepääsu tagamiseks. Juurdepääs on määratud olemasolevast sissesõidust Sakhari kinnistule kuni Sahametsa kinnistuni asukohas, kus kulgeb truup üle kinnistute piiril paikneva maaparanduskraavi. Planeeringuga kavandatav avalik tee (Pos 12) on kavandatud sama lähte- ja lõpp-punktiga ning seega tagatakse planeeringulahendusega olemasoleva reaalservituudi jätkuv rakendamine.

Servituutide vajadus ning avalikku kasutusse määramine on planeeritud alljärgnevalt:

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 11	Tehnovõrguvaldajad	Olemasolevate elektri- ja sidekaablite talumiskohustus
Pos 7, Pos 8	Pos 1	Kanaliseerimisitoru talumiskohustus
Pos 11	Pos 1 kuni Pos 10	Veetoru ja elektrikaabli talumiskohustus
Pos 13	Pos 1 kuni Pos 10	Puurkaevu koos veetoru ja elektrikaabliga talumiskohustus
Pos 1	Pos 2 kuni Pos 10	Tuletõrje veevõtukohta (tiik) talumiskohustus
Pos 2 kuni Pos 12	Maaparanduskraavi haldaja	Maaparanduskraavi ja selle hooldusala (minimaalselt 4 m kraavi servast) talumiskohustus
Pos 6, Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 11, Pos 13	Päästetehnika varujuurdepääsutee kasutaja	Kohutatud taluma tugevdatud kattega (kandevõime 25t) 3,5 m laiust päästetehnika

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
		varujuurdepääsutee ehitust ning tagama päästetehnika takistusteta läbipääsu

Krundil Pos 12 olev juurdepääsutee on planeeritud avalikuks tänavaks, mis antakse üle Tartu linnale.

## 2.12 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks

## 2.13 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise, sealhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemuste arvesse võtmine ning leevendusmeetmed

Detailplaneeringuga viiakse ellu Tartu üldplaneeringulahendust – laiendatakse Rahingu küla elamualasid.

Elamualade laiendamine toob kaasa Tartu linna elanikkonna suurenemise ning sellega koos ka positiivse mõju linna eelarvele. Planeeringuala asub Tartu linnale väga lähedal ning seega on ka kõik teenused hästi kättesaadavad. Kergliiklusteede võrk ja ühendus linnaga on planeeringu koostamise ajal puudulik, kuid maantee rekonstrueerimisel muutub see väga heaks.

Mõju kultuurile on positiivne, kuna elanikkonna lisandumisega suureneb ka kultuuri tarbivate inimeste osakaal.

Tegevus ei too kaasa negatiivset mõju looduskeskkonnale. Arendus on kavandatud lagedale alale ning kõrghaljastust ei ole vaja raiuda. Arenduse ka maantee vahele on kavandatud haljastatud puhverala koos müratõkkemeetmetega, millega vähendatakse maantee negatiivseid mõjusid kavandatavale elamukruntidele.

## 2.14 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Planeeringuga on kavandatud avalike rajatiste välja ehitamine Sakhari maaüksusel (katastritunnus 79301:001:1391), Rähni-Rahinge tee nr 22104 maaüksusel (79301:001:1396) ning Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee nr 2 maaüksustel (katastritunnused 79301:001:1392 ja 83101:003:0034).

Planeeringuga on kavandatud järgmiste teede ja tehnovõrgu ühenduste väljaehitamine:

- Pos 12 tänavamaal sõidutee, kõnnitee, tänavavalgustuse, haljastuse sh kõrghaljastuse rajamine Rähni-Rahinge teelt kuni Looi kinnistuni, sh juurdepääs Tamme-Sakhari maaüksusele;
- kõnnitee rajamine kuni bussipeatuseni sõltuvalt riigimaantee ümberehitusest kas olemasoleva Rähni bussipeatuseni Tallinn-Tartu-Luhamaa maantee või uue bussipeatuseni Rähni-Rahinge tee ääres;
- müratõkkevalli ja kaitsehaljastuse rajamine Pos 11 krundile;
- Päästeameti varujuurdepääsutee väljaehitamine;
- tehnorajatiste (elekter, kanalisatsioon, vesi, sh Pos 13 krundile puurkaevu) väljaehitamine.





Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Eelnimetatud rajatiste väljaehitamine ja sellega seotud kulutuste kandmine on Sakhari maaüksuse igakordse omaniku (edaspidi arendaja) kohustus. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks.

Planeeringu elluviimise tegevuskava on järgmine:

1. Vastavalt planeeringule on moodustatud detailplaneeringu kohased krundid, sh avalikult kasutatav tänavamaa krunt Pos 12 ning sõlmitud planeeringukohased servituudi kokkulepped;
2. Välja on ehitatud juurdepääsutee (Pos 12) Rähni-Rahinge teelt kuni Looi maaüksuseni. Krundil on välja ehitatud sõidutee, kõnnitee, haljastus, sh kõrghaljastus, tänavavalgustus. Täpne lahendus selgub edasisel projekteerimisel. Ristmiku osas tuleb küsida Transpordiametilt tehnilised tingimused ning koostada teeprojekt;
3. Pärast teerajatiste väljaehitamist antakse Pos 12 krunt tasuta üle Tartu linnale;
4. Välja on ehitatud kõnnitee ühendus bussipeatuseni;
5. Välja on ehitatud olemasoleva kraavi serva kavandatud tugevdatud murukattega kraavi hooldustee läbi kruntide Pos 6, Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10, Pos 11 ja Pos 13, mis on ka Päästeameti varujuurdepääsutee;
6. Rajatud on müratõkkevall ja kaitsehaljastus Pos 11 krundile, va müratõkke sein, mille ehitab Transpordiamet riigitee ümberehitamise käigus;
7. mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa saamise eeldus on, et planeering on realiseeritud punkti 1 kuni 6 osas. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui krundi igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmise tagamiseks hiljemalt esimese hoone kasutusloa taotlemise ajaks piisavad tagatised. Kui arendaja soovib avalikud rajatised välja ehitada enne planeeringualal esimesele hoonele ehitusloa taotlemisel, siis ei ole eelnimetatud tagatise vaja.

Avalike rajatiste projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Arendaja. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatistele peab kehtima 2.a pikkune ehitustööde garantii. Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuste täitmiseks ja Pos 12 krundi tasuta linnale üle andmiseks tuleb sõlmida haldusleping Arendaja ja Tartu linna vahel enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik hüvitama tekitatud kahju.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Riigitee kaitsevööndis kavandatavad ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb kooskõlastada Transpordiametiga. Sademevee suunamise osas maaparanduskraavidesse tuleb teha koostööd Maa- ja Ruumiametiga ning Rahinge Maaparandusühistuga.





### 3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Koostöö Tamme Sakhari omanikuga Hardi Tamm	6.03.2023	Tamme-Sakhari omanik helistas kirja peale tagasi 7. märtsil ja kurtis põhiliselt pinnasevee üle, samuti soovitas rääkida Tiiu Tuugaga, et kas ikka on mõistlik igale krundile puhastit planeerida ning muretses, et ka Loori elamuala autoliiklus peaks minema sama tee kaudu, mis oleks liiast.  Planeeringulahenduses on arvestatud ettepanekutega: Juurdepääsutee alla on planeeritud truup, mille kaudu pääseb vesi kraavi. Loori maatrüki juurdepääsu osas on märgitud et läbi Sakhari kinnistu ei saa kulgeda ainuke juurdepääs alale.
2	Elektrilevi OÜ	5962086612 26.10.2022	Märkusteta
3	Telia Eesti AS	37330253 19.10.2022	Märkusteta
4	Põllumajandus- ja Toiduamet	6.2-2/23256 03.06.2024	Kooskõlastatud tingimustel:  1. Detailplaneering esitada arvamuse küsimiseks Rahinge Maaparandusühistule;  2. Detailplaneeringu kehtestamisest teavitada Põllumajandus- ja Toiduametit;  3. Detailplaneeringu alalt heit- ja/või koondatud sademevee (lisavee) suunamise kavatsus kooskõlastada vastavalt maaparandusseaduse § 53-le Põllumajandus- ja Toiduametiga. Kooskõlastuses tuleb ära näidata maaparanduse eesvoolu või kuivenduskraavi suunatava vee kogus (l/s).
5	Päästeamet	31.03.2025	Märkusteta
6	Transpordiamet	7.2-2/25/9558-10 15.04.2025	Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.  1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Jalgteed ühenduse ning tehnovõrkude kavandamiseks teemaale ja riigitee nr 22104 Rähni-Rahinge km 0,043 ristumiskohta ümberehitamiseks tuleb taotleda Ehs § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks. Ristumiskoht tuleb ümber ehitada kitsamaks ning juurdepääs Tamme-Sakhari kinnistule tuleb kavandada planeeritavalt teelt.  2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehs § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.
7	Rahinge Maaparandusühistu	17.04.2025	Märkusteta





#### **4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)**

1. Olemasolev olukord
2. Kontaktvööndi seosed
3. Põhijoonis ja tehnovõrgud