

Töö nr **24004999** | 26.08.2024

Raadi alevi asuva Rähni tn 1 maaüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2024

Jaana Veskimeister | ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163363)

Goldline Group OÜ | planeeringu koostamisest huvitatud isik

Tartu Vallavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja



HENDRIKSON DGE

www.dge.ee

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	6
2.1. Planeeringuala kirjeldus	6
2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus	6
2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele	8
2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.	8
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	8
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
3.2. Krundi hoonestusala.....	8
3.3. Krundi ehitusõigus.....	9
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	9
3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	9
3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine	10
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	10
3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine	10
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	11
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine	11
3.11. Servituudi seadmise vajadus	13
3.12. Planeeringu elluviimine	13
3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	13
3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped	13
Joonised (digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)	
1. Situatsiooniskeem mõjuala seostega	M 1 : 5 000
2. Tugijoonis	M 1 : 500
3. Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 500

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Tartu Vallavalitsuse 20.06.2024 korraldus nr 835 „Raadi alevis asuva Rähni tn 1 maaüksuse detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine“.

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavalitsuse 14.03.2012 korraldusega nr 82 kehtestatud „Tila külas asuvate Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneering“. Nimetatud detailplaneeringu kohaselt jääb käesolev planeeringuala planeeritud krundile nr 1. Ehitusõiguse kohaselt on krundil nr 1 lubatud ehitada kuni kolm hoonet (elamu ja kuni kaks abihoonet) kokku ehitusaluse pindalaga¹ 350 m². Planeeringualale on ehitatud elamu (EHR kood 120818137, ehitisealune pind 320,7 m²) ja alustatud abihoone rajamist (olemas vundament). Abihoone ehitamiseks on koostatud projekt (osaühing ETIK PROJEKT, töö nr 2024-01), mille kohaselt on hoone ehitisealune pind 71,9 m². Elamu ja kavandatava abihoone ehitisealune pind ületab kehtivas detailplaneeringus määratud ehitisealust pinda. Sellest lähtuvalt on käesoleva planeeringu koostamise eesmärgiks kaaluda Rähni tn 1 maaüksusel kehtiva ehitusõiguse suurendamist.

Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks².

Alusdokumentatsioonina on asjakohases sisus kasutatud:

- „Tartu valla üldplaneeringut“ (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 43);
- „Tila külas asuvate Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringut“ (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 14.03.2012 korraldusega nr 82);
- „Tila külas asuva Rähni põik 1 (kü tunnus 79403:002:1555) maaüksuse detailplaneeringut“ (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 16.10.2013 korraldusega nr 304);
- „Raadi alevis asuva Idaringtee, Kõrveküla-Tartu tee ja Koidutähe tänava vahelise ala detailplaneeringut“ (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 28.12.2023 korraldusega nr 1673);
- Abihoone eelprojekti (osaühing ETIK PROJEKT, töö nr 2024-01);
- Geodeesia OÜ poolt veebruaris 2024 koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr GE-4145). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500;
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

¹ Ehitusalune pindala oli planeeringuõiguses kasutatav mõiste, mida kasutati varasemates planeeringutes (sh 2012 aastal) krundi ehitusõiguse määramisel. Kehtiva seadusandluse järgi on kasutusel mõiste „ehitisealune pind“.

² Detailplaneeringu osaline muutmine läbi uue detailplaneeringu koostamise on võimalik vaadates koosmõjus planeerimisseaduse § 140 lõigetes 2, 7 ja 8 sätestatud. Planeerimisseadus § 140 lg 7 sätestab, et detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes planeerimisseaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Teiseks sätestab planeerimisseadus § 140 lg 8, et uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 järgi võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Vaadates sätteid omavahelises koosmõjus, tuleb järeldada, et „sama planeeringuala“ tähistab just seda maa-ala osa, mille kohta soovitakse koostada uus detailplaneering. Kui uus detailplaneering kehtestatakse, muutub varasem detailplaneering kattuvus osas kehtetuks. Oluline on, et varem kehtestatud detailplaneeringust kehtima jääv osa oleks endiselt terviklahendusena elluviidav.

2. Olemasolev olukord ja analüüs

2.1. Planeeringuala kirjeldus

Planeeringualaks on maaüksus Rähni tn 1 (kt 79403:002:1552, katastriüksuse sihtotstarve on elumumaa 100%) pindalaga 3 332 m². Maaüksus on selle põhjapoolses osas hoonestatud ühe elamuga (EHR kood 120818137). Elamu ehitisealune pind on 320,7 m², kõrgus 6,5 m (andmed EHR-st), katusekalle 30 kraadi. Maaüksuse lõunapoolsesse osasse on alustatud abihoone rajamist. Valminud on vundament.

Juurdepääs maaüksusele toimub lääne poolt piirnevalt Rähni tänavalt.

Elamul on olemas sideühendus, liitumine ühisvee ja -kanalisatsiooniga ning elektrivõrguga. Küte on lokaalne (maasoojuspump ja kamin).

Maaüksus on heakorrastatud (rajatud on haljasalad ja kõvakattedega (betoonkiviplaadid) kõnniteed ning juurdepääsutee, parkimis- ja manööverdusala). Maaüksus on piiratud võrkaia, mida dubleerib osaliselt hekk. Kõrghaljastuse moodustavad grupiti kasvavad kased, samuti on istutatud viljapuid.

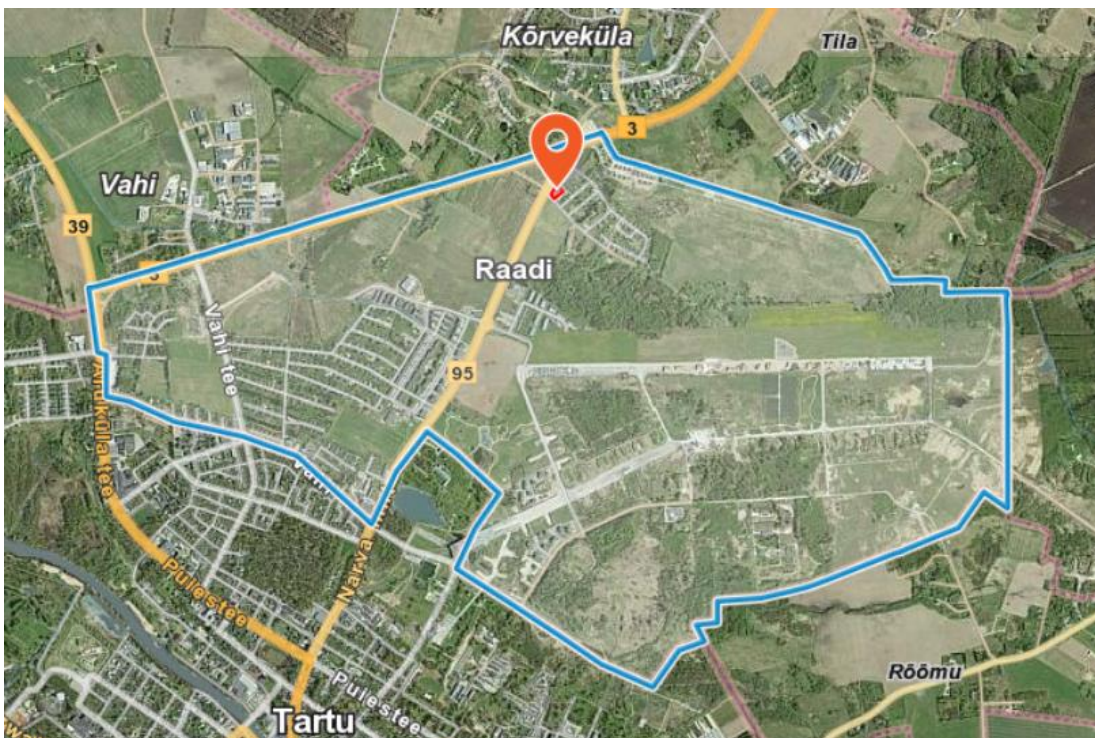
Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi; alal ei asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääriselupaika, kaitseala ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Läänesuunda jääva tugimaantee nr 95 Tartu-Kõrveküla tee 30 m kaitsevöönd ulatub Rähni tn 1 maaüksuse läänepiirini.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

2.2. Planeeringuala mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Raadi alevi põhjaosas tugimaantee nr 95 Tartu-Kõrveküla tee ääres (vt skeem 1).



Skeem 1. Väljavõtte Maa-ameti kaardirakendusest. Sinise kontuuriga on tähistatud Raadi alev, asukohamärk suunab planeeringualale.

Rähni tn 1 maaüksus on moodustatud 2012 aastal kehtestatud „Tila külas asuvate Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu“ alusel. Nimetatud planeeringu kohaselt moodustati kümme elamukrunti Rähni, Rähni põik, Koidutähe põik ja Koidutähe tänavate vahelisel alal juba varem välja kujunenud elamupiirkonna jätkuna.

Mõjuala hoonestuse Rähni, Rähni põik, Koidu ja Koidutähe tänavate vahelisel alal moodustavad üksikelamud. Elamutele lisaks on osaliselt rajatud ka abihooneid. Elamupiirkonna tänavad (Rähni, Rähni põik, Koidu, Koidu põik, Koidutähe põik, Koiduvahe, Koidukiire, Koidutähe) on välja ehitatud ja kahe-suunalised.

Tulevikus laieneb ja mitmekesistub mõjuala elamupiirkond 2023 aasta lõpus kehtestatud „Raadi alevis asuva Idaringtee, Kõrveküla-Tartu tee ja Koidutähe tänava vahelise ala detailplaneeringu“ alusel. Nimetatud detailplaneeringu elluviimisel lisandub üksikelamutele ka kaksik-, rida ja korterelamuid, samuti piirkonna teenindamiseks äri- ja teenindusettevõtteid. „Raadi alevis asuva Idaringtee, Kõrveküla-Tartu tee ja Koidutähe tänava vahelise ala detailplaneeringu“ elluviimisel võib olla mõjusid käesolevale detailplaneeringualale eelkõige vahetusse lähedusse jääva Koidutähe tänava ja tugimaantee nr 95 ristmiku võimaliku ümberehitusega seoses (vt joonis 1), kuid juurdepääs Rähni tänavalt saab jätkuvalt säilida.

Kvartalile (Rähni, Rähni põik, Koidutähe põik ja Koidutähe tänavate vaheline ala) omane täisehitus jääb vahemikku 8%-14% (sh ei ole kõik maaüksused kehtiva detailplaneeringu kohast maksimaalset ehitusõigust realiseerinud, st täisehitus võib osaliselt tulevikus veidi suureneda).

Käesoleva planeeringu eesmärgiga sarnaselt on „Tila külas asuvate Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu“ alal 2013 aastal kehtestatud Rähni põik 1 maaüksuse ulatuses uus detailplaneering („Tila külas asuva Rähni põik 1 (kü tunnus 79403:002:1555) maaüksuse detailplaneering“) suurendamaks samuti ehitisealust pinda (kuni 400 m²-le).

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk jääb piirkonnas välja kujunenud hoonestusega sobivaks ja mõningane ehitisealuse pinna suurenemine ei torka silma, kuna Rähni tn 1 maaüksuse pindala on elamukvartalis üks suuremaid (suurem maaüksus on ainult Rähni põik 1). Rähni tn 1 maaüksusel ehitisealuse pinna suurendamine kuni 400 m²-ni moodustab täisehituseks 12% ja jääb piirkonnale omaseks.

Planeeringuala mõjualas ei esine loodusvarasid ega asu ühtegi kaitstavat loodusobjekti, vääriselupaika, kaitseala, kultuuriväärtusega objekti ja Natura 2000 võrgustikku kuuluvat ala.

Planeeringuala koos mõjualaga on nähtav skeemil 2 ja vaadeldav ka joonisel nr 1.



Skeem 2. Vaade planeeringuala mõjualale edela poolt. Planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga. Sinise kontuuriga on tähistatud 2012 aastal kehtestatud detailplaneeringuala kvartal. Alus: Maa-ameti fotoladu. Pildistuse aeg: 2024-04-27.

2.3. Vastavus strateegilistele (planeerimis)dokumentidele

Detailplaneeringu alal planeeritava tegevusega seotud asjakohane strateegiline planeerimis-dokument on „**Tartu valla üldplaneering**“ (2022).

Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt tiheasustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muud elamuid teenindavat maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Üldplaneeringu kohaselt on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 25% krundi pindalast. Kuigi tegemist ei ole uue, vaid juba hoonestatud krundiga (2012 aastal kehtestatud detailplaneeringu alusel rajatud elamupiirkonnas), on ka käesoleva detailplaneeringuga kavandatud muudatus üldplaneeringus määratud täisehitusega kooskõlas (suureneva ehitisealuse pinna alusel on täisehitus kuni 12%).

Planeeringu koostamise eesmärk on seega kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid. Planeeringulahenduse põhjendus ja kaalutlused.

Rähni tn 1 maaüksus on moodustatud 2012 aastal kehtestatud „*Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu*“ alusel (krunt nr 1). Planeeringuala ümbritsev teedevõrk on rajatud veelgi varasemast ajast³.

„*Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu*“ kohaselt on moodustatud kvartali krundistruktuur, hoonestusalad, juurdepääsud, arhitektuursed nõuded jmt. Planeeringulahendus on valdavalt ellu viidud. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta Rähni tn 1 maaüksuse varasemat lahendust oluliselt, st säilib 2012 aastal kavandatud ruumiline keskkond. Vähesel määral suurendatakse ehitisealust pinda (350 m²-lt 400 m²-le) võimaldamaks juba alustatud abihoone lõpuni ehitamine. Rähni tn 1 maaüksusel ehitisealuse pinna suurendamine kuni 400 m²-ni moodustab täisehituseks 12% ja jääb piirkonnale omaseks (vt ptk 2.2). Valdavalt säilib ka varasemalt määratud hoonestusala (15 m Rähni tänava poolsest piirist, 7 m Koidutähe tänava poolsest piirist ja 5 m Rähni tn 3 maaüksuse poolsest piirist). Hoonestusala suurendatakse 1 m võrra Koidutähe tn 2 maaüksuse poolt (varasema 5 m asemel 4 m krundi piirist), et juba rajatud abihoone vundament jääks hoonestusalasse.

Säilivad ka juba rajatud tehnovõrkude ühendused.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritud krunt on moodustatud olemasoleva katastriüksuse alusel ja detailplaneeringu lahendusega Rähni tn 1 maaüksuse piire ei muudeta ning säilib katastrisse kantud pindala 3 332 m².

3.2. Krundi hoonestusala

Hoonestusala on valdavalt määratud 2012 aastal kehtestatud „*Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu*“ põhimõtete alusel, st 15 m Rähni tänava poolsest piirist, 7 m Koidutähe tänava

³ Tartu Vallavalitsuse 15.09.2004 korraldusega nr 354 kehtestati „*Eeskoidu maaüksuse detailplaneering*“, millises lahenduses planeeriti 3 ärimaa krunti koos ehitusõigusega ärihoonete püstitamiseks. Planeering viidi ellu katastriüksuste moodustamise staadiumini ja mh moodustati toonased Rähni tn 1, 3 ja 5 maaüksused. Ehitusõiguste realiseerimiseni ei jõutud. Küll ehitati välja peamine infrastruktuur, sh teedevõrk, tehnovõrgud. Kuna ärihoonetele aastate jooksul huvilisi ei leidunud, koostati 2012 uus detailplaneering („*Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneering*“) üksikelamute ehitamiseks.

poolsest piirist ja 5 m Rähni tn 3 maaüksuse poolsest piirist. Hoonestusala on varasemaga võrreldes suurendatud 1 m võrra Koidutäha tn 2 maaüksuse poolt (varasema 5 m asemel 4 m krundi piirist).

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

3.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Rähni tn 1 maaüksusel ette kaks hoonet: üks elamu ja üks abihoone.

Ehitusõiguses toodud hoonestusele lisaks on lubatud ühe ehitusloakohustusega väikehoone (kõrgus kuni 5 m ja ehitisealune pind kuni 20 m²) ja rajatiste (nt kasvuhoone, lehtla, laste mängumaja jmt) ehitamine. Rajatiste arv ei ole piiratud, aga kavandamisel peab arvestama, et lahendus moodustaks arhitektuurse ja ruumilise terviku.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus ja võimalik väikehoone tuleb projekteerida hoonestusala piirides. Võimalikud rajatised võivad asuda ka väljaspool hoonestusala, kuid ei tohi asuda tehnovõrkude kaitsetsoonides ja krundipiirile lähemal kui 4 m. Rajatiste naabermaaüksusele lähemale kui 4 m ehitamise soovil on see võimalik üksnes vastava piirinaabri (maaomaniku) kirjalikul nõusolekul.

3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Rähni tn 1 maaüksusele juurdepääs säilib olemasolevast asukohast Rähni tänavalt. Samuti säilib juba välja ehitatud maaüksuse sisene juurdepääsutee ning parkimisala. Parkimisala tagab vähemalt kolme sõiduki parkimisvajaduse.

3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Olemasolev elamu säilib olemasolevana. Abihoone ehitatakse juba varem rajatud vundamendi asukohas. Abihoone ei tohi olla kõrgem kui põhihoone.

Hoone ehitamisel tuleb kasutada võimalikult energiasäästlikke materjale ja ehitusmeetodeid. Hoonestuse rajamisel tuleb pidada silmas nii otseseid kui kaudseid energiatõhususe lahendusi ning taastuvenergia rakendamise potentsiaali, sh passiivset päikeseenergia kasutamist. Seetõttu on projekteerimisel lubatud näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse (abihoone, elamu). Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelide rajamine maapinnale pole lubatud.

Rähni tn 1 maaüksuse põhilised arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded:

- Korruselisus: elamul kuni kaks maapealset korrust, abihoonel üks maapealne korrus;
- Katusetüüp (elamu, abihoone): põhimahul viil-, kelpkatus;
- Katusekalded: elamul olemasolev (30 kraadi), abihoonel 15-40 kraadi;
- Katuseharja suund: elamul olemasolev, abihoonel piirneva tänava suhtes kas risti või paralleelselt;
- Katusekattematerjalid: katusetüübile sobiv;
- Välisviimistlusmaterjalid: ajas kestvad kvaliteetmaterjalid, näiteks klaas, puit, kivi, betoon, krohv (ka kombineeritult); keelatud on fassaadide katmine pleki ja plastikust valmistatud naturaalseid materjale imiteerivate toodetega; samuti on keelatud katmata ümarpalkmaja lahendus. Eelistada tuleb kaasaegseid ja kõrgetasemelisi ning kergesti hooldatavaid ehitusmaterjale;
- Elamu ja abihoone peavad moodustama arhitektuurse terviku;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus piirkonnale omaselt.

3.6. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Rähni tn 1 maaüksus on heakorrastatud, rajatud on haljasalad ja betoonplaatkattega liikumisteed. Maaüksus on piiratud võrkaiaaga, osaliselt dubleeritud hekiga.

Olemasolev juba välja ehitatud lahendus säilib. Täiendavalt on soovitatav rajada kõrghaljastus Rähni tänava äärde ning Rähni ja Koidutähe tänavate ristmiku lähedusse, kuna naaberalal kehtestatud detailplaneeringu realiseerumisel kasvab piirkonna liikluskoormus ning kõrghaljastusega on võimalik vähendada võimalikke häiringuid.

3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Rähni tn 1 maaüksus omab ühisvee ja -kanalisatsiooni, elektri ning sideliitumist. Sademevesi on lahendatud maaüksuse piires. Kütteks on maasoojuspump, mida vajadusel toetab kamin. Planeeringuga ei kavandata tehnovõrkude lahenduse osas muudatusi.

3.8. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt tuleohutusnõuetele⁴ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusala jääb normikohasele kaugusele naaberhoonetest ja naaberhoonete alal kehtivas detailplaneeringus määratud hoonestusaladest.

Planeeringualale kavandatud uus hoonestus liigitub tuleohutuse järgi I kasutusviisi (elamu abihoone) alla⁵.

Vastavalt tuleohutuse seadusele peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Määruse nr 10⁶ kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 m kaugusel. Kui hoones on tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisend, peab veevõtukoht paiknema ka sellest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Lähimad olemasolevad hüdrandid (vt joonis nr 1) asuvad Koidutähe põik tänaval ning Rähni ja Rähni põik tänavate ristmikul ca 180 m kaugusel (mööda teed mõõdetuna).

Päästeautode juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega tänavatelt Rähni, Koidutähe ja Koidutähe põik.

Projekteerimisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb arvestada sel hetkel kehtivate normide ja nõuetega, sh ehitisesisese tuletõrjeveevärgi lahendamisel.

⁴ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

⁵ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

⁶ Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord

Kui määruse, asjakohase tehnilise normi või standardi tuleohutusnõuetest soovitakse kalduda kõrvale, tuleb ehitise vastavust olulistele tuleohutusnõuetele tõendada analüütiliselt⁷.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuna ruumiline lahendus on sisuliselt juba ellu viidud, on kuriteohirmu vähendamist ja vandalismiaktsioonide ärahoidmist võimalik tagada järgnevalt:

- Vajadusel paigaldada videovalve;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud) ning teha jooksvalt parandustööd;
- Olla heades naaberlikes suhetes (naabrivalve).

3.10. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringulahendus ei näe ette objektide rajamist, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Kavandatud tegevus (olemasoleva vundamendi asukohas abihoone ehitamine) ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju ega ole olemasolevale keskkonnale koormav.

Rähni tn 1 maaüksusel tekkiv sademevesi immutatakse lokaalselt, haljaspindade ulatus on selleks piisav.

Olmejäätmete kogumine tuleb jätkuvalt lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja „Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale“.

Energiatõhususe saavutamiseks on lubatud kasutada päikesepaneele (nõuded on välja toodud ptk-s 3.5).

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud pinnase radooniriski kaardi kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 30-100 kBq/m³ (normaalne kuni kõrge), mistõttu tuleb projekteerimisel kaaluda radooniuuringu läbiviimist (arvestades abihoonesse kavandatud tegevustega). Uuringu vajaduse peab otsustama ehitusprojekti koostaja. Vajadusel on võimalik ehituslikke meetmeid rakendada vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Abihoone ehitamine vundamendi asukohas ei halvenda päikesevalguse kestust ehk insolatsiooni olemasolevas elamus ja naaberhoonetes.

Planeeritud hoonestuse kavandamisel, projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest.

Planeeringuala müraolukorda mõjutavaks teguriks on peamiselt tugimaantee nr 95 Tartu-Kõrveküla tee, mis jääb planeeritud hoonestusalast ca 45 m kaugusele. Tee liikluskoormus on Transpordiameti viimase 5 aasta (2019-2023) suurima liikluskoormusega aasta (2023) andmete kohaselt 11 328 a/ööp (sh 6,2% raskeliiklust).

Planeeritud hoonestusala tuleb atmosfääriõhu kaitse seaduse ning keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks. Tiheasustusalal ning vastavalt

⁷ Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele uute müratundlike hoonete kavandamisel lähtutakse müra piirväärtuse nõuetest. Samas ei ole kavandatava abihoone näol eelduslikult tegemist otseselt müratundliku hoonega ning võrdlus normtasemetega on seega pigem informatiivne. II kategooria alade liikluse müra piirväärtus on 60 dB päeval (müra hinnatud tase päeval - L_d) ja 55 dB öösel (müra hinnatud tase öösel - L_n), sh on hoonete teepoolsel küljel lubatud vastavalt 65 dB päeval ja 60 dB öösel.

Arvutuslikult⁸ võib kavandatud hoonestusalani (ca 45 m kaugusel teest) ulatuda müra hinnatud tase ca 64 dB päeval (L_d) ning ca 56 dB öösel (L_n). Liikluse müra tase hoonestusala teepoolsel piiril vastab II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele (võrdlus normtasemega on informatiivne, kuna kavandatav hoone ei ole müratundlik elu- või ühiskondlik hoone).

Müra tase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“ esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel.

Uute hoonete rajamisel tuleb tagada head tingimused hoonete siseruumides järgida asjakohast standardit (2024. a seisuga standard *EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“*), mille kohaselt: kavandades eluruumi 61-65 dB müra tase, on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) 40 dB. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava helisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Samas, kui planeeritakse hoonet, mille puhul ei kavandata igapäevast kasutust eluruumidena ei ole toodud standardi kohaste nõuete rakendamine otseselt vajalik.

Uute hoonete kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata ka hoonete tehnoseadmetest tingitud müra normtasemete tagamisele (eelkõige öisel ajal). Hoonete tehnoseadmete paigaldamisel (nt jahutus- ja ventilatsiooniseadmed vms) peab seadme paigaldaja (omanik) tagama müraolukorra vastavuse keskkonnaministri määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normatiividele. Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest (sh naabermaüksuse hooned) võimalikult kaugele. Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müra tasemega seadmeid. Vajadusel tuleb tehnoseadmete ümber rajada lokaalsed müraekraanid või mürasummutuskastid.

Vaadeldavate liikluskooormuste ja puhverala suuruse korral ei kujune planeeringualal probleemseks ka liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik liiklusest tingitud vibratsioon. Õhukvaliteedi (liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonide) piirväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“. Maapinna kaudu leviva (pinnase)vibratsiooni piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Tervisekaitsenormidele vastavad tingimused on hoonestusala piiril tagatud, mistõttu rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Ehitustegevust tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimimisel võib ilmnedagi müra ja tolmu, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

⁸ Liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 9.0, kasutades EL-i heakskiidetud ning Eestis planeeringute koostamisel ning mõju hindamisel siseriiklikult laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96"

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegsid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus);
- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud normtaset. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

3.11. Servituudi seadmise vajadus

Servituudi seadmise vajadus puudub.

3.12. Planeeringu elluviimine

3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu elluviimisega ei ole eeldadada kaasnevaid negatiivseid mõjusid, kuna tegemist on juba välja kujunenud keskkonnaga nii elamupiirkonnana (rajatud hoonestus, haljastus, tehniline taristu, elatakse igapäevaselt) kui Rähni tn 1 maaüksuse siseselt, kuna lisandub ainult üks hoone juba rajatud vundamendile. Planeeringulahenduse elluviimisel ei suurene liikluskoormus, ei muutu kõvakattega ja haljaspindade suhe Rähni tn 1 maaüksuse siseselt, ei lisandu uut tehnilist taristut.

Positiivse mõjuna saab välja tuua ehitusjärgus seisva olukorra lõppemise, st juba rajatud vundamendile on võimalik ehitada hoone, millega paraneb ruumiline keskkond.

Planeeringu elluviimine on seotud planeeringust huvitatud isiku finantsiliste võimalustega, st majandusliku võimekusega, mis omakorda on seotud üldise majanduskeskkonnaga.

3.12.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatav abihoone ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab maaüksuse igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel.

Koostatav ehitusprojekt peab olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

Kuna Rähni tn 1 maaüksusele on juba ehitatud elamu, rajatud on haljastus ja liikumisteed, olemas on tehnovõrkudega varustatus, ei ole asjakohane planeeringuga seada abihoone ehitamiseks elluviimise tingimusi.

Joonised

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem mõjuala seostega | M 1 : 5 000 |
| 2. Tugijoonis | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis tehnovõrkudega | M 1 : 500 |