

Rahinge küla Sahkari maaüksuse detailplaneering

Rahinge küla, Tartu linn

I Köide



Töö nr: 21101DP1

Huvitatud isik: Enn Vaher

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Esikaanel: Maa-ameti kaldaerofoto, vaade põhjast.



Sisukord

SELETUSKIRI

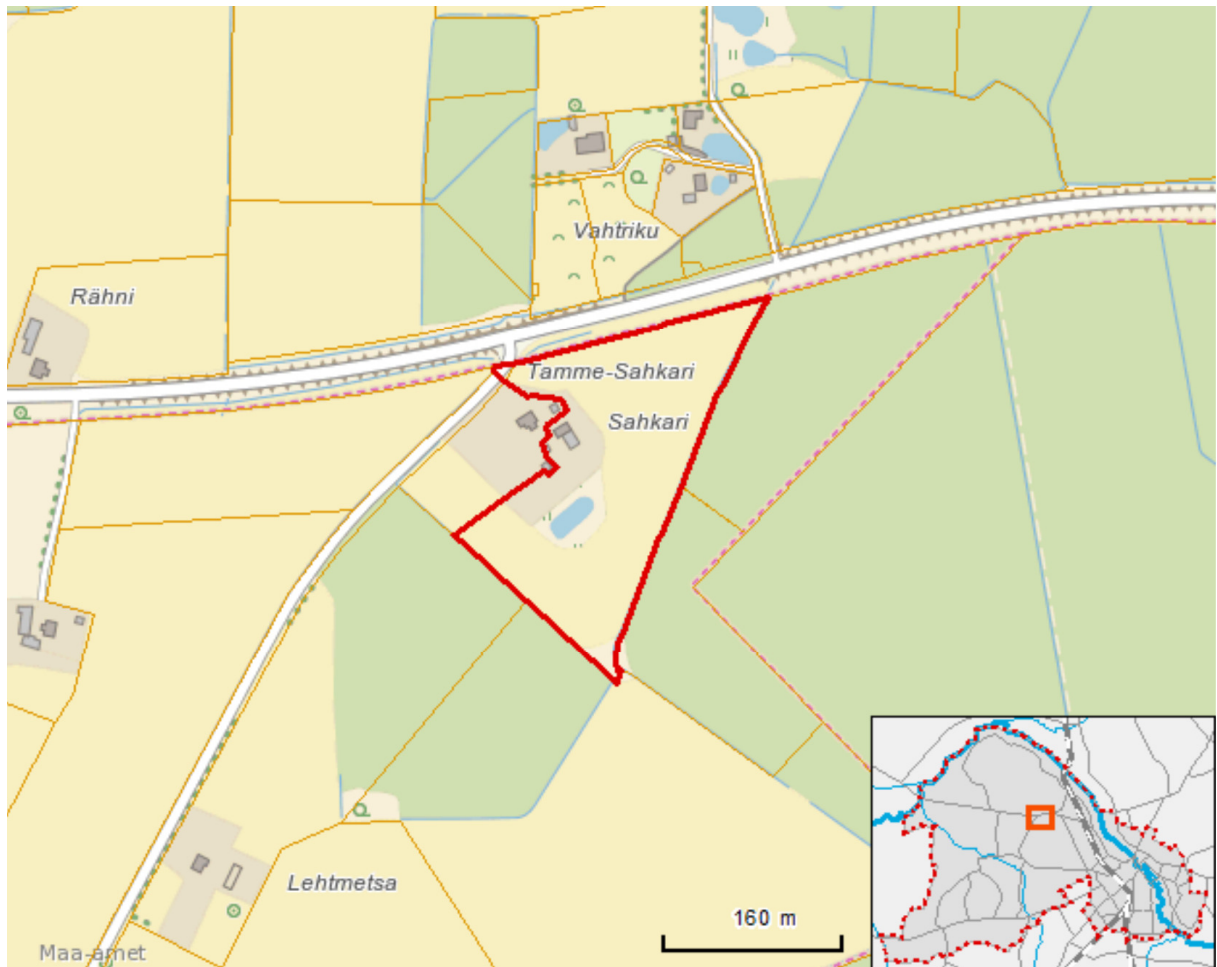
1	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2	Planeeringulahendus.....	9
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus	9
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.3	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	9
2.4	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.5	Liikluskorralduse põhimõtted	9
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.7	Tehnovõrgud.....	11
2.7.1	Elekter ja tänavavalgustus	11
2.7.2	Side	11
2.7.3	Vesi, kanalisatsioon ja drenaaž.....	11
2.7.4	Tuletõrjevesi	12
2.7.5	Küte.....	12
2.7.6	Vertikaalplaneerimine	12
2.8	Kujad	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.....	14
2.13	Planeeringu elluviimine	14
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

Sahkari 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 ehisregistri andmetel 71 m² elamu, 131 m² laut ja 31 m² kuur. Juurdepääs alale toimub Rähni-Rahinge teelt.

Ala külgneb põhjast Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigiteega nr 2 ja loodest Rähni-Rahinge riigiteega nr 22104. Sahkari maaüksuse lääneküljel asub Tamme-Sahkari maaüksus, kus paikneb ehisregistri andmetel 4 hoonet: 134 m² elamu, 28 m² saun, 31 m² ait ja 43 m² 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.

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. Sahkari 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.

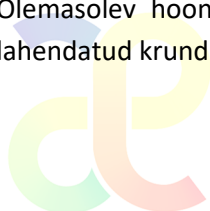
Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kuulub Sahkari maaüksus Kuresalu kompaktse asustuse arengualasse väikeelamumaa juhtotstarbega alale. Arenguala piirneb metsamaaga, mis osaliselt on maakondliku tähtsusega rohevõrgustiku tugiala ning osaliselt moodustab kohaliku tasandi rohekoridori.

Sahkari maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering.

Maa-ala täpsemad ehitustingimused on antud asumis RAH6, kus eesmärk on tagada elumupiirkonna 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 m² ja hoonete pind krundil kokku kuni 300 m². Kohustus on järgida ehitusjoont. Krundi minimaalne suurus on 2000 m² 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 virgestustegevuseks.

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). Mõöda 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 juhib 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 üksikelamute planeerimist alale. Planeeritud hoonestus, kuni kahekorruselised üksikelamud, ühtib naaberladele 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. Samuti on hea ligipääs autoga. 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 tootismaa krundiks (Pos 13) puurkaevule.

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 m².

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 m² suuruse ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgeid abihoooneid 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

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. Krundipiirile on soovitatav istutada hekk või puuderida, mis asub elamukrundi koosseisus. Liiklusohutuse tagamiseks on planeeritud kiirust piirata 20-le km/h. Tee katendiks on planeeritud vähemalt siirdekateend. Kuna juurdepääsutee on väga väikese kasutuskoormusega (10 krunti teenindav tee kuni 20-le sõiduautole), ei ole sinna välisvalgustust planeeritud. Juhul kui tulevikus otsustatakse siiski valgustus rajada, peab vältima valgusreostuse tekkimist ja valgustite süttimine lahendada näiteks liikumisanduritega.

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.

Autode ja jalgrataste parkimine tuleb tagada krundisiselt, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Uue eramu parkimisnormatiiviks 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 laiusel. Täpne parkimiskohtade paigutus lahendatakse projekteerimisel. Jalgrataste parkimine on lahendatud hoone mahus (garaaž või muu abihoone) või krundil.

2.6 Haljastuse ja heakorrastuse 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. Kõvakattega ala osakaal ei tohi ületada 30% hoonestusest vabaks jäävast pinnast.

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.

Vastavalt algatamise lähtetingimustele peab 10% Sakhari maaüksusest moodustama piirkonda teenindavaks haljasalaks, mis on peamiselt mõeldud puhkamiseks ja virgestuseks, on avalikult kasutatav looduslik maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Planeeringus on kavandatud krunt Pos 11, mis moodustab 17 % Sakhari kinnistust, maantee ja elamuala vahelise puhverala kavandamiseks. Haljasala on planeeritud puhveralana elamukruntide ja maantee vahele, 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.

Planeeringuala on ümbritsetud era- ja riigiomanduses olevate metsa ja puhkemetsa maa-aladega, mis on üldplaneeringuga määratud maakondlikuks rohevõrgustiku tugialaks (idaküljes) ja kohaliku tasandi roheline koridoriks (edelaküljes). Seega on planeeringuala ümbruses alasid, mida elanikud saavad kasutada puhkamiseks ja virgestuseks vastavalt metsaseadusega määratud reeglitele.

Kuna krunt Pos 11 ei vasta avaliku haljasala nõuetele, mida kasutatakse üldplaneeringuga määratud eesmärgi kohaselt puhkamiseks ja virgestuseks (mänguväljak, kogukonnaplats, istumiskohad jms), kuid kõrval maaüksustel asuvad metsamaad, mida on võimalik kasutada, on planeeringuala avalikuks ruumiks tänavamaa (15 % Sakhari kinnistu pindalast), mis on planeeritud laiem koos tänavahaljastusega.

Täpne lahendus määratakse projektis. Välialade projekteerimisse on soovitatav kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite asukoht on kavandatud sissesõidutee lähistele, täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

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.

Kuna tegemist on maalise asustusega võib projekteerimisel kaaluda ka maakaablite asemel õhukaablite rajamist.

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 drenaaz

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 m³, mille alusel on puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuseks määratud 10m. Puurkaevu rajamissügavus määratakse projektiga.

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 sademeveekanaliseerimise. 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 m² 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

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.

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 keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ja immutada krundi piires haljasalale või juhtida tiiki/kraavi, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

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 planeeritavatel 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.

Täpne valli lahendus (sh kõrgus) määratakse projektis nii, et elamukruntidel oleks tagatud müra normtaseme. Krundil Pos 11 on piisavalt ruumi valli ehitamiseks. Põhijoonisel on kujutatud ruumivajadus 6 m kõrguse valli ehitamiseks (so maantee asfalt-pinnast 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

tökestavaid 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

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 elluviimine

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Tehnovõrgud rajada võimalusel korruga vältimaks tee mitmekordset lahtikaevamist. Kui senine õhuliin asendatakse maakaabliga, tuleb uue elektrivõrgu rajamisel rajada uus liitumiskilp nii Tamme-Sakhari kinnistule kui ka olemasolevale Sakhari elamukompleksile. Mõlema elektriühenduse ümberehitamise kulud kannab arendaja.

Detailplaneeringuga uute kruntide moodustamisel tuleb tagada igale krundile otsene juurdepääs avalikult kasutatavalt teemaalt. Planeeringuga tuleb Rähni-Rahinge teele suunduv elamukrunte ning Sahametsa ja Loori kinnistut teenindav teemaa määrata avalikult kasutatavaks ning välja kruntida. Avaliku teemaa kruntimine, väljaehitamine ja linnale tasuta üleandmine on planeeringuga kavandatud ehitusõiguse elluviimise eelduseks. Tee tuleb välja ehitada kuni Loori kinnistuni tagamaks ka sellele juurdepääsu.



Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku (või planeeringuala igakordse omaniku) kohustus. Müratõkkesein on projekteeritud maanteeprojektis, mille ehitab välja Transpordiamet tee rekonstrueerimisel. Müratõkkevalli projekteerib ja ehitab välja arendaja.

Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks. Peale transpordimaa moodustamist ja väljaehitamist, antakse teemaa tasuta üle Tartu linnale. Kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise kohta on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Tänavamaale kõrghaljastuse rajamine on planeeringu realiseerimise eelduseks.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

Riigitee kaitsevööndis kavandatavad tegevused tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.



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	<p>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.</p> <p>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.</p>
2	Elektrilevi OÜ	5962086612 26.10.2022	Märkusteta
3	Telia Eesti AS	37330253 19.10.2022	Märkusteta
4	Transpordiamet	21.03.2023	<p>Transpordiameti märkused</p> <p>Planeeringu lahendust on tarvis täpsustada, sest me tuvastasime joonisel päris suured erisused:</p> <ol style="list-style-type: none"> Tundub, et Roadplan on sellise seisukoha andnud kunagi varem ja ammu, sest meie teeprojekti lahendus on vahepealsel ajal oluliselt muutunud. Meie projektijuht tegi väljavõtte: Sinise joonega on planeeringu joonis. Värviline on meie teeprojekti joonis. Lahendused on erinevad ka mujal joonisel, sh põhimaantee asukoha osas. Lisasin Kardla-Tartu eelprojekti asendiplaani joonise dwg-formaadi dropbox: https://www.dropbox.com/s/842f609rr6gv25b/20085-2_Asendiplaanid.dwg?dl=0 Praegu ei arvesta DP riigitee ümberehitamise maavõõrandustega. Juhul kui kavandatakse müravall, siis see peab jääma väljaspoole Kardla-Tartu eelprojektiga kavandatud maavõõrandusi. Ka DP alale juurdepääsutee peab jääma maavõõrandustest välja. Juurdepääs DP alale tuleb tagada vastavalt Kardla-Tartu eelprojektile. See juurdepääsuosa arvata DP alast välja, kuna rajatakse riigitee ümberehitusega. Kergliiklustee ühenduse võib näidata nii nagu on joonistatud, aga kuvama peab õiget projektlahendust. Planeering koostada selliselt, et see ei seaks takistusi ka naaberkiinnistute arendamisel. Piirkonda ühendavad teed peavad olema planeeringuala läbivad. Kuidas on tagatud Mari kinnistule (83101:003:0547) juurdepääs? Hetkel meie lahendame ta nii, et sellel paiknevasse metsa minekuks saab kasutada maantee ääres kulgevat hooldusteed. Juurdepääs kõrval kinnistutele anda läbi Sakhari kinnistu perspektiivse ühendustee.

Jrk nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
			<p>Vastus Transpordiameti märkustele</p> <p>Planeeringulahendust on muudetud vastavalt õigele maanteeprojektile.</p> <p>Müravall on planeeritud väljaspoole maavõõrandusi.</p> <p>Juurdepääsu osas on kuvatud õigest maantee projektlahendust.</p> <p>Läbi planeeringuala on planeeritud juurdepääs naaberkruntidele Loori ja Sahametsa. Mari kinnistu juurdepääsu on taganud Transpordiamet maantee hooldustee kaudu.</p>
5	Päästeamet		
6	Põllumajandus- ja Toiduamet		
7	Rahinge Maaparandusühistu		



4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

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

