

Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneering

Kõrveküla alevik Tartu vald

Esimene köide - planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 27.04.2024

Töö nr: 21143DP3

Huvitatud isik: Borg Kinnisvara OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8, ruumilise keskkonna planeerija tase 7: Heiki Kalberg

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt tase 7: Karl Hansson

Teedeinsener: Diplomeeritud teedeinsener tase 7: Silver Kuum, Roadplan OÜ

Veeinsener: Volitatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener tase 8: Vahur Laas, Altren Projekt OÜ



Sisukord

1.	Üldosa.....	5
1.1.	Sissejuhatus	5
1.2.	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4.	Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed.....	6
2.	Planeerimise lahendus	8
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
2.2.	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.3.	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
2.6.	Tehnovõrgud.....	10
2.6.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	10
2.6.2.	Veevarustus	10
2.6.3.	Kanaliseatsioon ja sademevesi	10
2.6.4.	Elektrivarustus ja välisvalgustus	11
2.6.5.	Soojavarustus	11
2.6.6.	Telekommunikatsioonivarustus	12
2.7.	Kujad	13
2.8.	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	13
2.9.	Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused	13
2.10.	Servituutide seadmise vajadus	14
2.11.	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	14
2.12.	Planeeringu elluviimine	15
3.	Koostöö	17
4.	Joonised (<i>esitatud digitaalselt eraldi failidena</i>)	19



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringuala paikneb Tartu valla lõunaosas Tila külas. Planeeringuala suurus on u 9 ha. Planeeringu eesmärk on Tärmi maaüksus (katastritunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringu eesmärgid ja lahendus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu Vallavalitsuse 09.05.2024 korraldus nr 564 „Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Metricus OÜ poolt 2024. a mais mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 24G9415; koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Alkranel OÜ on koostanud töö „Tartu valla Tila küla Tärmi maaüksuse detailplaneeringu (eskiis) liiklusmüra modelleerimine“.

Planeeritud liikluskorralduse osa on koostatud koostöös Roadplan OÜ-ga.

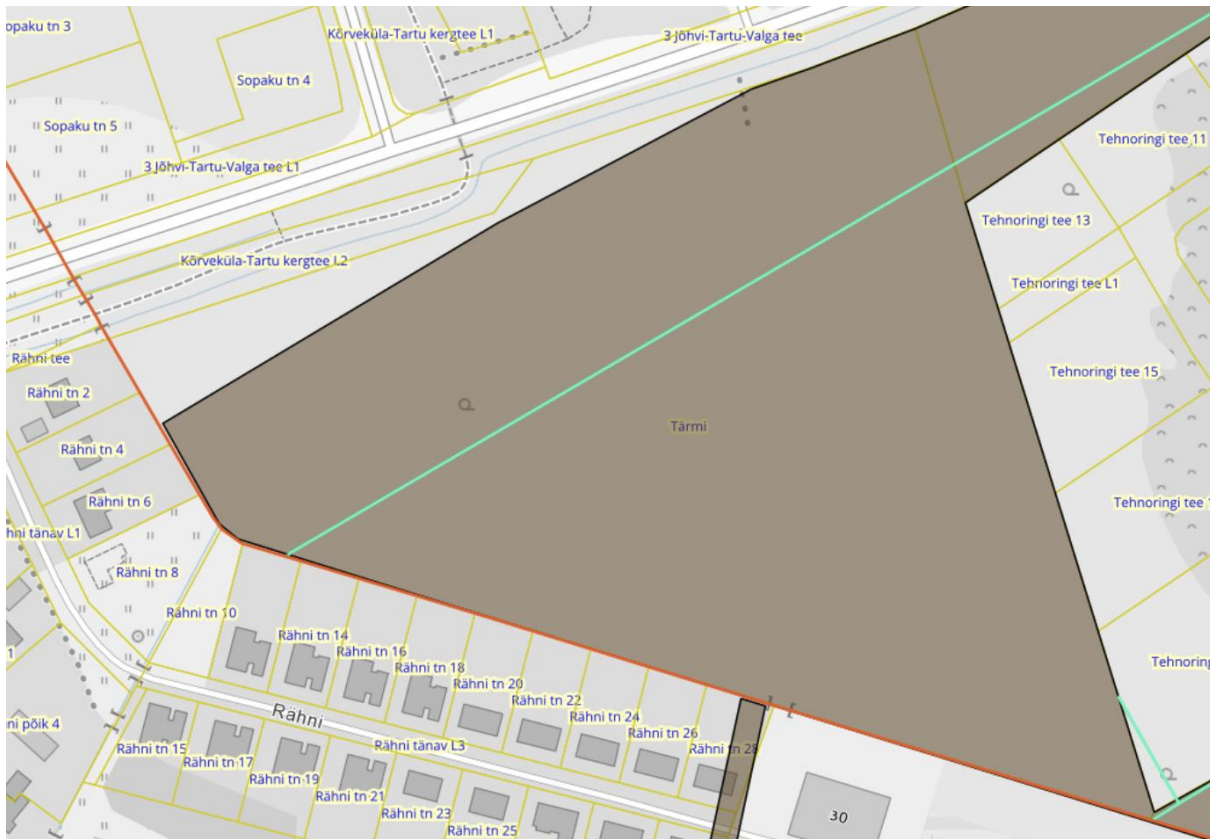
Planeeritud sademeveekanaliseerimise osa on koostatud koostöös Altren Projekt OÜ-ga.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal asuvate maaüksuste andmed on esitatud joonisel 3 Olemasolev olukord. Planeeringuala on hoonestamata maatulundusmaa (rohuma), kus kasvab üksikuid puid. Tärmi maaüksus jääb valdavas osas maaparandussüsteemi „Kuusisoo“ alale. Planeeringuala lõuna ja lääneservas asub avatud maaparandussüsteemi eesvool „Murisoo peakraav“ valgalaga 10-25 km², mille kalda veekaitsevööndi ulatus süvendi servast on 10 m, ehituskeeluvööndi ulatus 25 m ja piiranguvööndi ulatus 50 m ning mille kaitsevööndi ulatus tiheasustusosalal on 7 m. Planeeringuala läbib kollektoreesvool „Kuusisoo“ valgalaga kuni 10 km², mille kaitsevööndi ulatus on kollektori telgjoonest 10 m.





Skeem 1. Väljavõtte Maa-ameti maaparandussüsteemide kaardirakendusest. Pruuni tooniga on maaparandussüsteemi „Kuusisoo“ ala, punase joonega avatud maaparandussüsteemi eesvool „Murisoo peakraav“ ning sinise joonega kollektoreesvool „Kuusisoo“.

Juurdepääsuteed Tärmi maaüksusele rajatud ei ole, ida suunast on kuni Tärmi maaüksuseni varem kehtestatud detailplaneeringuga planeeritud tänava rajamine (Tehnoringi tee), mida ei ole seni välja ehitatud.

Planeeringuala põhjaservas asub jalgratta ja jalgtee, mis ühendab planeeringuala Raadi alevi ja Tartu linnaga ning Kõrveküla alevikuga. Kõrveküla aleviku suunas kulgeb jalgratta- ja jalgtee läbi riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee aluse tunneli.

Planeeringualast põhja pool asub riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee, mis on põhimaantee ning Euroopa teedevõrgu maantee, mille kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit.

Planeeringuala reljeef langeb lääne suunas, suurim pinnakõrguste vahe on ligikaudu 5 m.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu valla lõunaosas Tila külas Tartu linnast põhja pool, linna piirist ligikaudu 2 km kaugusel.

Üldplaneeringu kohaselt asub Tärmi maaüksus planeeringualale jääva ala ulatuses maa-alal, kuhu on määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve. Väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaa ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maasutuse juhtotstarbega maa-ala. Planeeringuala asub üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal.

Planeeringuala ümbritsevad idast tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundid, läänest ja lõunast hoonestatud väikeelamu krundid ning lõuna poole jääb tehnoehitiste maa-ala, kuhu on rajatud AS Tartu Veevärgile kuuluv veehaare. Üldplaneeringu kohaselt on ette nähtud planeeritava elamuala ning tööstuspiirkonna vahele looduslik ala. Planeeritavast alast jääb looduslikuna ette nähtud ala välja ning loodusliku ala kavandamine nähakse ette äri- ja tööstuspiirkonna välja kujunemisega.

Planeeringualale on vaid üks ligipääs, Tehnoringi tee L1 ning Tehnoringi tee maaüksuste kaudu, Tehnoringi tee on välja ehitamata.

Planeeringualal riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ääres asub bussipeatus. Lähim esmatarbekauplus asub Kõrveküla alevikus u 250 m kaugusel planeeringualast põhja pool. Kõrveküla kool ja lasteaed jäävad planeeringualast u 900 m kaugusele põhja suunas. Tartu vallavalitsus asub planeeringualast vahetult riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee vastaspoolel. Planeeringuala edelaküljele on rajatud mänguväljak.

Planeeringuga kavandatavad elamud sobivad antud asukohta. Lähiumbruses on erineva funktsiooniga hoonestus, tagatud on esmavajalikud teenused, kool, lasteaed ja puhke- ning virgestusalad. Planeeringualani on väga hea juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu jalgsi, jalgrattaga ja ühistranspordiga ning Tehnoringi tee väljaehitamise korral ka mootorsõidukiga.

Planeeringuala kontaktvöönd on esitatud joonisel 2.



Skeem 2. Väljavõte Tartu valla üldplaneeringu maakasutusplaanist. EV – väikeelamu maa-ala; S – segahoonestatav arenguala; E – elamu maa-ala; H – haljasala; Ä – kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala; ÄT – kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala; LO – looduslik ala; OT – tehnoehitise maa-ala.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Tärmi maaüksus on planeeritud jagada 40-ks krundiks, sh 35 üksik- või kaksikelamu maa krunti, kaks üksikelamu maa krunti, üks haridus- ja lasteasutuse maa krunt ning üks haljasala maa krunt. Kõrveküla-Tartu kergtee L2 ning 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee maaüksused säilivad olemasolevana. Planeeritud krundi piirid, suurus ja krundi kasutamise sihtotstarve on esitatud joonisel 4.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Planeeritud krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Hoonete ehitamine on lubatud joonisel esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud lisaks hoonete ehitamisele ka teede, parkla, haljasala ning erinevate krundi toimimiseks vajalike rajatiste ehitamine, seejuures tuleb arvestada haljastuse tagamise tingimusi (vt ptk 2.5). Lisaks ehitusõigusega määratud ehitusõigusele on igal elamukrundil lubatud ühe kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga mitteehtusloakohustusliku hoone püstitamine, mis võib asuda ka väljaspool hoonestusala, kuid tänava poolsest krundipiirist vähemalt 7 m kaugusel, väljaspool maaparandussüsteemi kalda ehituskeeluvööndit ning naaberkrundile lähemal kui 4 m vaid naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul. Täiendavate nimetamata hoonete ehitamine ei ole lubatud. Planeeritud haljasala tingmäärgiga tähistatud alal on lubatud ehitada ka teid, parklaid, (tehno-)rajatisi jms. Joonisel 4 on esitatud näitlike suurima võimaliku lubatud ehitisealuse pinnaga hoonete kontuurid, mille paiknemist on lubatud projekteerimisel muuta planeeritud hoonestusala tingmäärgiga tähistatud ala piires.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruste arv ning muud peamised arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4. Hoone arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ning sobituma lähipiirkonna elamute arhitektuuriga.

Planeeritud hoonete fassaadile või katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele, katusele paigaldatavad päikesepaneelid võivad ulatuda kuni 1 m üle ehitusõigusega määratud suurima lubatud hoone kõrguse. Korstnad võivad ulatuda kuni 1 m üle suurima lubatud hoone kõrguse.

Vastavalt Eesti radooniriski levilate kaardile asub planeeringuala piirkonnas, kus interpoleeritud radoonirisk on 150-250 kBq/m³ (kõrge või väga kõrge risk). Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Kuna tegemist on kõrge riskiga, siis tuleb projekteerimise käigus kas teostada pinnase radoonitaseme mõõtmised ning lähtuvalt saadud tulemustest vajadusel kavandada radoonikaitse meetmed või arvestada hoone projekteerimisel koheselt kõrgendatud radooniriskiga.

Detailplaneeringuga ei piirata ehitusprojektide koostamisel muid hoonete ehituslikke tingimusi – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualale on planeeritud tänavatevõrk, mis tagab juurdepääsud planeeritud kruntidele. Jalgteede ühendused on planeeritud Kõrveküla-Tartu kergteega, Rähni tn 10 asuva märguväljaku alal oleva jalgteega ning Tehnoringi teega. Mootorsõidukite tee ühendus on planeeritud Tehnoringi teele varem planeeritud sõiduteega. Planeeritud tänavad on planeeritud 5 m laiuse sõiduteega, mis vastab

standardi EVS 843:2016 Linnatänavad kõrvaltänava laiusele tasemel hea kiirusel 30 km/h. Tänavatele on planeeritud ühepoolne jalgratta- ja jalgtee, mis on sõiduteest eraldatud 3 m laiuse haljasribanõvaga. Jalgratta ja jalgtee laius on peamiselt liikumistrajektoril oleval ida-lääne suunalisel tänaval planeeritud 3 m laiune ning ülejäänud tänavatel 2,5 m laiune. Kergliikluse ühendus Kõrveküla-Tartu kergteega ning Rähni tn 10 asuva mänguväljakuga on planeeritud 3,5 m laiune, mis võimaldab ka päästeteenistuse varujuurdepääsu ning tuleb rajada päästeteenistuse nõuetele vastavana, sh vajadusel tuleb nõuetele vastavalt ümber ehitada ka Rähni tn 10 asuv olemasolev tee. Päästeteenistuse nõuetele vastavana tuleb rajada vähemalt üks kahest eelnevas lauses nimetatud teedest ning selle rajamise kohustus on huvitatud isikul.

Pos 39 on planeeritud terviserada, mis peab olema vähemalt 2,5 m laiune, sõelmekattega ning valgustusega.

Krundi siseselt võib teid ja parklaid rajada planeeritud näitliku haljasala ja hoonestusala tingmäärgiga tähistatud aladele, seejuures tuleb arvestada haljastuse tagamise tingimusi (vt ptk 2.5). Pinnakatetena kasutada võimalikult suures osas vett läbilaskvaid katendeid kombineerides erinevaid katendeid, asfaldi kasutust võimalusel vältida.

Iga elamuühiku kohta tuleb krundi siseselt tagada vähemalt kaks jalgrataste ja kaks sõiduautode parkimiskohta. Pos 38 tuleb parkimiskohtade arv määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone funktsioonist, brutopinnast ning standardist.

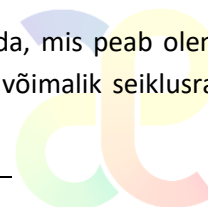
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal ei ole olemasolevat oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust, soovitatav on säilitada olemasolevad heas seisukorras olevad puud. Vähemalt 40% iga planeeritud elamukrundi pinnast peab olema haljastatud ning vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastusega. Täiendava haljastuse rajamine tuleb lahendada projekteerimisel. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule tuleb ette näha ka põõsasistutusalasid. Eelistada liigirikkaid kooslusi. Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Planeeritud tänavatele on kavandatud puuderead. Planeeritud tänavatele on kavandatud puuderead, istutatavad puude istikud peavad vastama standardis EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses“ tänavapuustikule esitatavatele nõuetele.

Jõhvi-Tartu-Valga tee äärsetele kruntidele Pos 1 kuni Pos 11 on tee poolsesse krundi serva vajalik rajada üldplaneeringu kohaselt ette nähtud kaitsehaljastus. Kaitsehaljastuse toimimiseks on soovitatav segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest (nt kuuse ja männi liigid) ja lehtpuudest (nt pärna, vahtra, tamme, pihlaka, lepa ja kase liigid). Puud tuleb istutada vähemalt kahes reas ning arvestades, et kõrvuti kasvavate täiskasvanud puude võrad liituvad. Lisaks puudele istutada puude alla ka tihe põõsastik, milleks kasutada varju taluvaid liike (nt harilik ebajasmiin, magesõstar, siberi kontpuu, villane lodjapuu, jugapuu, mikrobiota).

Planeeritud elamukruntide ning Pos 38 planeeritud ühiskondliku hoone krundi piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus kuni 1,5 m, läbipaistvus vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Avalikku kasutusse jäävat haljasala Pos 39 mitte piirata aiaga. Pos 1, Pos 26 ja Pos 27 tuleb tagada hooldustehnikaga juurdepääs avatud eesvoolule veejuhtimisservituudi ala ulatuses.

Pos 39 on planeeritud avalikult kasutatav haljasala kuhu tuleb rajada terviserada, mis peab olema vähemalt 2,5 m laiune, sõelmekattega ning valgustusega. Terviseraja äärde on võimalik seiklusraja



elementide, puhkekoha, vms rajamine. Samuti näha projekteerimisel ette puude ja põõsaste istutamine. Pos 38 planeeritud ühiskondliku hoone krundile on võimalik mänguväljaku rajamine.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala on varustatud drenaaži, elektri, ühisveevõrgu, reoveekanaliseerimise, ja telekommunikatsiooni liinidega, Kõrveküla-Tartu kergtee ääres on mastvalgustid. Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, et säiliks naabruses asuvate alade drenaaži toimimine, mille eesvool läbib planeeringuala. Krundiühenduste asukohad tuleb määrata projekteerimisel. Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud projekteerimisel muuta koostöös puudutatud tehnovõrkude valdajatega ning maaomanikega.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud kruntide veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-12 Kõrveküla-Tartu kergtee L3 kinnistul asuvast De 225 ühisveevõrgu torustikust. Lisaks on planeeritud ühendus Rähni tn 30 asuva veetöötusjaamaga. Iga krundile on planeeritud eraldi veeühendustoru krundiga külgnevast peatorustikust.

Joogiks ja olmevajadusteks kasutatava vee kvaliteet peab vastama sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ toodule.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada „Tuleohutuse seaduses“ ning siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks on tänavamaale planeeritud kaks ühisveevõrgu torustikul olevat tuletõrjehüdranti. Planeeringuga nähakse ette veevõtukoha tehniliste nõuete kohaste maa-aluste ühisveevärgi torustikul paiknevate läbipesukaevude rajamine. Nende kaevude veevooluhulk mõõdetakse selle katsetamise käigus pärast ehitust ning võimalusel registreeritakse need määruse nr 10 kohaselt ehitisregistris hüdrantidena. Juhul kui hüdrante registreerida ei saa tuleb hoonetele väline tulekustutusvesi tagada muude meetmetega mh on lubatud ka pärast veemõõdusõlme ühisveevärgist täidetavate mahutite rajamine.

2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud kruntide reovesi on planeeritud suunata vastavalt AS Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-12 isevoolse reoveekanaliseerimistorustikuga Kõrveküla-Tartu kergtee L3 kinnistul asuvasse Kobrullehe reoveepumplasse.

Võimalikult suures osas on soovitatav sademevesi kasutada tarbeveena krundi siseselt, sademevett mitte lasta valguda naaberkruntidele. Nõuetele vastav sademevesi, mida ei soovita või ei ole võimalik krundi siseselt taaskasutada, on planeeritud suunata sademeveekanaliseerimise kaudu planeeringuala lõunaservas asuvasse Murisoo peakraavi, kruntidelt sademevee otse kraavi juhtimine ei ole lubatud. Joonisel 5 on esitatud vastavalt Altren Projekt OÜ koostatud lahendusele sademevee tänavatorustike paiknemine ning torustike läbimõõdud. Kruntide ühendused tänavatorustikku võib teha ühe kuni 110 mm läbimõõduga torustikega. Ida suunast Tehnoringi teelt planeeringualale tuleva sademeveetorustiku läbimõõdud võib sademevee vooluhulga piiramise eesmärgil olla kuni De315 mm.

Planeeringualt, sealhulgas parklatest, ärajuhitav sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

Planeeringuala lõuna ja lääneservas asuv avatud maaparandussüsteemi eesvool „Murisoo peakraav“ on planeeritud säilitada. Planeeringuala läbiv kollektoreesvool „Kuusisoo“ on planeeritud hoonete ehitamise võimaldamiseks ümber ühendada planeeritud sademeveetorustikuga. Projekteerimise käigus tuleb täpselt välja selgitada kollektoreesvoolu ning drenide asukohad. Tagada tuleb eesvoolude toimimine. Alates maaparandussüsteemi ehitise „Kuusisoo“ (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104420020100/002) olemasoleva kollektoreesvoolu ühendamisest planeeringuala idapiiril, kuni suubumiseni Murisoo peakraavi, on kavandatud sademeveetoru ka maaparandussüsteemi ehitise „Kuusisoo“ kollektoreesvool maaparandusseaduse § 48-st tuleneva kaitsevöödi ja piirangutega. Peale maaparandussüsteemi kollektoreesvooluks jääva sademeveetorustiku osa väljaehitamist ja detailplaneeringu kehtestamise järgset maa sihtotstarbe muutmist loeb maa- ja ruumiamet planeeringualal maaparandussüsteemi kasutusotstarbe lõpetatuks (maaparandusseadus § 51 lg 4 ja 5 p 1). Eesvoolu kaitsevööndisse rajatavate ehitiste ning sademeveetorustiku ehitamine ja planeeringualt koondatud sademevee juhtimine eesvoolu kooskõlastada maa- ja ruumiametiga (maaparandusseadus § 48 lg 3 ja 8 ning § 53 lg 1).

2.6.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

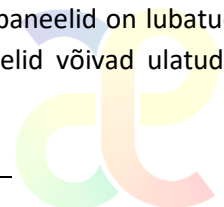
Planeeritud kruntide elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 482065. Planeeritud krundile Pos 38 on planeeritud koht uuele komplektalajaamale. Uue alajaama toide on planeeritud 15 kV maakaabelliiniga Avatari(Tartu M) ja AJ11286:(Tartu M) alajaamadest, mis asuvad Kuusisoo tee 2 ja Rähni tn 30 maaüksustel. Kaabli paiknemine Rähni tn 30 maaüksusel tuleb täpsustada projekteerimisel koostöös krundi omanikuga. Rähni tn 30 elektrikaabli paigaldamise eelduseks on AJ11286:(Tartu M) alajaama ning Avatari(Tartu M) alajaama vahelise 15kV maakaabelliini ühenduse loomine. Planeeritud alajaamast kuni planeeritud kruntideni on planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid ning kruntide piirile liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Alajaam ning liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeritud tänavale ning Pos 39 haljasalale on planeeritud tänavavalgustuse elektrikaabli asukohad, valgustite paiknemine tuleb määrata projekteerimisel. Kruntide sisene valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt alade kujunduslahendusele. Vältida tuleb ülemäärast valgustamist, valgusreostust.

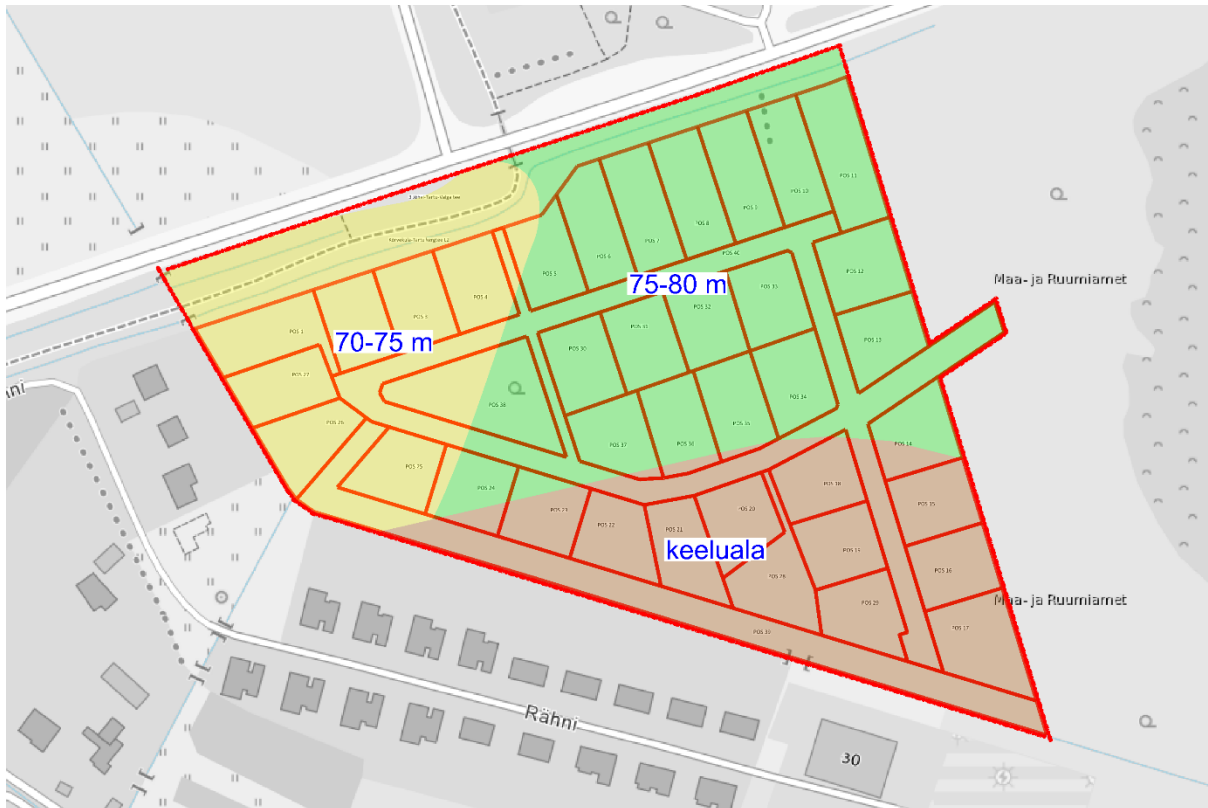
Planeeringuga soovitakse tagada võimalus hoonetele päikesepaneelide paigaldamiseks. Kui elekter tarbitakse kohapeal või kasutatakse akulahendust ei ole selleks tarvis kokkulepet elektrivõrgu valdajaga. Kui soovitakse päikesepaneelidega toodetava elektri müümist elektrivõrku, tuleb selleks projekteerimisel taotleda elektrivõrgu valdaja tehnilised tingimused.

2.6.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud lokaalküttena. Soojavarustus on lubatud lahendada kasutades maasoojust, päikeseenergiat, ahikütet, gaasikütet. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone fassaadile või katusele, katusele paigaldatavad päikesepaneelid võivad ulatuda kuni 1 m üle ehitusõigusega määratud suurima lubatud hoone kõrguse.



Maakütte projekteerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020. a koostatud maakütte uuringus (Maaküte Tartu vallas) toodud nõuetega. Nimetatud uuringu järgi on osal planeeringualast maasoojuspuuraugu rajamine keelatud, osal alast on suurim lubatud maasoojuspuuraugu rajamise sügavusvahemik 70-75 m ja osal alast 75-80 m (vt skeem 3).



Skeem 3. Maasoojuspuuraugu rajamise keeluala (pruuni tooniga), maasoojuspuuraugu rajamise suurim lubatud sügavusvahemik 70-75 m (kollase tooniga), maasoojuspuuraugu rajamise suurim lubatud sügavusvahemik 75-80 m (rohelise tooniga).

2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustuseks on planeeritud võimalused ühendamiseks Talia Eesti AS-i ja/või Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) võrguga.

Vastavalt Telia Eesti AS-i tehnilistele tingimustele nr 39842846 on vajalik paigaldada Rähni tänaval Rähni tn 12 suunduvale mikrotorule Rähni tn 10 ja 12 nurgale sidekaev. Alates sidekaevust on planeeritud mikrotorust põhitrass kuni planeeritud hooneteni. Igalehoonele/kahepereelamu korterile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24-kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorstiku kaudu alates sidekaevust KOV-21 (Rähni tänaval Rähni tn 14 ja 16 nurga juures). Projekteerimisel tuleb täpsustada sidetrassi paiknemine Rähni tn 10 maaüksusel. Arvestada tuleb, et ehitustöödel ei kahjustataks Rähni tn 10 kasvavaid olemasolevaid puid, teekatete ja haljastuse kahjustamisel tuleb need korrastada.

Vastavalt ELASA tehnilistele tingimustele nr TT4889 on sidevõrguga liitumiseks vajalik rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELASA sidekaevuni 099YK09, mis asub planeeringualast ida pool Kuusisoo tee ääres.



2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kui ptk 2.2. järgi lubatud kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga mitteehtusloakohustuslik hoone soovitakse ehitada naaberkrundile lähemale kui 4 m, peab selleks olema naaberkrundi omaniku kirjalik nõusolek.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringu realiseerimiseks vajalikke projekte koostades pidada silmas erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid alljärgnevas:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks eelnevale võiks vajadusel tagada:

- jälgitavuse (sh ka videovalve planeeringuala ulatuses (välistada tuleb elamualade jälgitavus));
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamise (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- sobiva maastikukujunduse, arhitektuuri ja teed;
- ühises kasutuse olevate alade korrashoiu.

2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate teedega ning tööstushoonetega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisel. Samuti tuleb arvestada, et planeeringu elluviimise järgselt ei leviks planeeritud katastriüksuselt seal toimuva tegevuse tõttu ülenormatiivset müra naabermaaüksustele.

Planeeringu koostamise käigus on Alkranel OÜ koostanud töö „Tartu valla Tila küla Tärmi maaüksuse detailplaneeringu (eskiis) liiklusmüra modelleerimine“. Välisõhus leviv müra on normeeritud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Tartu valla üldplaneeringus tuuakse välja, et määruses toodud müra sihtväärtuse nõude täitmine tuleb võtta eesmärgiks väljaspool tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega ala seni hoonestamata aladele uute müratundlike elamu- või puhkealade planeerimisel. Sihtväärtuse tagamine on oluline eelkõige hoonete hoovipoolsetel õuealadel, laste mänguväljakutel ning puhkeotstarbega piirkondades. Müra modelleerimise tulemusena leiti, et müra sihtväärtuse tagamiseks tuleb kavandatavad elamud rajada põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga servast kas vähemalt 70 m kaugusele või rajada planeeringuala põhjaossa 3 m kõrgune (maantee pinnast) müratõkkesein või sama kõrge pinnasvall. Planeeritud Pos 1 kuni Pos 5 kruntide põhjapoolsele krundipiirile on planeeritud müratõkkeseina ehitamine ning Pos 6 kuni Pos 11 krundi piirile müratõkkeseina või -valli rajamine.



Ehitusaegsed vibratsiooni tasemed ei tohi ületada lähedal paiknevates eluhoonetes sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtusi.

Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud müra normtasemetele.

Kavandatav elamuala paikneb varem planeeritud äri- ja tootmispiirkonna kõrval. Võimaliku tootmis- ja äritegevuse käigus võivad piirkonnas esineda erinevad häiringud, sealhulgas müra, valgusreostus, tolm, liikluskoormus (raskeveokid) ja muud sarnased mõjud. Elamukruntide tulevased omanikud ning elanikud peavad arvestama, et sellised häiringud on tootmisalale iseloomulikud ning planeeringu elluviimisel ei saa neid täielikult välistada.

Vastavalt Eesti radooniriski levilate kaardile asub planeeringuala piirkonnas, kus interpoleeritud radoonirisk on 150-250 kBq/m³ (kõrge või väga kõrge risk). Kõrge Rn sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Kuna tegemist on kõrge riskiga, siis tuleb projekteerimise eelselt kas teostada pinnase radoonitaseme mõõtmised ning lähtuvalt saadud tulemustest vajadusel kavandada radoonikaitse meetmed või arvestada hoone projekteerimisel koheselt kõrgendatud radooniriskiga. Siseruumides tuleb hoonestaja poolt tagada radooniohutu keskkond rakendades vastava vajaduse ilmnemisel meetmeid vastavalt Eesti standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, nõuetekohaselt puhastada (vajadusel õlipüüduriga) ning juhtida sademeveekanaliseerimise ja/või immutada ja/või kasutada tarbeveena krundi siseselt, sademevett mitte lasta valguda naaberkruntidele. Maapinna vertikaalplaneerimine tuleb lahendada naaberkrunte arvestavalt, st naaberkruntide omanike vahelise koostööna. Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Planeeringualal tekkivad olmejäätmed tuleb kokku koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse, mille asukoht määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonete, teede ja rajatiste täpsest paigutusest. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Pos 11 on planeeritud servituudi seadmise vajadus planeeringuala läbivale maaparandussüsteemi kollektoreesvoolule vastava võrgu valdaja ning ülesvoolu jäävate maaüksuste, mis on eesvooluga ühendatud, omanike kasuks. Pos 1, Pos 26 ja Pos 27 on planeeritud servituudi seadmise vajadus maaparandussüsteemi avatud eesvoolule vastava võrgu valdaja ning ülesvoolu jäävate maaüksuste, mis on eesvooluga ühendatud, omanike kasuks. Väljaspool planeeringuala on servituudi seadmise vajadus Rähni tn 30 maaüksusel planeeritud telekommunikatsiooniliinile ning elektriliinile vastava võrgu valdaja kasuks ning Kuusisoo tee 2 planeeritud elektriliinile võrgu valdaja kasuks.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringu elluviimisel tuleb vältida põhjendamatute kahjude tekitamist kolmandatele osapooltele ning tagada et planeeringu elluviimine toimub kehtiva õiguse kohaselt. Tuleb tagada, et rajatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeringu elluviimisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus. Planeeringu elluviimise järgselt peab olema võimalik realiseerida naaberkruntide kehtivaid ehitusõigusi.

Tehnovõrkude rajamine toimub kokkuleppel võrguettevõtetega vastavalt detailplaneeringule ja koostatavatele projektidele. Taristu ehitamise kulu katab planeeringust huvitatud isik. Lisaks planeeritud taristu välja ehitamisele tuleb vastavalt AS Tartu Veevärgi 27.06.2025 e-kirjale planeeringu realiseerimisest huvitatud isikul proportsionaalselt osaleda veeressursi reoveekanaliseerimise teenuse arendamise rahastamises, mille tingimused täpsustatakse projekteerimisel koostöös võrguettevõttega.

Kõik detailplaneeringu elluviimisega seotud kulud sealhulgas taristu ja üldkasutatava puhkeala rajamise kulud katab planeeringust huvitatud isik. Tartu vald ei võta kohustusi planeeringu elluviimise tagamiseks. Kui planeeringu elluviimiseks on vajalik teha kulutusi ka väljapool planeeringuala, siis need kulud on samuti huvitatud isiku kanda.

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs Tehnoringi tee (kü tunnus: 79403:002:1390) ning Tehnoringi tee L1 (kü tunnus: 79403:002:1388) maaüksuste kaudu. Tee on kavandatud Tartu Vallavolikogu 27.02.2008.a otsusega nr 13 kehtestatud detailplaneeringuga „Tila külas asuvate Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneeringu I etapp“. Tehnoringi tee ning Tehnoringi tee L1 maaüksustele ei ole avalikult kasutatavat teed projekteeritud ega välja ehitatud (planeeringu elluviimist ei ole infrastruktuuri ehitamise osas veel alustatud).

Tehnoringi tee ning Tehnoringi tee L1 maaüksustele avalikult kasutatava tee välja ehitamise kohustus on planeeringust huvitatud isikul, juhul kui nimetatud maaüksuste omanikega ei lepita kokku teisiti. Planeeringualale mistahes rajatise ehitusloa väljastamise eelduseks on, et Tehnoringi tee L1 ning Tehnoringi tee on läbi projekteeritud, teerajatistele on ehitusload väljastatud ning kokkulepped ehitamise teostamiseks on kinnistuomanike vahel sõlmitud.

Planeeringu elluviimise tegevuskava ning järjekord on järgmine:

1. Planeeringukohase maakorralduse teostamine ning planeeringukohaste kruntide moodustamine.
2. Planeeringuga moodustatud transpordimaa (Pos 40), ühiskondlike ehitiste maa (Pos 38) ning haljasala maa (Pos 39) tasuta Tartu vallale võõrandamine.
3. Planeeringukohaste rajatiste (s.h. Pos 39) terviklik läbi projekteerimine ning ehituslubade väljastamine. Rajatistele ehitusloa väljastamise eelduseks on, et Pos 38, Pos 39, Pos 40 on vallale tasuta võõrandatud. Samuti on huvitatud isiku kohustus Kuusisoo maaparandussüsteemi kollektoreesvoolu ümberjuhtimise ning planeeringuala kuivendussüsteemi projekteerimine, ehitusloa väljastamine ning sellega seonduvate tööde teostamine. Selles etapis peab olema Tehnoringi tee ning Tehnoringi tee L1 maaüksustele kavandatud tee läbi projekteeritud ning samuti ehitusluba väljastatud. Ehituslubasid ei väljastata Tärmi maaüksuse osaala detailplaneeringu kohaste rajatiste ehitamiseks enne, kui Tehnoringi tee ning Tehnoringi tee L1 maaüksustele kavandatud rajatistele on väljastatud

- ehitusload ning sõlmitud kinnistuomanike (arendajad) vahel kokkulepped ehitamise kohustuste osas.
4. Hoonetele ehituslubade väljastamise eelduseks on, et punktis kolm kirjeldatud tegevused on ellu viidud.
 - 4.1. Esimese hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on, et Tehnoringi tee L1 ning Tehnoringi tee on välja ehitatud (s.h kasutusluba väljastatud) ning maaüksustele on seatud servituut avalikuks kasutuseks või vastava krundi juurdepääsu tagamiseks. [AT2.1]Ehitusluba taotlevat krunti teenindavad tehnovõrgud- ja rajatised peavad olema enne hoonele ehitusloa väljastamist välja ehitatud.
 - 4.2. Planeeringukohastele kruntidele Pos 1...Pos 11 ehituslubade väljastamise eelduseks on, et välja on ehitatud nõuetekohane müratõkkesein või müravall. Müratõkkesein peab olema kavandatud ehitusõigusega krundi sisse, mitte krundi piirile. Müratõkkeseina edasise hoolduse ning korrashoiu tagamine on kinnistu omaniku kohustus.
 - 4.3. Üldkasutatav puhkeala krundile Pos 39 peab olema välja ehitatud esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui on realiseeritud 50% planeeringuala ehitusõigusega kruntide ehitusõigus. Planeeringuga moodustatakse 37 elamumaa krunti. Esimese kaheksateistkümne elamumaa krundi ehitusloa väljastamise eelduseks ei ole üldkasutatava maa välja ehitamine, kuid kui soovitakse realiseerida alles jäävate elamumaa kruntide ehitusõigust, siis enne ehitusloa väljastamist peab olema välja ehitatud ja kasutusluba väljastatud üldkasutatavale puhkeala krundile Pos 39 (sealhulgas sinna planeeritud valgustatud terviserada, seiklusrada, puhkekohad, haljastus jms).
 5. Hoonetele kasutuslubade väljastamise eelduseks on, et vastava krundi kasutamiseks vajalik taristu (teed, kuivendussüsteem, välisvalgustus, elekter, side sademeveekanaliseerimine ja krundi teenindavad muud tehnovõrgud) krundiga piirneval tänavamaal ning kuni olemasoleva tänavani või tehnovõrguni on välja ehitatud.

Tartu vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega. Kõik planeeringu realiseerimisega seotud kulud katab huvitatud isik.



3. Koostöö

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja
1	Lõuna päästeskuse ohutusjärelvalve büroo	30.06.2025	Pjotr Vorobjov
2	Terviseamet	22.07.2025 nr 9.3-2/25/5261-2	Aira Varblane
3	Maa- ja Ruumiamet	18.07.2025 nr 6.2-2/28820	Meelis Rauert
4	Transpordiamet		
5	Elektrilevi OÜ	19.06.2025, nr 9082796427	Maie Erik
6	Telia Eesti AS	03.09.2025, nr 39858402	KainoÜtt-Ütti
7	AS Tartu Veevärk	12.09.2025, nr 25ARE-3-DP-15	Liisa Unt
8	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus	18.09.2025, nr KK4965	Marko Mittal



4. Joonised (*esitatud digitaalselt eraldi failidena*)

1.	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2.	Linnaehituslikud seosed	M 1:3000
3.	Olemasolev olukord	M 1:500
4.	Põhijoonis	M 1:500
5.	Tehnovõrgud	M 1:500

