

TARTU VALLAS  
TILA KÜLAS ASUVATE  
RÄHNI TN 1, 3, 5 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING

OÜ Hendrikson & Ko  
Raekoja plats 8, Tartu  
Pärnu mnt 27, Tallinn  
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr: 1538/11

Projektijuht: Jaana Veskimeister

.....

Koostaja: Jaana Veskimeister

.....



## SISUKORD

<b>A - SELETUSKIRI .....</b>	<b>5</b>
1 SISSEJUHATUS .....	5
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS .....	5
2.1 Kirjavahetus .....	6
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	6
3.1 Alusplaan .....	6
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüs lahenduse koostamiseks .....	6
3.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	10
3.4 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded .....	10
3.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	11
3.6 Ehitistevahelised kujad .....	11
3.7 Liiklus- ja parkimiskorraldus .....	11
3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	12
3.9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad .....	12
3.10 Keskkonnatingimuste seadmine.....	14
3.11 Servituutide seadmise vajadus .....	14
3.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	14
3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	15
3.14 Planeeringu rakendamise võimalused .....	15
<b>B - JOONISED .....</b>	<b>16</b>
1. SITUATSIOONISKEEM .....	17
2. KONTAKTVÖÖND JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1 : 2 000 .....	18
3. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500 .....	19
4. PÕHIJONIS M 1 : 500.....	20
5. TEHNOVÕRGUD M 1 : 500 .....	21
<b>C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....</b>	<b>22</b>
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	22



## A - SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuks on OÜ Piibeleht Arendus.

Detailplaneeringu ala asub Tartu vallas Tila külas tugimaantee nr 95 Kõrveküla-Tartu ääres. Planeeringuala pindala on ca 3,3ha haarates katastriüksused Rähni tn 1, Rähni tn 3, Rähni tn 5 ja Rähni tänav L2 ning Rähni tänav L3.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevate ärimaa sihtotstarbega Rähni tn 1, 3 ja 5 maaüksuste ümberjagamine väiksemateks elamumaa kruntideks ning sellega kaasnevalt *planeerimisseaduse* § 9 lg 2 ülesannete lahendamine.

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele järgmised dokumendid:

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu valla üldplaneering;
- Ülekoidu maaüksuse detailplaneering;
- Koidu maaüksuse osa-ala II etapi ja lähiala detailplaneering;
- Rähni maaüksuse osa-ala ja lähiala detailplaneering;
- Tartu vald Tila küla Koidu elamupiirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimine, Akvalius OÜ töö nr KV-1121 (2011).

Planeeringuala on seotud Tartu Vallavalitsuse 15.09.2004 korraldusega nr 354 kehtestatud Eeskoidu maaüksuse detailplaneeringuga. Vastavalt *planeerimisseaduse* § 24 lg 6 muutub planeeringu kehtestamisega kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering.

### 2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Vallavalitsuse 15.06.2011 korraldus nr 202 „Tila külas asuvate Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“ ning selle lisana kinnitatud lähteülesanne (DP-8-2011).

## 2.1 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

## 3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 3.1 Alusplaan

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ GPK Partnerid (litsents nr 560MA) poolt juunis-juulis 2011 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr G-069-11). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis, M 1:500.

### 3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüs lahenduse koostamiseks

Planeeringuala asub Tartu vallas Tila külas tugimaantee nr 95 Kõrveküla-Tartu ääres vahetult enne nimetatud maantee ja riigimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ristumist.

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 (olemasolevad Rähni tn 1, 3 ja 5). Ehitusõiguste realiseerimiseni ei jõutud. Küll on vastavalt lahendusele rajatud peamine infrastruktuur (teedevõrk - osaliselt kruusatee, osaliselt ka asfalteeritud; tehnovõrgud).

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

<b>Aadress/nimetus</b>	<b>Tunnus</b>	<b>Pindala</b>	<b>Maakasutuse sihtotstarve</b>
Rähni tn 1	79403:002:0414	8 931m <sup>2</sup>	Ärimaa
Rähni tn 3	79403:002:0413	8 217m <sup>2</sup>	Ärimaa
Rähni tn 5	79403:002:0410	11 557m <sup>2</sup>	Ärimaa
Rähni tänav L2	79403:002:0416	1 044m <sup>2</sup>	Transpordimaa
Rähni tänav L3	79403:002:0519	3 460m <sup>2</sup>	Transpordimaa

Maa-ala on käesoleva töö koostamise ajaks täies ulatuses võsastunud. Valdavalt kasvavad alal kask (*Betula sp*) ja pajud (*Salix sp*) (vt fotod 1 ja 2).



Foto 1. Vaade planeeringuala kirdenurgast (umbes alajaama asukohalt lääne suunas)



Foto 2. Vaade planeeringualale Rähni tn 1 ja Koidu tänav L1 teede ristumisel kirde suunas

Nagu eelpool nimetatud, on teedevõrk rajatud Eeskoidu maaüksuse detailplaneeringu lahenduse kohaselt, tagades juurdepääsu tugimaanteelt nr 95 Kõrveküla-Tartu. Planeeritavatele kruntidele juurdepääs on võimalik lahendada Rähni tn, Koidutähe tn ja Koidu tn kaudu (transpordimaa katastriüksused Rähni tn 1, Koidu tänav L1, Rähni tänav L2 ja Rähni tänav L3 (planeeritud transpordimaa krunt nr 11)). Tänavamaaks on ka maaüksused Rähni põik L3 ja Rähni põik L2 ning Rähni põik L1 (külgnevad planeeringuala kirdepiiriga), kuid katkematut transpordimaad neist ei teki. Rähni põik L1 ja Rähni põik L2 vahel kulgeb küll sõidutee, kuid see jääb elamumaa Rähni põik 2 koosseisu. Sellest tulevalt on elamumaa krundid moodustatud selliselt, et juurdepääsu planeeritud kruntidele tagaksid olemasolevad transpordimaa kinnistud.

Rähni tn 1 katastriüksuse teepoolse piiriga paralleelselt kulgevad vee- ja kanalisatsioonitrass. Rähni tn 5 katastriüksust läbib kirdepiiril elektri kaabel. Kõiki katastriüksuseid katab dreneažitorustik, mis on maaparandussüsteemist välja arvatud.

Elektriühendus on võimalik lahendada Karksepa alajaamast, mis jääb vahetult planeeringuala kirdepiirile (väljapoole planeeringuala).

Planeeringulahenduse koostamisel on analüüsitud ümberkaudsete kehtivate detailplaneeringute lahendust teedevõrgu ja krundistruktuuri osas. Peamiseks arvestatavaks dokumendiks on ka Tartu valla üldplaneering (vt skeem 1).

Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala polüfunktsionaalse keskuse maale, mis võimaldab piirkonnas erineva kasutusotstarbega hoonete, sh ka elamute rajamist. Detailplaneeringuala jääb tugimaantee nr 95 Kõrveküla-Tartu ja põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga 300m sanitaarkaitse vööndisse. Üldplaneeringu kohaselt ei soovitata maantee sanitaarkaitse vööndisse elamute rajamist, kuid vastava soovi korral tuleb rajada elamuala ja maantee vahele kaitsehaljastus või rakendada muid meetmeid. Planeeritud lahendus näeb ette kaitsehaljastuse rajamise (osaliselt olemasoleva haljastuse baasil) ja elamute paigutamise maanteest kaugemale.



Skeem 1. Väljavõtte Tartu valla üldplaneeringust. Tumeroheline katkendjoon tähistab planeeringuala asukohta.

Planeeringualast kirdesse ja kagusse jäävad varemplaneeritud alad. Kagusuunda jääb elamupiirkond (peamiselt ühepereelamud), mille kruntide suurused on valdavalt veidi üle 1500m<sup>2</sup>, kuid väiksemad kui 2000m<sup>2</sup>. Kirdesse jäävad varasemalt rajatud majapidamised ning lisaks planeeritud väiksemas mahus elamukrundid ning ärimaad. Uute elamukruntide kavandamisel on kruntide suuruste määramisel lähtutud piirkonnale iseloomulikkusest ja moodustatud ca 2000m<sup>2</sup> suurused krundid.

Üldkasutatavateks aladeks on kontaktvööndis Koidu tn 7 ja Koidu tn 19. Neist viimasel paikneb pea täies ulatuses tiik.

Koidu maaüksuse osa-ala II etapi ja lähiala detailplaneeringus on valdavaks ühepereelamud, vähesel määral on planeeritud ka kaksikelamuid. Kavandatud on ka üks üldkasutatava maa krunt (Koidu tn 7) puhkehoone rajamiseks (planeeringus ärimaa lisafunktsiooniga, kuid katastrisse kantud 100% üldkasutatav maa).

Tänavatevõrk on nimetatud detailplaneeringus lahendatud sirgteenena: maanteelt juurdepääsu elamupiirkonnale tagab jaotustänav, kust kruntidele juurde pääseb otse kõrvaltänavalt.

Rähni maaüksuse osa-ala ja lähiala detailplaneeringus on moodustatud nii äri- kui elamukrundid. Olemasolevatele elamutele on moodustatud suuremad krundid, uutele elamukruntidele väiksemad (keskmiselt 2000m<sup>2</sup>). Ärimaad on paigutatud Jõhvi-Tartu-Valga maantee poolsele alale.

Planeeringualaks oleva maa-ala (katastriüksused Rähni tn 1, 3, 5 ja Rähni tänav L2 ning Rähni tänav L3) suhtes tehakse kruntimise ettepanekud arvestades olemasolevaid välja ehitatud teid (sh transpordimaa kinnistuid ja nende



laiendamise vajadust) ja varemplaneeritud lahendusi kruntide suuruste ja paiknemise osas. Arvestatud on üldplaneeringust tulenevat nõuet kaitsehaljastuse rajamiseks. Hoonestusalade määramisel on arvestatud ka maantee 50m kaitsevööndiga (vastavalt *teeseaduse* §13 lg2).

Planeeringulahendus on koostatud eeltoodud analüüsi tulemusel. Täpsem lahendus on kirjeldatud edasistes peatükkides ning näidatud põhi- ja tehnovõrkude joonisel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on graafiliselt nähtavad joonisel 2, olemasolev olukord joonisel 3.

### 3.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Kuna olemasolevad katastriüksuse piirid kogu planeeringuala ulatuses osaliselt kattuvad, on käesoleva planeeringuga tehtud järgmised kruntimise ettepanekud:

- Transpordimaa katastriüksustest Rähni tänav L2 ja Rähni tänav L3 on moodustatud üks krunt nr 11;
- Olemasolevad transpordimaa katastriüksused (Rähni põik L1, Koidu tn L1) ja Koidutähe tänav maa-ala planeeringuala piires on ette nähtud laiendada 12m peale moodustades krundid nr 12, 13 ja 14;
- Olemasolevatest ärimaa katastriüksustest Rähni tn 1, Rähni tn 3 ja Rähni tn 5 on moodustatud kümme elamumaa krunti (krundid nr 1-10).

Moodustatud kruntide suurused on toodud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis.

Moodustatud krundid nr 12, 13 ja 14 on mõeldud olemasolevate tänavate teenindusmaa laiendamiseks liitmaks vastavalt katastriüksuste või tänavaga Koidu tänav L1 (79403:002:0196), Koidutähe tänav ja Rähni põik L3 (79403:002:0415) ning määratud seetõttu avalikku kasutusse.

### 3.4 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Kruntide ehitusõigus on toodud põhijoonisel tabelis.

Olulisemad arhitektuurinõuded rajatavatele elamutele:

- Lubatud korruselisus: põhihoonel kuni kaks (2) maapealset korrust (viilkatusega hoone puhul loetakse katusealust teiseks korruseks), abihoonel üks (1) korrus. Vähemalt 50% põhihoone mahust peab olema kahekorruseline;
- Lubatud kasutamise otstarbed: üksikelamu, majapidamisabihooned;
- Katusekalded: põhihoonel 30-40 kraadi, abihoonel 15-40 kraadi;
- Katuseharja kulgemise suund: kruntidel 6, 7, 8 ja 9 paralleelne Koidu tänavaga; teistel kruntidel kas risti või paralleelne külgnevate teede kulgemise suunaga;
- Katuse tüüp: põhihoonel viil- või kelpkatatus, abihoonel viil-, kelp- või pultkatatus (ühepoolse kaldega);
- Katusekatte materjal: rullmaterjal, katuseplekk, -kivid (nii põhi- kui abihoonetel);
- Katusekatte värvid: must, tumehall või pruun (nii põhi- kui abihoonetel);
- Välisviimistluse materjalid: puit, kivi, krohv (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine. Kruntidel 2, 3, 4 ja 5 ning krundi nr 1 puhul, kui hoone rajatakse krundi sügavusse, on lubatud ka freespalgist hoonete ehitamine;
- Kohustuslik ehitusjoon: kruntidel nr 6, 7, 8 ja 9 tänavapoolsest krundipiirist 7m kaugusel. Vähemalt 50% hoone pikkusest peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel. Teistel kruntidel pole kohustuslikku ehitusjoont määratud;
- +/- 0.00 sidumine: lahendada projekteerimise käigus arvestusega, et sokli kõrgus on kuni 60cm ja hoonealust maapinda on vajadusel lubatud täita kuni 1m.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus (põhi- ja kõrvalhoone(d)) tuleb rajada hoonestusala piirides. Erinevad rajatised nagu kasvuhoone, grillnurk jmt, ei tohi paikneda krundipiirile lähemal kui 5m, kui kruntide omanikud ei ole rajamise soovi korral kirjalikult kokku leppinud teisiti.

Planeeringualale ulatub tugimaantee ja põhimaantee 300m sanitaarkaitse vöönd, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas. Planeeringulahendusega on ette nähtud kohustusliku kõrghaljastuse ala (v.t ptk 3.8), kuid hoonete projekteerimisel arvestada täiendavalt tugi- ja põhimaanteest tuleneva võimaliku müra ja vibratsiooniga. Kavandada leevendavaid meetmeid arhitektuursete võtetega, nt kolmekordse klaasiga aknad, ruumide paigutus jm.

### 3.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud kaitsehaljastuse rajamise vajadusest (kruntidel 1-6) ja kaugusest krundi piirist, mis võimaldaks auto parkimist maja ette. Kruntidel 1-4 tuleb põhihooned rajada maanteepoolsest piirist vähemalt 25m kaugusele ja kruntidel 5 ja 6 vähemalt 15m kaugusele.

Hoonestusalad on seotud krundipiiridega: omavahelistel piiridel 5m krundi piirist, tänavapoolsest krundipiirist 7m ja 15m.

### 3.6 Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Minimaalseks tulepüsivusklass on TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist.

### 3.7 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud kruntidele on juurdepääsud lahendatud olemasolevatelt teedelt. Juurdepääsude määramisel on välditud Rähni põik 2 kinnistust läbisõitu. Krundid nr 2 ja 3 kasutavad juurdepääsuks Rähni tänavat; krunt nr 1 kas Rähni või Koidutähe tänavat, krunt nr 4 kas Rähni või Rähni põik tänavat (valikud teha projekteerimise staadiumis); krunt nr 5 Rähni põik tänavat; krunt nr 10 Koidutähe tänavat ja krundid nr 6-9 Koidu tänavat.

Parkimine tuleb lahendada iga krundi piires nähes ette vähemalt 2 kohta.

Kõik planeeritud kruntidega piirnevad teed on kahesuunalised. Väljasõit maanteele on lubatud nii parem- kui vasakpöördega.

Planeeringulahendusega tehakse ettepanek sulgeda liikluskorralduslikult Koidu tn ja Koiduvahe tänav vaheline lõik, st läbipääs Koidu tänav lõpust Koidu tn 5 kinnistust edasi (v.a operatiivsõidukid).

### 3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Vaatamata asjaolule, et planeeringuala on täies ulatuses haljastusega kaetud, puudub siiski väärtust omav kõrghaljastus. Peamiselt on tegemist isetekkelise niiskele pinnasele iseloomuliku paju ja kasega. Rähni põik tee äärde on istutatud männid ja kuused, mis jäävad osaliselt krundile nr 5 ja tuleb säilitada. Samas piirkonnas on ka suuremad kased, mis tuleb samuti säilitada.

Planeeringu joonisel on näidatud kaitsehaljastuse rajamise vajaduse ulatus (graafiliselt kajastatud illustreerivalt), st tegemist on kohustusliku kõrghaljastuse alaga. Kohustusliku kõrghaljastuse ala peab tugimaanteepoolisel alal, mille taha püstitatakse hoone, olema vähemalt 20m lai. Mujal (põhimaantee poolsetel kruntide nr 5 ja 6, osaliselt nr 4) vähemalt 10m lai. Nimetatud alal ei ole võsa likvideerimine lubatud täies ulatuses, vaid ära tuleb kasutada ja säilitada olemasolevaid puid, eelkõige kaske. Täiendavalt tuleb rajada nii kõrg- kui keskmise suurusega haljastust (puid ja põõsaid) piirkonda sobivate liikidega.

Elamuala ümber on lubatud haljastada vastavalt krundiomaniku soovile.

Arvestades krundi suurust ja maapinna kõrgusi, on krundile nr 4 lubatud kuni 200m<sup>2</sup> suuruse tiigi rajamine. Projekteerimise käigus analüüsida täiendavalt ala sobivust tiigi rajamiseks ja panna paika täpne suurus ning asukoht. Orienteeruv võimalik asukoht on kajastatud joonisel nr 2.

Krundid on ette nähtud piirata aedadega. Tänavapoolne aed peab olema ažuurne, kõrgusega kuni 1,6m. Tänavate ääres on keelatud (keevis)võrkaia kasutamine. Kruntide ühistel piiridel on selle kasutamine omanike omavahelistel kokkulepetel lubatud.

Maantee ääres kulgeva kergliiklustee ja juurdepääsutee (Rähni tänav) vahele on ette nähtud puuderea istutamine. Soovitavad on saastet taluvad lehtpuud nagu nt pärn (*Tilia* sp).

Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude- ja rajatiste asukohtadega.

### 3.9 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevatest tehnovõrkudest läbivad planeeringuala vee- ja kanalisatsioonitrass (Rähni tn 1 katastriüksuse teepoolse piiriga paralleelselt) ja elektrikaabel (Rähni tn 5 katastriüksuse kirdepiiril).

Detailplaneeringu alal asub endisaegne maaparanduslik drenaaž, kuid Põllumajandusameti Tartu keskuse andmetel on antud alal drenaažitorud maaparandussüsteemist välja arvatud. Niiskemast pinnasest annab märku alal kasvav haljastus (paju, kask), mistõttu on kuivendamine kruntidel oluline.

#### 3.9.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine, sademevesi

Vee- ja kanalisatsiooni lahendusel (planeeringuala piires ja seotult lähipiirkonnaga) on aluseks Akvalius OÜ töö nr KV-1121 (2011) „Tartu vald Tila küla Koidu elamupiirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimine“.

Lahendus planeeringuala piires on näidatud tehnovõrkude joonisel, väljaspool planeeringuala olev joonisel nr 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.

Planeeringuala tänavate alal on vastavalt projektile näidatud ringvõrk. Igale krundile on planeeritud tänavatorustikust eraldi veeühendus.

Planeeritud kruntide reovee eesvooluks on kavandatud Rähni maaüksuse osa-ala ja lähiala detailplaneeringus planeeritud reoveepumpla (Tärmi maaüksusel). Väljaehitamise perspektiivid on näidatud joonisel nr 2. Planeeritud kanalisatsioonitorustik on ette nähtud iseoolne. Igale krundile on ette nähtud eraldi kanalisatsiooniühendus tänavatorustikust. Varemplaneeritud pumpla tuleb täiendavat vooluhulka arvestades ümberdimensioneerida.

Sademevete kogumine on ette nähtud planeeritud kraavituse näol piki loodekagu suunalisi kruntide piire ja suunatud Koidu tänavale planeeritud kraavi, mis on ühendatud olemasoleva kraavitusega (ühendus Murisoo peakraaviga).

Kruntide piiridele rajatavate kraavide orienteeruv asukoht ja laius on kantud tehnovõrkude joonisele. Projekteerimisel täpsustada kraavide asukohta ja laiust, arvestades ka kõrghaljastusega (piisav kaugus lehtedest tingitud ummistuste vältimiseks).

Edasisel projekteerimisel täpsustada Murisoo peakraavi vastuvõtlikkus ja anda terviklahendus sademevete vastuvõtuks ja edasi suunamiseks (nt olemasolevate kraavide süvendamine või uute kaevamine ja/või truupide väljavahetamine vm lahendus).

### **3.9.2. Elektrivarustus, tänavavalgustus**

Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused nr 193721. Jaotusalajamaks on planeeringualaga (põhjaosas) vahetult piirnev Karksepa 15/0,4kV alajaam.

Planeeringuga hõlmatud ala elektrivarustuseks on varem välja ehitatud kolm 3x16A peakaitsmega võrguühendust. Liitumiskilbid asuvad planeeringuala idapiiri lähistel Koidu tn. eramute liitumisühendustega samadel mastidel.

Planeeritud elamutele elektriühendusega varustamiseks on planeeritud eraldi fiidrina 0,4kV kaabelliin Karksepa alajaamast.

Objektide elektrivarustuseks on kruntide ühistel piiridel ette nähtud 0,4kV liitumiskilbid. Arvestades, et liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad, on kilbid ette nähtud tänava maa-alale. Projekteerimisel näha elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi ette maakaabliga.

Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab krundi omanik oma vajadustele vastava liini.

Koidutähe tänavale on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine.

### **3.9.3. Soojavarustus**

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendada lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte, soojuspumbad. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### **3.9.4. Telekommunikatsioonivarustus**

Planeeringuala sideühendus lähiperspektiiviks on kavandatud mobiil- või raadioside näol. Tänavaalale on reserveeritud koridor sidetrassi rajamiseks kaugemaks tulevikuks kui mõni teenusepakkuja piirkonda oma ühenduse võimalused rajab.

### **3.9.5. Gaasivarustus**

Raadiomõisa Gaas OÜ 01.08.2011 tehnilised lähteandmed Tartu vald Rähni tn 1, 3, 5 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.

Lähim olemasolev gaasitorustik (øDe110) asub Mõisaplatsi kinnistul (79401:006:0995) Kaupmehe tänava lõpus jäädes planeeringualast ca 1km kaugusele.

Planeeritud kruntidele soovi korral ühenduse loomiseks kaugemaks tulevikuks on gaasitorustikule reserveeritud maa tänava maa-alal.

### **3.9.6. Tuletõrje veevarustus**

Hüdrant on kavandatud krundile nr 11 Koidutähe ja Kõrveküla-Tartu tugimaantee poolsesse nurka vastavalt Akvalius OÜ tööle nr KV-1121 (2011) „Tartu vald Tila küla Koidu elamupiirkonna vee- ja kanalisatsioonitorustike projekteerimine”.

## **3.10 Keskkonnatingimuste seadmine**

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamist.

Igale elamule tuleb ette näha prügikonteinerid asukohas, mis pole silmatorkavad, kuid millele on prügiautol hea juurdepääs. Prügikonteinerid võib paigutada ka suletavasse jäätmemajja.

## **3.11 Servituutide seadmise vajadus**

Isikliku kasutusõiguse seadmine on vajalik kruntidel nr 5 ja 6 seal kulgevale ja täiendavalt planeeritud elektri- ning sidekaablile võrguvaldajate kasuks.

Sademevee suunamiseks kraavi peavad planeeritud kruntide omanikud tagama kraavi töökorras oleku ega tohi takistada vee liikumist kraavis.

## **3.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada teede ning krundisisene korralik valgustus ning hea jälgitavus; eramaadele juurdepääsu tõkestamine

piiretega. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks on lahenduse koostamisel võimaldatud jätta avatud vaated nii naaberkrundilt kui ka tänavaalalt (piirangud aia kõrgusele).

Hea nähtavus ja valgustatus vähendavad kuriteohirmu ning sissemurdmiste, vandalismiaktide, vägivalga ja süütamise riski. Elamute tänavapoolne ala on soovitatav valgustada. Tänavavalgustus on ette nähtud Koidutähe tänavale.

Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel on oluline tagada üldkasutatavate alade (nagu nt teed) korrashoid, sest korrastatud ümbruses väheneb soov kuritegevusele.

Lisaks tuleb projekteerimisel tagada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, atraktiivne maastikukujundus avatud aladel, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (piirded, väravad, ukсед, aknad, lukud) ning valgustuse korrashoid.

### **3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

### **3.14 Planeeringu rakendamise võimalused**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ning konkreetsete ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omanike poolt nende tahte kohaselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide omaniku/arendaja ja võrguvaldajate kokkuleppele. Hoonete rajamise eelduseks on torustike ja trasside väljaehitamine. Tänavate asfalteerimine toimub peale hoonete püstitamist või kui hooned rajatakse peale teede asfalteerimist ja sellega kahjustatakse juba rajatud teid, tuleb arendajal või kinnistu omanikul, kes tee kahjustas, need omal kulul korrastada või see tegevus kompenseerida. Planeeritud kraavituse rajab kruntide omanik/arendaja. Tänavavalgustuse Koidutähe tänaval rajab vastavalt *ehitusseaduse* §-le 13 kohalik omavalitsus vastavalt eelarve vahenditele.

Krundid nr 12-14 antakse peale maa-ala ümberkruntimist üle Tartu vallale.

Puudeallee krundil nr 11 rajab arendaja kooskõlastatult Tartu Vallavalitsusega.

Planeeringu alale ulatub tugimaantee ja põhimaantee 300m sanitaarkaitse vöönd, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparametrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine. Olukorra hindamise ning lahendusega ette nähtud leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab arendajal ning detailplaneeringu kehtestajal.

## **B - JOONISED**

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem                                   |             |
| 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | M 1 : 2 000 |
| 3. Olemasolev olukord                                  | M 1 : 500   |
| 4. Põhijoonis  | M 1 : 500   |
| 5. Tehnovõrgud   | M 1 : 500   |



# 1. Situatsiooniskeem

## **2. Kontaktvöönd ja linnaehituslikud seosed M 1 : 2 000**

### **3. Olemasolev olukord M 1 : 500**

## **4. Põhijoonis M 1 : 500**

## **5. Tehnovõrkude lahendus M 1 : 500**

## **C - KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED**

### ***1 Kooskõlastuste kokkuvõte***

Maanteeameti Lõuna Regiooni direktori asetäitja Janar Taal

22.12.2011 nr 15-2/11-00151/224

Kooskõlastus eraldi lehel planeeringukaustas kooskõlastuste kokkuvõttes

EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakond, nr 4200606172, 27.12.2011. Tingimustel:

tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. T. Borševitskaja /allkiri/

Kooskõlastus paikneb joonisel nr 5, tehnoõrgud

AS-i Tartu Veevõrk poolt üle vaadatud

27.01.2012 nr 25

Kooskõlastus paikneb joonisel nr 5, tehnoõrgud

Raadimõisa Gaas OÜ poolt üle vaadatud

RK 11046399, 30.01.2012 T. Ruusmaa

Perspektiivne gaasitoru asub teisel pool maanteed Vana-Narva mnt

Kooskõlastus paikneb joonisel nr 5, tehnoõrgud

Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline büroo, peainspektor Pjotr Vorobjov

30.01.2012 nr K-PV/3

Kooskõlastus asub joonisel nr 4, põhijoonis

Viseeritud seletuskiri lk 14 ja joonise nr 5, tehnoõrgud



**MAANTEEAMET**  
**LÕUNA REGIOON**

Jaana Veskimeister  
Hendrikson & Ko OÜ  
Raekoja plats 8  
51004 Tartu  
jaana@hendrikson.ee

Teie 09.12.11 nr 1855/2011  
Meie 22.12.11 nr 15-2/11-00151/224

Koopia: Tartu Vallavalitsus

Detailplaneeringu kooskõlastamine

Lähtudes Teeseaduse § 4, § 5 lg 2, § 10, § 13 lg 1 ja 2, § 17 lg 2, § 25 lg 2, § 36, § 37 ning Teede projekteerimise normid ja nõuded (RTL 2000, 23, 303), kooskõlastab Maanteeameti lõuna regioon Tartumaal Tartu vallas Tila külas asuvate Rähni tn 1, 3, 5 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringu, mis külgneb tugimaantee nr 95 Kõrvküla-Tartu km 0,06-0,27 ning mille juurdepääs on lahendatud km 0,27 asuva mahasõidu kaudu.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*  
Janar Taal  
Direktori asetäitja

Kaarel Lääne, 740 8122  
Kaarel.Laane@mnt.ee

---

Veski 23  
51005 Tartu

Tel +372 740 8100  
Faks +372 740 8102  
E-post [info.louna@mnt.ee](mailto:info.louna@mnt.ee)

Kodulehekül [www.mnt.ee](http://www.mnt.ee)  
Registrikood 70001490