

**TARTU VALLAS VAHI ALEVIKUS ASUVA KRAAVIKOPLI  
MAAÜKSUSE (KÜ TUNNUS 79401:006:1517) JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

**ASJAST HUVITATUD ISIK:**

Diele OÜ  
Koidula Õru alevik Valga  
vald  
Andrus Pikk  
5230098

**PROJEKTI KOOSTAJA:**

Fie Peep Moorast  
Nurmiku tee 16-14  
Tallinn

**PROJEKTI JUHT:**

Peep Moorast  
Volitatud maastikuarhitekt, tase 7  
58 373 248  
p.moorast@gmail.com

## SISUKORD

SISUKORD.....	2
1. SELETUSKIRJA TEKSTIOSA .....	4
1.1. Sissejuhatus (Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud ning info).....	4
1.1.1. Planeeringu koostamise alus .....	4
1.1.2. Planeeringu lähtedokumendid.....	4
1.1.2. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud ning muud alusuuringud. ....	4
1.1.3. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta .....	5
1.1.4. Kirjavahetus .....	5
1.1.5. Asjast huvitatud isiku andmed .....	5
1.1.6. Planeeringu koostaja andmed .....	5
1.2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus.....	6
1.3. Lähiala analüüs .....	7
1.3.1. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.....	7
1.3.2. Võrdlus üldplaneeringuga.....	8
1.3.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	8
1.4. Olemasolev olukord.....	10
1.4.1. Maaomand planeeritaval alal .....	10
1.4.2. Keskkonnaseisund ja haljastus ning kitsendused.....	10
1.4.3. Tehnovarustus .....	11
1.5. Planeeringuga kavandatav .....	12
1.5.1. Krundi planeeringu koostamise eesmärk.....	12
1.5.2. Võrdlus üldplaneeringuga.....	12
1.5.3. Krundi ehitusõigus ja hoonete suurim absoluutkõrgus.....	13
1.4.4. Naaberkruntide normatiivsed valgustustingimused.....	17
1.4.5. Ehitiste üldised asukoha ja arhitektuurinõuded .....	17
1.4.5.1. Hoonete stiililised, mahulised ja asukohanõuded .....	17
1.4.5.2. Arhitektuursed tingimused .....	18
1.4.6. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks/realiseerimiseks .....	19
1.4.7. Tuleohutusnõuded.....	19
1.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	20
1.5.1. Geoloogia.....	22
1.6. Keskkonnakaitse .....	23
1.6.1. Jäätmekäitlus.....	23
1.6.2. Heitvesi ja sademevesi.....	23
1.6.3. Keskkonnariskid .....	23
1.6.4. Radoon .....	23
1.6.5. Müra.....	25
1.6.7. Insolatsioon.....	25
1.7. Liikluskorraldus .....	25
1.7.1 Liiklusuuring.....	28
1.8. Tehnovõrgud.....	30
1.8.1. Kanalisatsiooni taristu.....	30

1.8.2. Sadevee taristu .....	30
1.8.3. Veevarustus.....	31
1.8.4. Tuletõrje veevarustus .....	31
1.8.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	31
1.8.6. Soojavarustus .....	33
1.8.7. Sidevarustus .....	33
1.8.8. Tehnilise taristu väljaehitamise mahud.....	34
1.8.10. Nõuded ehitusprojektile ja selle tehnovõrkude osale .....	35
1.9. Kitsendused ja servituudid ning servituudi vajadused.....	35
1.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	42
1.11. Planeeringu rakendamine. Hoonestamise järjekord ja seos teede, haljastuse, välisvalgustuse ja sadevee kanalisatsiooni väljaehitamiseega.....	42
2. PLANEERINGU JOONISED.....	45
2.1. Situatsiooni skeem M 1:10000 .....	46
2.2. Planeeringu kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:8000.....	47
2.3. Olemasolev olukord M 1:1000 .....	48
2.4. Põhijoonis M 1:1000.....	49
2.4.1. Põhijoonis M 1:500.....	50
2.4.2. Põhijoonis M 1:500.....	51
2.5. Tehnovõrkude planeering M 1:500 .....	52
2.5.1. Tehnovõrkude planeering ühendused M 1:4000 .....	53
2.6. Tänavade nimede ja aadresside ettepaneku skeem M 1:2000 .....	54
2.7. 3D illustatsioonid .....	55
3. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ FIKSEERIMISE KOONDTABEL .....	59
3.1. Telia AS kooskõlastus .....	62
3.2. Elektrilevi OÜ kooskõlastus .....	64
3.3. Maa-amet kiri 6-3/20/11609-4.....	65
3.4. Põllumajandus- ja Toiduamet 16.07.2021. nr 6.2-2/32836 .....	67
3.5. Maanteeameti seisukoht.....	69
3.6. Tartu Linnavalitsus 11.08.2021 nr 9-3.2/08181 .....	70
3.7. Lõuna Päästkeskus 14.07.2021 nr 7.2-3.2/5961-3 .....	72
4. LISAD .....	73
4.1. Algamise korraldus .....	74
4.2. Lähteülesanne .....	76
4.3. Algamise taotlus .....	87
4.4. Kirjavahetus .....	88
4.5. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 331666 .....	89
4.6. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 32546410 .....	92
4.7. Radooni kontsentratsiooni aktiivsuse mõõtmine.....	95
4.8. Geoloogiline uuring OÜ Rakendusgeoloogia.....	96
4.9. Tartu vallas Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse ja lähiala detailplaneering Liiklusuuring ERC Konsultatsiooni OÜ.....	97
4.10. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang .....	98

## **1. SELETUSKIRJA TEKSTIOSA**

### **1.1. Sissejuhatus (Detailplaneeringu koostamise alused, lähtedokumendid ja teostatud uuringud ning info)**

#### **1.1.1. Planeeringu koostamise alus**

Tartu Vallavalitsuse korraldus nr. 646 01.08.2019 Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1517) ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine.

#### **1.1.2. Planeeringu lähtedokumendid**

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019-2031;
- Tartu valla üldplaneering;
- Nõmmiku asumi detailplaneering (kehtestatud 27.05.2010);
- Karikakra, Kullerkupu, Pääsusilma, Rukkilille ja Ülase maaüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 27.06.2007);
- Koostamisel olev Markuse maaüksuse (kü 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneering (algatatud 16.11.2018);
- Kliimamuutustega kaasneva ülejutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna ülejutusriskiga aladel (Alkranel OÜ, 2018);
- Kraavikopli kinnistu detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Alkranel OÜ, 2019).

#### **1.1.2. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud ning muud alusuuringud.**

Planeeritava ala mõõdistus on koostatud Kagu Geodeesia OÜ (Registrikood 11975466) geodeet Hannes Reino-Alberi poolt 11.detsember 2018. „Kraavikopli katastriüksus Topo-geodeetiline mõõdistamine Tartu maakond, Tartu vald, Vahi alevik” töö nr. 18T097. Koordinaadid riiklikus L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

OÜ Alkranel (koostajad Elar Põldvere ja Kaari Susi) on läbi viinud detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu. Nimetatud eelhindang on algatamise korralduse lisa 2. Eelhindangu koostaja on seisukohal, et Kraavikopli maaüksuse detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik kui järgitakse eelhindangus toodud tingimusi ja nõudeid ning viiakse läbi vajalikud uuringud. Keskkonningimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Radoon.ee radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisaruanne Kraavikopli kinnistu Vahi alevik Tartu vald 2020.

Geoloogiline uuring KRAAVIKOPLI DETAILPLANEERINGUALA TÄNAVAD JA TRASSID Vahi alevik, Tartu vald, Tartumaa OÜ Rakendusgeoloogia mai 2020.

Planeeringu liikluse mõju uuring on koostatud ERC Konsultatsiooni OÜ Luule Kaal Tiit Kaal poolt „Tartu vallas Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Liiklusuuring „, 2020.

Kõik uuringud on esitatud lisadena.

### **1.1.3. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta**

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Nõmmiku elumupiirkonna laiendamist Emajõe suunas ja uuele arendusalale täiendava juurdepääsutee planeerimist. Planeerimise käigus kaalutakse arendusalale erinevat tüüpi elamute planeerimist (üksikelamud ja ridaelamud) ja määratakse ehitusõigused nii elamute kui abihoonete püstitamiseks. Planeering peab sisaldab ka läbimõeldud avaliku ruumi lahendust (kogu alast ca 10% on kavandatud üldkasutatavaks maaks). Uutest funktsioonidest lähtuvalt on lahendatud planeeringuga ala liikluskorraldus, haljastus, heakord ja hoonete tehnovõrkudega varustamine. Oluliseks eesmärgiks on täiendava juurdepääsu ühenduse kavandamine Metsajõe tänavaga (pääs 39 Tartu-Jõgeva-Aravete teele).

Planeeringuala hõlmab lisaks Kraavikopli maaüksusele ka Koplimesa maaüksust juurdepääsutee planeerimise eesmärgil. Planeeringuala pindala on ca 12 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

**Kraavikopli maaüksus** (kü tunnus 79401:006:1517);  
maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;  
pindala- 100792 m<sup>2</sup>;

**Koplimesa maaüksus** (kü tunnus 79601:001:0261) (hõlmatud juurdepääsu tee ulatuses);  
maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;  
pindala- 384196 m<sup>2</sup>.

### **1.1.4. Kirjavahetus**

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud menetluskirjelduste ja planeeringu köites - planeeringu lisad all.

### **1.1.5. Asjast huvitatud isiku andmed**

Diele OÜ  
Koidula Õru alevik Valga vald  
Andrus Pikk  
5230098

### **1.1.6. Planeeringu koostaja andmed**

**Fie Peep Moorast**  
Peep Moorast, Volitatud maastikuarhitekt, tase 7.  
Nurmiku tee 16-14  
Tel. 58 373 248  
[p.moorast@gmail.com](mailto:p.moorast@gmail.com)

## 1.2. Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus.

Planeeritava ala suurus on ca 12,6 ha. Planeering hõlmab **Kraavikopli maaüksuse** (kü tunnus 79401:006:1517) maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa, pindala- 100792 m<sup>2</sup> ja osaliselt **Koplimetsa maaüksust** (kü tunnus 79601:001:0261); maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa; pindala- 384196 m<sup>2</sup>.

Koplimetsa katastriüksusega on enamuses osas kaetud metsamaaga. Kraavikopli kinnistul paikneb endine põllumajandusmaa, mis on viimaste aastakümnete jooksul võsastunud ja kattub loodusliku metsastumise protsessi mõjul kase enamuses metsaga. Kinnistu on Raadi maaparandussüsteemi osa.

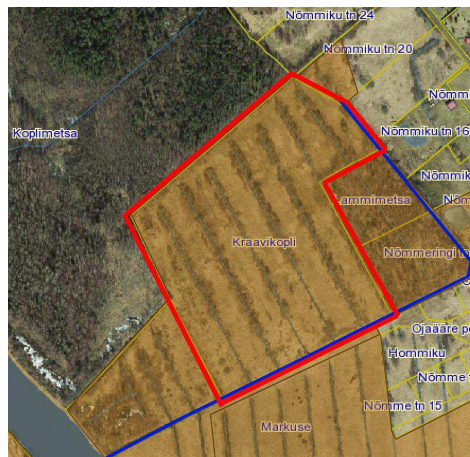
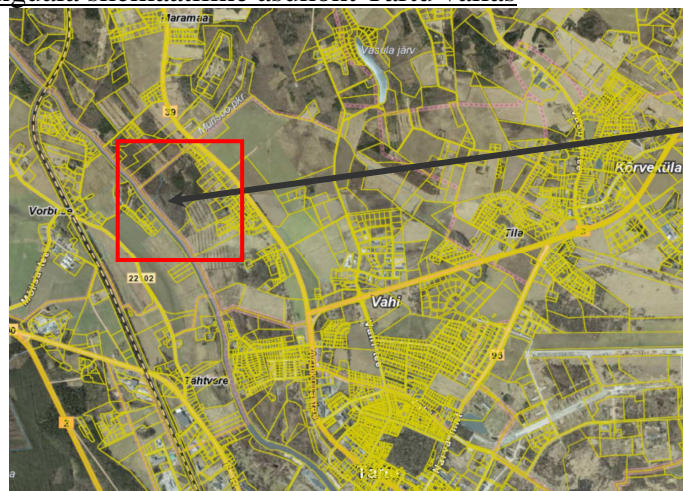


Foto 1. Raadi maaparandussüsteem ja Kraavikopli kinnistu allikas: Maa-amet 2019

Ehitisregistri andmetel ei asu planeeritavatel kinnistutel ja alal hooneid ning rajatisi. Tuginedes Maa-ameti kitsenduste kaardile asub Kraavikopli kinnistul geodeetiline märk, mida looduses leida ei õnnestunud. Vastavasisuline märg on ka geodeetilisel alusplaani ja planeeringu joonistel. Kraavikopli kinnistu on tervikuna Raadi maaparandussüsteemi osa (suurus 19,4ha). Raadi maaparandussüsteem ulatub osaliselt ka Koplimetsa kinnistule.

### Planeeringuala skemaatiline asukoht Tartu vallas



Planeeritav  
ala

Foto 2 Väljavõte Maa-ameti geoportaalist. Maa-amet 2020

### **1.3. Lähiala analüüs**

#### **1.3.1. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus**

Käesoleva planeeringu koostamise ruumilise arengu eesmärk on Vahi aleviku lääneosa korrastamine ja Nõmmiku elamupiirkonna laiendamine Emajõe suunas ning uuele arendusalale täiendava juurdepääsutee planeerimine, mis teenindab kogu Nõmmiku elamuala.

Planeeringu eesmärk on kavandada arhitektuurselt väarikas hoonestus lähtudes kehtivast üldplaneeringust.

Kavandatav lahendus muudab piirkonna transpordi juurde- ja läbipääsetavuse hõlpsamaks, kuna seob linnaehituslikult ühtseks tervikuks Nõmmiku elamupiirkonna, planeeritava Markuse ja Nõmmeringi elamupiirkonna luues uue juurdepääsu Tartu-Jõgeva-Aravete teele läbi Metsajõe tänava. Täiendavalt on arvestatud autoliikluse juurdepääsudega Koplimesa, Lammimesa, Nõmmiku tn 20 kinnistutele.

Planeeringuga kavandatav uus tee annab võimaluse ühistranspordi arenguks piirkonnas, sest alale on planeeritud bussipeatused ja teedevõrgu lahendus võimaldab bussidel kohalikult ümber pöörata.

Jalakäijate liiklemise täiendavaks hõlbustamiseks on avatud juurdepääs Nõmmiku tn 20 kinnistule kirdes, Markuse kinnistule edelas ja lõunas ning Koplimesa kinnistule põhjas. Lisaks on eraldatud kõnniteed, et tagada parem liikumine jalgratturitele ja jalakäijatele.

Planeeringulahendus parandab avalikku ruumi kvaliteeti, sest Kraavikopli kinnistule on kavandatud 10% ulatuses avalikku kasutusse jääv pargiala, kuhu on võimalus rajada mänguväljakud, sportimisvõimalused ja teised kogunemiskohad ning sellega seotud hoonestust. Pargiala on seotud haljastuslikult erakruntidega nii, et toimub kõrghaljastuse jätkumine kruntidel koos põõsalaadega.

Planeeringulahendus võimaldab piirkonna tsentraalse tehnotaristu kvalitatiivset hüpet liites vee- ja kanalisatsioonivarustuse ühtseks tervikuks. Võimaldades tuletõrje veevarustust hüdrantide baasil ja kanalisatsiooni ühtset pumpamist Tartu linna või suuremat puhastusvõimsust lokaalselt. Parandades piirkonna kättesaadavust joogiveega varustatusele luues suurema veevarustuse ringtorustiku, millega likvideeritakse senised tupikosad.

### **1.3.2. Võrdlus üldplaneeringuga**

Üldplaneeringu kohaselt asub Kraavikopli maaüksus elamumaa juhtfunktsiooniga alal, Koplimesa maaüksus aga rohevõrgustiku alal. Elamumaa juhtfunktsiooni all mõistetakse ühepere- ja ridaelamu ning paariselamu maad kompaktse hoonestusega aladel. Alale võib planeerida lisaks elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti puhke- ja spordiotstarbelisi rajatisi. Üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku alal kruntimist ja elamute ehitusõiguse määramist ei kavandata. Teekoridori asukoha planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb tagada võrgustiku toimimine. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärgid kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeringuala ei ole hoonestatud, kuid see on lubatud kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringus kavandatu vastab üldplaneeringule ja selle põhimõtetele.

### **1.3.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

Juurdepäas planeeritavale alale on Tartu-Jõgeva-Aravete (39) teelt läbi olemasoleva väljaehitatud ristmiku ja Müta, Ojaääre, Ojaääre põik maaüksuste. Viimased kaks maaüksust on transpordimaad. Ojaääre ja Ojaääre põik kinnistute kuju muudetakse koostatava Markuse maaüksuse detailplaneeringuga. Markuse maaüksuse planeeringus on jäetud teekoridor, mis võimaldab juurdepääsu Kraavikopli kinnistule kavandatud alale. Planeeringuga kavandatakse Nõmmiku piirkonnale lisa teenindustänav, mis kulgeb läbi Koplimesa kinnistu ja lõpeb Metsajõe tänaval. Kavandatav uus tänav on koos kergliiklus teega. Uus tänavakoridor aitab leevendada liiklust Nõmmiku elamupiirkonna põiktänavatel ja loob võimalused lähipiirkonna paremaks linnaehituslikuks sidumiseks. Uus tänavakoridor annab võimaluse ühistranspordi (koolibuss, ühendus Tartu linna jne.) kavandamiseks piirkonda, teenindades nii olemasolevaid kinnistuid, kui ka kavandatavaid krunte Klaose ja Markuse maaüksustel. Kraavikopli kinnistul on kavandatud teekoridorid laiemad kui 12m ja ulatuvad naaberkinnistutele. Tänavapikendamise võimalus on Nõmmiku tn 20, Koplimesa, Lammimesa kui ka Markuse kinnistutele. Lisaks on antud kaks kergliikluse läbipääsu Markuse kinnistule.

Lähialal on kehtestatud ja koostamisel mitmed planeeringud, millega kavandatakse nii üksikelamuid kui ka ridaelamuid. Üldplaneeringuga ei ole lubatud piirkonda kavandada korterelamuid. Lähiala hoonestus on välja ehitatud Nõmmiku elamupiirkonna Nõmme ja Nõmmeringi tänavatel. Nõmmiku ja Leiu tänavate kinnistud on valdavalt hoonestamata. Piirkonnas ei ole seni ehitatud ridaelamuid ja paarismaju ning valdav hoonestus on üksikelamud koos neid teenindavate kõrvalhoonetega. Üksikelamud on kas ühekorruselised või siis viilkatusega kahekorruselised hooned. Hooned paiknevad tänavaaäres valdavalt ühtsel ehitusjoonel, kuid on ka kinnistu sisemuses paiknevaid hooneid. Kinnistute suurused on erinevad. Leiu, Nõmme ja Nõmmeringi tänavate ääres on väiksemad kinnistud 1400-1800(2000+)m<sup>2</sup>. Nõmmiku tänavaaärsed kinnistud on suuremad, ulatudes kohati üle hektari. Kraavikopli maaüksusele on kavandatud nii ridaelamuid kui ka üksikelamuid. Ridaelamud ei ole suuremad kui 8 korterit. Ridaelamutele on kavandatud vähemalt 400m<sup>2</sup> teenindusmaad ühe korteri kohta. Ridaelamud on planeeritud läbiva tänavaaärde valdavalt ühtsele ehitusjoonele, luues koos Markuse kinnistutele kavandatavate ridaelamutega ühtse grupi. Ridaelamute terviklik



kavandamine tagab piirkonnas tihedama keskuseala, mis läheb üle üksikelamuteks maaüksuse äärealadel. Selline linnaehituslik lähenemine tagab sujuva ülemineku olemasoleva hoonestuse ja kavandatava hoonestuse osas. Lisaks võimaldab tihedam keskuseala tuua piirkonda seni olematut teenindust, ühistransporti, rajada kogu piirkonda teenindavat taristut (tsentraalsed vee- ja kanalisatsiooni taristu), luua tsentraalse spordiväljakute kogumi.

Lähiala olemasolev üldkasutatavatel maadel paiknev rohestruktuur on suhteliselt killustunud. Suurim planeeritud üldmaa asub Nõmmiku tn 20 ja on seni tähistatud maatulundusmaana. Kehtiva planeeringu järgselt peab seal paiknema mänguväljak. Väiksem maaüksus asub Nõmme tn 1 kinnistul. Suuremad üldmaad lisanduvad nii Markuse, Klaose ja Kraavikopli detailplaneeringutega. Markuse ja Klaose maaüksustel jäävad need valdavalt Emajõe piiranguvöönditesse. Kraavikopli maaüksusel on üldkasutatav pargiala kohe kinnistu keskel luues kättesaadava puhkusevõimaluse kõigile piirkonna elanikele. Alale on ettenähtud pargiala koos veesilmaga ja spordiväljakutega, erinevale vanusele mõeldud mänguväljakutega ning külaplatsiga, kus on võimalik teha üritusi ning kogunemisi. Pargiala tsentraalne paigutus annab võrdse võimaluse juurdepääsusk kogu maaüksusele kavandatud kruntidele ja lisaks on kavandatud erinevarindelise haljastuslikud üleminekud pargialast erakruntidele tekitades ühtse rohestruktuuri.

Planeeringu lähiala detailplaneeringud on:

- **Markuse maaüksuse detailplaneering**  
**Algatatud:** 16.11.2018
- **Klaose maaüksuse detailplaneering**  
**Algatatud:** 19.11.2008
- **Karikakra, Kullerkupu, Pääsussilma, Rukkilille ja Ülase maaüksuste ning lähiala detailplaneering**  
**Kehtestatud:** 27.06.2007
- **Nõmmiku asumi detailplaneering**  
**Kehtestatud:** 27.05.2010

Lähiala planeeringu on esitatud funktsionaalsete seoste skeemil.

## 1.4. Olemasolev olukord

Naabermaaiüksuste aadressid, sihtotstarbed ja pindalad on esitatud olemasoleva olukorra joonisel.

### 1.4.1. Maaomand planeeritaval alal

**Kraavikopli maaüksus** (kü tunnus 79401:006:1517); - eramaa, valdaja Diele OÜ

**Koplimetsa maaüksus** (kü tunnus 79601:001:0261); - riigimaa, valdaja Maa-amet

### 1.4.2. Keskkonnaseisund ja haljastus ning kitsendused

Planeeritava ala keskkonnaseisund on heas korras. Reostusohhtlike objekte alal ei ole. Kahjulikke mõjusid naaberaladelt planeeritavale alale ei ulatu.

Kraavikopli kinnistul ei ole looduskaitsealuseid objekte ja Natura 2000 alasid. Kraavikopli kinnistul kehtivad:

- Raadi maaparandussüsteemi avatud eesvoolu veekaitsevöönd ulatusega 10m (Alus:Veeseadus).
- Raadi maaparandussüsteemi kalda piiranguvöönd 50m (Alus:Looduskaitseadus).
- Alale jääb geodeetiline märk nr 54-754-6002 (GPS ID 19916), mille kaitsevöönd on 3,0 meetrit geodeetilise märgi tsentrist. Nimetatud geodeetilise märgi võib kõrvaldada. Geodeetilise märgikõrvaldamisest palume teavitada Maa-ameti geodeesia osakonna juhatajat (Karin Kollo, e-post karin.kollo@maaamet.ee).

Koplimetsa kinnistul on mitmed vee- ja looduskaitsealused piirangud.

- Emajõe kalda piiranguvöönd ulatusega 100m (Alus:Looduskaitseadus).
- Koplimetsa kinnistut läbival Murisoo peakraavil (pikkus 8,8km, valgala 10km<sup>2</sup>) kalda piiranguvöönd ulatusega 50m (Alus:Looduskaitseadus).
- Emajõe kalda ehituskeeluvöönd 50m (Alus:Looduskaitseadus).
- Koplimetsa kinnistut läbival Murisoo peakraavil (pikkus 8,8km, valgala 10km<sup>2</sup>) kalda ehituskeeluvöönd ulatusega 25m (Alus:Looduskaitseadus).
- Emajõe veekaitsevöönd ulatusega 10m (Alus:Veeseadus).
- Raadi maaparandussüsteemi veekaitsevöönd ulatusega 10m (Alus:Veeseadus).
- Emajõe kallasrada ulatusega 10m (Alus:Keskkonnaseadustiku üldosa seadus).
- Koplimetsa kinnistut läbival Murisoo peakraavi (pikkus 8,8km, valgala 10km<sup>2</sup>) kallasrada ulatusega 4m (Alus:Looduskaitseadus).

Koplimetsa kinnistul kasvavad järgmised looduskaitse alused taimed:

- III Kategooria kaitsealune taim Ahtalehine ängelhein
- III Kategooria kaitsealune taim Rohekas käokeel
- III kategooria kaitsealune taim Värvipaskhein
- III kategooria kaitsealune taim Siberi võhumõök
- III kategooria kaitsealune taim Lodukannike

Koplimetsa kinnistuga piirnevas Emajões on elupaik järgmistel looduskaitse alustel liikidel:

- III kategooria kaitsealune liik Hink
- III kategooria kaitsealune liik Vingerjas
- III kategooria kaitsealune liik Laiujur
- III kategooria kaitsealune liik Võldas

**Emajões ja Koplimetsa kinnistul kasvab ning elutseb ka II kategooria kaitsealuseid vastavalt siis loomi ja taimi.** Need kasvualad ei jää planeeritud objektide juurde ja lähedale.

Koplimetsa kinnistule ei ole Natura2000 objekte.

Nimetatud kitsendused on kantud planeeringu joonistele v.a. II kategooria kaitsealused taimed ja loomad.

Kitsendused on esitatud olemasoleva olukorra joonisel.

### **1.4.3. Tehnovarustus**

Kraavikopli maaüksusel on Raadi maaparandussüsteem, mille osad ulatuvad ka Koplimetsa kinnistule. Koplimetsa kinnistul on ka ortofotode alusel tuvastavad metsakuivenduse kraavid. Teisi tehnovõrkude rajatise planeeritava alal ei asu. Planeeringus on küsitud järgmised tehnilised tingimused:

- Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 32546410
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr. 331666

Tehnilised tingimused on esitatud eraldi seletuskirja lõpus.

## 1.5. Planeeringuga kavandatav

### 1.5.1. Krundi planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva Nõmmiku elamupiirkonna laiendamine Emajõe suunas ja uuele arendusalale täiendava juurdepääsutee planeerimine. Planeeringuga kavandatakse arendusalale erinevat tüüpi elamuid - üksikelamud ja ridaelamud ning määratakse ehitusõigused nii elamute kui abihoonete püstitamiseks. Planeering sisaldab läbimõeldud avaliku ruumi lahendust. Kogu alast on 10% kavandatud avalikus kasutuses olevaks sotsiaalmaaks, kuhu on võimalus ka rajada avaliku kasutusega seotud hooneid. Uutest funktsioonidest lähtuvalt on lahendatud ala liikluskorraldus, haljastus, heakord ja hoonete tehnovõrkudega varustamine. Oluliseks eesmärgiks on täiendava juurdepääsu ühenduse kavandamine Metsajõe tänavaga (pääs 39 Tartu-Jõgeva-Aravete teele).

Planeeringuala hõlmab lisaks Kraavikopli maaüksusele ka Koplimesa maaüksust eelpool nimetatud juurdepääsutee planeerimise eesmärgil. Planeeringuala pindala on ca 12 ha.

### 1.5.2. Võrdlus üldplaneeringuga

Endise Tartu valla üldplaneeringus on Kraavikopli maaüksus määratud kasutamise sihtotstarve E – elumumaa ja tähistab väikeelamumaa, mille all mõistetakse ühepere- ja ridaelamu ning paarielamu maas kompaktsel hoonestusega aladel ja maatulundusmaa elamu õuemaal (hajaasustuses). Alale võib planeerida elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiumbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. Koplimesa maaüksus on maakonna teemaplaneeringust (Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused) tulenevalt rohevõrgustiku alana. Maakonnaplaneeringus on sätestatud tingimused rohevõrgustike säilimiseks. Selles on lubatud teedevõrgu kavandamine nii, et toimiks võrgustiku toimimine rakendades selleks vajalikke meetmeid.

Käesolev detailplaneeringulahendus vastab kehtivale endise Tartu valla üldplaneeringule.

Üldplaneeringu väljavõte .



### 1.5.3. Krundi ehitusõigus ja hoonete suurim absoluutkõrgus

Tabel 1 Planeeringueelne krundijaotus

<b>Kraavikopli maaüksus</b>	Katastrinumber 79401:006:1517
	Pindala 100792 m <sup>2</sup>
	Krundi maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa
<b>Koplimetsa maaüksus</b>	Katastrinumber 79601:001:0261
	Pindala 384196 m <sup>2</sup>
	Krundi maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa

Tabel 2 Krundi ehitusõigus:

Krundi kasutamise tingimuse tabel														
Pos nr.	Krundi planeeritud suurus (m <sup>2</sup> )	Suurim lubatud ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )		Suurim lubatud korruselisus		Katuse-tüüp //katuse-kalle kraadides	Hoone maksimaalne kõrgus maa-pinnast ja ABS(m)	Hoonete arv krundil põhihoone   abihoone	Maa kasutamise sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel)	Tulepüsivus	Korterite arv	Kavandatud parkimis-kohtade arv	Kitsendused ja piirangud
		maa-pealne	maa-alune	maa-pealne	maa-alune									
1	1560	312	-	2	-	Viilkatus // 10-35	8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	ERALDI VÄLJA TOODUD
2	1595	319	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	
3	1595	319	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	
4	1564	313	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	
5	941	-	-	-	-	-	-	-	L 100%	LT 100%	-	-	-	
6	1669	334	-	2	-	Viilkatus // 10-35	8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	
7	1677	335	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	
8	1650	330	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	
9	1729	346	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	
10	1500	300	-	2	-	Kaldkatus, Viilkatus // 10-25	8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	
11	1501	300	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	
12	1501	300	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	
13	1501	300	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	
14	1500	300	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	
15	1500	300	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	
16	1501	300	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3	

17	1500	300	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3
18	1500	300	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3
19	1500	300	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3
20	1652	330	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3
21	3671	734	-	2	-	Kaldkatus, Lamekatus // 10-25	8,5   44	1   1	E 100%	ER 100%	TP3	8	18
22	3915	783	-	2	-		8,5   44	1   1	E 100%	ER 100%	TP3	8	18
23	3942	788	-	2	-		8,5   44	1   1	E 100%	ER 100%	TP3	8	18
24	3972	794	-	2	-		8,5   44	1   1	E 100%	ER 100%	TP3	8	18
25	3834	767	-	2	-		8,5   44	1   1	E 100%	ER 100%	TP3	8	18
26	3967	793	-	2	-		8,5   44	1   1	E 100%	ER 100%	TP3	8	18
27	3941	788	-	2	-		8,5   44	1   1	E 100%	ER 100%	TP3	8	18
28	3202	640	-	2	-	Kaldkatus, Viilkatus // 10-35	8,5   44	1   1	E 100%	ER 100%	TP3	8	18
29	3382	676	-	2	-		8,5   44	1   1	E 100%	ER 100%	TP3	8	18
30	3228	646	-	2	-		8,5   44	1   1	E 100%	ER 100%	TP3	8	18
31	1528	306	-	2	-	Kaldkatus, Lamekatus // 10-20	8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3
32	1620	324	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3
33	1780	356	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3
34	1546	309	-	2	-		8,5   44	1   2	E 100%	EP 100%	TP3	1	3
35	10140	550	-	2	-	Kaldkatus, Viilkatus // 10-35	8,5   44	3   3	Üm 95%; Üh 5%	HP 50% ja PS 50% või ÜL või ÜK või ÜP (täpsustatakse edaspidi)	TP3	0	10
36	6798	-	-	-	-	-	-	-	L 100%	LT 100%	-	-	-

37	100	100	-	1	-	Määratakse projektiga	5   39,5	1   0	Th 100%	OK 100%	TP3	-	-
38	17729	-	-	-	-	-	-	-	L 100%	LT 100%	-	-	-
39	42919	-	-	-	-	-	-	-	M 100%	MM 100%	-	-	-
40	323547	-	-	-	-	-	-	-	M 100%	MM 100%	-	-	-
41	2828	-	-	-	-	-	-	-	L 100%	LT 100%	-	-	-
42	4746	-	-	-	-	-	-	-	L 100%	LT 100%	-	-	-
43	1966	-	-	-	-	-	-	-	L 100%	LT 100%	-	-	-



#### **1.4.4. Naaberkruntide normatiivsed valgustustingimused**

Ehitiste paigutamisel on arvestatud naaberkinnistute normatiivsete valgustustingimustega ning kruntide kasutamise sihtotstarvetega. Normatiivne insolatsioon on tagatud planeeritud hoonele kui ka naaberhoonestusele.

#### **1.4.5. Ehitiste üldised asukoha ja arhitektuurinõuded**

Krundi hoonestusala on määratletud planeeringu joonisel. Hoonestusala paigutamisel on arvestatud naaberhoonestuse paigutusega.

Tulepüsisusklass täpsustatakse ehitusprojektiga. Tulemüüri vajadus täpsustatakse projektidega nt kui abihoone on peahoone kujas või hoone erinevad osad on lähemal vms. Hoonete sisene tuleohutus lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele tuleohutusnormidele.

**Uushoonestus peab antud alal ilmestama piirkonda nii väliskujunduse kui ka paigutuse osas. Hoonestus peab olema arhitektuuriselt meeldivalt vaadeldav igast küljest.**

Abihooned on planeeringus lubatud projekteerida madalamatena kõrgusega kuni 5m.

Ridaelamu kõrvale on lubatud ehitada üks terviklik abihoone, mis teenindab kõiki kortereid. Eramute krundile on lubatud ehitada 2 abihoonet.

Alla 20m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga hooned võib paigutada ka krundi sees ehitusalast väljapoole kui on olemas naabri nõusolek. Tänavapool peavad 20m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga hooned olema hoonestusallas.

##### **1.4.5.1. Hoonete stiililised, mahulised ja asukohanõuded**

Stiililiselt ei tohi ehitada kontrastseid hooned arvestades asumis väljakujunenud hoonestusega. Uushoonestuse võimalik asukoht on joonistel välja toodud, kuid asupika saab täpsustada hoone ehitusprojektiga. Välisviimistlusmaterjalidest kasutada piirkonda iseloomulikke materjale. Ümarpalkviimistlus ei ole lubatud. Viilkatuse puhul peab see peahoone puhul olema paralleelne tänavajoonega ja mitte risti sellega. Abihoone puhul on see risti tänavajoonega.

Alale ei ole lubatud ehitada tüüpprojektide järgi ehitatud mitut koopiat hoonet. Ridaelamud ja eramud peavad planeeringualal olema erinevate arhitektuursete lahendustega. Ridaelamu arhitektuurne lahendus võib olla samaväärne Pos 28-30, Pos 21-23 ja Pos 24-27. Samaväärne tähendab siiski varieeruvust värvilahenduses või fassaadikatte materjalides või eenduvates/väljaulatuvates osades jne. Majad peavad olema eristuvad, et tekiks äratuntav paiga seos.

### 1.4.5.2. Arhitektuursed tingimused

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud hoonete korruselisus, minimaalne tulepüsivusklass, piirete kõrgus ja tüübid. Tingimused on välja toodud tabelis 3 .

Tabel 3 Ühised arhitektuurinõuded.

Hoonete maksimaalne korruselisus	Põhihoonel 2 korrust (8,5m); abihoonetel 1 korrus (5m).
Hoonestuse paigutus	Üksikelamud ja ridaelamud on paigutatud tänava suhtes ehitusjoonele. Ridaelamud liigendada arhitektuurselt ette ja tagasiastetega ning rõdude ja või terrassidega. Ridaelamute puhul peab olema 50% hoone fassaadist ehitusjoonel. Lisaks võib kasutada väljaulatuvaid hoone osasid, mis moodustavad peamise hooneosaga ühtse terviku. Abihoonete paigutus täpsustatakse ehitusprojektis. Arvestada hoonetevaheliste tuleohutusnõuetega. Ridaelamu krundile on lubatud ehitada 1 terviklik abihoone ja eramute kruntidele on lubatud ehitada 2 abihoonet.
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3, kuid see täpsustatakse ehitusprojektiga
Katusekalle (kraadides)	Eramute puhul: Pos 1-4; 6-9 Viilkatus // 10-35 Pos 10-20 Kaldkatus, Viilkatus // 10-25 Pos 31-34 Kaldkatus, Lamekatus // 10-20 Pos 35 Kaldkatus, Viilkatus // 10-35 Ridaelamute puhul: Pos 21-23 Kaldkatus, Lamekatus // 10-25 Pos 24-27 Kaldkatus, Lamekatus // 10-25 Pos 28-30 Kaldkatus, Viilkatus // 10-35
Katuse harjajoon	Paralleelne tänava joonega peahoonel, abihoonel risti tänavajoonega
Katuse materjal	Materjalidest on lubatud rullmaterjal või muu bituumen kate, plekkmaterjal, kivimaterjal. Lõplikult täpsustatakse see ehitusprojektis.
Piirete kõrgus ja tüübid	Aia kõrgus on 1,2m. mida ilmestada hekiga tänavapoolsel osal. Aiad peavad olema läbipaistvad ja pimedaid plankaedu ei ole lubatud rajada. Sepisaedu ei ole lubatud rajada. Ridaelamute puhul ei ole lubatud kogu krundi tarastamine ja jagamine erinevate omanike

	vahel kasutuskorra vms kokkuleppega – see peab sisaldama ühiskasutatavaid osasid nagu mänguväljak, puhkeala ja teised ühiskasutatavad ala.
Fassaadi välisviimistluse materjalid	Kasutada traditsioonilisi materjale nagu puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) või muu nõuetele vastav ja kvaliteetne materjal. Ümarpalk viimistlus ei ole lubatud. Hoonete välisviimistlusena on keelatud kasutada naturaalsust imiteerivaid materjale nagu plastik laudis jne.
Fassaadi värvitoonid	Välisviimistluses kasutada pehmeid ja pastelseid toone. Keelatud on erksad, nn hyper ja ultra värvitoonid.
Sokli materjalid	Kasutada traditsioonilisi materjale nagu kivi, krohv, klaas, betoon.
Sokli kõrgus	Maksimaalselt 50cm
+/- 0.00 sidumine.	Hoone +/- 0.00 on vahemikus 35.00-35.20 ja see täpsustatakse ehitusprojektiga.
Lubatud hoonestuse kõrgus	Põhihoonel 44m (ABS) ja 8,5m ning abihoonel 39,5m (ABS) ja 5m
20 m <sup>2</sup> suuruste ehitisealuse pinnaga mitteehtusloa kohustuslike hoonete-rajatiste (näit prügimaja, mängumaja, kasvuhoone vms.) püstitamise tingimused.	Alla 20m <sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga hooneid võib paigutada ka krundi sees ehitusalast väljapoole kui on olemas naabri nõusolek. Tänavapool peavad alla 20m <sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga hooned olema hoonestusalas. Prügimaja võib kavandada kinnistu piirile.
Avatäited	Avatäidete materjalid ei ole piiratud

#### 1.4.6. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks/realiseerimiseks

Ehitusprojektide koostamisel ning detailplaneeringu elluviimisel lähtuda detailplaneeringu seletuskirjas ja põhijoonisel esitatud tingimustest ja nõuetest.

#### 1.4.7. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud Siseministri määruse nr 17, vastu võetud 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ alusel ja arvestatud on teiste kehtivate tuleohutus normatiivdokumentidega.

Planeeritava hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3, kuid see täpsustatakse ehitusprojektiga tulenevalt hoone kasutusest ja teistest tingimustest. Detailplaneeringus on arvestatud normatiivsete hoonetevaheliste tuleohutuskujadega 8m ja need on tagatud. Ehitusprojektides näidata normidest tulenevalt tulemüürid hoonete vahel, kui selleks on vajadus. Vajalik tulekustutusvesi on kättesaadav planeeritud tänavatelt. Kokku on planeeritud 4 hüdranti tänavate ristumiskohtadesse. Tuletõrje veevarustus on eraldi toodud tehnoorkude all tuletõrjeveevarustuse punktis.

## 1.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on alal krundi minimaalne haljastuse protsent määratud 30% krundi pindalast. Käesolevaga vastab lahendus kehtivale üldplaneeringule. Haljastuse liigiline koosseis ja täpsustatud paiknemine krundil määratakse ehitusprojektiga. Planeeritud ala keskele on kavandatud 10% Kraavikopli kinnistust moodustav avalik ala, millel paiknevad puhkevõimalused, mänguväljakud jt. avaliku ruumi rajatised. Ridaelamutele on kavandatud vähemalt 400m<sup>2</sup> teenindusmaad ühe korteri kohta.

Ridaelamu krundid ei ole lubatud tervikuna jagada korterite vahel kasutatavateks kinnisteks, mis on aiaga piiratud kinnised osad. Ridaelamu krundile peavad ehitusprojektiga jääma ühiskasutatavad osad nagu puhkeala, mänguväljak, istumisala vms. ühiskasutatav osa. Piiratud kasutuskorraga kasutatav osa peab piirnema vahetult terrassi vms. korteri osaga ja moodustama tervikliku ees- või tagaia. Ehitusprojektis tagada nendele piiratud osadele vabakasutusega osalt otsejuurdepääs. Keelatud on sellised lahendused, kus juurdepääs toimub piiratud alale ainult läbi hooneosa.

Huumusmuld käidelda säästlikult. Ehitusprojektis määrata istutusmaterjali põhimõtted, liigid ja nõuded.

**Vertikaalplaneerimisega tuleb maapinda tõsta kuni kõrguseni 34,50-ni, mis tuleneb Emajõe üleujutuse tõenäosusest.** Planeeringuala vertikaalplaneerimise lahendust ja maapinna kõrguseid on lubatud täpsustada projekteerimise faasis. Naaberaladele ei tohi tekitada vertikaalplaneerimisega kahjusid nt. vete ärajuhtimine või kuivendussüsteemi toimimise kahjustamine. Selleks on tagatud kraavide toimimine planeeringuala piiridel. Planeeringus on tagatud sadevee kogumine enda krundil. Põhimõtteline vertikaalplaneerimise lahendus on esitatud põhijoonisel. Vertikaalplaneerimise ja kuivenduskraavide ning lähiala drenaažisüsteemide toimimise lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. Tulenevalt üldkõrgusest on kõrgema ala nõlvad varieeruvad. Eramute krundile on need üldjuhul kaldega 1:10, kuid ridaelamutel on üleminekud järsemad. Suurem kalle krundi äärealadel tagab sujuvama ülemineku peamiselt kasutatavas osas ja säilitab olemasoleva kraavituse olemasolevas asupaigas ning tagab selle parema toimimise ning hilisema teeninduse. Kraavide teenindusalaks on jäetud 3m olemasolevast kraavi äärest ning teenindusalale on määratud servituut. Lõplik kraavide servituudiala täpsustatakse peale ehitusprojekti.

Planeeringu põhijoonisel on esitatud kõrghaljastuse ja põõsalaade põhimõtteline paiknemine. See täpsustatakse krundi hoonestuse projektiga ehitusloa taotlemisel. Tänaväärne kõrghaljastus täpsustatakse teede projektiga ehitusloa taotlemisel. Tänavamaadel kasutada kõrgekasvulisi, pikaealisi ja liiklusele vastupidavaid liike, mis moodustaksid terviklikuallee tänavaruumis.

Haljastuse rajamise põhimõtted on tagada piirkonnas terviklik ja ühtne haljastuslik struktuur, mis toetab elamupiirkonna välisilmet. Selleks on kavandatud kõigile teekoridoridele alleeistutus. Puude alleeistutus jätkub ridaelamute kruntide perimeetril

koos hekkidega. Eramu kruntidel on hekid planeeritud tänavapoolsele küljele. Lisaks võivad krundi omanikud rajada neid ka omavahelistele piiridele. Arvestades ala vertikaalplaneerimist ja Kraavikopli ala piiravat kraavitust ning Emajõe võimalikku üleujutustõenäosust ei ole planeeringus kavandatud hekiistutusi arenguala välisperimeetrile, sest selles piirkonnas võib haljastus jääda üleujutuse korral vee alla. Lisahaljastust võib rajada kruntidele omaniku soovil vastavalt Tartu vallas väljakujunenud tavale.

Planeeringuga kavandatud avaliku ala haljastus on planeeringus lahendatud puudegruppidega. Siin võiks projekteerimisel kasutada silmapaistva võrakuju ja lehestikuga puid, et grupid moodustaksid maastikus erinevaid fookuspunkte. Kasutada kõrgekasvulisi ja pikaealisi liike. Avalikku ala teenindav parkimisala on eraldatud hekiistutusega. Avalikku ala läbivad erineva hierarhiaga jalgteede võrgustik, mille ristumispunktidesse on tekitatud mänguväljakud, puhkekohad ja istumiskohad. Ala põhjaosas on külaplatsi koht. Läände on kavandatud spordiväljakud. Avaliku ala lõunaosas on tiik. Tiigi kallastel kasutada rippuvate okstega või teiste silmapaistvate võratunnustega puuliike nagu remmelgad, pajud, arukased jne.

Liigiliselt eelistada tänavaruumis alleepuudena pikaealisi, kõrgekasvulisi ja liikluse mõjudele vastupidavaid liike nagu pärn, arukask, vaher, hobukastan, saar, tamm. Lõplik liik täpsustatakse eelprojektiga. Hekiistutusel vältida ulatuslikke elupuuhekke, et ei tekiks suletud roheseinasid. Elupuu hekid peavad vahelduma kuusest ja heitlehistest põõsastest kujundatud hekkidega.

### 1.5.1. Geoloogia

Alal on läbi viidud geoloogiline uuring KRAAVIKOPLI DETAILPLANEERINGUALA TÄNAVAD JA TRASSID Vahi alevik, Tartu vald, Tartumaa OÜ Rakendusgeoloogia mai 2020. Uuritav piirkond jääb Ugandi lavamaa loodeossa, Emajõe ürgoru alale. Maapinna abs. kõrgused olid puuraukude suudmetel 32,20...33,50 meetrit. Maapind on lauge, õrna kallakuga Emajõe suunas.

Uringualal oli pindmiseks kihiks enamasti turbamuld kuni turvas või muld, ühe puuraugu alal ümbertõstetud mullast koosnev täitekiht. Alluviaalsetest kihtidest kirjeldati uuringualal orgaanikaga savimölli, mölli ja möllist peenliiva. Looduslikest mineraalpinnastest esines alal liivaga savimöll-moreen, jääjõeline möllikas kuni mölline peenliiv, jääjärveline möll ja möllsavi ning liustikutekkeline, liivakivi tükke sisaldav savisest peenliivast koosnev lokaalmoreen. Aluspõhjalistest kihtidest esines uuringusügavuses aluspõhjaline peenliiv kuni mölline peenliiv, aluspõhjaline möllsavi ning ühe puuraugu alal ka nõrgalt tsementeerunud liivakivi.

Uuringusügavuses kuni 4,05 meetrit eraldati välja 14 kihti – geoloogilist elementi.

**Ehitusgeoloogilised tingimused on Kraavikopli detailplaneeringualal tänavate ja trasside rajamiseks keerulised. Raskendavateks teguriteks on kõrge pinnasevee tase, uuringuala paiknemine Emajõe üleujutusosal ning alal esinevad ebasoodsad pinnased (täitepinnas (kiht 1), muld (kiht 2), turbamuld kuni turvas (kiht 3), keskmise kuni rohke orgaanikaga möll ja savimöll (kihid 4 ja 5)).**

Detailplaneeringualal on plaanis maapinda täitepinnastega tõsta abs. kõrguseni 34,50 meetrit – puuraukude suudmete abs. kõrgustega võrreldes 1,00...2,30 meetri võrra. Täitematerjalina oleks mõistlik kasutada mineraalseid pinnaseid. Saviste kuni savipinnaste täiteks kasutamisel tõuseb kapillaartõusu tõttu pinnasevee tase. Teede ja vundamentide alal tuleks kasutada kiht-kihilt tihendatud ühtlaseid pinnaseid (liivad-kruusad), mis ei tohiks sisaldada orgaanikat (mulda, turvast jms.).

Trassikaevikud, sh. täitepinnastesse rajatud trassikaevikud ei hoiu nõlva ja need tuleb ehitustööde ajaks kindlustada. Trassid oleks mõistlik toetada liivpadjale. Kui maapinda tõstetakse täitepinnastega abs. kõrguseni 34,50 meetrit, siis esinevad trasside tavapärasel paigaldussügavuses, maapinnast 1,8...2,5 meetri sügavusel täitepinnas (kiht 1), muld (kiht 2), turbamuld kuni turvas (kiht 3), rohke orgaanikaga möll (kiht 5), jääjõeline mölline peenliiv (kiht 8) ja lokaalmoreen (kiht 11). Torustikke ei ole mõistlik ebasoodsatele pinnastele (kihid 1...5) toetada.

Planeeritavate tänavate ehitusalalt tuleks kogu mahus eemaldada ebasoodsad pinnased (kihid 1...5) ning asendada soovitud kõrguseni kiht-kihil tihendatud ühtlase mineraalse tagasitäitega (liivad, kruusad). Piirkondades, kus ebasoodsate pinnaste kogupaksus on üle 1,5 meetri tasub alternatiividena kaaluda (1) geotekstiili kasutamist või (2) ala katmist täitepinnastega, mille järel tuleb lasta tubakihil tiheneda. Samas tuleb arvestada, et turbakihis võib kihi tihenemisest tingitud vajumine kesta mitmeid aastaid.

Alale hoonete rajamisel tuleb hoonestusalal esineva täpse geoloogilise löike selgitamiseks ja pinnasekihtide tugevusparameetrite määramiseks viia läbi detailsemad ehitusgeoloogilised uuringud.

Uuring on esitatud tervikuna eraldi lisade all.

## **1.6. Keskkonnakaitse**

Planeeringuala keskkonnakaitseks piirangud on esitatud olemasoleva olukorra joonisel. Olulisi looduskaitse objekte planeeringualale ei jää. Veekaitseks piiranguvööndid on esitatud põhijoonisel.

Planeeringuga nähakse ette piirkonna minimaalne haljastusprotsent 30% krundi pindalast vastavalt üldplaneeringule. Detailplaneeringu koostamisel ei ole algatatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamist, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. KSH eelhinnang OÜ Alkranel (koostajad Elar Põldvere ja Kaari Susi) on esitatud valla detailplaneeringu algatamise korralduse lisana.

### **1.6.1. Jäätmekäitlus**

Jäätmekäitluse korraldamise aluseks on valla jäätmehoolduseeskiri. Jäätmekäitlusega ei tohi kaasneda tervise- ega keskkonnanormatiive ületavat mõju. Planeeringualal toimub jäätmete valikkogumine, et vältida ohtlike ja inertsete jäätmete segunemist. Eramute jäätmemaja/kogumiskonteineri asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga. Ridamajade võimalik prügimaja (alla 20m<sup>2</sup> pindalaga) asukoht on tähistatud põhijoonisel. Selle asukohta võib eelprojektiga täpsustada.

### **1.6.2. Heitvesi ja sademevesi**

Heitvesi juhitakse tsentraalsesse tänaval asuvasse kanalisatsioonikollektorisse. Alale on kavandatud kanalisatsiooni pumpla, mis viib kanalisatsiooni naaberkiinnistule planeeritud puhastusseadmesse.

Sademevesi kogutakse lahkvoolselt ja suunatakse kraavitusse.

Parklates lahendada liiva- ja mudaõlipüüniste asukohad vastavalt kehtivatele normidele ja seadustele.

### **1.6.3. Keskkonnariskid**

Planeeringuga kavandatud tegevused ei tekita keskkonnale olulist keskkonnamõju. Arvestades planeeringuala asukohta Tartu vallas ei suurenda planeeritud ehitus keskkonnariske ümbritsevale keskkonnale.

### **1.6.4. Radoon**

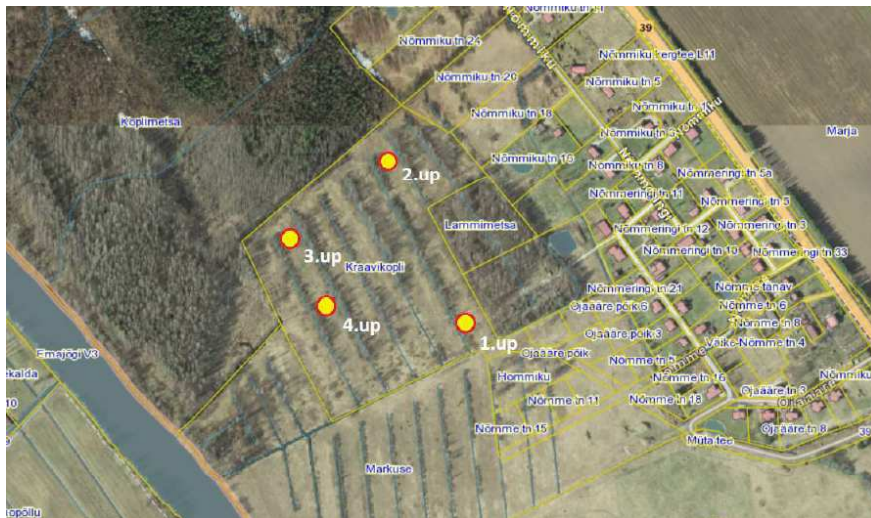
Planeeringu koostamise käigus on läbi viidud „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine Kraavikopli kinnistu, Vahi alevik, Tartu vald „ Radoon.ee Lauri Kasemaa poolt. Uuringu aruanne on lisatud käesoleva detailplaneeringule lisana.

Vastavalt uuringule on teostatud radooni sisalduse hindamist 4 uuringupunktis. Ühes neist (punkt 2, jääb kruntide Pos 1, 2, 3, 4, 29, 30, 31 ja 32 lähialale) on tegemist kõrge radooni sisaldusega pinnastega. Enne planeeritava ala teede ehitusprojekti koostamist tuleb teostada uus uuring punkti 2 piirkonnas.

Punkt 2 juures tuleb arvestada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” punkt 6 ja 8 juhiseid. Juhl kui konkreetse hoone alusest pinnasest on kontrollmõõdistamise käigus selgunud, et radooni aktiivsuskontsentratsiooni tase on madal või normaalne, ei ole radooni tõkestamiseks vaja erimeetmeid kasutusele võtta.

Kõrge radooni taseme puhul on vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (näiteks radoonitorustik koos radoonikindla kilega), nõuetekohased ventilatsiooni lahendused.

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe.



Väljavõte uuringupunktidest.



### **1.6.5. Müra**

Planeeritav ala ei jää otse mürarikaste objektide või tööstushoonete lähedusse. Olulisem müraallikas on Tartu-Jõgeva-Aravete tee, kuid see jääb planeeritavast alast 315m kaugusele itta. Hoonete projekteerimisel arvestada Keskkonnaministri määrust nr. 71, vastu võetud 16.12.2016 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid,, ja selles sätestatud müra nõudeid välismürale ja hoone välispiirete heliisolatsioonile.

### **1.6.7. Insolatsioon**

Planeeritav hoonestus saab kätte normikohase insolatsiooni ja ei too kaasa naaberhoonestuse insolatsiooni vähenemist, sest paikneb nende suhtes ilmakaarte poolest soodsas asukohas ja piisaval kaugusel. Hoone projekteerimisel jälgida Eesti standardit EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“.

## **1.7. Liikluskorraldus**

Planeeritav ala olemasolev juurdepääs avalikule teele nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete teele on läbi Müta tee, Ojaääre kinnistu ja Ojaääre põik kinnistu. Kinnistu planeeringu koostamise käigus on koostatud planeeringu liiklusmõju uuring ERC Konsultatsiooni OÜ Luule Kaal Tiit Kaal poolt „Tartu vallas Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Liiklusuuring „, 2020. Uuring on esitatud planeeringu lisana.

Planeeringuga nähakse ette uus juurdepääs läbi Koplimesa maaüksuse Metsajõe tänavale ja sealt Tartu-Jõgeva-Aravete teele. Metsajõe tänav on juba eelnevalt planeeritud KARIKAKRA, KULLERKUPU, PÄÄSUSSILMA, RUKKILILLE JA ÜLASE MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING (kehtestatud 27.06.2007). Uue juurdepääsu kavandamise on arvestatud Koplimesa maaüksuse paiknemise ja kujuga ning lähialade detailplaneeringutega. Planeeritud teega paralleelselt on planeeringus kavandatud kergliiklustee ja kraavitus ning truubid. Truupide asukohad tuleb tee ehitusprojektis täpsustada. Kavandatud ühendustee on laiusega 6,5m ja kergliiklustee laiusega 2,5m ning see on eraldatud sõiduteest 3m laiuse haljasribaga. Tänavakoridori äärne kraavitus ei jää naaberkinnistute alale. Truupide asukohad ja lõplik vajadus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Kokku on teeks vajaliku maa laius 18m. Krundiga on määratud teemaa ala laiem, sest hõlmab sisse nii kraavid kui ka vajalikuks vertikaalplaneerimiseks vajaliku maa. Lõplik teedeosade laius täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeritud uus juurdepääs läbib endist Kraavikopli kinnistut kuni Markuse maaüksuseni ja ühtib seal planeeringuga kavandatud teekoridoriga. Nimetatud ühendustee on planeeringus kavandatud 6,5m laiuse teena. Markus maaüksuse detailplaneeringus on kavandatud uus tänavate süsteem, mis ühildub läbi Ojaääre maaüksuse ja Müta tee Tartu-Jõgeva-Aravete teega. Teede asetus Markus maaüksusel on esitatud funktsionaalsete seoste skeemil.

Peamiselt liiklumise suunalt Markus maaüksus - Metsajõe tänav saavad alguse põiktänavad, mille sõidutee osa on kavandatud laiusega 6 meetrit. Põiktänavatelt on tagatud juurdepääsuvõimalused Kraavikopli, Nõmmiku tn 20, Lammimetsa, Markuse kinnistutele ja planeeritud kruntidele. Lisaks on planeeritud täiendavad kergliikluse juurdepääsuvõimalused ala lõunaosas, mis ühtivad Markuse kinnistule planeeritava teedesüsteemiga ja annavad võimaluse minna Emajõe kallasrajale.

Nimetatud põiktänavatel on lahutatud ühepoolsed kergliiklusteed 3m laiuse haljasribaga sõiduteest. Kergliiklusteede laius on 2,5 meetrit. Täiendavalt on jäetud 0,5m lumelükkamiseala jaoks krundi piiri ja kergliiklustee vahele. Antud ala võib kasutada kergliiklustee laiendamiseks või nihutamiseks kui soovitakse tänavat laiema projekteerida. Lisa eraldusriba laiusega 3m on tee teisel poolel, kuhu on planeeringuga kavandatud sadevee kraavitus/nõvad/imalad, mis kogutakse kokku lähiala kraavitusse. Tänavad on kavandatud äärkivita või siis madaldatud ja sõiduteega tasa olevate äärekividega. Tee lõplik lahendus esitatakse teedeosa eelprojekti.

Arvestades tänavate sõidutee laiust (6 ja 6,5m) on planeeringus kahte tüüpi tänavaid koridori laiusega 14,5m ja 15,5m. Teede koridoride lõiked on esitatud põhijoonisel. Tee elementide laiusi täpsustatakse teede eelprojekti. **Lõplik teedeosade laius täpsustatakse projekteerimisel.**

Kõik teed on kahe-suunalised. Planeeringu põhijoonisel on esitatud juurdepääsud kruntidele, kuid lõplik juurdepääs krundile täpsustatakse teede eelprojekti. Teede nimetused on toodud eraldi skeemil.



Tänavanimede skeem.

Parkimine on lahendatud omal krundil ja planeeringuga ei ole kavandatud parkimist avalikel teedel. Eramute parkimine lahendatakse lõplikult hoone eelprojektiga ehitusloa taotlemisel (nt. asukoht, katendid jne.). Ridaelamute parkimine on lahendatud otse ridaelamu ees-kõrval arvestusega, et parkimisalal on juurdepääs tänavale ja see ei ületaks kergliiklusteed. Otse maja ees-kõrval asuv parkimine toetab arhitektuurset ideed, et ridaelamu iga ühik on eraldi arhitektuurset lahendatud. Sõltuvalt krundi kujust ja paiknemisest on juurdepääsud parkimisalale ka tänavast lahutatud. **Lõplik parkimisala kuju ridaelamute juures, kas ees või taga või kõrval lahendatakse ehitusprojektiga. Otse väljasõite ridaelamu korterist avalikule tänavale ei ole lubatud. Väljasõit on ühine.** Planeeritud teed on avalikult kasutatavad. Planeeritav teedevõrk moodustab loogilise võrgustiku ja ühildub koostatava Markuse maaüksuse detailplaneeringus kavandatud teedevõrgustikuga ning annab võimaluse juurdepääsuks avalikule Tartu-Jõgeva-Aravete tee.

Kraavikopli kinnistut läbivale peatänavale on kavandatud 2 ühistranspordipeatuse taskut. Taskute lõplik asukoht määratakse teedeosa eelprojektiga arvestades lähialade detailplaneeringutega hõlmatud piirkondade väljaehitamist.

Tabel 4 Parkimiskohtade kontrollarvutus: Parkimiskohtade kontrollarvutus, parkimiskohti suletud brutopinna ruutmeetri kohta Väike-elamute alal (alus EVS 843 Linnatänavad )

hoone kasutus-siht-otstarve	Norm	Elamute parkimismatemaatika	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Ridaelamu	2	$8 \cdot 2 = 16$	$16 + 2$ (külalised) = 18
Kruntide arv 10		<b><math>10 \cdot 16 = 160</math></b>	<b><math>10 \cdot 18 = 180</math></b>
Avalik pargiala	-	-	10
Kruntide arv 1		-	<b>10</b>
Eramu	3	3	3
Kruntide arv 22		<b><math>22 \cdot 3 = 66</math></b>	<b><math>22 \cdot 3 = 66</math></b>
<b>KOKKU</b>		<b>226</b>	<b>256</b>

Planeeringuga on ettenähtud 30 parkimiskohta rohkem kui normatiivne parkimine ette näeb.

### 1.7.1 Liiklusuuring

Käesoleva detailplaneeringu mahud on läbi viidud liiklusuuring Tartu vallas Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse ja lähiala Detailplaneering Liiklusuuring ERC Konsultatsiooni OÜ.

Liiklussageduse prognoosi koostamisel on kasutatud baasprognoosis toodud meetodikat, kuid kõik kasvutegurid on vastavalt analüüsitud olukorrale ümber arvutatud. Lähteaastaks on võetud 2019, kuna käesoleva aasta loendustulemused ei pruugi anda piisavalt täpset informatsiooni (eriolukorrast taastumine).

Tugimaanteel nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete kasvab liiklussagedus 20 a jooksul 1,68 korda, mis teeb aasta keskmiseks kasvuks 2,6%.

Kraavikopli DP juurdepääs riigiteelt nr 39 on kavandatud Metsajõe tänava kaudu. Eeldusel, et aastaks 2025 on planeeritud elamud rajatud lisandub riigiteele ca 440 a/ööp täiendavat liiklust. Ristmiku läbilaskvusarvutused näitasid, et 2025.aastal on teenindustasemed järgmised:

Suund	HTT	ÕTT
Vasakpööre kõrvalteelt peateele	C	E
Parempööre kõrvalteelt peateele	A	A
Vasakpööre peateelt kõrvalteele	A	A

#### Märkus:

HTT – hommikune tipptund

ÕTT – õhtune tipptund

#### Teenindustasemed:

A – ooteaeg puudub või on väga lühike

B – ooteaeg lühike

C – ooteaeg keskmine

D – ooteaeg pikk

E – ooteaeg väga pikk

F – ristmiku läbilaskvus on ammendunud (ummik)

Peateel (mnt nr 39) läbilaskvusega probleeme ei ole. Õhtuse tipptunni liiklus kõrvalteelt vasakule (st Jõgeva poole) on küll suhteliselt vähene, aga kuna tegu on ühiskasutusrajaga, siis on mõjutatud ka parempöörde tegemise võimalikkus (ehk siis ka selle ooteaeg pikeneb). Üks võimalus oleks kõrvalteele teha Metsajõe tn väljuvale suunale eraldi vasakpöörderada, siis ei takista paremale pööravate sõidukite liiklust.

Eeldatud liiklussageduse kasvamisel muutub tulevikus ka ristmiku teenindustase. Aastaks 2040 võib eeldada järgmiseid teenindustasemeid:

Suund	HTT	ÕTT
Vasakpööre kõrvalteelt peateele	E	F
Parempööre kõrvalteelt peateele	B	A
Vasakpööre peateelt kõrvalteele	A	A

Üks teoreetiliselt võimalik juurdepääs oleks ka uue rajatud tee (hetkel puudub Teeregistris sel teel nimi ja nr – asub Müta tn ja Ojaääre tn vahel) kaudu läbi Markuse maaüksuse, kuid see tähendab, et lisaks Kraavikopli maaüksuste sõidukitele lisandub sellele ristmikule ka Markuse DP-ga seonduv liiklus ja juba olemasolevate kinnistute liiklus ning üsna tõenäoliselt muutub ristmiku teenindustase oluliselt halvemaks.

Arvestades ajalist perspektiivi ja liikluskoorumuse kasvu aastaks 2040 siis ilmselt on selleks ajaks peatee (mnt nr 39) kaju muutunud. Isegi 20 aasta perspektiivis on väljapääs Tartu suunas kõrgeima teenindustasemega. Lähiperspektiivis on samuti ristmike läbilase kõrgeima kuni rahuldava tasemega. Planeering ei too kaasa peatee (mnt nr 39) ummistumist.

## **1.8. Tehnovõrgud**

Planeeritava alal ei asu piirkonda teenindavaid tehnovõrke ja rajatise. Planeeringus taotletud tehnilised tingimused on esitatud eraldi seletuskirja lõpus. Kõikide tehnovõrkude projekteerimiseks võetakse uued tehnilised tingimused ja aktualiseeritakse geaalust. Tehnovõrkude edasisel projekteerimisel lähtuda sobilikest ja võimalikest tehnoloogilisest lahendustest.

### **1.8.1. Kanalisatsiooni taristu**

Planeeringuga on alal kavandatud lahkvoolne kanalisatsioon. Lokaalne kanalisatsioonisüsteem on krundil keelatud.

Kanalisatsioon kogutakse kokku Pos 37 asuvasse kanalisatsiooni pumplasse ja juhitakse naaberalale kavandatud puhastusseadmesse. Puhastusseadmed on kavandatud Markuse maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga.

Kanalisatsiooni kogumine kokku pumplasse Pos 37 annab võimaluse hilisemat juhtide kanalisatsiooni ka Tartu linna või teistesse lähedal asuvate asulate tsentraalsetesse võrkudesse.

Kokku on kanalisatsiooni teke alal:

$$309 \cdot 180 \text{ l/d} = 55620 \text{ l/d} = 55,62 \text{ m}^3/\text{d}$$

Tehnovõrkude lahendus on esitatud tehnovõrkude koondplaanel ja liitumised naaberaladega liitumiste skeemil.

Kanalisatsioonivarustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. Juhul kui planeeringu realiseerimise jooksul määratakse piirkonda uus vee-ettevõtja, tuleb ka koheselt planeeringu koostamisest huvitatud isiku poolt välja ehitada planeeringujärgne reoveepumpla ja liitumispunkt piirkonda teenindava vee-ettevõtte ühisorustikuga.

### **1.8.2. Sadevee taristu**

Planeeringuga kavandatud platsidelt ja teedelt kogutakse sadevesi kraavidesse ja nõvadesse ning juhitakse olemasolevasse kraavitusse planeeringuala piiridel.

Kõik olemasolevad perimeetril asuvad kraavid tuleb rekonstrueerida ja süvendada arvestades planeeringuala vertikaalplaneerimist. Olemasolevad maaparandussüsteemi kraavid kuuluvad likvideerimisele ja jäävad maapinna täite alla.

**Arvestades ala eraomandis olemist on vajalik sadeveekraavituse ja olemasoleva maaparandussüsteemi osade toimimiseks luua piirkonnas maaparandusühistu, kuhu kuuluvad kõik planeeritud kruntide omanikud. Piirkonnas maaomandi ostvad inimesed peavad olema teadlikud, et nad asuvas Emajõe üleujutuse piirkonnas ning nende elamuala on piiratud kraavide süsteemidega ja selle süsteemi korrasoleku tagamiseks on vajalik ühine tegutsemine. Lisaks peavad jääma toimima ka lähialal asuvad olemasolevad kuivendussüsteemi osad.**

Planeeritava ala uued kraavid on kavandatud piki tänavaid ja kruntide piire (Pos 26 ja 27; 27 ja 28, 29 ja 32; 20 ja 21 ). Kraavitusse kogutakse tänavate ja platside sadevesi. Lisaks on planeeringuga ettenähtud uute truupide rajamine nii olemasolevale kraavitusele teedekoridorides, kui ka peamisele sõiduteele Koplimesa kinnistul. Lõplik truupide vajadus täpsustatakse edasise projekteerimisega arvestades ala vertikaalplaneerimist, olemasolevate kraavide asupaiku ja uusi tänavakoridore. Koplimesa kinnistul arvestada olemasolevate ja võimalike uute metsakuivenduskraavidega.

Maaparandussüsteemi eesvooluga piirnevate planeeritud kruntide POS 21, POS 22, POS 23, POS 24, POS 36 ja POS 42 tulevastel omanikel on kohustus tagada oma kinnistu piires eesvoolukraavi korrashoid ja toimimisvõime (MaaParS § 49 lg 1).

### **1.8.3. Veevarustus**

Planeeringuga on alale kavandatud tsentraalne veevarustus. Joogivesi saadaks naaberalale Markuse maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud puurkaevust. Lokaalne veevarustuse lahendus on krundil keelatud.

Kokku on joogivee nõudlus alal:

$$309 \cdot 180 \text{ l/d} = 55620 \text{ l/d} = 55,62 \text{ m}^3/\text{d}$$

Individuaalseid puurkaeve ei ole lubatud rajada.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud tehnovõrkude koondplaanel ja liitumised naaberaladega liitumiste skeemil.

Joogiveevarustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. Juhul kui planeeringu realiseerimise jooksul määratakse piirkonda uus vee-ettevõtja, tuleb ka koheselt planeeringu koostamisest huvitatud isiku poolt välja ehitada liitumispunkt piirkonda teenindava vee-ettevõtte ühisorustikuga.

### **1.8.4. Tuletõrje veevarustus**

Tuletõrje välisveevarustus lahendatakse planeeritud 5 uue tuletõrjehüdrandi kaudu tänavaa maolulisematel ristmikel. Hüdrandist ulatuv 100m raadius on tähistatud tehnovõrkude koondplaanel.

### **1.8.5. Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Planeeritava ala elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr. 331666.

Detailplaneeringu on alale kavandatud koht uuele komplektalajaamale Pos 36. Alajaama asukoht on kavandatud võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde ja selle teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt. Uue alajaama toide on planeeritud 15 kV maakaabelliiniga "7828" alajaamast.

Uuest planeeritud alajaamast on kavandatud uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on kavandatud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena tealasse. Liitumiskilbid on alati vabalt teenindatavad avalikult kasutatavalt teelt.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga ja selle asukoht täpsustatakse ehitusprojektis.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana kaablitele ja alajaamale on moodustatud eraldi katastriüksus.

Kõikide planeeritavate tänavate äärde on kavandatud perspektiivsete 15 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektriakaablite on planeeritud piki kõnniteed ja ei ole paigutatud teiste kommunikatsioonide kaitsetsoonidesse ja vastupidi.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kruntide aadressid.

Planeeringu tehnoarvorkude joonisel on esitatud kavandatavad kaablid. Liitumine on esitatud vastavalt tehnilistele tingimustele nii võimalusena ehitada kaabelliinid mööda olemasolevaid teid alajaamani kui ka olukord peale Markuse detailplaneeringu valmimisel.

Ala tänavavalgustus on lahendatud tänaväärsena. Eelistada madalamaid poste, et ei tekiks hoonestusega kõrguslikku kontrasti. Lõplik postide asukoht lahendatakse ehitusprojektis vastavalt kehtivatele valgustusnormidele ja valgustite tüüpidele. Tänavavalgustusega vältida ülevalgustamist ja pimestamist.

Pargiala Pos 35 on samuti välisvalgustusega. Lõplik valgustite lahendus esitatakse eraldi projektiga. Tihedamalt valgustada välja mänguväljakud, et oleks võimalus neid kasutada ka talvisel ajal. Spordiväljakute osa valgustamine lahendada neid teenindavatest hoonetest.

Pos 38 on planeeritud tänavavalgustusega, projekteerimisel arvestada, et tegemist on metsas kulgeva teega. Eelistada madalamat valgustustaset. Kergliikluse osa valgustada sõiduteega samadelt postidelt. Lõplik postide arv ja tüüp määratakse ehitusprojektis.

Metsajõe tänavale viivale ühendustänavale tänavavalgustust ei rajata.



Elektriautode laadimistaristut reguleerib Ehitusseadustiku §651 lg 4, mis seab tingimused edasisele projekteerimisele. Autode laadimine täpsustatakse projekteerimisega igal krundil eraldi.

#### **1.8.6. Soojavarustus**

Kruntide soojavarustus lahendatakse lokaalküttega, mis põhineb kaudselt elektrikütteil. Täiendavalt kasutada keskkonnale ohutuid lisakütteallikaid või süsteeme nagu maaküte või päikesel põhinevad küttelehendused, mis ühilduvad üldiste hoonestuse energiasäästu normide ja tavadega. Maakütte projekteerimisel arvestada planeeringus esitatud tänaväärsete alleedega ja teiste puude asupaikadega. Maakütte kavandamisel saab aluseks võtta Maakütte Tartu valla uuringu (Maves OÜ august 2020), kus on sätestatud piirangud soojuspuuraukude, soojusvaiade ja horisontaalse maasoojussüsteemide rajamiseks.

#### **1.8.7. Sidevarustus**

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr. 32546410.

Planeeringuga on kavandatud sidevarustus alates sidekaevust F72S13\_K04 21 (kiuline singlemode metalliga optiline kaabel) detailplaneeringu ala tänavatel. Ehitusprojektiga paigaldada sidekaevu F72S13\_K04 ½ splitter. Paigaldada sinna sidekaev KKS2 ning sinna ¼ splitter. Splitteri järgi paigaldada 1/16 splitterid.

Planeeringuga on kavandatud iga krundi piirile mikrotoru. Ehitusprojektis esitada mikrotoru otstesse paigaldatavad tupikud (otsad) ning tähistada markerpalliga. Eramajade sisevõrk ehitada CAT5e/CAT6 kaabliga.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelvalvega. Info järelvalve kohta telefoninumbril 53412210 Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregstris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

### 1.8.8. Tehnilise taristu väljaehitamise mahud

Tabel 5

Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel (kõik mahud täpsustatakse ehitusprojektiga)

Trassid	Planeeringuga kavandatud (pikkus meetrites ca)
Side torustik	968
Sidetorustik väljaspool DP ala kuni liitumispunktini	635
Elektrikaabel	
Madalpinge	1047
Kõrgepinge	220
Kõrgepinge kaabel väljaspool DP ala kuni liitumispunktini	474
Välisvalgustuskaabel	1145
Välisvalgustuskaabel Pos 38	535
Välisvalgustuskaabel Pos 35	ca 450
Alajaam	1
Veetorustik	1318
Puurkaev	1 (naaberkinnistul)
Hüdrant	5
Kanaliseerimise torustik	1064
Kanaliseerimise survetorustik	173
Kanaliseerimise pumpla	1
Kanaliseerimise puhasti	1 (naaberkinnistul)
Truubid	24 (täpsustatakse projekteerimisega)

Ehitustööde teostamisel peab arvestama kehtivate normatiividega olemasolevatele trassidele. Kõik tehnilised tingimused on koostatud kogu planeeritava ala kohta.  
**Projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.**

### **1.8.10. Nõuded ehitusprojektile ja selle tehnovõrkude osale**

- Edasise projekteerimise staadiumis taotleda täiendavad tehnilised tingimused kõikidelt trassivaldajatelt, ehitusprojektid kooskõlastada täiendavalt.
- Servituudi vajadused on määratud vastavalt kehtivale seadusandlusele ja need määratakse lõplikult ehitusprojekti alusel.
- Palume edastada Koplimesa kinnisasjale planeeritud juurdepääsutee projekt Maa-ametile kooskõlastamiseks.
- Eesvooluga piirnevate kruntide POS 21, POS 22, POS 23, POS 24, POS 36 ja POS 42 ehitusloa taotlused (ehitusprojektid) kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.
- Parklatest väljasõitude ristumised jalg- ja jalgrattatee või kõnniteega lahendada selliselt, et jalg- ja jalgrattatee või kõnnitee pikiprofiil ega katend ei muutuks. Samuti ei tohiks jalgrattateed ristisuunas läbida äärekivid ning ristumiskoht peaks võrreldes sõiduteega olema tõstetud.
- Liitumise tingimused tsentraalse ühisveevärgi taristuga täpsustab vallavalitsus.
- Elektriautode laadimisvõrgustik täpsustatakse ehitusprojekti igale kinnistule eraldi.

### **1.9. Kitsendused ja servituudid ning servituudi vajadused**

**Kõik servituudid ja nende vajadus kuulub täpsustamisele peale kitsendusi põhjustavate rajatiste projekteerimist ja ehitamist.**

#### **PLANEERINGUS TEKKIV SERVITUUDI VAJADUS:**

Kogu ala jaoks:

#### **Ojaääre põik 79401:006:1115**

Juurdepääsuservituut planeeritavale alale kõigi kruntide ja kinnistute omanike kasuks;  
Servituudivajadus sidetorustikule ulatusega 1m sideehitisest valdaja kasuks;  
Servituudivajadus kõrgepingekaablile ulatusega liini äärmisest kaablist 1m kaabli valdaja kasuks.

#### **Ojaääre 79401:006:1123**

Juurdepääsuservituut planeeritavale alale kõigi kruntide ja kinnistute omanike kasuks;  
Servituudivajadus sidetorustikule ulatusega 1m sideehitisest valdaja kasuks;  
Servituudivajadus kõrgepingekaablile ulatusega liini äärmisest kaablist 1m kaabli valdaja kasuks.

#### **Nõmme tänav 79601:001:0452**

Servituudivajadus sidetorustikule ulatusega 1m sideehitisest valdaja kasuks;  
Servituudivajadus kõrgepingekaablile ulatusega liini äärmisest kaablist 1m kaabli valdaja kasuks.

#### **Müta tee 79601:001:1070**

Juurdepääsuservituut planeeritavale alale kõigi krundi ja kinnistute omanike kasuks.

Eraldi planeeritud krundid:

**Pos1:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos2:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos3:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos4:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos5:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

Veetorustikule ulatusega 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole torustiku valdaja kasuks;

Veetorustikule ulatusega 2m torustiku telgjoonest mõlemale poole torustiku valdaja kasuks;

Välisvalgustuse kaablile ja välisvalgustitele ulatusega 1m liini äärmise kaablist kaablite valdaja kasuks;

**Pos6:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos7:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos8:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos9:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos10:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos11:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos12:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos13:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos14:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos15:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos16:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos17:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos18:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos19:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos20:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos21:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos22:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos23:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos24:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos25:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos26:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

Servituudivajadus sadevee truibile ulatusega 2m kraavi valdaja kasuks;

**Pos27:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

Servituudivajadus sadevee truibile ulatusega 2m kraavi valdaja kasuks;

**Pos28:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos29:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos30:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

**Pos31:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

Servituudivajadus sadevee truibile ulatusega 2m kraavi valdaja kasuks;

**Pos32:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

Servituudivajadus sadevee truibile ulatusega 2m kraavi valdaja kasuks;

**Pos33:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

Servituudivajadus sadevee truibile ulatusega 2m kraavi valdaja kasuks;

**Pos34:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

Servituudivajadus sadevee truibile ulatusega 2m kraavi valdaja kasuks;

Servituudivajadus madalpingekaablile ulatusega liini äärmisest kaablist 1m kaabli valdaja kasuks;

Servituudivajadus valgustuskaablile ja valgustitele ulatusega liini äärmisest kaablist 1m kaabli valdaja kasuks;



Servituudivajadus kõrgepingekaablile ulatusega liini äärmisest kaablist 1m kaabli valdaja kasuks;

Servituudivajadus veetorule ja hüdrantidele ulatusega 2m torustiku telgjoonest valdaja kasuks;

Servituudivajadus kanalisatsioonitorule ulatusega 2m torustiku telgjoonest valdaja kasuks;

Servituudivajadus kanalisatsiooni survetorule ulatusega 2m torustiku telgjoonest valdaja kasuks;

Servituudivajadus sidetorustikule ulatusega 1m sideehitisest valdaja kasuks;

**Pos37:**

Servituudivajadus kuivenduskraavile kraavi hooldamiseks ulatusega 3m kraavi valdaja kasuks;

Servituudivajadus sadevee truibile ulatusega 2m kraavi valdaja kasuks;

**Pos38:**

Välisvalgustuse kaablile ja välisvalgustitele ulatusega 1m liini äärmise kaablist kaablite valdaja kasuks;

### 1.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002, mille alusel kuulub planeeritav ala elamupiirkonna tüüpi. Käesolevas piirkonnas peab arvestama järgmiste tingimustega hoonete projekteerimisel ja paigutamisel:

**Planeeringu koostamisel on arvestatud:**

piirkonna hea nähtavus ning elav keskkond;  
atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;  
omanikutunde tekitamine eraala selge eristamise ja piiramisega;  
selgelt eristatav juurdepääs, valduste ja planeeritava ala sissepääsude arvu piiramine;  
planeeritava ala jälgitavus, korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;

**Edasisel projekteerimisel peab arvestama:**

lukustatud sisenemisruumid, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;  
atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur, piirkonna hea valgustus ning elav keskkond;

### 1.11. Planeeringu rakendamine. Hoonestamise järjekord ja seos teede, haljastuse, välisvalgustuse ja sadevee kanalisatsiooni väljaehitamise.

Planeeringuala väljaehitamine on jagatud III etappi. Väljaehitamise seosed ja ulatused lepitakse kohaliku omavalitsusega eraldi lepinguga kokku. Planeeringu rajamine toimuv vastavalt sellele lepingule. **Etappide ulatust võib projekteerimisega täpsustada.**



Kraavikopli kinnistu väljaehitamise etapid.

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele tekitada kahjusid. Tuleb tagada, et rajatavad hooned ja k.a. kõik lähiala rajatised (nt. maaparandussüsteemi ja metsakuivenduse toimimine) ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava

tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjusid hüvitama krundi igakordne omanik.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele. Võimalikud kahjud hüvitab arendaja. Planeeringu elluviimisega kohalikule omavalitsusele mingeid kulutusi ei kaasne. Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

Tehnovõrkude väljaehitamine krundil toimub krundiomaniku ja tehnovõrgu valdaja omavahelisel kokkuleppel. Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine toimub detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku/isikute finantseerimisel. Arendaja tagab kõikide tehnovõrkude liitumised hoonestatavate kruntide piirideni. Liitumispunkte võib projekteerimisel krundiomaniku ja tehnovõrgu valdaja omavahelisel kokkuleppel täpsustada

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonirajatisi peab hakkab haldama määratud vee-ettevõtja.

Planeeringujärgsed servituudid seatakse vastavalt asjast huvitatud isikute vahelise kokkuleppega. Kõik servituudid kuuluvad enne sõlmimist täpsustamisele. Planeeringus on esitatud servituudivajadused, kui pole teisti märgitud.

Planeeringus kavandatud teed antakse peale väljaehitamist üle kohalikule omavalitsusele ja kõik planeeritud alal asuvad teed on avalikus kasutuses.

Kogu ala taristu (tehnovõrgud ja teed) tuleb projekteerida ja ehitusload taotleda terviklikult. Taristut on võimalik välja ehitada ja kasutuslube taotleda osade kaupa (osakasutusload). Enne väljastatakse ehitusload teedel ja trassidele siis alles hoonetele. Projekteerimistoiminguid võib teha samaaegselt. Enne ei saa hoone kasutusluba, kui krundi teenindavate teede ja trasside kasutusload on väljastatud.

Projekteerimisel on lubatud ehitusetappide piire täpsustada, sest planeerimise ajal pole veel kõiki asjaolusid selgunud ning taristu muutumisega lähiajal võib ehitusetappide järjekord ja ulatus muutuda. Neljanda ridaelamu kasutusloa saamise eelduseks on osaliselt välja ehitatud rekreatsiooniala.

Pos 35 võib välja ehitada etapiliselt. Pos 35 kinnistu on avalikus kasutuses ning kui tulevikus on piirkonna arendajal ja/või sihtotstarbeliselt loodud MTÜ-l, mis kasutab kinnistut soov seda ala vallale üle anda, siis tehakse seda tasuta.

Maaparandussüsteemi eesvooluga piirnevate planeeritud kruntide POS 21, POS 22, POS 23, POS 24, POS 36 ja POS 42 tulevastel omanikel on kohustus tagada oma kinnistu piires eesvoolukraavi korrashoid ja toimimisvõime (MaaParS § 49 lg 1).

Kui naaberl alal asuv Markuse maaüksuse ja lähiala detailplaneering ei realiseeru vajalikus ajagraafikus on käesoleva detailplaneeringust huvitatud isikul kohustus välja ehitada käesoleva detailplaneeringuala teenindavad Markuse ja lähiala

detailplaneeringuga kavandatud vee- ja kanalisatsioonirajatised (magistraalorustike need osad, mis ulatuvad pumplatesse, puurkaevuni, reoveepuhastisse ning on vajalikud Kraavikopli maaüksuse elluviimiseks; pumplad, puurkaev, reoveepuhasti jne.) ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud vee- ja kanalisatsioonirajatised (torustikud, pumplad, puurkaev, reoveepuhasti jne.).

Planeeringuga kavandatud vee- ja kanalisatsiooni lahendus jälgib naaberala planeeringulahendust ja on esitatud joonisel 5.3.

Kokkulepped planeeringuga kavandatud lahenduste väljaehitamiseks sõlmitakse otse naaberala maaomanikega, kas servituudi või maaomandi üleminekuga või muu kokkuleppega. Kokkulepped peavad olema sõlmitud enne mistahes ehitusloa väljastamist planeeringualal.

Kui enne planeeringu realiseerimist on antud piirkonnas olemas piirkonda teenindav vee-ettevõtja ja planeeritav ala liitub vee-ettevõtja poolt hallatava tsentraalse ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemiga, siis ei ole vaja Markuse maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud reoveepuhastit ja puurkaevu välja ehitada. Planeeritav ala liitub ühtse tsentraalse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemiga. Süsteemi väljaehitamine toimub siis vastavalt kohaliku omavalistuse ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni eeskirjadele ning alusdokumentidele.

Mõlema vee ja kanalisatsiooni lahenduse puhul kehtib seisukoht, et enne ei saa hooned kasutusluba, kui konkreetset krunti teenindavate teede ja trasside kasutusload on väljastatud.

## **2.PLANEERINGU JOONISED**

## **2.1 Situatsiooni skeem M 1:10000**

## **2.2 Planeeringu kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:8000**

### **2.3 Olemasolev olukord M 1:1000**



## **2.4 Põhijoonis M 1:1000**

## **2.4.1 Põhjoonis M 1:500**

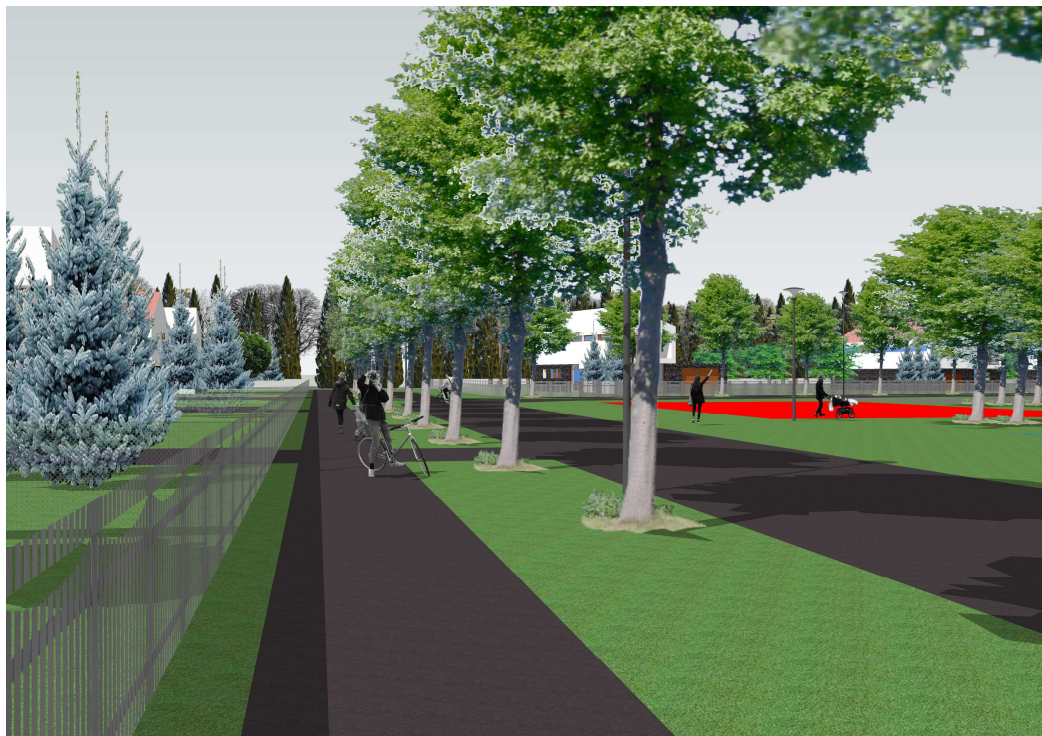
## **2.4.2 Põhjoonis M 1:500**

## **2.5 Tehnovõrkude planeering M 1:500**

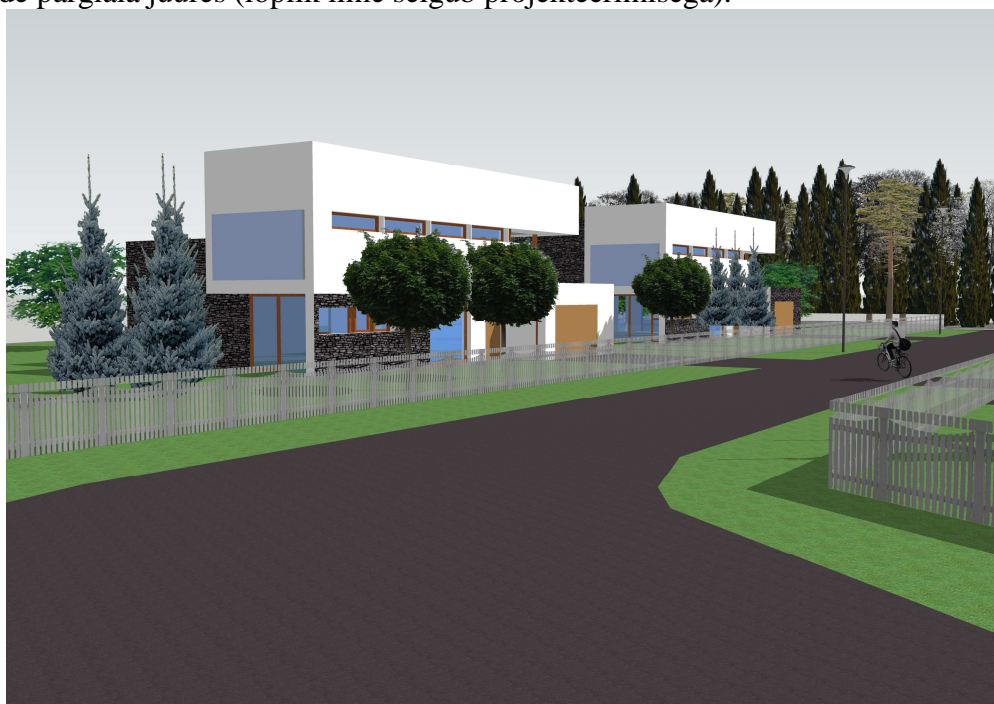
## **2.5.1 Tehnovõrkude planeering ühendused M 1:4000**

## **2.6 Tánava níméde ja aadresside ettepaneku skeem M 1:2000**

## 2.7 3D illustratsioonid



Vaade pargiala juures (lõplik ilme selgub projekteerimisega).



Tänavavaade tupikosale (lõplik ilme selgub projekteerimisega).

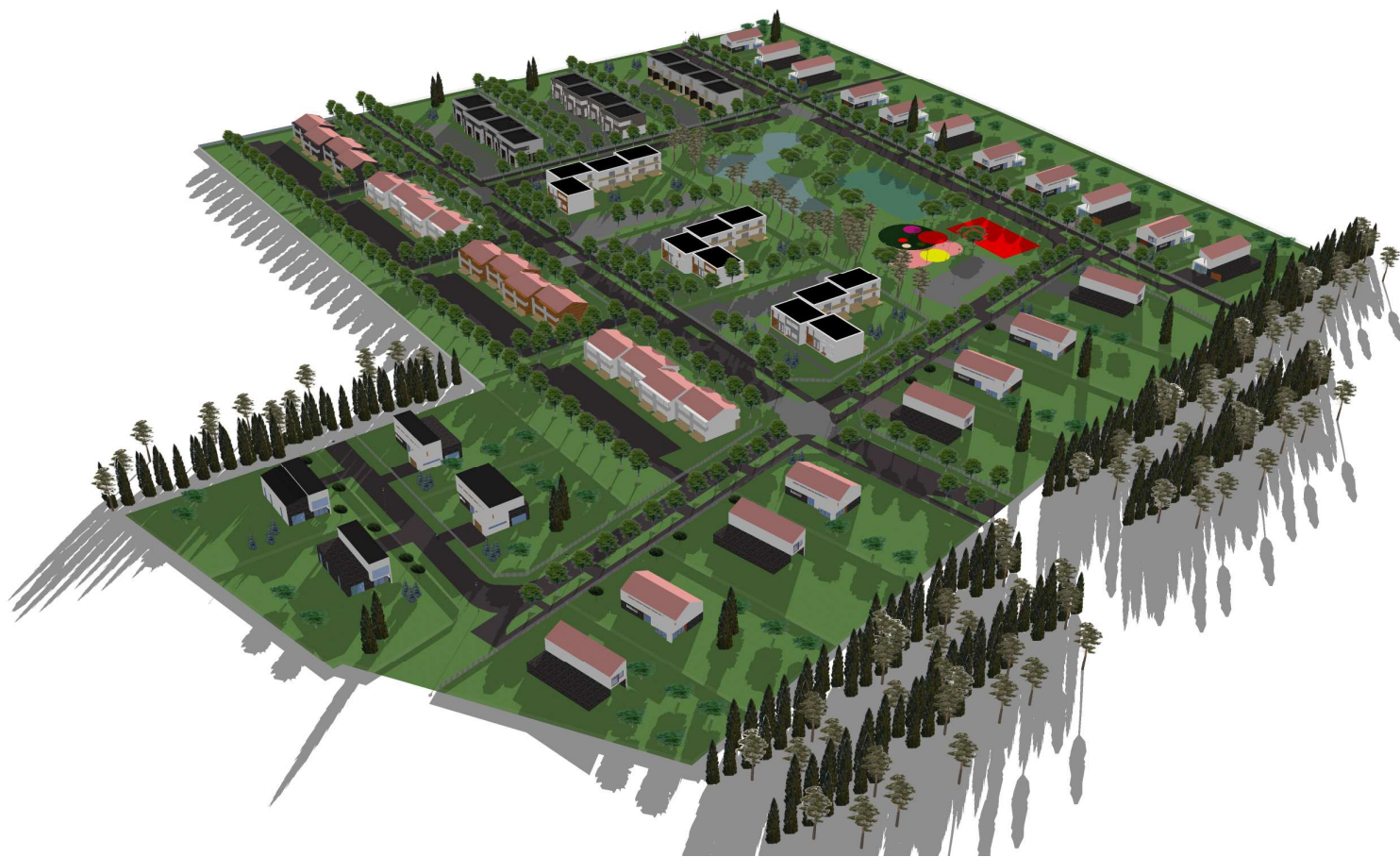


Peamist tänavat (lõplik ilme selgub projekteerimisega).



Võimalik ridaelamu (lõplik ilme selgub projekteerimisega).





Vaade lõunasse Emajõe poole (lõplik ilme selgub projekteerimisega).



Vaade põhja (lõplik ilme selgub projekteerimisega).

### 3. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ FIKSEERIMISE KOONDTABEL

Tabel 6

Jrk. Nr	Kooskõlastatav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteeri-ja märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1	Telia Eesti AS	33887286 10.06.2021	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste Planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk8 ja ptk9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73(25.06.2015). Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <a href="https://www.telia.ee/ehitajate-portaal">https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</a>	Digitaalne, eraldi lehel	-
2	Elektrilevi OÜ	1018694548 10.06.2020	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tehnilised tingimused 331666 KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS: Yulia Dun Elektrilevi OÜ	Digitaalne, eraldi lehel	-
3	Maa-amet	16.07.2021nr 6-3/20/11609-4	Märgime, et planeeringulahenduse muudatus juurdepääsutee krundi ( <i>Pos 38</i> ) osas on jäänud planeeringu seletuskirjas kajastamata. Seletuskirja punkti <i>1.7. Liikluskorraldus</i> kohaselt on teekoridori laius endiselt 18 meetrit. Palume viia seletuskirja sisse vastavad muudatused.  Maa-amet nõustub Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringulahendusega tingimusel, et seletuskirja viiakse sisse vastavad muudatused. Märkime, et Maa-amet eelistab juurdepääsutee aluse ja seda teenindava maa välja jagamist Koplimesa kinnistust ning peab otstarbekaks, et kohalik omavalitsus taotleb selle ala võõrandamist vastavalt riigivaraseaduse §-le 33.  Palume teavitada Maa-ametit detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku toimumise ajast. Palume edastada Koplimesa kinnisasjale planeeritud juurdepääsutee projekt Maa-ametile kooskõlastamiseks.	Digitaalselt eraldi lehel	Parandus on esitatud seletuskirja punktis 1.7 Liikluskorraldus  Täiendav nõue on esitatud seletuskirja punktis 1.8.10 Nõuded ehitusprojektile ja selle tehnovõrkude osale

VAHI ALEVIKUS ASUVA KRAAVIKOPLI MAAÜKSUSE  
(KÜ TUNNUS 79401:006:1517)  
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

			(allkirjastatud digitaalselt) Mai Lind maatoimingute osakonna juhataja koostanud Kadi Naar 56967266 kadi.naar@maaamet.ee		
4	Põllumajandus- ja Toiduamet	16.07.2021 nr 6.2-2/32836	Põllumajandus- ja Toiduamet kooskõlastab Tartu vallas Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1517) ja lähiala detailplaneeringu alljärgneval tingimusel:  1. Eesvooluga piirnevate kruntide POS 21, POS 22, POS 23, POS 24, POS 36 ja POS 42 ehitusloa taotlused (ehitusprojektid) kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.  Juhime Tartu Vallavalitsuse ja planeeringust huvitatud isikute tähelepanu alljärgnevale: Eesvooluga piirnevate planeeritud kruntide POS 21, POS 22, POS 23, POS 24, POS 36 ja POS 42 tulevastel omanikel on kohustus tagada oma kinnistu piires eesvoolukraavi korrahoold ja toimimisvõime (MaaParS § 49 lg 1).  (allkirjastatud digitaalselt) MARGUS TÜRK Peaspetsialist	Digitaalselt eraldi lehel	-  Täiendav nõue on esitatud seletuskirja punktis 1.8.10 Nõuded ehitusprojektile ja selle tehnovõrkude osale  Täiendav nõue on esitatud seletuskirja punktis 1.8.2. Sadevee taristu ja 1.11. Planeeringu rakendamine. Hoonestamise järjekord ja seos teede, haljastuse, välisvalgustuse ja sadevee kanalisatsiooni väljaehitamiseiga.
5	Tartu Linnavalitsus	11.08.2021 nr 9-3.2/08181	Tartu Linnavalitsus on detailplaneeringuga tutvunud ja palub planeeringu vastuvõtmiseks arvestada järgneva:  1. Kehtiva üldplaneeringu ja koostamisel oleva Tartu valla üldplaneeringu <a href="https://hendrikson.ee/maps/Tartu-vald/">https://hendrikson.ee/maps/Tartu-vald/</a> kohaselt on jõe poolne osa planeeringualast arvatud <b>väärtuslike maastike hulka</b> . Kooskõlastamise läbinud üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on väärtuslikele maastikele seatud tingimused, mille kohaselt tiheasustustala planeerimine väärtuslikule maastikule pole lubatud. Linn teeb ettepaneku arvestada üldplaneeringu koostamisel detailplaneeringu lahendusega või siis vastupidi – koostada detailplaneering, mis on kooskõlas üldplaneeringuga.  2. Linnavalitsus on oma 28.06.2019 kirjaga nr 9-3.2/08181 teinud ettepaneku täiendada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut analüüsiplaneeringuala reo- ja sademeveest lähtuva võimaliku negatiivse mõju vältimise osas jõevee kvaliteedile. Palume planeeringus tuua välja sademetevee mõju võimalikule reostuskoormuse tõusule Emajões ja anda leevendavad meetmed reostuse vältimiseks.  3. Detailplaneeringus näidata nii põhijoonisel kui kontaktvõõndi funktsionaalsete seoste joonisel juurdepääsud kallasrajale.  4. Palume lisada dokumentatsioon, mis	Digitaalselt eraldi lehel	-  1. Detailplaneeringu koostamisel on lauseks Tartu valla kehtiv üldplaneeringu lahendus ja see on aluseks ka antud lahenduse koostamisel.  2. Reo- ja sademeveele kehtivad eraldi normid „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasle juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesalduse piirväärtused” Keskkonnaministri määrus 08.11.2019 nr 61. Neid ei saa planeeringuga kehtestada.  3. Planeeringuga on antud juurdepääs Markuse, Nõmmeringi

VAHI ALEVIKUS ASUVA KRAAVIKOPLI MAAÜKSUSE  
(KÜ TUNNUS 79401:006:1517)  
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

			<p>näitab, et planeeritud vee- ja kanalisatsioonivarustus on võimalik kirjeldatud kujul realiseerida (vee-ettevõtja poolne tehniline lähteülesanne ja planeeritud lahenduse kooskõlastus). Planeeritud veevarustus ja kanalisatsiooni taristu põhineb Markuse maaüksuse detailplaneeringul. Vee-ettevõtja poolset dokumentatsiooni ega viidet ettevõttele planeeringu lisades ei ole.</p> <p>5. Kaaluda jalg- ja jalgrattateede kavandamist 3 m laiuks sõidutee arvelt.</p> <p>6. Parklatest väljasõitude ristumised jalg- ja jalgrattatee või kõnniteega lahendada selliselt, et jalg- ja jalgrattatee või kõnnitee pikiprofiil ega katend ei muutuks. Samuti ei tohiks jalgrattateed ristisuunas läbida äärekivid ning ristumiskoht peaks võrreldes sõiduteega olema tõstetud. Palume meie arvamusel arvestada ja anda sellekohast tagasisidet.</p>		<p>tn 17, Ojaääre põik, Ojaääre kü. ja nende lähiala detailplaneeringus kavandatud kinnistule nr 57.</p> <p>4. Liitumise tingimused tsentraalse ühisveevärgi taristuga täpsustab vallavalitsus. Täiendav nõue on esitatud seletuskirja punktis 1.8.10 Nõuded ehitusprojektile ja selle tehnovõrkude osale</p> <p>5. Jalg- ja jalgrattateede laius on leitud koostöös kohaliku omavalitsusega.</p> <p>6. Täiendav nõue on esitatud seletuskirja punktis 1.8.10 Nõuded ehitusprojektile ja selle tehnovõrkude osale</p>
6	Lõuna Päästkeskus	14.07.2021nr 7.2-3.2/5961-3	<p>Tartu vallas Vahi alevikus Kraavikopli DP on kooskõlastatud ja saadetud Tartu vallavalitsusele.</p> <p>Pjotr Vorobjov peainspektor Ohutusjärelvalvebüroo Lõunapäästkeskus</p>	Digitaalselt eraldi lehel	-

Planeering on esitatud koostöö vormis ka naaberkinnistute omanikele (Lammimetsa 79401:006:1518 – [valdo.kaselo@gmail.com](mailto:valdo.kaselo@gmail.com); Ojaääre põik – 79401:006:1115, Ojaääre – 79401:006:1123, Markuse 79401:006:1122 – [valdeko@transmix.ee](mailto:valdeko@transmix.ee) , [teramo@hot.ee](mailto:teramo@hot.ee)) ja Päästeameti lõuna päästkeskusele.

**PROJEKTI JUHT: PEEP MOORAST**-----  
(.....)

### 3.1 Telia AS kooskõlastus



#### PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 33887286

<b>Kliendinumber</b>	552035																		
<b>Isikukood/Registrikood</b>	37605175718																		
<b>Nimi</b>	Moorast																		
<b>Kontaktisik</b>	Peep Moorast telefon 58373248																		
<b>e-post</b>	p.moorast@gmail.com																		
<b>Aadress</b>	NURMIKU TEE 16/2-14, TALLINN 12013, HARJU MAAKOND																		
<b>Objekti asukoht ja projekti nimi</b>	Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond : TARTU VALLAS VAHI ALEVIKUS ASUVA KRAAVIKOPLI MAAÜKSUSE (KÜ TUNNUS 79401:006:1517) JA LÄHIALA DETAILP																		
<b>Projekti/töö nimetus</b>	TARTU VALLAS VAHI ALEVIKUS ASUVA KRAAVIKOPLI MAAÜKSUSE (KÜ TUNNUS 79401:006:1517) JA LÄHIALA DETAILP																		
<b>Kooskõlastamisele esitatud dokumendid</b>	<table><tr><td>1. Info fail</td><td>Kraavikopli DP 062020.dwg</td></tr><tr><td>2. Info fail</td><td>KRAAVIKOPLI DP FUNKTSIONAALSED SEOSSED.pdf</td></tr><tr><td>3. Info fail</td><td>KRAAVIKOPLI DP OLEMASOLEV OLUKORD.pdf</td></tr><tr><td>4. Info fail</td><td>KRAAVIKOPLI DP P6HIJONIS M1000.pdf</td></tr><tr><td>5. Info fail</td><td>KRAAVIKOPLI DP SITUATSIOONI SKEEM.pdf</td></tr><tr><td>6. Info fail</td><td>KRAAVIKOPLI DP TEHNOV6RGUD.pdf</td></tr><tr><td>7. Projektjoonis</td><td>KRAAVIKOPLI DP P6HIJONIS M1000.pdf</td></tr><tr><td>8. Projekti seletuskiri</td><td>KRAAVIKOPLI DP SELETUSKIRI.pdf</td></tr><tr><td>9. Skeemid</td><td>KRAAVIKOPLI DP TEHNOV6RGUD LIITUMINE.pdf</td></tr></table>	1. Info fail	Kraavikopli DP 062020.dwg	2. Info fail	KRAAVIKOPLI DP FUNKTSIONAALSED SEOSSED.pdf	3. Info fail	KRAAVIKOPLI DP OLEMASOLEV OLUKORD.pdf	4. Info fail	KRAAVIKOPLI DP P6HIJONIS M1000.pdf	5. Info fail	KRAAVIKOPLI DP SITUATSIOONI SKEEM.pdf	6. Info fail	KRAAVIKOPLI DP TEHNOV6RGUD.pdf	7. Projektjoonis	KRAAVIKOPLI DP P6HIJONIS M1000.pdf	8. Projekti seletuskiri	KRAAVIKOPLI DP SELETUSKIRI.pdf	9. Skeemid	KRAAVIKOPLI DP TEHNOV6RGUD LIITUMINE.pdf
1. Info fail	Kraavikopli DP 062020.dwg																		
2. Info fail	KRAAVIKOPLI DP FUNKTSIONAALSED SEOSSED.pdf																		
3. Info fail	KRAAVIKOPLI DP OLEMASOLEV OLUKORD.pdf																		
4. Info fail	KRAAVIKOPLI DP P6HIJONIS M1000.pdf																		
5. Info fail	KRAAVIKOPLI DP SITUATSIOONI SKEEM.pdf																		
6. Info fail	KRAAVIKOPLI DP TEHNOV6RGUD.pdf																		
7. Projektjoonis	KRAAVIKOPLI DP P6HIJONIS M1000.pdf																		
8. Projekti seletuskiri	KRAAVIKOPLI DP SELETUSKIRI.pdf																		
9. Skeemid	KRAAVIKOPLI DP TEHNOV6RGUD LIITUMINE.pdf																		

#### Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise ja  
kaitsevõõndis tegutsemise Eeskirjast: jah  
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja ja  
kirjaliku tööloa alusel: jah



Info tööloa saamiseks telefoninumbri:  
Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on  
vaja täiendavalt esitada tööjoonised:  
Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis:  
Projekt kooskõlastatakse märkustega:

53412210

jah

Sidekaev(ud)

Telia sideehitiste kaitsevõõndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevõõndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) #Ehitise kaitsevõõndi ulatus, kaitsevõõndis tegutsemise kord ja kaitsevõõndi tähistusele esitatavad nõuded#, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevõõndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevõõndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>

Kooskõlastus kehtib kuni 10.06.2021

Kooskõlastuse võttis vastu:  
Peep Moorast

Kooskõlastuse andis:  
Telia Eesti AS volitatud esindaja  
Kaino Ütt-Ütti  
e-post: [Kaino.Ytt-Ytti@boftel.com](mailto:Kaino.Ytt-Ytti@boftel.com)  
telefon: 7358621

### 3.2 Elektrilevi OÜ kooskõlastus



Elektrilevi OÜ  
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN  
Registrikood 11050857

**PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR.** 1018694548  
**KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV:** 10.06.2020

**KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:**

**REGISTRIKOOD:** 11559977  
**NIMI:** FIE PEEP MOORAST  
**KONTAKTISIK:** PEEP MOORAST  
**OBJEKTI AADRESS:** Kraavikopli, Vahi alevik, Tartu vald (DP)  
**TÖÖ NUMBER:** 4-19  
**TÖÖ SISU:** Tehnovõrkude koondplaan  
**STAADIUM:** Detailplaneering

**KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:**

\* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

\* Tehnilised tingimused 331666

**KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:**

Yulia Dun  
Elektrilevi OÜ



### 3.3 Maa-amet kiri 6-3/20/11609-4



MAA-AMET

Johanna Kasearu  
Tartu Vallavalitsus  
tartuvald@tartuvald.ee

Teie 09.07.2021 nr 7-1/47-5

Meie 16.07.2021 nr 6-3/20/11609-4

**Vahi alevikus asuva Kraavikopli  
maatüksuse (kü tunnus 79401:006:1517)  
ja lähiala detailplaneering**

Austatud Johanna Kasearu

Olete edastanud Maa-ametile 09.07.2021 kirjaga nr 7-1/47-5 kooskõlastamiseks Tartu Vallavalitsuse 01.08.2019 korraldusega nr 646 algatatud Vahi alevikus asuva Kraavikopli maatüksuse ja lähiala detailplaneeringu. Planeeringu eesmärk on kaaluda olemasoleva Nõmmiku elumupiirkonna laiendamist Emajõe suunas ja uuele arendusalale täiendava juurdepääsutee planeerimist. Planeeringuala hõlmab lisaks Kraavikopli (katastritunnus 79401:006:1517) kinnisasjale ka Koplimesa kinnisasja (katastritunnus 79601:001:0261, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 384197 m<sup>2</sup>), kuhu on kavandatud juurdepääsutee planeeringualale. Koplimesa kinnisasja omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Keskkonnaministeerium ning volitatud asutus Maa-amet.

Maa-amet on varasemalt avaldanud planeeringulahenduse osas arvamust 11.06.2019 kirjaga nr 6-3/19/9208-2 ja 10.09.2020 kirjaga nr 6-3/20/11609-2. Maa-amet märkis 10.09.2020 kirjas nr 6-3/20/11609-2 kavandatava juurdepääsutee osas järgmist: „Maa-ametil ei ole põhimõttelisi vastuväiteid Koplimesa kinnisasjale transpordimaa krundi Pos 36 kavandamise osas, kuid amet ei nõustu uue tee kavandamisega seotud rajatiste planeerimisega riigile kuuluvatele kruntidele Pos 37 ja 38. Palume kavandada uued kraavid, mis on vajalik rajada eelkõige tee ehitamisega seonduvalt, teemaa koosseisu, vajadusel suurendades krundi piire ja pindala.“. Maa-amet palus esitada Kraavikopli maatüksuse ja lähiala detailplaneering enne vastuvõtmist veelkord Maa-ametile seisukoha andmiseks.

09.07.2021 edastatud lahenduse kohaselt on Koplimesa kinnisasjale kavandatud transpordimaa krundi laiendatud selliselt, et planeeritud teeäärsed kraavid jäävad transpordimaa krundi koosseisu. Juurdepääsutee tarbeks on ette nähtud moodustada 17 729 m<sup>2</sup> suurune transpordimaa krunt Pos 38, mis poolitab ülejäänud Koplimesa kinnisasja kaheks maatulundusmaa krundiks: Pos 39 (42 919 m<sup>2</sup>) ning Pos 40 (323 547 m<sup>2</sup>).

Märgime, et planeeringulahenduse muudatus juurdepääsutee krundi (Pos 38) osas on jäänud planeeringu seletuskirjas kajastamata. Seletuskirja punkti 1.7. *Lükluskorraldus* kohaselt on teekoridori laius endiselt 18 meetrit. Palume viia seletuskirja sisse vastavad muudatused.

Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaamet@maaamet.ee / www.maaamet.ee  
Registrikood 70003098

Maa-amet nõustub Vahi alevikus asuva Kraavikopli maatüksuse ja lähiala detailplaneeringu lahendusega tingimusel, et seletuskirja viiakse sisse vastavad muudatused. Märkime, et Maa-amet eelistab juurdepääsutee aluse ja seda teenindava maa välja jagamist Koplimesa kinnistust ning peab otstarbekaks, et kohalik omavalitsus taotleb selle ala võõrandamist vastavalt riigivaraseaduse §-le 33.

Palume teavitada Maa-ametit detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avaliku väljapaneku toimumisest ajast. Palume edastada Koplimesa kinnisasjale planeeritud juurdepääsutee projekt Maa-ametile kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Mai Lind  
maatoimingute osakonna juhataja

Kadi Naar  
56967266 kadi.naar@maaamet.ee

### 3.4 Põllumajandus- ja Toiduamet 16.07.2021. nr 6.2-2/32836



PÕLLUMAJANDUS- JA TOIDUAMET

TARTU VALLAVALITSUS

Tartu maakond  
Tartu vald  
Kõrveküla alevik  
Haava tn 6

60512  
tartuvald@tartuvald.ee

Teie: 09.07.2021 nr 7-1/47-5

Meie: 16.07.2021 nr 6.2-2/32836

#### **Kraavikopli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamine**

Lugupeetud Johanna Kasearu

Põllumajandus- ja Toiduamet tutvus Teie poolt kooskõlastamiseks esitatud detailplaneeringuga „Tartu vallas Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1517) ja lähiala detailplaneering“ (FIE Peep Moorast töö nr 4-19).

Planeeritud krundid POS 21, POS 22, POS 23, POS 24, POS 36 ja POS 42 piirnevad lõunapoolsest küljest maaparandussüsteemi ehitise Raadi (kood 2102360010500/001) eesvoolukraaviga.

Põllumajandus- ja Toiduamet kooskõlastab Tartu vallas Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1517) ja lähiala detailplaneeringu alljärgneval tingimusel:

1. Eesvooluga piirnevate kruntide POS 21, POS 22, POS 23, POS 24, POS 36 ja POS 42 ehitusloa taotlused (ehitusprojektid) kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Juhime Tartu Vallavalitsuse ja planeeringust huvitatud isikute tähelepanu alljärgnevale:

Eesvooluga piirnevate planeeritud kruntide POS 21, POS 22, POS 23, POS 24, POS 36 ja POS 42 tulevastel omanikel on kohustus tagada oma kinnistu piires eesvoolukraavi korrashoid ja toimimisvõime (MaaParS § 49 lg 1).

(allkirjastatud digitaalselt)

MARGUS TÜRK  
Peaspetsialist

Margus Türk  
Põllumajandus- ja Toiduameti Tartu esindus  
Tähe 4, Tartu  
5253 024

Teaduse 2, Saku, Harjumaa 75501 | 6 712 602 | pta@pta.agri.ee | www.pta.agri.ee

margus.tyrk@pta.agri.ee

### 3.5 Maanteeameti seisukoht



Peep Moorast <p.moorast@gmail.com>

---

#### Kraavikopli kinnistu detailplaneeringust

1 sõnum

info.mnt@mnt.ee <info.mnt@mnt.ee>  
Saaja: Peep Moorast <p.moorast@gmail.com>

9. september 2020 00:19

Tere!

Teile on saadetud Maanteeameti dokumendihaldussüsteemi Delta kaudu dokument.

Pealkiri: **Kraavikopli kinnistu detailplaneeringust**

Registreerimise kuupäev: **09.09.2020**

Registreerimise number: **15-2/20/37893-2**.

Tere,

oleme kätte saanud ning läbi vaadanud Tartu vallas Vahi alevikus Kraavikopli kinnistu detailplaneeringu materjalid. Planeeringuala ei piirne riigiteega, kuid sellel on puutumus riigitee nr 39 Tartu - Jõgeva - Aravete km 2,261 ristumiskohaga (juurdepääs riigiteelt planeeringualale Metsajõe tänavalt).

Oleme 27.06.2019 kirjaga nr 15-2/19/25941-2 väljastanud oma seisukohad Kraavikopli detailplaneeringu koostamiseks. Meil ei ole täiendavaid arvamusi ega vastuväiteid detailplaneeringu lahendusele.

Lugupidamisega

**Tuuli Tsahkna**  
peaspetsialist  
58073001

---

Maanteeamet  
Teelise 4  
10916 Tallinn  
kliendiinfo (sõiduk, juhiloa) 620 1200, [info@mnt.ee](mailto:info@mnt.ee)  
teedealased küsimused 611 9300, [maantee@mnt.ee](mailto:maantee@mnt.ee)  
<http://www.mnt.ee>

### 3.6 Tartu Linnavalitsus 11.08.2021 nr 9-3.2/08181



TARTU LINNAVALITSUS

Tartu Vallavalitsus  
Haava 6  
Kõrveküla  
Tartu vald  
60512 TARTU MAAKOND

Teie 09.07.2021 nr 7-1/47-5  
Meie 11.08.2021 nr 9-3.2/08181

#### **Kraavikopli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamine**

Tartu Vallavalitsus on edastanud Tartu linnale planeerimisseaduse § 133 alusel kooskõlastamiseks Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu. Planeeringu eesmärk on olemasoleva Nõmmiku elamupiirkonna laiendamine Emajõe suunas ja uuele arendusalale täiendava juurdepääsutee planeerimine. Planeeringuala ei ole hoonestatud, kuid see on lubatud kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringus kavandatu vastab üldplaneeringule ja selle põhimõtetele.

Planeeringuga kavandatakse arendusalale erinevat tüüpi elamuid - üksikelamud ja kuni 8-korteriga ridaelamud ning määratakse ehitusõigused nii elamute kui abihoonete püstitamiseks. Kogu alast on 10% kavandatud avalikus kasutuses olevaks sotsiaalmaaks, kuhu on võimalus ka rajada avaliku kasutusega seotud hooned. Uutest funktsioonidest lähtuvalt on lahendatud ala liikluskorraldus, haljastus, heakord ja hoonete tehnovõrkudega varustamine. Oluliseks eesmärgiks on täiendada juurdepääsu ühenduse kavandamine Metsajõe tänavaga (pääs 39 Tartu-Jõgeva-Aravete teele). Planeeringuala hõlmab lisaks Kraavikopli maaüksusele ka Koplimesa maaüksust eelpool nimetatud juurdepääsutee planeerimise eesmärgil. Planeeringuala pindala on ca 12 ha.

Tartu Linnavalitsus on detailplaneeringuga tutvunud ja palub planeeringu vastuvõtmiseks arvestada järgnevalt:

1. Kehtiva üldplaneeringu ja koostamisel oleva Tartu valla üldplaneeringu <https://hendrikson.ee/maps/Tartu-vald/> kohaselt on jõe poolne osa planeeringualast arvatud [väärtuslike maastike hulka](#). [Kooskõlastamise läbinud üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on väärtuslikele maastikele seatud tingimused, mille kohaselt tiheasustustala planeerimine väärtuslikele maastikule pole lubatud. Linn teeb ettepaneku arvestada üldplaneeringu koostamisel detailplaneeringu lahendusega või siis vastupidi – koostada detailplaneering, mis on kooskõlas üldplaneeringutega.](#)
2. Linnavalitsus on oma 28.06.2019 kirjaga nr 9-3.2/08181 teinud ettepaneku täiendada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut analüüsiga planeeringuala reo- ja sademeveest lähtuva võimaliku negatiivse mõju vältimise osas jõevee kvaliteedile. Palume planeeringus tuua välja sademetevee mõju võimalikule reostuskoormuse tõusule Emajões ja anda leevendavad meetmed reostuse vältimiseks.
3. Detailplaneeringus näidata nii põhijoonisel kui kontaktpöõndi funktsionaalsete seoste joonisel juurdepääsud kallasrajale.
4. Palume lisada dokumentatsioon, mis näitab, et planeeritud vee- ja kanalisatsioonivarustus on võimalik kirjeldatud kujul realiseerida (vee- ettevõtja poolne tehniline lähteülesanne ja planeeritud lahenduse kooskõlastus). Planeeritud veevarustus ja kanalisatsioonitaristu põhineb Markuse maaüksuse detailplaneeringul. Vee-ettevõtja poolset dokumentatsiooni ega viidet ettevõttele planeeringu lisades ei ole.
5. Kaaluda jalg- ja jalgrattateede kavandamist 3 m laiuks sõidutee arvelt.

6. Parklatest väljasõitude ristumised jalg- ja jalgrattatee või kõnniteega lahendada selliselt, et jalg- ja jalgrattatee või kõnnitee pikiprofiil ega katend ei muutuks. Samuti ei tohiks jalgrattateed ristisuunas läbida äärekivid ning ristumiskoht peaks võrreldes sõiduteega olema tõstetud. Palume meie arvamusega arvestada ja anda sellekohast tagasisidet.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Reno Laidre  
abilinnapea

Jaanika Koppel 736 1162  
jaanika.koppel@tartu.ee

### 3.7 Lõuna Päästekeskus 14.07.2021nr 7.2-3.2/5961-3



**PÄÄSTEAMET**

Johanna Kasearu  
Tartu Vallavalitsus  
[johanna.kasearu@tartuvald.ee](mailto:johanna.kasearu@tartuvald.ee)

Teie: 09.07.2021 nr 7-1/47-5

Meie: 14.07.2021 nr 7.2-3.2/5961-3

#### **Tartu vallas Vahi alevikus Kraavikopli DP kooskõlastus**

Tartu vallas Vahi alevikus Kraavikopli DP on kooskõlastatud ja saadetud Tartu vallavalitsusele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Pjotr Vorobjov  
peainspektor  
Ohutusjärelvalve büroo  
Lõuna päästekeskus

+ 372 5077 599  
[pjotr.vorobjov@rescue.ee](mailto:pjotr.vorobjov@rescue.ee)

Lõuna päästekeskus / Jaama 207 / 50705 Tartu / 733 7300 / [louna@rescue.ee](mailto:louna@rescue.ee) / [www.paasteamet.ee](http://www.paasteamet.ee) /  
Registrikood 70000585



#### **4. LISAD**

## 4.1 Algamise korraldus



### KORRALDUS

Kõrveküla

01.08.2019 nr 646

#### **Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1517) ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine**

OÜ Diele (reg kood 14030341) esindaja esitas detailplaneeringu algatamise taotluse Vahi alevikus asuvale Kraavikopli maaüksusele.

Käesoleval hetkel on Kraavikopli maaüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa ja pindala 100792 m<sup>2</sup>. Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Nõmmiku elumupiirkonna laiendamist Emajõe suunas ja uuele arendusalale täiendava juurdepääsutee planeerimist. Planeerimise käigus kaalutakse arendusalale erinevat tüüpi elamute planeerimist (üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud) ja määratakse ehitusõigused nii elamute kui abihoonete püstitamiseks. Planeering peab sisaldama ka läbimõeldud avaliku ruumi lahendust (kogu alast ca 10% kavandada üldkasutatavaks maaks). Uutest funktsioonidest lähtuvalt on vajalik lahendada planeeringuga ala liikluskorraldus, haljastus, heakord ja hoonete tehnovõrkudega varustamine. Oluliseks eesmärgiks on täiendava juurdepääsu ühenduse kavandamine Metsajõe tänavaga (pääs 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee).

Planeeringuala hõlmab lisaks Kraavikopli maaüksusele ka Koplimesa maaüksust juurdepääsutee planeerimise eesmärgil.

Planeeringuala pindala on ca 12 ha. Planeeringuala asetus Koplimesa maaüksuse osas võib planeerimise käigus muutuda seoses juurdepääsutee asukoha täpsustamisega.

Üldplaneeringu kohaselt asub Kraavikopli maaüksus elamumaa juhtfunktsiooniga alal, Koplimesa maaüksus aga rohevõrgustiku alal. Elamumaa juhtfunktsiooni all mõistetakse ühepere- ja ridaelamu ning paariselamu maad kompaktses hoonestuses aladel. Alale võib planeerida lisaks elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti puhke- ja spordiotstarbelisi rajatisi. Rohevõrgustiku alal kruntimist ja elamute ehitusõiguse määramist ei kavandata. Teekoridori asukoha planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb tagada võrgustiku toimimine (kirjeldada vajalikud meetmed). Seega on käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärgid kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

OÜ Alkranel (koostajad Elar Põldvere ja Kaari Susi) on läbi viinud detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu. Nimetatud eelhindang on korralduse lisa 2. Eelhindangu koostaja on seisukohal, et Kraavikopli maaüksuse detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik kui järgitakse eelhindangus toodud tingimusi ja nõudeid ning viiakse läbi vajalikud uuringud.

Keskkonnanõuetega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Planeeringualal ega selle lähialal ei asu tihtegi Natura 2000 ala. Lähimad Natura 2000 võrgustiku alad asuvad ca 6 ning enama kilomeetri kaugusel. Nendeks on Kärevere, Sootaga, Ropka-Ihaste ja Anne loodusalad ning Kärevere ja Ropka-Ihaste linnualad. Seetõttu Natura eelhindamise läbiviimine ei ole vajalik, muuhulgas puuduvad ka kaudsed mõjueeldused ja seosed kavandatavaga.

Kavandatav tegevus ei mõjuta teadaolevalt tihtegi asjakohast strateegilist planeerimisdokumenti (sh kõrgemad strateegilised kavad) negatiivselt. Seega puuduvad teadaolevad strateegilised kavad, mille elluviimist kavandatav tegevus võiks eelkõige negatiivselt mõjutada.

Detailplaneeringu elluviimisega muutub olemasolev maakasutus suures osas. Elamuala kavandamist alal võib lugeda positiivseks, kuna see luuakse Tartu linna lähedasse piirkonda. Arvestada tuleb üleujutusohu vältimisega, mõjutada ei tohi naaberalasid. Enamus arendusalast kuulub tsooni, kus maapinda tuleb tõsta. Pinnase üldine mõjutamine võib olla seostatav eelkõige

vee mõjutamisega, kuid ka selles osas olulisi mõjusid eeldada ei saa. Lisaks sätestatakse koostatud eelhinnangus täiendavad meetmed vee teemadel.

Planeeritava ala joogiveevarustus on ette nähtud tagada rajatava puurkaevu baasil ning reovesi puhastada asjakohaste nõuete järgi ja/või tulevikus juhtida tühiskanalisatsiooni (vastava võimaluse tekkel). Vastavad objektid tuleb kavandada nii, et need arvestaksid juba tileujutusohuga.

Maaparandussüsteemide eesvoolude hooldusvajadus suureneb seoses piirkonna intensiivsema kasutuselevõetuga. Eesvoolud ei ole seotud hetkel maaparandusühistutega. Planeeritava ala heitvee või muu vee juhtimine eesvooludesse toob heljumi ja toitainete sisalduse tõusu tõttu paratamatult kaasa teatava lisareostuskoormuse kandumise eesvooludesse.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu põhjal ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine vajalik, kuid detailplaneeringus ja sellele järgnevatel protsessidel tuleb arvestada eelhinnangus esitatud tingimusi.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseadusest ja Tartu valla tildplaneeringust.

Vajalike uuringute tegemise vajadus on kirjeldatud korralduse lisas 1.

Planeeringu algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 125 lg 1 ja lg 2, § 128 lg 1, 5, 6, 7, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2, haldusmenetluse seaduse § 4 lg 1 ja lg 2 ja Tartu valla tildplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

korraldab:

1. Algatada Vahi alevikus asuva Kraavikopli maatüksuse (kü tunnus 79401:006:1517) ja lähiala detailplaneering.
2. Kinnitada Vahi alevikus asuva Kraavikopli maatüksuse (kü tunnus 79401:006:1517) ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale (lisa 1).
3. Mitte algatada Vahi alevikus asuva Kraavikopli maatüksuse (kü tunnus 79401:006:1517) ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Planeeringu koostamisel arvestada Alkranel OÜ poolt koostatud eelhinnangu tingimustega (lisa 2).
4. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise korraldusega saab tutvuda Tartu valla koduleheküljel [www.tartuvald.ee](http://www.tartuvald.ee) ning tööpäevadel Tartu Vallavalitsuses, asukohaga Haava tn 6, Kõrveküla alevik.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisel.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Jarno Laur  
Vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Eve Kallas  
Vallasekretär

## 4.2 Lähteülesanne

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

*Diele OÜ*  
*reg kood 14030341*

DP-xx-2019

**Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse (kü tunnus  
79401:006:1517) ja lähiala detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

Tartu vald 2019

Lisa 1  
Tartu Vallavalitsuse 1.08.2019.a  
Korralduse nr 646 juurde

**Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1517) ja  
lähiala detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

**1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Diele.

**2. Detailplaneeringu koostaja**

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele.

**3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta**

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva Nõmmiku elamupiirkonna laiendamist Emajõe suunas ja uuele arendusalale täiendava juurdepääsutee planeerimist. Kaaluda arendusalale erinevat tüüpi elamute planeerimist (üksikelamud, kaksikelamud, ridaelamud) ja määrata ehitusõigused ka abihoonete püstitamiseks. Tervikliku lahendusega arendusala peab sisaldama ka läbimõeldud avaliku ruumi lahendust (kogu alast ca 10% kavandada üldkasutatavaks maaks). Uutest funktsioonidest lähtuvalt lahendatakse ala liikluskorraldus, haljastus, heakord ja hoonete tehnovõrkudega varustamine. Oluliseks eesmärgiks on täiendada juurdepääsu ühenduse kavandamine Metsajõe tänavaga (pääs 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee).

Planeeringuala hõlmab lisaks Kraavikopli maaüksusele ka Koplimesa maaüksust juurdepääsutee planeerimise eesmärgil. Planeeringuala pindala on ca 12 ha. Planeeringuala asetus Koplimesa maaüksuse osas võib planeerimise käigus muutuda seoses juurdepääsutee asukoha täpsustamisega.

Üldplaneeringu kohaselt asub Kraavikopli maaüksus elamumaa juhtfunktsiooniga alal, Koplimesa maaüksus aga rohevõrgustiku ala. Elamumaa juhtfunktsiooni all mõistetakse ühepere- ja ridaelamu ning paariselamu maad kompaktsel hoonestusega aladel. Alale võib planeerida lisaks elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehno rajatisi, samuti puhke- ja spordiotstarbelisi rajatisi. Rohevõrgustiku alal kruntimist ja elamute ehitusõiguse määramist ei kavandata. Teekoridori asukoha planeerimisel rohevõrgustiku alale tuleb tagada võrgustiku toimimine (kirjeldada vajalikud meetmed). Seega on käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärgid kooskõlas kehtiva Tartu valla tildplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Kraavikopli maaüksus** (kü tunnus 79401:006:1517);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 100792 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Koplimesa maaüksus** (kü tunnus 79601:001:0261);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 384196 m<sup>2</sup>.

#### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019-2031;
- Tartu valla üldplaneering;
- Nõmmiku asumi detailplaneering (kehtestatud 27.05.2010);
- Karikakra, Kullerkupu, Pääsusilma, Rukkilille ja Ülase maatiksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 27.06.2007);
- Koostamisel olev Markuse maatiksuse (kü 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneering (algatatud 16.11.2018);
- Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel (Alkranel OÜ, 2018);
- Kraavikopli kinnistu detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Alkranel OÜ, 2019).

#### **5. Lähtesisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartu.ee).

#### **Planeeringuga esitada:**

##### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

- lähiumbruse olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi (olemasoleva ja planeeritava) alaga.

##### **5.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maatiksuste piirid (sh naabermaatiksuste piirid vähemalt 20m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritavate ja naabermaatiksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.

##### **5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

- Planeeritava krundi pindala: üksikelamu krundi puhul min 1500m<sup>2</sup>, kaksikelamu krundi puhul min 1500m<sup>2</sup>, üldkasutatava maa osa min 10% planeeringuala pindalast;

- Näha ette transpordimaa krundid planeeritavatele teedele. Planeerida täiendav juurdepääsutee üle Koplimesa maüksuse Metsajõe tänavani (pääs 39 Tartu-Jõgeva-Aravete teele).

Näha ette hoonetevahelisele alale üldkasutatavate haljasalade asukohad (sh mänguväljakute asukohad), mänguväljakute asukohad siduda jalakäijate liikumisteedega. Ridaelamu puhul näha ette üks mänguväljakute ala kogu hoone kohta või mitme hoone kohta (keelatud iga boksi juurde mänguvahendite kavandamine). Üldkasutatava maa osatähtsus planeeringualast tuleb ette näha Kraavikoopi maüksuse arvelt, mitte Koplimesa kinnistust.

- Anda maakasutuse koonddabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

Täpsustada üldplaneeringu järgset rohevõrgustiku ala piiri. Analüüsida olemasolevaid vaatekoridore Emajõe suunal, anda juhised väärtuslike vaadete säilitamiseks/uute vaatekoridoride loomiseks.

#### **5.4. Kruntide ehitusõigus**

- krundi kasutamise sihtotstarve – elumumaa, üldkasutatav maa, transpordimaa, tootmismaa krunt/krundid vajadusel tehnoarajatistele; Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 2 ehitusloa kohustuslikku hoonet (sh 1 põhihoone ja üks abihoone), üksikelamu krundile on lubatud planeerida kuni 2 abihoonet;
- hoonete kasutamise otstarbed- üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil- üksikelamute ja kaksikelamute puhul kuni 20% krundi pindalast, ridaelamutel kuni 30% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 8,5 m;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringulahendus peab võimaldama ridaelamu juurde ühise abihoone rajamise võimalust. Ei ole lubatud iga boksi juurde eraldi abihoone püstitamine.

Planeeringus lahendada ka kuni 20 m<sup>2</sup> suuruste ehitisealuse pinnaga mitteehitusloa kohustuslike hoonete-rajatiste (näit prügimaja) püstitamise tingimused.

#### **5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- kavandatavate hoonete mahud peavad olema liigendatud, mitte planeerida (tänavatega paralleelseid) pikki kitsaid hoonemahtusid;
- ridaelamute puhul lubatud kavandada kuni 8 boksi ühte hoonesse (sealjuures hoone maht peab olema liigendatud);
- katusekalded- määrata planeeringuga;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal ja värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid ja värvid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult) ja muud kvaliteetsed välisviimistluse materjalid. Keelatud ümarpalkmaja. Planeeringus kirjeldada ka välisviimistluse värvilahendused.

- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus sätestada tihesuguste tüüpprojektide kasutamise piirangud. Arhitektuursed tingimused peavad välistama monotoonse ja igava (odava) arhitektuuriga ruumi tekke. Tingimuste seadmine (sh värvilahendus) peab olema piisava detailsusega, et tagada kvaliteetse arhitektuuriga piirkonna kujunemine.

Arhitektuursed tingimused peavad moodustama tihitse terviku koostamisel oleva Markuse maatiksuse (kü 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneeringu lahendusega.

Piirkonna tiheduse kavandamisel arvestada, et tegu on planeeritava linnaäärse elamupiirkonnaga, mitte kesklinna tihedusega linnaruumiga.

#### **5.6. Kruntide hoonestusala määramine**

Hoonestatavatel kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Kavandatavad ehitusloakohustuslikud hooned peavad paiknema planeeritaval hoonestusalal. Planeeringus fikseerida võimalus abihoone kavandamiseks krundipiirile lähemale kui 4 m kui on olemas naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek. Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes.

#### **5.7. Liikluskorralduse põhimõtted**

Peamine juurdepääs alale kavandada üle Koplimesa maatiksuse Metsajõe tänavalt.

Tee kavandamisel ja rajamisel tuleb tagada Koplimesa kinnisasja veerežiimi parandamine –st, et tee ja Nõmmiku asumi detailplaneeringu ala vaheliselt alalt peab liigvesi ära voolama. Tagada tuleb kraavitus, vajadusel tuleb kraavid truupide abil viia kavandatavata tee/tänavalt läbi.

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused; Teealade planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 ja projekteerimise tasemest hea. Tee maa-ala laiust mitte planeerida alla 12 m.
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad; Teealade koosseisu näha ette kõnnitee asukoht ja haljastatav ala (puuderida). Planeeritav jalgteede võrgustik peab olema seotud olemasoleva ja varemplaneeritud jalgteede võrgustikuga ning olema sidus ka Emajõe kalda perspektiivse matkarajaga.
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teelalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimismatiiv. Kogu hoonet teenindav parkimine tuleb lahendada oma krundil (sh külalised).

Planeeritud teed tuleb määrata avalikult kasutatavaks. Planeeritav teedevõrk peab moodustama loogilise võrgustiku koostamisel oleva Markuse maatiksuse (kü 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneeringu teedevõrguga, näha ette juurdepääsude võimalused Lammimetsa maatiksusele ja Koplimesa maatiksusele (Emajõe poole), lisaks täiendav jalgteede ühendus Nõmmiku tänavaga läbi Nõmmiku tn 20 maatiksuse ja ühenduskoht ka Emajõe kallasrajale pääsuks.

Viia läbi liiklusanalüüs, mis keskendub maksimaalse võimaliku liikluskoormuse määramisele, tuues välja ühendused tugimaanteega, mis vajavad lahendamist enne



elamute ehitamise võimalikkust. Vastav analüüs on üheks sisendiks ka elamuarenduse mahu määramisele ning tulevikus ka ühistranspordi korralduse parandamisele. Lisaks saab sellise analüüsi tulemusi kasutada ka teede hoolduskohustuste määramisel. Vastava tingimuse (liiklusanalüüsi läbiviimine) täitmiseks teha koostööd naabusala arendajaga, määrates ka asjakohased ühisosad ja -kohustused.

#### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 30% krundi pindalast.

Haljastuse osa lahendamisel määrata ära kõrghaljastuse, põõsasistutusala ja murualade planeerimise põhimõtted (haljastus ei tähenda murupinda). Planeeringulahenduses toodud nõuded peavad tagama mitmekesise ja mitmerindelise haljastuse lahendusi. Määrata haljastuse tingimused nii hoonestatavatele kruntidele, üldkasutatava maa kruntidele kui tänavamaa kruntidele.

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- lahendada üldkasutatavate roheliste rekreatsioonialade kasutus, esitada nõue erinevatele vanusegruppidele mõeldud mänguvahendite/väljakute rajamiseks;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

#### **5.9. Ehitistevahelised kujud**

Hoonestusala ja muude objektide asukohta määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

#### **5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.

Lokaalsed veevarustuse- ja reoveekanaliseerimise lahendused igal krundil eraldi on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused. Vee- ja kanalisatsiooniosa lahendamisel teha koostööd piirkonna vee-ettevõtjaga. Planeeritava ala joogiveevarustus näha ette rajatava puurkaevu baasil ning reovesi puhastada asjakohaste nõuete järgi ja/või tulevikus juhtida ühiskanalisatsiooni (vastava võimaluse tekkel). Võimalusel lahendada veevarustus- ja kanalisatsioon ühise lahendusena (koos koostamisel oleva Markuse maatiksuse (kü 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneeringuga).

Kui tekib võimalus liituda Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, planeeritakse tehnoehitiste alt vabanevad maa-alad avaliku kasutusega rohealadeks.

Analüüsida reo- ja sademeveest lähtuvat võimaliku negatiivse mõju vältimise osa jõevee kvaliteedile, kuna puhastist allavoolu paiknevad mitmed avalikud supluskohad. Anda meetmed reostuse vältimiseks.

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

### 5.11. Keskkonnatingimuste seadmine

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

**Arvestada koostatud KSH eelhinnanguga ja eelhinnangus toodud nõuetega.** Seoses tööga *Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel* (Alkranel OÜ, 2018) on planeeritud tõsta planeeringuala maapinda kavandatavate elamukruntide ja teedevõrgustiku ulatuses kõrguseni **34,5 m** (toetudes sellele, et tegemist on Tartu linna ja Emajõe vastaskalda arendusega, kus rakenduvad samad põhimõtted üleujutuste osas).

OÜ EGK poolt (2004) koostatud radooniriski levilate kaardi alusel jääb Kraavikopli kinnistu normaalse loodusliku radooniriskiga alale. Samas Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (Keskkonnaministeerium, 2017) kaart 6.1 kohaselt on piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 50-100 kBq/m<sup>3</sup>. Vastavalt standardile „*Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks*“ (EVS 840:2017) jaotatakse pinnaseõhu Rn-sisalduse alusel Eesti pinnas Rn-riski tasemelt nt normaalseks (10– 0 kBq/m<sup>3</sup>) ja kõrgeks ( 0–2 0 kBq/m<sup>3</sup>). Teostada radooniuuring, et vajadusel oleks võimalik juba projekteerimise faasis kõrgendatud radooniriskiga toimetulekuks (vastava vajaduse ilmnemisel) vajalikke meetmeid rakendada.

Planeeritav ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal (OÜ EGK, 2001).

EELISE (11.03.2019) andmetel ei paikne Kraavikopli maatüksusel tihedi kaitsealuse taime- ja loomaliigi kasvukohta/elupaika. Kraavikopli kinnistu lõunaserva (Markuse maatüksus) jääb III kaitsekategooriasse kuuluva ahtalehise ängelheina (*Thalictrum lucidum*) kasvukoht.

Käesoleval arendusalal ega selle lähialas ei asu tihedi Natura 2000 ala.

Tuua välja kõik keskkonnavalused piirangud ja kitsendused.

Detailplaneeringu koostamise raames tuleb alal läbi viia ehitusgeoloogilised uuringud, mille abil määrata täpsemalt ära täidetava ala aluspinnase parameetrid ning nendega arvestamise viisid täitmistöõde ajal. Kui vastav uuring tuvastab pinnased, mis tuleb eelnevalt eemaldada ja mida ei saa kasutada tagasitäiteks konkreetsel alal, siis tuleb see transportida inertsete jäätmete ladestuspaika või kasutada muus selleks ettenähtud paigas (nt kompostida selleks ette nähtud kohas), järgides mh Maapõuseaduses ja Jäätmeseaduses esitatud sätteid. Detailplaneeringu raames viia läbi täitematerjali mahu üldprognoosid (vertikaalplaneerimise tarbeks), mis arvestavad ka juba ehitusgeoloogilist teavet.

Maaparandussüsteemi 2102360010500 ehitise 001(Raadi) eesvool peab jääma toimima ka peale planeeringus kavandatava tegevuse elluviimist, et tagada kuivendus maatulundusmaa sihtotstarbega naaberkinnistutel Lammimetsa (kü 79401:006:1518) ja Nõmmeringi tn 17 (kü 79401:006:0508). Planeeringu koostamisel tuleb arvestada maaparandusseaduse § 48 lõige 1-6 ja lõige 11-12, §49 lõige 1 punkt 1 tulenevate nõuete ja piirangutega eesvoolule. Detailplaneeringus seletuskirjas kajastada informatsioon maaparandussüsteemi ehitise eesvoolu paiknemise ning kaitsetsooni kohta planeeritaval alal, samuti eesvoolu hoiukohustusest peale planeeritava tegevuse elluviimist.

Vahetult planeeringualast lõunas on registreeritud kaitsealuse ahtalehise ängelheina leiukoht. Vajadusel asustada isendid ümber läheduses säilivasse kasvukohta.

#### **5.12. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiis vältida servituutide määramise vajadusest.

#### **5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti standard EVS 809- 1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

#### **5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Täpsustada planeeringuga.

#### **5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringusse sätestada tingimus, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

#### **5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikutega realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

Planeeringus kirjeldada realiseerimise etapid. Etappide määratlemisel võtta arvesse KSH eelhinnangu koostaja poolt toodud tingimusi.

Lisaks vee erikasutuslubadele peab olema tagatud ka näiteks maaparandusühistu loomine vms lahendus, mis võimaldab tagada maaparanduse eesvoolude hoolduskulude katmise.

#### **5.17. Lähteseisukohtade muutmine**

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

### **6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid**

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500 või M 1:1000;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500 või M 1:1000;
5. Tehnovõrkude planeering M 1:500 või M 1:1000;
6. Tänavade nimede ja aadresside ettepaneku skeem;
7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid, kõik detailplaneeringu joonised peavad olema selged ja arusaadavad.

### **7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel**

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning teeb koostööd teiste asjast huvitatud isikutega. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida. Vajalik läbi viia eskiislahenduse tutvustav arutelu.

## **8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks**

Detailplaneering esitada digitaalselt (pdf) ja paberkaustana enne kooskõlastamist põhilahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada/teha koostööd:

- Põllumajandusamet;
- Päästeamet;
- Maanteeamet;
- Maa-amet;
- Tartu Linnavalitsus;
- Tehnovõrkude valdajad.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõte, kus näidata, millisel leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi.

## **9. Detailplaneeringu vormistamine**

Planeeringu kaust panna kokku vastavalt lähteülesandele. Materjalide järjestus esitada järgnevalt:

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri (vastavalt lähteülesande ülesehitusele);
- planeeringu joonised;
- lisad (algatamise korraldus, lähteülesanne, algatamise taotlus, kirjavahetus, tehnilised tingimused ja muud planeeringuga seotud dokumendid).

Kõik kausta kuuluvad lehed sh joonised, kirjavahetuse koopiad ja muud planeeringuga seotud dokumendid nummerdada ja vastav numeratsioon esitada sisukorras.

## **10. Detailplaneeringu avalikustamine**

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kogu mahus digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberkandjal ühes eksemplaris.

## **11. Detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paberkandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina).

Ruumiandmete importimiseks Tartu valla planeeringute registrisse, peavad importimiseks esitatavad ruumikujud asuma .dgn/.dwg failis vastava nimega kihtidel (*layer*) ja olema kujutatud joonobjekti või pindobjekti geomeetriaga. Ühel kihil peavad asuma ainult ühe nähtusklassi imporditavad objektid, kuid samale kihile võib lisada ka mitte imporditavaid objekte, millel pole imporditava objekti geomeetria ja kihil nime kombinatsiooni (nt *hatch* ja *text* tüüpi element).

Planeeringute registrisse imporditavad ruumikujud on:

- 1) planeeringuala piir;
- 2) planeeritud krundi piir;
- 3) planeeritud hoonestusala;
- 4) planeeritud maksimaalne hoone maht;
- 5) kohustuslik ehitusjoon;
- 6) servituudi vajadusega ala.

Lisa 1  
Planeeritava ala skeem



### **4.3 Algamise taotlus**

#### **4.4 Kirjavahetus**



## 4.5 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 331666

### TEHNILISED TINGIMUSED 331666



#### TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi FIE Peep Moorast		Isiku- või registrikood 11559977	
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Tallinn, Nurmiku tee, 16-14	Sihtnumber 12013	Maakond Harju maakond
	Telefon 5837 3248	e-post p.moorast@gmail.com	
Kontaktisik	Nimi Peep Moorast		
	Telefon 58373248	e-post p.moorast@gmail.com	

#### VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Kraavikopli MÜ Vahi alevik Tartu vald Tartu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 79401:006:1517	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefider	Jaotusalajaam	Jaotusfider

#### TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks
---

#### SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 600 A
------------------	----------------------

#### ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
--

**TEHNILISED TINGIMUSED 331666**



**KLIENDI TEGEVUSED**

1. Detailplaneeringu alal näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht näha ette võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide planeerida 15 kV maakaabelliiniga "7828" alajaamast.
2. Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
3. Elekritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehonorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
5. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 15 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
6. Elekrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elekrikaablite kaitsetsoonidesse.
7. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonna võrguplaneerija poole (Jüri Peeling, tel. 53441786, juri.peeling@elektrilevi.ee).
8. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonnaga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>
9. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
10. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

**TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA**

Nimi Jüri Peeling	Koostatud: 03.09.2019 Kehtib kuni: 03.09.2021
----------------------	--

VAHI ALEVIKUS ASUVA KRAAVIKOPLI MAAÜKSUSE  
(KÜ TUNNUS 79401:006:1517)  
JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



## 4.6 Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 32546410



### TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 32546410

<b>Tehniliste tingimuste liik</b>	Detailplaneering
<b>Kliendinumber</b>	552035
<b>Isikukood/Registrikood</b>	37605175718
<b>Nimi</b>	Moorast
<b>Kontaktisik</b>	Peep Moorast telefon 58373248
<b>e-post</b>	p.moorast@gmail.com
<b>Address</b>	NURMIKU TEE 16/2-14, TALLINN 12013, HARJU MAAKOND
<b>Ehitise nimetus ja asukoha kirjeldus</b>	Kraavikopli Vahi alevik Tartu vald Tartu maakond
<b>Telia sidevõrgu lõpp-punkt</b>	F72S13_K05 või F72S13_K04 / vaata eskiisi/
<b>Objekti haardeulatus</b>	üle 50m
<b>Olemasolev sidevõrk</b>	Puudub

**Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:**

<b>Tehnilise lahenduse kirjeldus</b>	Paigaldada alates sidekaevust F72S13_K04 21 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel detailplaneeringu ala keskele. Paigaldada sidekaevu F72S13_K04 1/2 splitter. Paigaldada sinna sidekaev KKS2 ning sinna 1/4 splitter. Splitteri järgi paigaldada 1/16 splitterid. Viia iga krundi piirile mikrotoru. Mikrotoru otstesse paigaldada tupikud (otsad) ning tähistada markerpalliga. Koostada sidelahendus ning kooskõlastada see Teliaga.
<b>Sisevõrgu kirjeldus</b>	Eramajade sisevõrk ehitada CAT5e/CAT6 kaabliga.

#### Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

**Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 53412210**

**Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.**

#### Täiendavad tehnilised nõudmised

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu. Täiendavate küsimuste korral pöörduda 735 8610 või Aleks.Kask@boftel.com



---

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 26.08.2019 ning on kehtivad kuni 25.08.2020

Koostaja:  
Telia Eesti AS volitatud esindaja  
Priit Nigol  
e-post: priit.nigol@telia.ee  
telefon: 53066008

Väljastaja:  
Telia Eesti AS  
Priit Nigol  
esindab volikirja alusel



#### **4.7 Radooni kontsentratsiooni aktiivsusemõõtmine**

## **4.8 Geoloogiline uuring OÜ Rakendusgeoloogia**



#### **4.9 Tartu vallas Vahi alevikus asuva Kraavikopli maaüksuse ja lähiala detailplaneering Liiklusuuring ERC Konsultatsiooni OÜ**

#### **4.10 Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang**