



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP-25-19

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

RÄHNI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Business Capital OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2020

SISUKORD

| | |
|--|----|
| SELETUSKIRI..... | 3 |
| 1. Ülesande koostamise alus..... | 3 |
| 2. Detailplaneeringu koostaja | 3 |
| 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta | 3 |
| 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid | 4 |
| 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks | 4 |
| 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed..... | 4 |
| 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs | 5 |
| 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine | 6 |
| 5.4. Kruntide ehitusõigus..... | 7 |
| 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele | 7 |
| 5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine..... | 8 |
| 5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus | 9 |
| 5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted..... | 9 |
| 5.9. Ehitistevahelised kujad..... | 11 |
| 5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad | 11 |
| 5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjeverk..... | 11 |
| 5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi | 12 |
| 5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus | 12 |
| 5.10.4. Soojavarustus | 13 |
| 5.10.5. Sidevarustus | 13 |
| 5.11. Keskkonnatingimuste seadmine..... | 13 |
| 5.12. Servituutide vajaduse määramine | 14 |
| 5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine..... | 14 |
| 5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus | 15 |
| 5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja | 15 |
| 5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks | 15 |
| 6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ | 17 |
| JOONISED | |
| 1. Situatsiooniskeem | 18 |
| 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed..... | 19 |
| 3. Olemasolev olukord..... | 20 |
| 4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega | 21 |
| 5. Illustratiivsed vaated..... | 22 |

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 06.11.2019.a. korraldus nr 946 Tila külas asuva Rähni maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Business Capital OÜ.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu koostamise eesmärgiks on laiendada Rähni tänava üksikelamute piirkonda piki Murisoo peakraavi äärt, jagada Rähni maaüksus elamumaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata planeeritavatele kruntidele ehitusõigused üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks. Lahendatakse ka piirkonna ühine rekreatsiooniala. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele (sh tänavahaljastus), heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringulahendus tagab funktsionaalselt ja arhitektuurselt tervikliku lahenduse (sh haakub varemplaneeritud Rähni tn elamupiirkonnaga).

Planeeringuala suurus on ca 3,5 ha.

Planeeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub Rähni maaüksus keskuse maa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal, kus on lubatud arendada nii elamumaa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa (sotsiaalmaa), haljasala ja parkmetsa maa, transpordimaa kui nimetatud funktsioonide kombinatsioone. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub Tartu Vallavolikogu 13.08.2008 otsusega nr 99 kehtestatud Tila külas asuva Kobrulehe maaüksuse ja lähiala detailplaneering **kattuvaks planeeringuala ulatuses kehtetuks.**

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Rähni** (katastriüksus nr 79403:002:1455);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 34931 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019 – 2031;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Kobrulehe ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 13.08.2008);
- Kobrulehe maaüksuse lähiala detailplaneering (kehtestatud 04.04.2012);
- Rähni osaala ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 15.10.2008).

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan on koostatud OÜ KG-Büroo poolt 28.08.2019.a, töö nr 674-19GEO. Koordinaadid L-Est 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Tila külas ca 2,2 kilomeetri kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringuala piirneb areneva elamurajooniga, millel on hea ühendus Tartu linna ja Kõrveküla alevikuga. Lähiehitiste kergliiklusteed on ühendatud Kõrveküla ja Tartu kergliiklusteedega, mis on kasutatavad erinevateks sportimistegevusteks (kepikõnd, rulluisutamine, jooksmine jne). Lähim bussipeatus (Sopaku) asub planeeringualast põhjasuunas ca 1,2 kilomeetri kaugusel. Lähim kauplus, põhikool, muusikakool ja lasteaed asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1,6-2,1 km kaugusel. Lisaks asuvad Kõrveküla alevikus raamatukogu ja spordihall.

Planeeringualast põhjasuunas asub maatulundusmaa. Planeeringualast ida- ja lõunasuunda jääb ala, kuhu on kehtivate Kobrulehe ja lähiala detailplaneeringuga ning Kobrulehe maaüksuse lähiala detailplaneeringuga kavandatud tootmismaa ja transpordimaa krundid uue veehaarde ja teenindavate ehitiste rajamine.

Planeeringualast läänesuunda jäävad elumumaa ja ärimaa krundid, kuhu on kehtiva Rähni osaala ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud elumumaa kruntidele üksikelumute ja abihoonete ehitamine ning ärimaa kruntidele kaubandus-, teenindus-, büroo- või administratiivhoonete rajamine. Üksikelumutel on lubatud kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrust, ärihoonetel on lubatud kuni 2 korrust. Hoonete välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitu, kivi ja krohvi, keelatud on imiteerivate materjalide, pleki ja plastmassi kasutamine. Ärihoonetel on lubatud hoone tagaküljel kasutada ka plekki. Kehtestatud planeeringuga on määratud lubatud katusekalded üksikelumutel vahemikus 30-45 kraadi ja ärihoonetel vahemikus 0-15 kraadi. Üksikelumutel ja abihoonetel on katusetüüpina lubatud viil- ja kelpkatus, ärihoonetel kohustuslikku katusetüüpi määratud ei ole. Kohustuslik ehitusjoon

on määratud 7,0 meetri kaugusele tänavapoolsest krundipiirist, v.a. ärimaa kruntidel ja Rähni tänavast lõunapoolse jäävatel elamumaa kruntidel, kus see puudub.

Kontaktvööndis toimub aktiivne elamute välja ehitamine, käesolevaks hetkeks on lähiümbruses hoonestatud üle poolte elamumaa kruntidest.

Planeeringuga kavandatakse laiendada Rähni tänava üksikelamute piirkonda ida suunas. Planeeringuga kavandatakse elamurajooni laienduseks luua arhitektuurselt kvaliteetne ja esinduslik eluhoonete kompleks, mis sobiks ümbritseva keskkonnaga ja mitmekesisstaks olemasoleva piirkonna välisilmet. Käesoleva planeeringuga toetatakse piirkonna rekreatiivseid tegevusi avaliku haljasala loomisega.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Rähni maaüksusel puudub olemasolev hoonestus. Kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala edelaosas kasvav puistu, ülejäänud ala on rohumaa.

Rähni maaüksusele on juurdepääs Rähni tänavalt, mis on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille kruusakattega sõidutee on 4,2 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasriba. Kõnniteed tänaval puuduvad. Rähni tänava ehitus ei ole vastavalt Rähni osaala ja lähiala detailplaneeringule veel lõpetatud.

Planeeringuala reljeef langeb lõunast põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 52.20 (lääneosa) ja 56.50 meetrit (ala idaosas). Planeeringuala põhja- ja läänepiiril asuvad kraavid on ümbritsevast maapinnast madalamad (kraavi põhjad 51.67, 51.28 ja 51.40).

Planeeringuala põhjapiiril paikneb Murisoo peakraav (21044200200000011M) ja loodepiiril asub Kuusisoo avatud eesvool (21044200200800011M), lisaks jääb planeeringuala Kuusisoo maaparandussüsteemi (2104420020080001) alale. Planeeringualale ulatub Murisoo peakraavi kalda veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 25 m, piiranguvöönd 50 m ja kaitsevöönd 15 m. Lisaks ulatub alale Kuusisoo eesvoolu kalda veekaitsevöönd 1 m ja kaitsevöönd 12 m.

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal ning jääb kõrgendatud radooniriskiga alale.

Rähni tänaval paiknevad veetorustik ja madalpinge elektrikaabel. Üle Rähni kinnistu kulgeb ajutine elektrikaabel. Rähni maaüksusel puuduvad ühendused tehnovõrkudega.

Planeeringuala piirneb põhjast Tärmi maaüksusega, idast ja lõunast Kobrullehe maaüksusega, lõunast Rähni põik 6 maaüksusega ja läänest Rähni põik 4, Rähni tänav L1 ja Rähni tn 8 maaüksustega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Kokku on detailplaneeringuga kavandatud 21 uut krunti- 18 elumumaa, üks üldkasutatava maa ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Planeeritud kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

| Krundi POS nr | Krundi planeeritud pindala | Planeeritud sihtotstarve | Moodustakse kinnistust | Osade suurused | Osade senine sihtotstarve | Avalikku kasutusse planeeritud maa-ala | Aadressi määramiset tepanek |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|
| POS 1 | 1852 m ² | E 100% | Rähni | 1852 m ² | M 100% | - | Rähni tn 10 |
| POS 2 | 1807 m ² | E 100% | Rähni | 1807 m ² | M 100% | - | Rähni tn 12 |
| POS 3 | 1769 m ² | E 100% | Rähni | 1769 m ² | M 100% | - | Rähni tn 14 |
| POS 4 | 1731 m ² | E 100% | Rähni | 1731 m ² | M 100% | - | Rähni tn 16 |
| POS 5 | 1693 m ² | E 100% | Rähni | 1693 m ² | M 100% | - | Rähni tn 18 |
| POS 6 | 1656 m ² | E 100% | Rähni | 1656 m ² | M 100% | - | Rähni tn 20 |
| POS 7 | 1618 m ² | E 100% | Rähni | 1618 m ² | M 100% | - | Rähni tn 22 |
| POS 8 | 1581 m ² | E 100% | Rähni | 1581 m ² | M 100% | - | Rähni tn 24 |
| POS 9 | 1669 m ² | E 100% | Rähni | 1669 m ² | M 100% | - | Rähni tn 26 |
| POS 10 | 1555 m ² | E 100% | Rähni | 1555 m ² | M 100% | - | Rähni tn 13 |
| POS 11 | 1602 m ² | E 100% | Rähni | 1602 m ² | M 100% | - | Rähni tn 15 |
| POS 12 | 1612 m ² | E 100% | Rähni | 1612 m ² | M 100% | - | Rähni tn 17 |
| POS 13 | 1613 m ² | E 100% | Rähni | 1613 m ² | M 100% | - | Rähni tn 19 |
| POS 14 | 1621 m ² | E 100% | Rähni | 1621 m ² | M 100% | - | Rähni tn 21 |
| POS 15 | 1631 m ² | E 100% | Rähni | 1631 m ² | M 100% | - | Rähni tn 23 |
| POS 16 | 1623 m ² | E 100% | Rähni | 1623 m ² | M 100% | - | Rähni tn 25 |
| POS 17 | 1632 m ² | E 100% | Rähni | 1632 m ² | M 100% | - | Rähni tn 27 |
| POS 18 | 1598 m ² | E 100% | Rähni | 1598 m ² | M 100% | - | Rähni tn 29 |
| POS 19 | 3429 m ² | L 100% | Rähni | 3429 m ² | M 100% | Plan. avalikult kasutatav tänav | Rähni tänav L2 |
| POS 20 | 1381 m ² | Üm 100% | Rähni | 1381 m ² | M 100% | Plan. avalikult kasutatav haljasala | Rähni park |
| POS 21 | 257 m ² | Üm 100% | Rähni | 257 m ² | M 100% | Plan. avalikult kasutatav haljasala | Rähni tänav L3 |

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

Kruntidele POS 1 kuni POS 18 on lubatud ehitada 1 üksikelamu ja 1 abihoone. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib üksikelamu krundile (igale krundile) ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

POS 1 kuni POS 18 kinnistute ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud on nelikantpalk, kui ei kasutata visuaalselt esiletulevaid nurgaseotisi.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

| | |
|---|--|
| <i>Hoone lubatud korruselisus</i> | Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega</i> . |
| <i>Lubatud katusekalde vahemik</i> | Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega</i> . |
| <i>Katuseharja kulgemise suund</i> | Risti või paralleelne ehitusjoonega. |

| | |
|--|---|
| Katuse tüüp | Põhimahul kelpkatus, lisamahul lubatud ka madalkatus |
| Katusekatte lubatud materjalid | Katuseplekk või –kivi. |
| Katusekatte värvid | Must, tumehall või pruun. |
| Põhilised välisviimistlusmaterjalid | Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) vm kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal. |
| Kohustuslik ehitusjoon | 7,0 m kaugusel tänavapoolsest piirist (vt täpsemalt seletuskiri pkt 5.6) |
| ±0,00 sidumine | Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, keldrikorrusega hoonel kuni 80 cm maapinnast. |

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgratate varjualused, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine. Naaberkinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul on lubatud abihoone (20 kuni 60 m²) püstitada väljapoole hoonestusala ja krundipiirile lähemale kui 4 m (v.a. tänavapoolse krundipiiri puhul). Abihoonet ei ole lubatud rajada Murisoo peakraav ehituskeeluvööndisse ja Kuusisoo eesvoolukraavi kaitsevöönditesse.

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* näidatud hoonestusala on kruntidel suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava hoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

Planeeritavatele kruntidele POS 1 kuni POS 18 on määratud kohustuslik ehitusjoon 7,0 m kaugusele tänava poolsest krundi piirist. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema kas elamu või abihoone domineeriva seina maht, lisamahud võivad paikneda ehitusjoone suhtes taanduvana. Varikatused, trepid ja muud väiksemad hoonemahud võivad ulatuda väiksemas mahus üle kohustusliku ehitusjoone. Autovarjualused võivad (integreerituna hoone mahtu või eraldiseisvana) paikneda üle ehitusjoone kuni 2,5 m.

Kruntidele POS 1 kuni POS 18 on lubatud ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet (nt grillmaja, kasvuhuone jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala. Nimetatud hoonet ei või püstitada Murisoo peakraav ehituskeeluvööndisse, Kuusisoo eesvoolukraavi kaitsevööndisse ja arvestama peab tuleohutuskujasid. Juhul kui kuni 20 m² hoone jääb naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkinnistu omanikuga. Antud tingimus ei kehti tänavapoolse krundipiiri suhtes,

hoonestusalast krundi esipiiri suunas ei ole lubatud kuni 20 m² hoonete ehitamine. **Samuti on keelatud hoonete ja rajatiste ehitamine Murisoo peakraavi ehituskeeluvööndisse**, v.a Looduskaitseaduse § 38 esitatud erandid. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**. Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala kruntidele on juurdepääsuks planeeritud Rähni tänava pikendus. Planeeritud tänava koridor on 12,0 meetri laiune. Planeeritud asfaltkattega sõidutee on 5,0 meetri laiune ja ühele poole teed on planeeritud 2,5 meetri laiune kõnnitee. Sõidu- ja kõnnitee kõrvale on planeeritud haljasribad. Tänavala on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Kruntidel on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Krundile POS 20 on planeeritud avalikult kasutatavad (jalg)teed ja Murisoo peakraavi ületusvõimalus kas üle purde või truubi (täpne lahendus antakse edasisel projekteerimisel).

Krunt POS 19 on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseseelt. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta.

Sõidusuunad, jalakäijate liikumissuunad, planeeritud sõidutee, planeeritud kergliiklustee ja kõnnitee, juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala edelaosas olevas puistus tuleb teostada **sanitaarraie**, mille käigus väheväärtuslikud puud ja põõsad eemaldatakse või **valikuline kujundusraie**, mille käigus säilitatakse eluterved puud ja põõsad ning **vajadusel tekitatakse kasvuala uutele istutatavatele puudele ja madalhaljastusele**. Tagada tuleb säilivate puude kasvutingimused ning ehitustööde ajal tuleb kasutada kaitsemeetmeid (tüve, võra- ja juurestiku kaitse).

Planeeritud tänavale on ette nähtud üheliigiliste puude rivi, mille rajamine on kohustuslik. Krundile POS 20 planeeritava kõrghaljastuse asukohad joonisel 4 on illustratiivsed ja täpsustuvad projekti staadiumis. Istutatava puuistiku min lubatud kõrgus on 2,5 m, tüve min läbimõõt 3 cm.

Planeeringuala edelapiirile jääva kraavi hoolduse tagamiseks on moodustatud üldkasutatava maa krunt POS 19.

Planeeringualale on kavandatud üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt POS 20, kuhu on planeeritud avalikult kasutatav haljasala koos laste mänguväljakuga. Avalikult kasutatav haljasala peab toimima üldkasutatava rohealana sisaldades endas kõrghaljastust, mänguväljakut, pinke ja prügikaste. Planeeringujärgselt tuleb koostada krundile POS 20 terviklik projekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava välisvalgustuse, väikevormide, teekatete, mänguvahendite, pinkide ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus. Mänguväljaku katend peab olema valitud vastavalt inventari ohutusnõuetele, kas muru, liiv või elastne tehiskate.

Elamumaa kruntidel tuleb olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- Kruntidel tuleb säilitada maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida otseselt juurdepääsuteele, parkimisalale, hoonete ja tehnorajatiste ehitusele ette jäävad puud, samuti ohtlikud puud.
- **Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 60% krundi pindalast.**
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (nt haljastuse või heki rajamise abil).

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded tuleb paigaldada krundi piirile (v.a. kraavi poolsel krundi piiril). Kui soovitakse kraavi poolsele küljele paigaldada piirdeaeda peab see asuma eesvoolu kaitsevööndi piiril (MaaParS § 48 lg 2).
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid

betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente.

- **Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud vörkaed- või vörkaed (sh vörkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,2 m kuni 1,5 m maapinnast.** Tagatud peab olema, et **uue heki rajamisel selle kõrgus ei ületaks 2,0 m.**
- Krundi võib piirata ka ainult hekiga.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. **Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeritud krundil on keelatud.** Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsisvusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevési

Planeeritud tänavale on planeeritud ühisveetorustik vastavalt Altren Projekt OÜ poolt koostatud projektile „Tartumaa, Tartu vald, Kobrullehe veehaarde ühendustorustikud“ (töö nr VK2009). Kruntide POS 1 kuni POS 18 veevarustus on lahendatud tänavale planeeritud ühisveetorustiku baasil. Iga krundile on planeeritud eraldi veeühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust, liitumispunktid on kavandatud krundi piiride äärde. Iga krunt varustatakse veega ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Enne veemõõdusõlme ei tohi olla veeühendustorul ühtegi hargnemist.

Planeeritav arvutuslik veetarbimine ühe kinnistu kohta on maksimaalselt 0,5 m³/d ja kogu planeeringualal kokku maksimaalselt 9,0 m³/d.

Tuletõrjevési tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. I kasutusviisiga ehitise puhul peab olema tagatud (kuni 800 m² piirpindalaga, põlemiskoormus kuni 600 MJ/m²) 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral. 108

m³. Planeeritud tänavale on planeeritud tuletõrjehüdrandid vastavalt Altren Projekt OÜ poolt koostatud projektile „Tartumaa, Tartu vald, Kobrulehe veehaarde ühendustorustikud“ (töö nr VK2009).

5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud tänavale on planeeritud ühiskanalisatsioonitorustik vastavalt Altren Projekt OÜ poolt koostatud projektile „Tartumaa, Tartu vald, Kobrulehe veehaarde ühendustorustikud“ (töö nr VK2009).

Kruntide POS 1 kuni POS 18 reovesi on planeeritud juhtida tänavale planeeritud kanalisatsioonitorustikku. Liitumispunktid on kavandatud krundi piiride äärde.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,5 m³/d ühe kinnistu kohta.

Planeeringuala põhjaosa läbib Murisoo peakraav (21044200200000011M), loodenurgas asub Kuusisoo avatud eesvool (21044200200800011M) ning planeeringuala jääb Kuusisoo maaparandussüsteemi (2104420020080001) alale, mille toimimine tuleb tagada vastavalt Maaparandusseaduse nõuetele (MaaParS § 51 lg 5 p2 ja lg 6). Tagada krundi POS 9 kirdepoolset nurka läbiva ja Murisoo peakraavi suubuva drenaažikollektori toimimine. (Nimetatud kollektor on ette nähtud läbi pesta ja vajadusel rekonstrueerida naaberkiinnistu Kobrulehe veetötlusjaama maaparandussüsteemide rekonstrueerimisprojektiga (Projektbüroo Koda OÜ töö K-96/2019).

Planeeringuala tänava maa-alale on kavandatud sademeveetoru, mille abil on sademevesi ette nähtud juhtida planeeringuala lääneosas olevasse kraavi. **Planeeritud sademeveetorustiku projekt kooskõlastada Põllumajandusametiga. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.**

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning juhitakse sademeveetorustikku, piirevasse kraavi või immutatakse omal krundil (nt immutusplokkide, killustikupadja vms abil). Kruntide täpsem maapinna vertikaalplaneerimine ja sademevee lahendus antakse edasise projekteerimise käigus vastavalt konkreetse hoone ja kõvakattega platside lahendusele. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

Ehitusloa või muu loa andja kooskõlastab Põllumajandusametiga ehitusprojekti või taotluse, mille kohaselt soovitakse juhtida väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vesi (edaspidi lisavesi) eesvoolukraavi. Väljaspool ehitusloa või muu loa menetlust võib lisavett eesvoolu või kuivenduskraavi juhtida üksnes Põllumajandusameti loal (MaaParS §53 lg 1).

5.10.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimustele nr 340669.

Kruntide POS 1 kuni POS 18 elektrivarustus on tagatud Karksepa 15/0,4 kV alajaama fiidri F7 baasil. Kinnistute elektrivarustuseks on planeeritud tänavale sõidutee äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilpide toide on planeeritud fiidrist 0,4 kV maakaabelliiniga. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Planeeritud tänava äärde on ette nähtud perspektiivse 15 kV maakaabli koridor. Üle Rähni kinnistu kulgev ajutine elektrikaabel on ette nähtud likvideerida.

Planeeritud tänavale on kavandatud tänavavalgustus. Kruntidesisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

5.10.4. Soojavarustus

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel hoonele tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke. Päikesepaneele ei ole lubatud kasutada maapinnal eraldi seisvate rajatistena. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

5.10.5. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

5.11. Keskkonnanõu seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et katusele paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Planeeringuala asub kõrgendatud radooniriskiga piirkonnas, millest tulenevalt tuleb rakendada järgnevat meetet: hiljemalt enne uute hoonete projekteerimist tuleb teostada radooniriski uuring, et vastava vajaduse ilmnemisel oleks võimalik võtta kasutusele ehituslikud meetmed kõrgendatud radooniriskiga toimetulekuks. Projekteerimisel tuleb juhendada EVS-st 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Planeeringualale ulatava Murisoo peakraavi ehituskeelu- ja piiranguvööndi mõisted ning piirangud on toodud Looduskaitseaduse §-s 37 ja §-s 38 (RT I 2004, 38, 258). Murisoo peakraavi ja Kuusisoo eesvoolu kalda veekaitsevööndi mõiste ning piirangud on toodud Veeseaduses §-s 118 ja §-s 119 (RT I, 22.02.2019, 1). Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi mõiste ning kitsendused on toodud maaeluministri 10.12.2018 määramises nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ §-s 2 ja §-s 4.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva EVSi- järgse õhkvaheki ulatuses. Servituutide seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada tehnovõrgu talumise servituut:

- Üle Tärmi maaüksuse kulgevale isevoolsele kanalisatsioonitorule.
- Üle Rähni põik 6 kinnistu kulgevale isevoolsele kanalisatsioonitorule.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- teealade ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate ja madalate piirete kasutamisega.

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);

- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal Murisoo peakraavi kalda veekaitse-, ehituskeelu-, piirangu- ja kaitsevööndis, Kuusisoo eesvoolu kalda veekaitse ja kaitsevööndis, varemplaneeritud puurkaevu sanitaarkaitsealas ja servituudialadel.

Planeeringualale ulatub planeeritud elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringu alasse jäävate ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustike kaitsevööndi ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljasala ja tehnovõrkude väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
- Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on krundi POS 19 väljaehitus (sh tehnovõrgud, haljastus, sõidu- ja kõnnitee).

- Planeeritud krundid POS 19, POS 20 ja POS 21 antakse peale väljaehitamist üle valla omandisse. Planeeringu rakendamiseks sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist planeeritava ala kinnisasjade omanike ja Tartu valla vahel planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriv notariaalne leping. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringu rakendamine on võimalik pärast Rähni tn tehnovõrkude välja ehitamist ehk planeeringu ellu viimiseks on vaja joogiveetorustikke ja kanalisatsiooni eesvoolu, reoveepumplat ja nende võrguga ühendamist, vastavalt OÜ Altren Projekt poolt koostatud töö nr VK2009 mahus projekteeritud tehnorajatiste väljaehitamist planeeringuala rakendamiseks vajalikus ulatuses.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Murisoo peakraaviga ja Kuusisoo eesvoolukraaviga piirnevate kruntide (POS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 20) ehitusloa eelnõud kooskõlastada Põllumajandusametiga.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on lõpetatud krundil POS 19 tänava ehitus (rajatud asfaltkate, kergliiklustee ja haljastus), krundile POS 20 rajatud haljastus ja mänguväljak koos juurde kuuluva inventariga (pingid, prügikastid, välisvalgustid jms).
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Põllumajandusameti Ida-regioon**, peaspetsialist Margus Türk 26.06.2020 kooskõlastus: Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, peainspektor Pjotr Vorobjov 24.07.2020 kooskõlastus: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Tartu Veevärk AS**, tootmisjuht Indrek Hiimäe 20.07.2020 kooskõlastus: digitaalallkirjade kinnitusleht detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Elektrilevi OÜ**, Yulia Kolnes 25.08.2020 projekti kooskõlastus nr 7054222607. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).