



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-11-21

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, RAADI ALEV

KOIDUTÄHE TN 4 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Tartu Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Reelika Lätti

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt

Merit Naruskberg

Tartu 2022

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. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
6. Olemasoleva olukorra analüüs	6
7. Planeeringu lahendus.....	7
7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
7.2. Kruntide ehitusõigus	7
7.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
7.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
7.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
7.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
7.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
7.8. Ehitistevahelised kujad	11
7.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
7.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	12
7.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	12
7.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	13
7.9.4. Soojavarustus.....	13
7.9.5. Sidevarustus.....	13
7.9.6. Keskkonnatingimuste seadmine	13
7.9.7. Servituutide vajaduse määramine.....	14
7.9.8. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	15
7.9.9. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
7.9.10. Tingimused planeeringu elluviimiseks	15
8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	17
JONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	18
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	19
3. Olemasolev olukord.....	20
4. Planeeringu põhijoonis.....	21
5. Tehnovõrkude joonis.....	22
6. Illustratiivsed vaated.....	23

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 22.12.2021.a korraldus nr 1234 Tila külas asuva Koidutähe tn 4 maaüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Tartu Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Reelika Lätti.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Koidutähe tn 4 maaüksuse jagamist neljaks eraldi maaüksuseks ning määrata uutele kruntidele ehitusõigus elamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on ca 1,2 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad maaüksused detailplaneeringu kohustusega tiheasustusealal ja väikeelamumaa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaa, ridaelamu, korterelamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Käesoleval hetkel kehtib antud alal osaliselt Tila külas asuva Koidukiire tn 4 kinnistu (kü tunnus 79403:002:1368) detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 18.01.2012 korraldusega nr 10). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub eelpool nimetatud detailplaneering kattuvos osas kehtetuks.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Koidutähe tn 4;**
- katastriüksuse tunnus- 79403:002:1551;

- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 12061 m².
- nimi- **Koidutähe tn 6**;
- katastriüksuse tunnus- 79401:001:0646;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 645 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
- Tartu valla arengukava;
- Jäätmehoolduseeskiri;
- Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Tila külas asuva Koidukiire tn 4 kinnistu (kü tunnus 79403:002:1368) detailplaneering. Kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 18.01.2012 korraldusega nr 10;
- Tila külas asuva Koidu maaüksuse osaala II etapi ja lähiala detailplaneering. Kehtestatud Tartu Vallavolikogu 27.02.2008 otsusega nr 14;
- Tila külas asuva Koidu tn 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 28.11.2019 korraldusega nr 1018;
- Detailplaneeringu aluskaardiks on kasutatud KG-Büroo OÜ (litsents nr EG000197) poolt 28.01.2022.a. koostatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 976-22GEO)..

5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Raadi alevis ca 1,9 kilomeetri kaugusel Tartu linna piirist. Planeeringuala asub areneva elamurajooni keskmes, millel on hea ühendus Tartu linna ja Kõrveküla alevikuga. Lähiumbruse kergliiklusteed on ühendatud Kõrveküla ja Tartu kergliiklusteedega, mis on kasutatavad erinevateks sportimistegevusteks (kepikõnd, rulluisutamine, jooksmine jne). Lähim bussipeatus (Sopaku) asub planeeringualast põhjasuunas ca 840 meetri kaugusel. Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1,2-2,0 km kaugusel. Lisaks asuvad Kõrveküla alevikus spordihoone, muusikakool, raamatukogu ja tankla.

Planeeringuala ümbritsevad valdavalt elamumaa maaüksused, v.a. lõunasuunas kus asub ärimaa sihtotstarbega krunt. Kaugemal kirde- ja lõunasuunas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Kontaktvööndis asuvate elamumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1324 m² kuni 14463 m². Kaugemal paiknevad maatulundusmaa maaüksused jäävad vahemikku 18811 m² kuni 519221 m². Üldkasutatava maa maaüksused jäävad vahemikku 412 m² kuni 3497 m². Ärimaa sihtotstarbega maaüksus on suurusega 2000 m² ja tootmismaa (Kobrulehe veehaare) on suurusega 53048 m².

Planeeringualal kehtib Koidukiire tn 4 kinnistu detailplaneering, millega nähti ette kinnistust eraldada ca 2000 m² suurune ärimaa krunt ning krundile seati ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks. Käesolevaks hetkeks on krundile ehitatud üks ärihoone.

Planeeringualal ja planeeringuala lähiümbruses kehtib Koidu maaüksuse osaala II etapi ja lähiala detailplaneering, millega on kavandatud üksikelamute ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamukruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine (v.a Koidutähe tn 4 krundil, kus on lubatud kahe üksikelamu ja kolme abihoone ehitamine). Elamutel on lubatud kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrus (v.a Koidutähe tn 4 krundil, kus on lubatud abihoonetel kuni kaks korrust). Elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ja abihoonetel 6,5 meetrit (v.a Koidutähe tn 4 krundil, kus on lubatud elamul kuni 9,0 meetrit ja abihoonetel kuni 8,5 meetrit). Elamute lubatud katusekalded on vahemikus 30-45 kraadi ja abihoonetel 5-30 kraadi (v.a Koidutähe tn 4 krundil, kus on lubatud elamutel 15-25 kraadi ja abihoonetel 10-25 kraadi). Kohustuslik ehitusjoon on üksikelamu kruntidel määratud 10 meetri kaugusele Koidukiire tänava poolsest krundipiirist ja 8 meetri kaugusele Koiduvahe tänava poolsest krundi piirist. Käesolevaks hetkeks on krundid valdavalt hoonestatud.

Planeeringualast kirdesuunas kehtib Tila külas asuva Koidu tn 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, millega on kavandatud üksikelamu ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamu krundile lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine. Elamul on lubatud kuni 2 korrust ja abihoonel 1 korrus. Elamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 meetrit ja abihoonel 6,5 meetrit. Elamu lubatud katusekalle on 30-45 kraadi, abihoonel 15-45 kraadi. Kohustuslik ehitusjoon on määratud 10 meetri kaugusele Koidukiire tänava poolsest krundipiirist. Käesolevaks hetkeks on krundile ehitatud üksikelamu.

Piirkonnas on valdavalt ühe- kuni kahekorruselised viil- ja kelpkatusega elamud ning ühekorruselised ühepoolse kaldkatusega või viilkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt puitlaudist, krohvi ja fassaadikivi. Katusekattematerjalideks on valdavalt katusekivi ja plekk.

Detailplaneeringu elluviimisega tiheneb olemasolev elamurajoon. Antud planeeringulahenduses on järgitud alaga piirnevate kruntide hoonestuse paiknemise lahendusi ning arvestatud olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

6. Olemasoleva olukorra analüüs

Üldinfo

Koidutähe tn 4 maaüksusel asub olemasolev elamu (ehr kood: 120772676), saunamaja (ehr kood: 121284929), abihoone ja kelder. Krundi lõunapoolses osas asub tiik ja bassein.

Koidutähe tn 6 maaüksusel asub olemasolev üksikelamu (ehr kood: 104049587).

Teed, liikluskorraldus

Planeeringualale on olemasolev juurdepääs kahe-suunalise liiklusega Koidutähe tänavalt, mille asfaltkattega sõidutee on 4,5 kuni 5,0 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Planeeringuala kaguküljel asub kahe-suunalise liiklusega Koidukiire tänav, mille asfaltkattega sõidutee on 4,2 kuni 5,6 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad.

Reljeef ja haljastus

Planeeringuala on heakorrastatud ja haljastatud õueala. Kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala edela- ja keskosas juurdepääsutee kõrval alleena kasvavad lehtpuud, ala põhja-, kirde- ja keskosas ümber hoonete kasvavad leht-, okas- ja viljapuud ning kagu- ja lõunapiiri ääres kasvav hekk.

Planeeringuala reljeef langeb lõunast põhja suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 57.42 (edelaosas) ja 55.48 meetrit (põhjanurgas).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel suhteliselt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

Kitsendused

Planeeringualale ulatub sidekaabli kaitsevöönd, mille ulatus mõlemal pool sideehitist on 1 m. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 31 „Kanaliseerimis- ja ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ §5 on olemasoleva omapuhasti kuja 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit.

Vastavalt Veeseaduse §154 lg 3 on olemasoleva puurkaevu hooldusala 10 m.

Tehnovõrgud ja -rajatised

Koidutähe tn 4 ja Koidutähe tn 6 maaüksustel on veevarustus tagatud lokaalselt Koidutähe tn 6 maaüksusel asuvast olemasolevast puurkaevust. Koidutähe tn 4 ja Koidutähe tn 6 maaüksuste reovesi on lahendatud lokaalselt ja juhitud olemasolevatesse reoveepuhastitesse

koos imbsüsteemidega. Koidutähe tn 4 ja Koidutähe tn 6 maaüksustel on olemasolev elektrivarustuse liitumine.

Koidutähe tn 4 maaüksusel asuvad dreanaažitorud.

Naaberkiinnistute andmed

Planeeringuala piirneb kirdest Koidu tn 7a ja Koidu tn 7 maaüksustega, kagust Koidukiire tänava maaüksusega, edelast Koidutähe tn 8 ja Koidutähe tänav L1 maaüksustega ning loodest Koiduvahe tn 1, Koiduvahe tn 3, Koiduvahe tn 5, Koiduvahe tn 7 ja Koiduvahe tn 9 maaüksustega.

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

7. Planeeringu lahendus

7.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Kokku on detailplaneeringuga kavandatud jagada Koidutähe tn 4 maaüksus kolmeks üksikelamu maa krundiks (POS 2 lubatud ka kaksikelamu maa). Koidutähe tn 6 krundi piire ei muudeta. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

Krundi POS nr/ aadress	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Moodus-tatakse kinnistust	Osade suurused	Osade senine sihtotstarve	Avalikku kasutusse planeeritud maa-ala
POS 1	1574 m ²	E 100% (EP)	Koidutähe tn 4	1574 m ²	E 100%	-
POS 2	1500 m ²	E 100% (EP, EPk)		1500 m ²	E 100%	-
POS 3/ Koidutähe tn 4	8987 m ²	E 100% (EP)		8987 m ²	E 100%	-
Koidutähe tn 6	645 m ²	E 100% (EP)	Koidutähe tn 6	645 m ²	E 100%	-

7.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide 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*.

Kruntidele POS 1 kuni POS 3/Koidutähe tn 4 on lubatud ehitada 1 elamu ja 2 abihoonet, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatis (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5

m kõrge) kohustuslikke hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele POS 1 kuni POS 3/Koidutähe tn 4 ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

Koidutähe 6 krundil säilib olemasolev üksikelamu, mida on lubatud rekonstrueerida või ümber ehitada ehitusõiguses määratud ulatuses. Koidutähe tn 6 krundile on lisaks elamule lubatud ehitada 1 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoone.

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

POS 1 ja POS 3/Koidutähe tn 4 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

POS 2 krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11102 kaksikelamu;
- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

Koidutähe tn 6 krundi ehitise lubatud kasutamise otstarve on:

- 11101 üksikelamu.

7.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

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

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- Hoonete arhitektuurne lahendus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.
- Ühele krundile ehitatavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Erinevate hoonete juures tuleb kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust. Hoonete värvilahenduses eelistada vähedomineerivaid toone.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid, katmata ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud on nelikantpalk, kui ei kasutata visuaalselt esile tulevaid nurgaseotisi.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuurset nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Katuseharja kulgemise suund	Elamu paralleelselt või risti külgnevate teede kulgemise suunaga. Abihoonete katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
Katuse tüüp	POS 1 kelpkatuse, POS 2 ja POS 3 viilkatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, sindel jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
Katusekatte värvid	Must, tumehall, pruun või roheline.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv, klaas, betoon (ka kombineeritult) vm kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal.
Kohustuslik ehitusjoon	POS 3/Koidutähe tn 4 ja Koidutähe tn 6 krundil puudub. POS 1 krundil 16,5 m kaugusel Koidukiire tänava poolsest piirist.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, keldrikorrusega hoonel kuni 80 cm maapinnast.

7.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele POS 1 kuni POS 3/Koidutähe tn 4, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualused, kasvuhuone). Koidutähe tn 6 krundile on määratud hoonestusala vajadusel olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljastuse kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud kruntide piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* on kruntidele POS 1 kuni POS 3/Koidutähe tn 4 planeeritud hoonestusala suuremad, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 7.8. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritavate hoonete võimalik illustratiivne paiknemine hoonestusalades.

Planeeritavale krundile POS 1 on määratud kohustuslik ehitusjoon 16,5 m kaugusele tänava poolsest krundi piirist. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema elamu domineeriva seina maht, lisamahud võivad paikneda ehitusjoone suhtes taanduvana.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on kruntidele POS 1 kuni POS 3/Koidutähe tn 4 lubatud ehitada hoonestusala kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) arvestades tehnoorkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid. Koidutähe tn 6 krundile on lisaks elamule lubatud ehitada 1 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoone. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega.

Väljapoole hoonestusala on üldprintsipiibis hoonete püstitamine keelatud, kuid võimaluse korral on parema ruumikasutamise eesmärgil lubatud naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul kavandada kuni 20 m² hooneid krundipiirile lähemale kui 4 m. Antud tingimus ei kehti tänavapoolsete krundipiiride suhtes, hoonestusala krundi esipiiri suunas ei ole lubatud kuni 20 m² hoonete ehitamine.

7.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Krundile POS 3/Koidutähe tn 4 säilib olemasolev juurdepääs Koidutähe tänavalt. Krundile POS 1 on planeeritud juurdepääs Koidutähe tänavalt ja krundile POS 2 on planeeritud juurdepääs Koidukiire tänavalt. Koidutähe tn 6 krundile säilib olemasolev juurdepääs läbi POS 3/Koidutähe tn 4 krundi (vajalik juurdepääsu servituudi seadmine, vt joonisel 4). Kruntidel POS 1 ja POS 2 on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismääradele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Kruntidele POS 3/Koidutähe tn 4 ja Koidutähe tn 6 säilib õuealal olemasolev parkimislahendus. Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

7.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- Säilitada tuleb maksimaalselt kruntidel olev väärtuslik kõrghaljastus.
- **Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 40% krundi pindalast.**
- **Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Joonistel esitatud planeeritud kõrghaljastuse asukohad on orienteeruvad.

- Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- Soovitatav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Kruntide piiridele piirde rajamine ei ole kohustuslik, kuid kruntide piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info). Piirete rajamisel kruntidele POS 1 kuni POS 3/Koidutähe tn 4 ja Koidutähe tn 6 tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire.**
- **Kruntide vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed- või võrkaed (sh võrkpaneelaed) 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.**
- Krunti võib piirata ka ainult hekiga.
- Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelamuga sobivaid müürifragmente.

7.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida nt juurdepääsuteedel ja hoonete ümbruses, et oleks tagatud sademevee äravool. Samuti on lubatud maapinna tõstmine keldri vms ehitise rajamisel. Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkiinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

7.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. 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 tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

7.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

Planeeringuga esitatakse tehnoorkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena.

7.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt 11.04.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele INF/211.

Planeeringuala krundid varustatakse veega kruntidega külgnevast tänavatorustikust. Krundile POS 1 on planeeritud ühendustoru Koidutähe tänaval asuvast veetorustikust. Krundi POS 2 veega varustamiseks kasutatakse olemasolevat Koidukiire tänavalt rajatud veeühendustoru. Kruntidel POS 3/Koidutähe tn 4 ja Koidutähe tn 6 säilib ajutiselt olemasolev veevarustuse ühendus olemasolevast puurkaevust, kuid mõlemale krundile on planeeritud liitumine avalikul teemaal asuvast ühisveetorustikust. POS 3/Koidutähe tn 4 ja Koidutähe tn 6 peavad liituma ühisveetorustikuga hiljemalt, krundil ükskõik millise hoone laiendamisel või uue hoone ehitamisel. Liitumine peab olema toimunud enne kasutusloa või -teatise taotlemist.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 0,4 m³/d krundi kohta.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Koidutähe tänaval (Päeva tee 1/3 maaüksuse juures) ja Koidukiire tänaval (Koidukiire tn 9 maaüksuse juures).

7.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt 11.04.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele INF/211.

Planeeringuala kruntide reovesi juhitakse kruntidega külgnevasse tänavatorustikku. Krundi POS 1 reovesi on planeeritud juhtida Koidutähe tänaval asuvasse reoveekanalisatsioonitorustikku. Krundi POS 2 reovesi juhitakse olemasolevasse Koidukiire tänavalt rajatud reoveekanalisatsiooni ühendustorustikku. Kruntidel POS 3/Koidutähe tn 4 ja Koidutähe tn 6 säilib ajutiselt olemasolev reovee ärajuhtimise lahendus olemasolevate reoveepuhastite baasil, kuid mõlemale krundile on planeeritud liitumine avalikul teemaal asuvasse reoveekanalisatsioonitorustikku. POS3/Koidutähe tn 4 ja Koidutähe tn 6 peavad liituma ühiskanalisatsioonitorustikuga hiljemalt, krundil ükskõik millise hoone laiendamisel või uue hoone ehitamisel. Liitumine peab olema toimunud enne kasutusloa või -teatise taotlemist.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 0,4 m³/d krundi kohta.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse omal krundil (nt immutusplokkide, killustikupadja vms abil) või

taaskasutatakse. Krundi sademevee juhtimine lahendatakse täpselt edasise projekteerimise käigus. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Vt ka seletuskiri pkt 7.7.

7.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 406014.

Kruntidel POS 3/Koidutähe tn 4 ja Koidutähe tn 6 säilib olemasolev elektrivarustuse ühendus. Kruntide POS 1 ja POS 2 elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektrioidede liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

7.9.4. Soojavarustus

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maapinnal kõrgusega kuni 2,0 m). Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartus“ (Maves OÜ, 2019). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

7.9.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 36823234.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist hoonete sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, selleks on planeeritud paigaldada kinnistu piirile optika kerale sidekaev KKS2. Alates planeeritud sidekaevust paigaldatakse igasse hoonesse mikrotoru. Paigaldatakse alates jätkust igasse hoonesse 24-kiuline optiline singlemode kaabel. Ellenevalt on selleks vajalik kolmes jätkus ja splitteris keevitada. Hoones kaablid otsastada ja hoone sisevõrgud ehitada CAT6 kaabliga. Kogu rajatav sidevõrk peab pinnases olemas elektriliselt tuvastatav.

7.9.6. Keskkonnatingimuste 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 kompostis. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitatav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks märkamatuks.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasest. Tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete 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 paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud (nt soojuspumbale paigaldada varjestuskast vm kasutada muid müra vähendavaid meetmeid).

Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge. Selgitamaks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2017 “Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

Kruntidel POS 3/Koidutähe tn 4 ja Koidutähe tn 6 kruntide heitvesi peab olema juhitud pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 127 ja §-s 127 nõuetele. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

7.9.7. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnoõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva EVSi-järgse õhkvaheemiku ulatuses. Servituutide seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 5 *Tehnoõrkude joonis*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

- Läbi POS 3/Koidutähe tn 4 krundi kulgevale juurdepääsuteele, olemasolevale elektrikaablile ja planeeritud sidekaablile, vee- ja kanalisatsioonitorudele Koidutähe tn 6 kasuks;
- POS 3/Koidutähe tn 4 krundil paiknevale imbsüsteemile Koidutähe tn 6 kasuks.
- Läbi Koidu tn 7a krundi kulgevale olemasolevale elektrikaablile POS 3/Koidutähe tn 4 ja Koidutähe tn 6 krundi kasuks.

7.9.8. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve) ja võõrastele piiratud juurdepääs eraalale);
- teealade korrashoid;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

7.9.9. 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.

7.9.10. Tingimused 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 ehituslooga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesse haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust tehnovõrkude väljaehitamiseks.

- Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismormidele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

8. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, Mariliis Laprik 18.10.2022: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).
- **Telia Eesti AS**, Kaino Ütt-Ütti 26.10.2022 projekti kooskõlastus nr 37351599: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad).
- **Elektrilevi OÜ**, Enn Truuts 01.11.2022 projekti kooskõlastus nr 3936706642: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad); Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- **Tartu Veevärk AS**, Peeter Pindma 04.11.2022 üle vaadatud nr 1093: digitaalallkirjade kinnitusleht Tartu Veevärk AS-i poolt detailplaneeringu failide üle vaatamise kohta (vt planeeringu lisad).