



Väliprojekt OÜ
Sepavälja tn 33, Tartu
50115 Tartumaa

LÄHTE ALEVIKUS ASUVA VAHTRA TN 4 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT:
Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond

TÖÖ NR: DP-202229

KUUPÄEV: 06.09.2023

**PLANEERINGU
KOOSTAMISE
KORRALDAJA**

Tartu Vallavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK**

Tartu Valla Kommunaal OÜ

**PLANEERINGU
KOOSTAJA**

Liis Alver
Diplomeeritud
maastikuarhitekt, MSc

TARTU 2023

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	4
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid.....	5
4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja järeldused.....	6
5. Olemasolev olukord.....	7
6. Planeeringulahendus.....	9
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid.....	9
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	9
6.3. Krundi ehitusõigus.....	9
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	10
6.5. Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded.....	10
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	11
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	12
6.7.1. Haljastus.....	12
6.7.2. Piirded.....	13
6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine.....	13
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	13
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	13
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	14
6.10.1. Veevarustus.....	14
6.10.2. Tuletõrje veevarustus.....	15
6.10.3. Reoveekanaliseerimine.....	15
6.10.4. Sademevesi.....	15
6.10.5. Elektrivarustus.....	16
6.10.6. Soojavarustus.....	16
6.10.7. Gaasivarustus.....	16
6.10.8. Telekommunikatsioonivarustus.....	17
6.11. Servituutide vajaduse määramine.....	17
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
6.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	18
6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded.....	19
6.14.1. Üldised nõuded.....	19
6.14.2. Jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded.....	19
6.14.3. Müratingimusi tagavad nõuded.....	20
6.14.4. Õhukvaliteedi nõuded.....	21
6.14.5. Insolatsioonitingimusi tagavad nõuded.....	22
6.14.6. Pinnase radoonisisaldus.....	23
6.15. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud.....	23
6.16. Planeeringu elluviimise võimalused.....	24
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	25

VALIPROJEKT

LÄHTE ALEVİKUS ASUVA LÄHTE TN 4 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202229

JOONISED	26
Joonis 1. Asukohaskeem	27
Joonis 2. Tugiplaan.....	28
Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	29
Joonis 4. Põhijoonis tehnoorkudega.....	30
Joonis 5. Illustratsioon.....	31
LISAD	32
A UURINGUD JA ANALÜÜSID.....	32
Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (Alkranel OÜ).....	33
Õhusaaste ja mürahinnang (Lemma OÜ)	55
B KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED	79
Telia Eesti AS tehnilised tingimused	80
Emajõe Veevärk AS tehnilised tingimused	84
Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused	86
Elektrilevi OÜ kooskõlastus	88
Telia Eesti AS kooskõlastus.....	89
Emajõe Veevärk AS kooskõlastus	91
Päästeameti kooskõlastus.....	92
Terviseameti kooskõlastus.....	93
Kase tn 10 maaüksuse omaniku arvamus.....	94
Vastuskiri Kase tn 10 maaüksuse omaniku arvamusele	95
C DETAILPLANEERINGU KORRALDAMISE DOKUMENDID	96
Algamise ettepanek	97
Algamise korraldus ja lähteseisukohad	101
Algamise teade (Ametlikud Teadeanded).....	110
KSH algatamata jätmise teade (Ametlikud Teadeanded).....	111
Algamisest teavitamine (omanik, naabrid, riigiametid).....	112
Algamise teade (Postimees).....	115
Algamise teade (veebileht).....	116
Vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise korraldus	117
Vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest teavitamine	119
Vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise teade (Postimees)	122
Vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise teade (veebileht).....	123

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 05.01.2023 korraldus nr 24 „Lähte alevikus asuva Vahtra tn 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja KSH algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus. Planeeringust huvitatud isik on Tartu Valla Kommunaal OÜ.

Planeeringuala moodustab Vahtra tn 4 (79401:005:0091) maaüksus ning sellega piirnevad Vahtra tn 6 (79401:005:0037) maaüksus ning osaliselt Vahtra tänav (79601:001:0766), Aiandi tänav L3 (79601:001:1237) ning Vahtra tn 2 (79601:001:0481) maaüksused juurdepääsude ning tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ca 0,7 ha.

Planeeringu eesmärk on kaaluda Vahtra tn 4 maaüksuse sihtotstarbe muutmist äri- ja tootmiskaas ning määrata ehitusõigus taastuenergia (peamiselt biokütuse, nt puit, hakkpuit, pellet ja päikeseenergia) baasil töötava katlamaja soojusenergia tootmiseks (elektrienergia tootmise perspektiiviga) ning kontoriruumide rajamiseks. Planeeringuga antakse maa-ala haljastuse, heakorra, juurdepääsude, parkimiskorralduse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Kavandatavale tegevusele keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 alusel automaatselt keskkonnamõju hindamise kohustuslikkust ei kaasne. Kuna kaugkütte katlamajaga kaasnevad õhuheitmed ning planeeringuala paikneb eluhoonete vahetus läheduses, võib planeeritud tegevuse liigitada tinglikult Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 “Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” § 16 p 1 alla kuuluvaks. Planeeringu algatamise eelselt on koostatud KSH eelhinnang planeeringu realiseerimisega kaasneva võimaliku keskkonnamõju hindamiseks ning jõutud on järeldusele, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik, kui järgitakse eelhinnangus toodud tingimusi ja nõudeid. Keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse §-s 126 lg 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Kehtiva **Tartu valla üldplaneeringu** kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise ja logistikakeskuse maa-ala. Selle all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, majutus-, büroohoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala.

Planeeringu algatamise eesmärgid katlamaja ja kontorihoone rajamiseks on kooskõlas

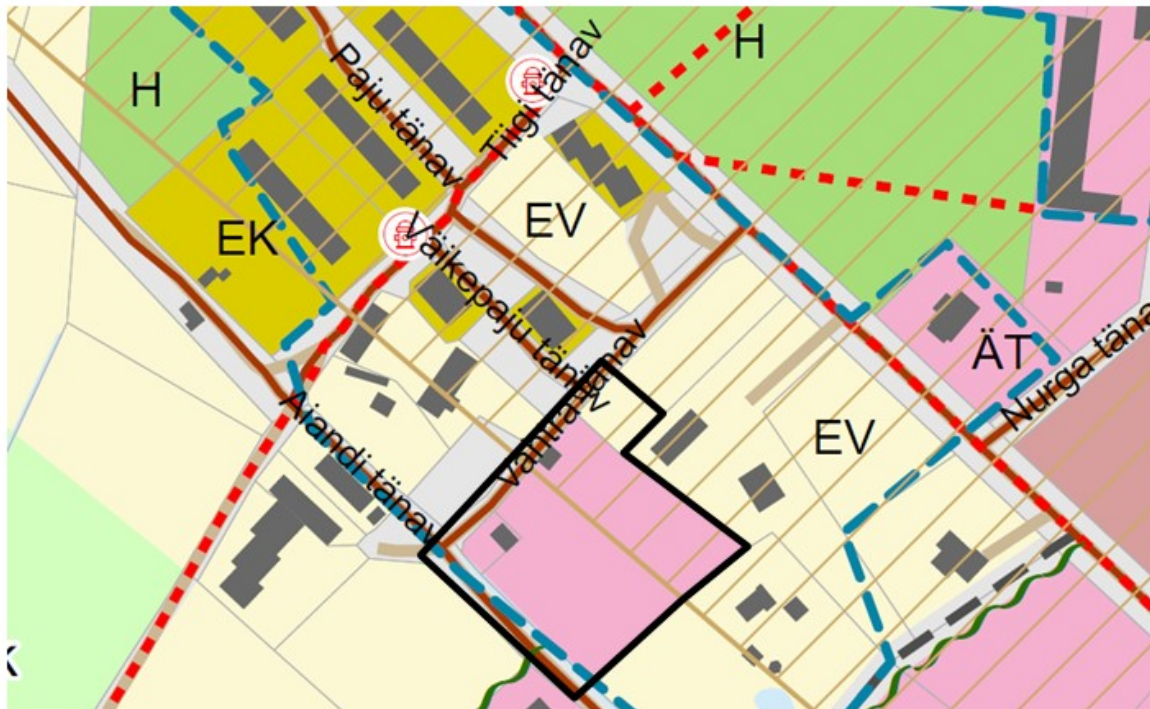
VALIPROJEKT

LÄHTE ALEVIKUS ASUVA LÄHTE TN 4 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202229

kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (detailplaneeringu ala tähistatud musta pidevjoonega)

Tartu Valla Arengukava 2022-2030 kohaselt on seatud eesmärgiks säästliku ja toimepideva energiavarustuse tagamine, mille suunaks on hajutatuma, taastuvatest allikatest energiatootmise ja kõrgema varustuskindluse tagamine. Olulisteks tegevussuundadeks on muuhulgas seatud:

- Energiatõhususe parandamine koos taastuvenergia osakaalu suurendamisega tootmises ja tarbimises;
- Päikeseenergia kasutamise arendamine ning muude taastuvenergiaallikate kasutuselevõtu edendamine valla avalike hoonete energiavajaduse katmisel.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas Tartu valla arengukavaga.

Lisaks Tartu vallas kehtivatele kõrgematele strateegilistele dokumentidele käsitleb soojamajanduse arengusuundi ka **Tartumaa arengustrateegia 2040+**, mis näeb ette, et Lähdel tuleb arendada keskkonnasäästlikke kaugküttesüsteeme ning **Energiamajanduse arengukava (ENMAK) aastani 2030**, mille kohaselt tuleb soojust toota valdavas enamuses kohalikest ja taastuvatest kütustest ning kütusevabadest (nt päikesepaneelid) allikatest.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
- Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;

- Tartu valla heakorraeeskiri;
- Soojusmajanduse arengukava Lähte aleviku kaugkütte võrgupiirkonnale Tartu vallas;
- Lähte alevikus (Tartu vallas) Vahtra tn 4 (79401:005:0091) detailplaneeringu kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (Alkranel OÜ, 2022);
- Vahtra tn 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu õhusaaste ja mürahinnang (Lemma OÜ, 06.03.2023);
- Keskkonnaameti 28.12.2022 kiri nr 6-5/22/18934-4 „Seisukoht Vahtra tn 4 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“;
- Terviseameti 30.12.2022 kiri nr 9.3-1/22/9807-2 „Vastus Lähte alevikus asuva Vahtra tn 4 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise korralduse eelnõule“;
- Tartu Vallavalitsuse 04.03.2009. a korraldusega nr 76 kehtestatud detailplaneering „Lähte alevikus asuva Pargialuse maaüksuse ja lähiala detailplaneering“;
- Tartu Vallavalitsuse 18.08.2010.a korraldusega nr 217 kehtestatud “Paju ja Pajuvitsa maaüksuste ja lähiala detailplaneering“;
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu alusplaaniks on Tartu Maakorralduse OÜ koostatud geodeetiline alusplaan täpsusega 1:500 (reg nr 10039227, litsents nr 462 MA, töö nr KE-8733, august 2022). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrguslik alus EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtunud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitamisele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. Planeeringuala kontaktvööndi analüüs ja järeldused

Planeeritav maa-ala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Lähte alevikus Vahtra ja Aiandi tänavate ristumiskohas, vahetult tiheasustusala piiril. Planeeringualast põhja- ja loodesuunas asub 2–5-korruseliste korterelamute piirkond, kirde- ja idasuunda jäävad hajusalt paiknevad üksikud üksikelamud ning lõunasuunda peamiselt hoonestamata tootmismaad. Vahtra, Aiandi, Tiigi ja Kase tänavaga piirnevate alade näol on tegemist segahoonestusele iseloomuliku maakasutusega, kus hoonestatud elamumaa ning äri- ja tootmismaa kruntide vahelised alad on kaetud kõrghaljastatud üldkasutatavate maadega.

Planeeritud katlamaja asub olemasoleva kaugküttevõrguga liitunud tarbijate vahetus läheduses – maaüksusel, kus asub olemasolev gaasikatlamaja ning saab alguse soojavarustuse taristu.

Vahtra tn 4 piirneb edelast kruusakattega Aiandi tänava ning loodest asfaltkattega Vahtra tänavaga, mis on avalikus kasutuses. Kergliiklejatele eraldi teed puuduvad. Ida- ja

VALIPROJEKT

LÄHTE ALEVIKUS ASUVA LÄHTE TN 4 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202229

kirdesuunast on vahetuteks piirinaabriteks ühekorruseliste üksikelamutega hoonestatud ca 4500 m² ja 5900 m² suurused maaüksused.

Kontaktvööndi olemasolevat maakasutust ja hoonestuspõhimõtteid illustreerib kontaktvööndi funktsionaalsete seoste joonis (joonis 3).

Planeeringuala vahetud piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Address	Tunnus	Pindala, m ²	Katastriüksuse sihtotstarve
Kase tn 10	79401:005:0121	4419	elamumaa 100%
Aiandi tn 3	79401:005:0109	5951	elamumaa 100%
Aiandi tn 6	79401:005:0230	5029	tootmismaa 100%
Aiandi tn 8a	79601:001:0055	3946	tootmismaa 100%
Vahtra tn 3	79601:001:0508	821	üldkasutatav maa 100%
Tiigi tn 4	79401:005:0263	1842	ärimaa 100%
Väikepaju tn 1a	79601:001:0475	555	üldkasutatav maa 100%
Vahtra tn 2	79601:001:0481	1995	üldkasutatav maa 100%

Planeeringuala lähimas kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Lähte alevikus asuva Pargialuse maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 04.03.2009. a korraldusega nr 76. Eesmärk äri- ja tootmismaa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine kuni 8,5 m kõrguste äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Planeeringuga on eraldatud 6 m laiune transpordimaa sihtotstarbega krunt kergliiklustee rajamiseks Aiandi tänavale. Planeering on realiseerimata.
- Paju ja Pajuvitsa maaüksuste ja lähiala detailplaneering. Kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 18.08.2010.a korraldusega nr 217. Eesmärk elamumaa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine üksikelamute rajamiseks. Planeering on osaliselt realiseeritud.

5. Olemasolev olukord

Planeeringuala moodustavad Vahtra tn 4 maaüksus ning juurdepääsude, kergliiklustee ja tehnoorkude planeerimiseks on hõlmatud Vahtra tn 6 maaüksus ning osaliselt Vahtra tn 2, Vahtra tänav ja Aiandi tn L3 maaüksused.

Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste näitajad on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringualasse hõlmatud maaüksused

Lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu registriosa nr	Pindala, m ²	Katastriüksuse sihtotstarve
Vahtra tn 4	79401:005:0091	2872004	4897	elamumaa 100%
Vahtra tn 6	79401:005:0037	4340404	258	tootismaa 100%
Vahtra tn 2	79601:001:0481	14822150	Hõlmatud osaliselt	üldkasutatav maa 100%
Vahtra tänav	79601:001:0766	16504450	Hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%
Aiandi tänav L3	79601:001:1237	21177650	Hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%

Vahtra tn 4 maaüksuse loodeservas asub olemasolev gaasikatlamaja (reguleeritud keskkonnalooga L.ÕV/300855), kus kasutatakse sooja tootmiseks maagaasil töötavaid katlaid kogusoojusvõimsusega 2x0,64 MWth. Katlamaja varustab soojusega Lähte aleviku lõunapoolset piirkonda. Antud kaugküttevõrguga on liitunud 2022. a seisuga 17 hoonet. Gaasikatlad on planeeritud tõsta ümber planeeritud katlamaja hoonesse ning jätta need reservi.

Vahtra tn 6 maaüksusel asub Hansu:(Tartu M) alajaam.

Juurdepääs alale on tagatud asfaltkattega Vahtra tänava ja kruusakattega Aiandi tänava kaudu.

Planeeritav maa-ala on ühtlase reljeefiga, kerge languga lõuna suunas (absoluutkõrgused vahemikus 59.37... 61.69 m). Piki Vahtra tn 4 maaüksuse edelapiiri kulgeb sademeveekraav, mis suubub Vahtra tänava sademeveetorustikku.

Ala on kaetud lageda rohumaaga, kus kasvavad Kase tn 10 maaüksusega piirnevas osas üksikud lehtpuud.

Planeeringuala läbivad mitmed tehnovõrgud (elektrikaablid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sademeveetorustik, kütetorustik, drenaažitorustik), millest paljud ei ole kasutusel ning kuuluvad likvideerimisele. Maa-ala läbivad Aiandi tn 3 ja Kase tn 10 maaüksuseid teenindavad side õhuliin, veetrass ning elektri õhuliin.

Vahtra tn 4 kinnistul on olemasolevad liitumised gaasivõrgu, elektrivõrgu ning ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrguga.

Planeeringualale ulatuvad järgmiste toimivate tehnovõrkude ja -rajatiste kitsendused:

- Ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustikud ning nende kaitsevöönd 2 m mõlemal pool toru telge;
- 1-20 kV elektriõhuliin ning selle kaitsevöönd (10 m);
- Kuni 1 kV õhuliin ning selle kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
- Elektrimaakaabelliin ning selle kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaablit;
- Sideehitis (õhukaabel) ning selle kaitsevöönd 1 m ehitise välisseinast;
- Gaasipaigaldis (gaasitorustik) ning selle kaitsevöönd 1 m mõlemal pool gaasitorustikku;

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub Tartu vald (sh Lähte alevik) kõrge või väga

kõrge radoonisisaldusega alal. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala suhteliseks kaitstud (madal reostusohklikkus) põhjaveega alal.

Planeeringualal ei esine maaparandussüsteeme ning teadaolevalt loodusvarasid ega kaitsealuseid liike.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaani (joonis 2).

6. Planeeringulahendus

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Planeeringu koostamise eesmärk on taastuvenergia baasil (hakkpuit, pellet jms) töötava katlamaja (elektrienergia tootmise perspektiiviga) ja kontorihoone planeerimine. Lisaks kuuluvad kompleksi parkimisalad ja kõvakattega alad küttematerjali ning jäätmete veoks ja ümberlaadimiseks ning laoruumid küttematerjali ladustamiseks. Olemasolev gaasikatlamaja demonteeritakse ning gaasikatlad paigutatakse ümber uude planeeritavasse katlamajja ning jäetakse reservi.

Uue katlamaja rajamise ajendiks on eelkõige energiajulgeoleku tagamine ning lisaks tarbijaskonna potentsiaali suurenemine. Katlamajja on planeeritud kokku kuni 4 katelt (sh gaasikatlad), kokku võimsusega kuni 3 MW.

Planeeringulahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Vahtra tn 4 maaüksusest moodustatakse kaks uut krunti:

- **Pos 1:** äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krunt katlamaja rajamiseks;
- **Pos 2:** transpordimaa sihtotstarbega krunt perspektiivse kõnnitee rajamiseks. Lubatud liita Aiandi tänav L3 (79601:001:1237) maaüksusega;

Teiste planeeringualasse hõlmatud maaüksuste piirid säilivad (sh Vahtra tn 6 (**Pos 3**)).

6.3. Krundi ehitusõigus

Planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Vastavalt üldplaneeringus toodud tingimustele on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 60% krundi pindalast, kõrgus põhimahul kuni 14 m (erandina on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt katlamaja korstnad kõrgusega kuni 20 m).

Krundile Pos 1 on kavandatud uue katlamaja, küttematerjali (nt hakkepuit) hoidla, kontorihoone ja vastavalt vajadusele täiendavate abihoonete ehitamine. Olemasolev gaasikatlamaja demonteeritakse ning gaasikatlad paigaldatakse uude katlamajja ning jäetakse reservi.

Krundil Pos 3 (Vahtra tn 6) asub olemasolev alajaam, millel säilib olemasolev olukord ning täiendavat ehitusõigust ei planeerita. Olemasoleva silikaattellistest alajaama

rekonstrueerimisel vajaduse korral on lubatud olemasolev hoone lammutada ning asendada uue komplektalajaamaga.

Ehitusõigusega määratud hoonete hulka kuuluvad 20-60 m² suurused mitteehitusloa kohustuslikud hooned. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lisaks lubatud rajada kaks kuni 20 m² suurust väikeehitist, mis peavad asuma planeeritud hoonestusalal. Väljapoole hoonestusala on lubatud püstitada väiksemaid rajatise (nt jalgrataste varjualune, prügimaja jms).

Üksikelamu poolsel hoonestusalal tuleb eelistada võimaluse korral madalamaid hooneid.

Planeeritud on korstnate ehitamine, mille arv ja kõrgus selgub projekteerimisel.

Perspektiivse võimalusena on kavandatud vedelgaasi (LPG) mahutid.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele ja fassaadile. Maapinnale paneelide paigaldamine ei ole lubatud.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 12500 – tööstus- ja laohooned
- 12745 – katlamaja
- 12200 – büroohoone
- 12529 – muu laohoone

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on vähemalt 4 m, transpordimaaga piirnevas osas 7 m. Väljapoole hoonestusala on ehitusõigusega määratud hoonete püstitamine keelatud. Planeeritud vedelgaasi (LPG) mahutid tuleb paigaldada hoonestusalale.

Hoonestusalale on lubatud teede, parklate, rajatiste ja haljastuse rajamine.

Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.5. Ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud nõuded

Planeeritud katlamaja ning selle juurde kuuluvad erineva funktsiooniga hooned ja nende osad (Pos 1) on tööstusliku iseloomuga, paiknedes korter- ja üksikelamute vahetus kontaktvööndis. Selleks, et kavandatav kompleks sobiks keskkonda, tuleb projekteerimisel tagada nii äri- ja toomishoonete kui ka korstna kõrge arhitektuurne väärtus.

Vahtra tn 6 maaüksusel (Pos 3) asub olemasolev silikaattelistest alajaama hoone, mis on lubatud rekonstrueerida ning lammutada ja asendada samaväärse ehitusmahuga (sh komplektalajaamaga), mida loetakse detailplaneeringu järgseks tegevuseks. Uus või rekonstrueeritav alajaam peab olema tulekindel.

Tabelis 3 on toodud üldised soovituslikud arhitektuurinõuded, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

	POS 1 (katlamaja ja kontorihoone)	POS 3 (alajaam)
Maksimaalne korruselisus (põhihoone/abihoone)	3/1	Rekonstrueerimisel ning lammutamisel ja asendamisel uue alajaamaga tuleb tagada samaväärne ehitusmaht
Katusekalle (põhihoone/abihoone)	0-10° / 0-20°	
Katuse tüüp	lame, kald, viil	
Katusekatte materjalid	lahendatakse projekteerimisel	
Katusekatte värvus	lahendatakse projekteerimisel	
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, betoon, puit, metall, klaas vm kvaliteetne materjal	

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Hoonete projekteerimisel tuleb järgida energiatõhususe miinimumnõudeid, vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada kvaliteetseid ja atraktiivseid materjale. Kogu rajatava kompleksi hooned peavad olema arhitektuurselt kokkusobivate lahendustega (sh abihooned). Fassaadi lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Vahtra tn poole projekteerida hoone esinduslikum (kontorite pool) fassaad, tootmise- ja laomajanduse pool kavandada koos teenindava transpordi põhimahuga Aiandi tn poole.

Juhul, kui planeeritud ärihoones hakatakse osutama avalikkusele suunatud teenust (nt klienditeenindus), tuleb tagada takistusteta juurdepääs kõikidele kasutajagruppidele (sh erivajadusega isikud).

Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada meetmeid radooni kaitseks, et tagada normidele vastav radoonitase hoones.

Paigaldatavad tehnoseadmed tuleb kavandada planeeringuala lõunapoolsele küljele tootmis- ja ärimaade suunas. Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoonete katusele ja fassaadile. Maapinnale paneelide paigaldamine ei ole lubatud. Päikesepaneelide paigaldamisel katusele või fassaadile tuleb arvestada, et need harmoneeruksid arhitektuurse terviklahendusega ning ei oleks silmapaistvalt domineerivad.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud krundile Pos 1 on Aiandi ja Vahtra tänavate kaudu. Krundile Pos 3 on juurdepääs Vahtra tänavalt. Raskeveokite ligipääs planeeritud kruntidele on lubatud ainult Aiandi tänava kaudu. Vahtra tänaval tuleb piirata raskeveokite liiklemist liikluskorralduslike meetmetega (nt vastavad liiklusmärgid).

Planeeritud äri- ja tootmismaa krundi Pos 1 parkimislahendus (sh kohtade arv) tuleb kavandada vastavalt reaalsele vajadusele (lahendada projekteerimisel). Töötajate ja asustus külastavate isikute parkimisala on planeeritud Vahtra tänava poolsesse krundiserva, eemale

krundisestest laoplatssidest ja raskeveokite manööverdusaladest. Planeeritud on üks invaparkimiskoht.

Parkimisala manööverdusala kattub Vahtra tänava sõiduteega (parkimis- ja manööverdusala laius kokku 12 m). Kuna tegemist on madala liiklussagedusega tänavaga, võib eeldada, et liiklusohlike olukordade esinemine on vähetõenäoline. Kergliiklajatele on ette nähtud kõnnitee, mis ei tohi kattuda manööverdusalaga. Vastavalt vajadusele on võimalik kavandada täiendavad krundisisesed parkimiskohad sõiduautodele (nt ligipääsuga Aiandi tänavalt). Veokite peatumisalad on kavandatud krundisiseselt.

Liikluse rahustamiseks on planeeritud Vahtra tänavale liikluskünnis. Joonisel tähistatud künnise asukoht on põhimõtteline ning see tuleb täpsustada projekteerimisel.

Aiandi tänava poolses osas on Vahtra tn 4 kinnistust eraldatud 6 m laiune transpordimaa krunt (Pos 2) tänavaruumi laiendamiseks ja perspektiivse kõnnitee rajamiseks. Kõnnitee pikendatakse üle krundi Pos 3 (Vahtra tn 6) ja krundi Pos 1 kuni Vahtra tn 2 maaüksuseni. Planeeringuala ulatuses on ette nähtud Aiandi ja Vahtra tänavate rekonstrueerimine ning uue kõvakattega sõidutee rajamine.

Tänavate profillõiked koos haljastuse ja tehnoõrkude põhimõttelise paiknemisega on näidatud põhijoonisel (vt joonis 4).

Põhijoonisel tähistatud juurdepääsud, parkimisalad ja kõnniteed on põhimõttelised ning nende paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel, kui on selgunud projekteeritavate hoonete asukohad. Samuti tuleb täpsustada parkimiskohtade arv ja parkimiskorraldus.

Planeeritud liiklusalused pinnad (juurdepääsuteed, parklad, platsid) ning kõnniteed tuleb katta kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse projekteerimise käigus. Parkimisaladel on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katendeid (sh sademevett läbilaskvaid). Katendi valikul tuleb kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, et piirata ja ühtlustada sademeeve vooluhulkasid.

Projekteerimisel tuleb lahendada jalgrataste parkimisalade paiknemine. Võimalusel rajada varjualusega jalgrattaparkla. Vähim soovituslik kohtade vajadus on 6 parkimiskohta. Põhimõtteline asukoht on tähistatud põhijoonisel.

Projekteerimisel tuleb tagada päästetehnika liikumisvõimalused, et oleks tagatud juurdepääs hoonetele igast küljest.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Haljastus

Planeeritud tootmisala ja elamute vahelisele alale on planeeritud puhverhaljastus. Planeeringu põhijoonisel on näidatud kõrghaljastatavad haljaskoridorid, kuhu tuleb rajada rindelise istutuskeemina vahelduvalt erineva kasvukõrgusega leht- ja okaspuid ning põõsaid, et leevendada võimalikke visuaalseid häiringuid ning sõidukite liiklemisest tingitud võimalikke mürahäiringuid. Vahtra tn 4 kirdepiiril kasvavad olemasolevad lehtpuud tuleb säilitada.

Projekteerimisel tuleb vajadusel hinnata täpsemalt alternatiivseid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks ning haljaspuhvri mitterajamise korral näha ette teistsugused toimivad ja piisava tõhususega lahendused.

6.7.2. Piirded

Katlamaja territooriumi tootmisalade piiritlemine on lubatud kuni 1,5 m kõrguste piiretega, läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Planeeritud hoonestuse Vahtra tänava poolne esindusliku fassaadiga osa esine ruum peab jääma avatuks.

6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu valla heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele. Lubatud on paigaldada süvamahuteid. Maapealsete konteinerite paigaldamisel on soovitatav need ümbritseda piirde või varjualusega.

Põhijoonisel näidatud prügikonteinerite asukohad on illustratiivsed ning need tuleb täpsustada projekteerimisel.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud kruntide maapinna kõrguste olulist muutmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida planeeritud teedel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud isevoolse reoveekanaliseerimise toimimine ja sademevee juhtimine krundisisesestele haljasaladele ja sademeveekraavi. Krundile Pos 2 planeeritud kergliiklustee väljaehitamise järgselt tuleb hinnata sademeveekraavi säilitamise ja vajadusel rekonstrueerimise võimalusi. Sademevee ärajuhtimisel on eelistatud avatud süsteem. Vajadusel on lubatud kraav likvideerida ning asendada sademeveetoruga.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud krundiga Pos 1 piirneval krundil Pos 3 (Vahtra tn 6) asub silikaattellistest alajaam. Kuna planeeritud hoonestusala ja olemasoleva ehitise vaheline kaugus on väiksem kui 8 m, on planeeritud tulepüsisusseina või -müüri vajadus. Täpne lahendus (sh tulemüüri asukoht – planeeritud hoone osana või krundipiirile) tuleb anda vajadusel projekteerimisel.

Planeeritud kuni 14 m kõrguse V kasutusviisiga (büroohoone, kuni 3 korrust) ja VI kasutusviisiga (katlamaja) vähim lubatud tulepüsisivusklass on TP2, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

LPG mahutite paigutamist ja ohutust puudutavad nõuded on reguleeritud majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määrusega nr 87 „Küttegaasi kasutavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“. Maapealsete mahutite all ja ümber oleva maapind peab vähemalt 3 m ulatuses mahutist olema selline, et vedelgaas ei saaks koguneda maapinnas olevatesse süvenditesse ning valguda mahuti piiridest 5 m kaugusel olevate hoonete või kanalisatsioonikaevude suunas. Vähemalt 1,5 m ulatuses mahuti ümbrusest tuleb eemaldada puud, põõsad ja tuleohtu suurendavad taimed.

Hoonevälise täitekoha ohutsoon peab ulatuma vähemalt 10 m kaugusele võimalikult lekkekohast. Maapealse mahuti kaugus hapnikumahutist ja põleva vedeliku mahutist peab olema vähemalt 10 m. Kui põleva vedeliku mahuti on ümbritsetud kaitserajatisega, peab mahuti kaugus põleva vedeliku mahuti kaitserajatisest servast olema vähemalt 5 m. Kõrvaliste isikute juurdepääs paiksele mahutile või mahutigrupile peab olema tõkestatud.

Juhul, kui maapealse mahuti või mahutigrupi arvestuslik mahtuvus on üle 7,5 t, tuleb mahuti või mahutigrupi kuuluvate mahutite jaoks paigaldada vesikustutussüsteem või mahuti ümbritsevast tulekindlalt isoleerida selliselt, et isolatsioon säilitaks isolatsioonivõime vähemalt 90 minuti jooksul. Nimetatud vesikustutussüsteemi kasutades peab vee vooluhulga suurus olema vähemalt 10 l mahuti pinna 1 m² kohta minutis, pritsituna ühtlaselt mahuti väliskesta kogupinnale. Veevoolu peab jätkuma vähemalt 90 minutiks. Vesikustutussüsteemi ei pea paigaldama kui mahutist või mahutigrupist 100 m raadiuses on tuletõrje veevõtukoht ja mahuti või mahutigrupi kaugus välisest objektist ületab määruse nr 87 § 16 lõikes 2 sätestatud minimaalseid vahekauguseid vähemalt kolm korda või krüogeense mahuti puhul.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeringuga on antud vee- ja reoveekanalisatsiooni lahendus, elektri- ja sidelahendus ning soojavarustuse põhimõtted. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh asukohad).

Planeeritud krundil on olemas liitumised vee- ja kanalisatsioonivõrgu, elektri- ja gaasivõrguga.

Planeeringuala põhjaosa läbivad Kase tn 10 ja Aiandi tn 3 üksikelamuid teenindavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri- ja sideliinid. Lääneosa läbivad Aiandi tänava äärseid kinnistuid teenindavad elektri- ja gaasiliinid. Lisaks läbib maa-ala ühisveevõrgu magistraalitorustik.

Põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud tehnovõrgud, mis ei ole kasutuses ning on lubatud likvideerida.

Planeeringuga on lahendatud olemasolevate tehnovõrkude säilitamise või ümbertõstmise võimalused. Põhimõttelised lahendused on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.10.1. Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevärk 18.05.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-23-00102.

Vahtra tn 4 kinnistul on olemasolev liitumine ühisveevõrguga, mille kaudu on planeeritud lahendada planeeritud hoonete veevarustus. Planeeritud katlamaja ja kontorihoone orienteeruv veevajadus on kuni 3 m³/d.

Aiandi tänavaga paralleelselt kulgev veetorustik on planeeritud planeeringuala ulatuses ümber tõsta, Aiandi tänaval asuva olemasoleva kanalisatsioonitorustiku kõrvale. Ümbertõstetava veetoru täpne asukoht selgub projekteerimisel.

Planeeringuala lääneserva ning idaserva (Kase tn 10 ja Aiandi tn 3 ühendus) läbivad veetorustikud säilivad olemasolevas asukohas. Edela-kirdesuunaliselt maa-ala läbiv torustik ei ole teadaolevalt kasutuses ning see likvideeritakse. Projekteerimisel tuleb likvideerimise võimalusi ja ümbertõstmise vajadusi täpsustada.

Kõikidele ühisveevärgi torustike kaevudele tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5 T).

6.10.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Ühe tulekahju normvooluhulgaks on arvestatud 20 l/s 3 tunni jooksul. Põlevmaterjalide lahtiste laoplate side puhul on tingimus, et üle 200 m² pindalaga põlevmaterjali alalise ladustamisala kustutusvee vooluhulk määratakse ladustamisala ümbermõõdu järgi, arvestades iga 50 m kohta 10 l/s.

Olemasolev lähim hüdrant asub Kase tänaval, mille kaugusest ja madalast tootlikkusest tulenevalt ei ole võimalik tagada vajaminevat kustutusvett.

Tuletõrjeveega varustamiseks on kavandatud maa-alused mahutid (mahutavus vähemalt 216 m³), mis on planeeritud Vahtra tn 2 maaüksusele. Mahutite täitmine on võimalik ühisveevõrgust.

Mahutite täpne paiknemine ja suurused täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Projekteerimisel ja rajamisel tuleb tuvastada paigaldatavate mahutite alal kulgevate olemasolevate kommunikatsioonide asukohad ja toimivus. Vajadusel tuleb töötav kommunikatsioon ümber tõsta või mittetöötav demonteerida.

Planeeritud mahutite ja hüdrandi põhimõttelised asukohad on tähistatud põhijoonisel (joonis 4).

6.10.3. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevärk 18.05.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-23-00102.

Vahtra tn 4 kinnistul on olemasolev liitumine ühiskanalisatsiooniga, mille kaudu on planeeritud lahendada planeeritud hoonete reovee ärajuhtimine. Planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on kuni 3 m³/d.

Ühiskanalisatsiooni juhitav reovesi peab jääma seadusandlusega määratud reostusnäitajate piirnormidesse. Vajadusel tuleb tootmisreovesi enne kanalisatsiooni juhtimist puhastada.

Kõikidele ühiskanalisatsiooni torustike kaevudele tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga, 28T (teljekoormus 11,5 T).

6.10.4. Sademevesi

Aiandi tänavaga paralleelselt kulgeb olemasolev sademeveekraav, mille kaudu juhitakse kokkukogutav sademevesi Aiandi ja Vahtra tänavate nurgal asuvasse sademeveekaevu ning seal edasi sademeveetorustikuga Undi maaüksusel asuvasse kraavidesse ja tiikidesse.

Planeeringualalt on võimalik suunata sobivate kalletega sademevesi olemasolevasse kraavi, mis tuleb rekonstrueerida (puhastada ja süvendada).

Soovitav on võimalikult palju sademeveest krundisiseselt immutada ning parkimisaladel kasutada sademevett läbilaskvaid katendeid. Kõvakattega platsidelt ja katustelt kokkukogutav sademevesi on soovitatav enne kraavi juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris. Krundilt ärajuhitud sademevesi peab vastama suublasse juhitavale sademeveele sätestatud nõuetele.

Planeeringuala põhjanurka ja Vahtra tn 2 kinnistut läbib olemasolev sademeveekanaliseerimise torustik, mille toimivus tuleb vajadusel projekteerimisel täpsustada.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine naaberkruntidele ja reoveekanaliseerimisele on keelatud.

6.10.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 19.05.2023 tehnilised tingimused nr 447192. Planeeritud hoonestuse orienteeruv elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt 160 A, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeritud krundi elektrivarustus on planeeritud Vahtra tn 6 maaüksusel asuvas Hansu:(Tartu M) alajaamast. Alajaamast on ette nähtud elektriühendus uue 0,4 kV maakaabelliiniga kuni planeeritud liitumiskilbini. Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb rajada maakaabliga.

Planeeritud on perspektiivsete 15 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoone katusele ja fassaadile ning seda muuhulgas elektri tootmise ja võrku müümise eesmärgil (kuni 15 kW). Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Maapinnale paneelide paigaldamine ei ole lubatud.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline Vahtra ja Aiandi tänavate tänavavalgustuse lahendus, mis tuleb täpsustada projekteerimise käigus (valgustuspostide asukohad, tüüp ja parameetrid). Projekteerimisel tuleb lahendada krundisise välisvalgustus.

6.10.6. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse rajatava katlamaja ja kaugkütte baasil. Lubatud on ka kõik alternatiivsed keskkonnasäästlikud kütteviisid. Keelatud on keskkonda saastavad kütteleahendused (sh kütmine õlide ja kivisöega).

Planeeringuga on näidatud Kase tn 10 kinnistu ühendus kaugküttevõrguga. Planeeritud ühenduskoht on orienteeruv ning see tuleb täpsustada projekteerimisel.

6.10.7. Gaasivarustus

Vahtra tn 4 krundil on olemas liitumine gaasivõrguga, mille kaudu on tagatud olemasoleva gaasikatlamaja varustamine gaasiga. Liitumine gaasivõrguga säilib ning gaasikatlad paigutatakse ümber uude katlamaja hoonesse ning jäetakse reservi.

Täiendavalt on gaasivarustuse tagamiseks planeeritud vedelgaasi (LPG) maapealne mahuti suurusega ca 9,2 m³ (4,4 tonni). Vastavalt majandus- ja taristuministri 03.07.2015 määrusele nr 87 „Küttegaasi kasutamisele gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad

VALIPROJEKT

LÄHTE ALEVIKUS ASUVA LÄHTE TN 4 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Lähte alevik, Tartu vald, Tartu maakond

DP-202229

nõuded“ peavad mahuti ja mahutigrupp paiknema ohutus kauguses nende paiknemise alt väljaspool asuvatest objektidest. Maapealse mahuti minimaalsed kaugused välistest objektidest on järgmised (väljavõtte määrusest):

Väline objekt	Gaasi maks
	kuni 5 tonni
Üksikelamu	3 meetrit
Naaberkinnisasja piir, välja arvatud naaberkinnisasja omaniku nõusolekul, magistraaltänav, gaasi ladustamisega mitteseotud hooned	5 meetrit
Ridaelamu, kaksikelamu, liiklussõlm	15 meetrit
Kõrrelamu, koel, hotell, kaubanduskeskus, taolustussõltus, kine, turg	50 meetrit

Planeeringu joonistel on tähistatud illustratiivne gaasimahuti (4,4 tonni) asukoht, kus on täidetud nõuetekohased minimaalsed vahemaad. Projekteerimisel tuleb mahuti ja krundisiseaste gaasitorustike asukoht täpsustada, kui on selgunud mahutite täpne suurus.

6.10.8. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on võimalik lahendada Telia Eesti AS-le kuuluva sidevõrgu kaudu. Telia Eesti AS on väljastanud 14.02.2023 telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37670289.

Planeeritud hoonete ühendamiseks sidevõrguga on planeeritud Kase tänaval asuvast olemasolevast sidekaevust nr 3 või Väike-Paju tänaval asuvast sidekaevust nr 11 uus 100 UPOTEL PVC torudest/multitorudest sidekanalisatsioon kuni hoone andmesidejaotlani. Alates sidekaevust nr 5 paigaldada vähemalt 12-kiuline *singlemode* optiline kaabel. Planeeringuala väliste sidekaevude asukohad on tähistatud kontaktvõõndi analüüsiskeemil (joonis 3).

Planeeringuala läbiv olemasolev õhuliin, mille kaudu on tagatud sideühendus Aiandi tn 3 krundile asendatakse maakaabliga. Antud sideliini rekonstrueerimiseks on kolm alternatiivi, mille valik tehakse projekteerimisel:

- Ehitada koos planeeritud hoonetele rajatava sidekanalisatsiooniga ja sidekaablitega valguskaabli ühendus;
- Liigutada kaablipost P_LAH029 uude asukohta ning sealt edasi ehitada maavaskkaabel;
- Liigutada mõlemad kaablipostid (P_LAH029, P_LAH030) sobivasse asukohta ning paigaldada nende vahele maavaskkaabel.

Põhijoonisel on näidatud planeeritud sidekaabli/-kanalisatsiooni põhimõttelised asukohad, mis tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Telia Eesti AS täiendavad tehnilised nõudmised on toodud tehnilistes tingimustes (vt Lisad).

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks tehnovõrkude ja kõnnitee rajamiseks ja kasutamiseks (tabel 4). Planeeritud võimalikud servituudialad on näidatud planeeringu põhijoonisel.

Munitsipaalomandisse kuuluvatele transpordi- ja üldkasutatavatele maadele planeeritud

tehnovõrkudele seatakse vajadusel servituudid võrguvaldaja kasuks kaitsevööndite ulatuses. Servituudialade ulatus ja seadmise vajadus tuleb täpsustada võrkude projekteerimise käigus.

Planeeringuala läbivatele olemasolevatele tehnovõrkudele jääb kehtima asjaõigusseadusest tulenev võrgu talumiskohustus.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Pos 1	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja Sidevõrgu valdaja Elektrivõrgu valdaja	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu, sidevõrgu ja elektrivõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat tehnovõrku ja -rajatist.
Vahtra tn 6 (79401:005:0037) Pos 1	Kohalik omavalitsus	Õigus rajada, hooldada ja kasutada avalikku kasutusse määratavat kergliiklusteed ja tänavavalgustust.
Vahtra tn 2 (79601:001:0481)	Kaugküttevõrgu valdaja	Kaugküttevõrgu valdajal on õigus rajada, hooldada ja kasutada läbi teeniva kinnisasja kulgevat tehnovõrku.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetset juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

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

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud elektripaigaldise, sideehitise, gaasipaigaldise ja kaugküttetrassi kaitsevööndis, mis on kooskõlas määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on kooskõlas

määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;

- tegevuspiirangud vedelgaasi (LPG) mahuti ümbruses, mis on kooskõlas määruses „Küttegaasi kasutatavale gaasipaigaldisele, selle ehitamisele ja gaasiseadme paigaldamisele ning gaasiballooni ladustamisele ja gaasianuma täitmisele esitatavad nõuded“ sätestatuga.

6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

6.14.1. Üldised nõuded

Planeeringualal ei asu maaparandussüsteeme ja maardlaid, lisaks on alal põhjavesi suhteliselt kaitstud ning alale ei ulatu ohtlike ettevõtete ohualasid. Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel (2022) on Lähte alevikus radooniriskiks märgitud 50-100 kBq/m³, mida loetakse kõrgeks radooniriskiks.

Looduskaitsealistest aspektidest saab välja tuua, et planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustikus ega looduskaitsealal. Planeeringualal ega ka lähialal ei asu ka kaitstavaid loodusobjekte ja vääriselupaiku, loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Lähim II kaitsekategooria kaitsealuse nahkhiireliigi registreeritud leiukoht jääb alast ca 0,15 km kaugusele lõunasuunas. Kavandatav tegevus kaitsealuseid liike tõenäoliselt ei ohusta. Lähim Natura 2000 võrgustikku kuuluv ala jääb DP kava alast ca 1,6 km kaugusele, milleks on Vooremaa linnuala. Eeldatav mõju nii kaugele ei ulatu.

Detailplaneeringu algatamise eelselt on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 “Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu” § 16 p 1 kohaselt. Eelhindangu koostamise eesmärk oli selgitada välja detailplaneeringu lahenduse elluviimise kaasnep võimalik oluline keskkonnamõju ja selle ulatus.

Eelhindangu tulemustele tuginedes saab kokkuvõtvalt väita, et detailplaneeringu realiseerimisel ei ole ette näha kaasnevaid negatiivseid mõjusid paikkonna maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjaveele), õhule ja kliimale. Eelhindamise käigus ei tuvastatud olulise negatiivse mõjuga eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust. Mõra häiringute vältimise/vähendamise ja õhusaaste küsimustega seoses seati tingimuseks teostada detailplaneeringu koostamise raames õhusaaste leviku kaardistamine ja mura modelleerimine.

6.15.2. Jäätmekäitlus ja saasteriski tagavad nõuded

Pinnasereostuse vältimiseks tuleb ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed ladestada või suunata taaskasutusse, lähtudes kehtivast seadusandlusest ja Tartu valla jäätmehoolduseeskirjast. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Ehitustegevusel tuleb kasutada tehniliselt korras ehitusmasinaid.

Tehnoloogilised ja olmejäätmed tuleb koguda eraldi konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale.

Vastavalt Eesti põhjavee kaitstuse kaardile jääb planeeringuala suhteliselt kaitstud põhjaveega alale, kus reostusohklikkuse tase on madal. Planeeritud hoonete olmeveega varustamine ning reovee ärajuhtimine toimub ühisevõrkude kaudu. Krundisise vee- ja kanalisatsioonisüsteemide nõuetekohasel rajamisel ja kasutamisel ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinna- ja põhjaveele.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega jääkreostusobjekte. Planeeringuga ei kavandata ohtlikke objekte ega tegevusi.

Arvestades eeltoodut ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasneva vee või pinnase reostuse teket.

6.14.3. Müratingimusi tagavad nõuded

Lähtuvalt KSH eelhinnangu soovituselt, on koostatud **mürahinnang** (Lemma OÜ, 2023), et täpsustada võimalusel hoonestuse paiknemine ja liiklusskeem, seada vajadusel meetmed müra leviku tõkestamiseks ning määrata täpsustavalt ümbritseva maakasutuse mürakategooriad, et tagada elanikele normide kohased elutingimused (nii päevasel kui öisel ajal).

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Müra piirväärtus on suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnanahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid. Müra siht- ja piirväärtused erinevad alade juhtfunktsioonide põhised. Mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele.

Lähtuvalt üldplaneeringuga kavandatavast maakasutusest on planeeringualale määratud kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise ja logistikakeskuse maa-alaks (ÄT) (vt müra- ja õhusaastehinnangus joonis 2). Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 57 alusel on planeeringuala näol tegemist tootmise maa-alaga (V mürakategooria, kus järgitakse töötavishoiu ja -ohutuse nõudeid). Selle ala ümbruskonnale rakenduvad määruse nr 71 nõuded (II-IV mürakategooriad). Üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse põhjal (vahelduvalt planeeritud äri- ja tootmiskaad elamumaadega) võib järeldada, et detailplaneeringu ala ning seda ümbritsevad alad moodustavad nimetatud määruse mõistes keskuse ala (III mürakategooria, tiheasustuse segafunktsioonid) (vt müra- ja õhusaastehinnangus joonis 4). Sihtväärtused rakenduvad mh aladele, kus hoonestuse kasutuselevõttu on planeeritud peale 2002. a (st varem nt mitte tiheasustatud/kompaktselt asustatud alal) (vt müra- ja õhusaastehinnangus joonis 5).

Müra leviku hindamine toimus **müra modelleerimise** teel, lähtudes olemasolevast ja planeeringuga kavandatud hoonestuse kõrgusest ning müraallikate müraemissioonidest ning kõrgustest maapinnast.

Planeeritud katlamaja puhul on peamiseks müraallikaks võimalik raskeveokite (kütet vedavate sõidukite) poolt tekitatav müra kütte laadimisel. Kavandatava katlamaja seadmed rajatakse siseruumi, mille korral välisterritooriumil olulist müra teket ei ole oodata. Modelleerimisel arvestati planeeritud katelde võimsuse ning sellest tulenevalt perspektiivse veokite teenidussagedusega. Müraallikana kasutati kahte veoautot. Modelleerimisel lähtuti

maksimaalselt halvimast olukorrast ning haljastuse müratõkestavat mõju modelleeringus ei arvestatud. Kuna katlamaja teenindamine veokitega toimub ainult päevasel ajal (7.00–23.00), koostati ainult päevaaja mürakaart.

Müra modelleerimise tulemused näitasid, et kõrgemad müratasemed tekivad vahetult müraallikate läheduses. Määrusega nr 71 sätestatud müra piir- ja sihtväärtuseid müraallikate töötamise ajal ümbruskonna eluhoonete maa-aladel ei ületata. Lähimate elamute juures võivad veokite tegutsemise ajal müratasemed ulatuda 52 dB-ni (normatiivne piirväärtus 65 dB, normatiivne sihtväärtus 55 dB). Vt müra- ja õhusaastehinnangus joonised 6 ja 7.

Samas võib esineda ajutisi mürahäiringuid, mis võivad kaasnedagi nt veokite tagurdussignaalidega.

Müra modelleeringu alusel võib kavandatavat katlamaja pidada tööstusmüra varjestavaks objektiks. Seejuures oleks varjestav toime suurem kui hoone kavandataks L või U kujulisena.

Müra leevendavad meetmed:

- Müra tekitavad tehnosüsteemid (nt suitsuimur) paigutada hoone sisse. Sellisel juhul toimib hoone ise müra summutavana ning mürahäiringute tõenäosus ümbritseval alal on väike.
- Hoonestuse paigutamisel võib soovitada L või U kujulist hoonestuslahendust. Sellisel juhul toimiks kavandatav hoone ise müratõkkena ümbritsevate eluhoonete suhtes.

6.14.4. Õhukvaliteedi nõuded

Planeeringu koostamisel antud **õhusaaste leviku hinnang** (Lemma OÜ, 2023). Uude kavandatavasse biomassi katlamajja on planeeritud kaks 0,99 MWth nimisoojusvõimsusega katelt, mis töötavad ühele korstnale ehk tegu on keskmise võimsusega põletusseadmega. Katlamaja puhul on vajalik enne ehitusloa taotlemist keskkonnanaloo (õhusaasteloo) taotlemine.

Olemasolev väikese võimsusega gaasikatlamaja (2x0,64 MWth) planeeritakse tõsta ümber uude katlamajja. Põletusseadmete asukoha muutmisel tuleb esitada keskkonnanaloo muutmistaotlus.

Välisõhu kvaliteeti puudutavat reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus. Seaduse § 47 lg 1 alusel on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“, mis sätestab õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused keskkonna ja inimese tervise kaitseks. Piirväärtuse kehtestamise eesmärk on vältida, ennetada või vähendada saasteaine ebasoodsat mõju inimese tervisele või keskkonnale. Õhukvaliteedi piirväärtuse ületamise korral eeldatakse olulise keskkonnahäiringu tekkimist.

Õhusaaste hinnangu koostamisel arvutati perspektiivsed saasteainete heitkogused lähtudes keskkonnaministri 24.11.2016 määrusest nr 59 „Põletusseadmetest ja põlevkivi termilisest töötlemisest välisõhku väljutatavate saasteainete heidete mõõtmise ja arvutusliku määramise meetodid“ ning keskkonnaministri 27.12.2016 määrusest nr 86 „Välisõhku väljutatava süsinikdioksiidi heite arvutusliku määramise meetodid“. Hajuvusarvutused teostati saasteainete osas, millele on kehtestatud välisõhu piirväärtused ja mille heitkogus ületab eeldatavalt aastas 1 kg. Saasteainete keskmistamisega osas, mille puhul on

oodata kontsentratsiooni teket, mis ületab 10 % piirväärtusest, koostati ka hajuvuskaardid. Koostati tabelid välisõhus tekkivate saasteainete maksimaalkontsentratsioonide ja piirväärtuse võrdluseks. Hajuvusarvutustes ei ole arvestatud haljastuse ja hoonete mõjuva toimega õhusaaste hajuvustingimustele.

Hajuvusarvutuste tulemused näitavad, et katlamaja põhjustatavad saasteainete maksimaalkontsentratsioonid jäävad madalale tasemele ja ei ületa ühegi saasteaine osas piirväärtust.

Hinnanguga arvatati kavandatava biomassi katlamaja ja olemasoleva gaasikatlamaja prognoositavad heitkogused.

Lisaks võib vähesel määral tahkete osakeste heitmeid põhjustada ka hakkepuidu laadimine ja hoiustamine. Samas näitavad senised biomassi kasutatavate katlamajade keskkonnalubade taotluste raames teostatud saasteainete heitkoguste arvutused ja hajuvusarvutused, et hakkepuidu hoiustamise heitmed on vähesed ja põhjustavad õhuheitmeid ebaolulisel tasemel.

Biomassi katlamaja tööks on vaja kohale transportida hakkepuitu. Hakkepuidu prognoositav tarve on kuni 3000 t/a. Veokisse mahub reeglina 15-25 tonni hakkepuitu, mis teeb transpordi vajaduseks u 150 raskeveokit aastas. Küttematerjali transpordiga kaasneb raskeveokite heitgaaside teke. Arvestades perspektiivset liikluse mahtu, ei põhjusta see saasteainete piirväärtuste ületamist.

Leevendavad meetmed:

- Katlamajale tuleb taotleda keskkonnaluba paiksete heiteallikate kasutamiseks. Keskkonnanõu taotlemisel tuleb teostada õhusaaste hajuvusarvutused lähtuvalt korstna lõplikest parameetritest.
- Õhusaaste hajuvusarvutused teostati eeldades, et biomassi katlamaja korsten on 11 m kõrge. Hajuvusarvutuste kohaselt ei ole oodata piirkonnas õhukvaliteedi piirväärtuste ületamist sellise korstna kõrguse korral. Kuna tegu on tiheasustusalaga, võib soovitada võimalikult kõrge korstna rajamist, mis tagab paremad hajuvustingimused.
- Vältimaks puiduhakkest tekkiva tolmu häiringut on soovitatav biomassi hoiustada võimalikult suures osas hoones (kinnises biomassi hoidlas).
- Lisanduvaid biomassi katlaid tuleks käsitleda kui keskmise võimsusega põletusseadet. Seadmete hankimisel tuleb tagada, et väljutatavate saasteainete kontsentratsioonid vastaksid uute keskmise võimsusega põletusseadmete piirväärtustele lähtuvalt 05.11.2017 määrusele nr 44 „Väljaspool tööstusheite seaduse reguleerimisala olevatest põletusseadmetest väljutatavate saasteainete heite piirväärtused, saasteainete heite seirenõuded ja heite piirväärtuste järgimise kriteeriumid“.

6.14.5. Insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Insolatsiooninõuded (otsese päikesekiirguse pääsemine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Standardi alusel peab eluruumides olema tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.

Planeeritud hoonestusala ning Kase tn 10 üksikelamu vaheline kaugus on rohkem kui 27 m ning kaugus Aiandi tn 3 üksikelamust 20 m. Arvestades, et planeeringuala (sh hoonestusala) asetseb olemasolevatest üksikelamutest vastavalt edela- ja loodesuunas on jätkuvalt tagatud täielik avatus lõunapäikesele. Lisaks on planeeritud hoonestusala ja üksikelamute vaheline kaugus piisavalt suur, et oleks tagatud päikesevalguse jõudmine elamuteni ka planeeringuala poolsetest ilmakaartest.

6.14.6. Pinnase radoonisisaldus

Keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viiteta, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ lisa 1 kohaselt ning Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel asub Tartu vald kõrgendatud radooniriskiga alal. Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus.

Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt KSH eelhinnangule tuleb hoonete projekteerimisel ilma lisauuringuteta arvestada kõrgendatud radooniriskiga, kuivõrd radooniga seonduv oht on piisavalt tõendatud (vt KSH eelhinnangu ptk 2).

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

Normidele vastava radoonitaseme tagamiseks hoonetes tuleb projekteerimisel arvestada radooni kaitsega – kasutada radoonikilet ja vundamenti tuulutust (radoonikaevud) ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida, ning arvestada, et radoonitõkkekestest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse mitte projekteerida).

6.15. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ja pärandkultuuri objektid, miljöoalad ja väärtuslikud maastikud, millele võiks kavandatud tegevus mõju avaldada. Seetõttu ei avaldada planeeritud tegevus olulist kultuurilist mõju.

Planeeritud katlamaja on nii ruumiliselt kui ka logistiliselt soodsas asukohas, olles ümbritsetud olemasolevast tänavavõrgustikust ning paiknedes olemasoleva gaasikatlamaja ja soojavõrgu vahetus läheduses. Antud asukoht võimaldab oluliste täiendavate lisakulutusteta tehnilise taristu rajamisele ühenduda olemasoleva soojavõrguga. Alternatiivsete kütteliikidega katlamaja kavandamine võimaldab vastavalt majanduslikele olukordadele tagada energiasuureoleku, pakkudes piirkonna tarbijatele soodsaimaid lahendusi.

Planeeritud tegevus põhjustab muutuseid senises maakasutuses ning keskkonna visuaalses

ilmes – hoonestamata looduslik rohumaa asendub uue hoonestusega (katlamaja ning seda teenindavad abihooned ja rajatised). Lokaalne maastikuilme küll muutub, kuid arvestades lähialade olemasolevat segahoonestusaladele iseloomulikku maakasutust (äri- ja tootmishooned, kuni 5-korruselised korterelamud, üksikud üksikelamud), võib maastikuilme muutust antud piirkonnas pidada sobivaks. Lisaks muudab üksikute hoonestamata kruntide kasutuselevõtmine tiheasustusalal asula hoonestusstruktuuri ruumiliselt terviklikuks. Täiendavat väärtust piirkonna arengule annab tänavaruumi korrastamine ning planeeritud kergliiklusteed ja tänavavalgustus, mis parandavad oluliselt elanike liikumisvõimalusi ja turvalisust. Kavandatav tegevus ei takista teiste ümbruskonna kinnistute maakasutust ega loo eeldusi olulise negatiivse olustiku tekkeks. Planeeringualaga piirnevatele üksikelamutele visuaalsete häiringute leevendamiseks on ette nähtud kõrghaljastatud puhvertsoonide rajamine.

Eeldatavalt ei põhjusta hoonestamata loodusliku rohumaa uue katlamaja ja kontorihoonega olulist sotsiaalmajanduslikku mõju.

6.16. Planeeringu elluviimise võimalused

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 haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Koostatavad projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismäärdele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeritud juurdepääsuteede, parklate, kõnniteede, haljastuse, välisvalgustuse ja teiste tehnovõrkude (edaspidi Rajatised) rajamine toimub huvitatud isiku ja Tartu valla vahel juba sõlmitud ning võimalike tulevikus sõlmitavate lepingute alusel.

Arendaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike Rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava:

- Hoone(te) projekteerimine ning ehituslubade väljastamine;
- Rajatiste projekteerimine ning ehituslubade väljastamine (vajadusel eraomandis olevate kinnistute omanikega notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis);
- Rajatiste väljaehitamine ja kasutuslubade väljastamine;
- Hoone(te)le kasutusloa väljastamine, mille eelduseks on väljaehitatud ja kasutusloa saanud Rajatised, rajatud puhverhaljastus ning Tartu vallale tasuta võõrandatud krunt Pos 2.

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite ja tehnovõrgu valdajatega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 5 ning dokumendid asuvad lisade kaustas.

Tabel 5. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte

	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
1	Päästeamet	15.06.2023	Lisades	Gennadi Apevalov
	-			
2	Terviseamet	30.06.2023	Lisades	Julia Allas
	- <i>Amet oli kaasatud Tartu vallas Lähte alevikus Vahtra tn 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise varasemates etappides ning edastanud 30.12.2022 kirjaga nr 9.3-1/22/9807-2 ettepanekud müra häiringute vältimise/vähendamise ja õhusaaste teemadel. Esitatud märkustega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.</i>			
3	Elektrilevi OÜ	01.06.2023	Lisades	Yulia Kolnes
	- <i>Kooskõlastus nr 8990156173</i> - <i>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt</i>			
4	Telia Eesti AS	01.06.2023	Lisades	Kaino Ütt-Ütti
	- <i>Kooskõlastus nr 37969962</i> - <i>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 ptk 8 ja ptk 9 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: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/ juhendid.</i> - <i>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.</i> - <i>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: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</i>			
5	AS Emajõe Veevärk	05.06.2023	Lisades	Rauno Ränkel
	- <i>Ülevaatamise otsus nr 23-01447</i> - <i>Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.</i> - <i>Ülevaatamise otsus kehtib 2 aastat.</i>			