

# **Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste ning lähiala detailplaneering**

Kastli küla, Tartu vald, Tartu maakond  
KÜ 79401:005:0251, 79401:005:0144, 79401:001:0147

töö nr: 21-037-01-DP  
kuupäev: 03.11.2025

planeeringu koostaja: NEED Arhitektid OÜ

huvitatud isikud: Jakobi Varad OÜ, Kotka Agro OÜ

## REKVISIIDID

|                                  |                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PLANEERINGU KORRALDAJA:          | Tartu Vallavalitsus                                                                                                                              |
| MAAOMANIK 1:<br>(Loogaaia)       | Jakobi Varad OÜ<br>Pärna allee 12, Raadi, Tartu vald, Tartumaa 60532<br>kontaktisik: Martin Loimet<br>loimetmartin@gmail.com<br>(+372) 5552 7294 |
| MAAOMANIK 2:<br>(Tuisu, Tuisula) | Kotka Agro OÜ<br>Vasara tn 50, Tartu linn, Tartumaa 50113<br>kontaktisik: Ester Rosin<br>ester.ester@mail.ee<br>(+372) 523 4390                  |
| PLANEERINGU KOOSTAJA:            | NEED Arhitektid OÜ<br>L. Puusepa tn 21-1, Tartu, Tartumaa 50406<br>MTR EEP003711                                                                 |
| ARHITEKT:                        | Mikk Pärdi<br>mikk@need.ee<br>(+372) 553 5514                                                                                                    |
| TEEDEINSENER:                    | Esko Valling                                                                                                                                     |
| MAASTIKUARHITEKT:                | Merle Karro Kalberg                                                                                                                              |
| PROJEKTEERIJA:                   | Karl Erik Rabakukk                                                                                                                               |
| LIIKLUSUURINGU KOOSTAJA:         | Stratum OÜ<br>Kadaka tee 86a ruum 305, Tallinn, Harjumaa 12618<br>MTR EEP003329, ELK000031                                                       |
| TEEDEINSENER:                    | Tarmo Sulger<br>tarmo.sulger@stratum.ee                                                                                                          |

## SISUKORD

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....                            | 4  |
| 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....                                   | 6  |
| 3 KONTAKTVÖÖNDI mõjuala FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....                       | 6  |
| 4 Planeeringu lahendus.....                                                | 7  |
| 4.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....                              | 7  |
| 4.2 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....                  | 7  |
| 4.3 Haljastuse ja heakorra põhimõtted ja nõuded.....                       | 10 |
| 4.4 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....                               | 11 |
| 4.5 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....       | 14 |
| 4.6 Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus.....                             | 14 |
| 4.7 Kruntide ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine.....                 | 14 |
| 4.8 Arhitektuuri- ja muud nõuded ehitistele.....                           | 16 |
| 4.9 Servituutide vajaduse määramine.....                                   | 16 |
| 4.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....               | 16 |
| 4.11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja..... | 17 |
| 4.12 Planeeringu rakendamise võimalused.....                               | 17 |
| 5 Koostöö ja kooskõlastused.....                                           | 19 |

## JOONISED (esitatud eraldi failidena)

|                                                        |    |            |
|--------------------------------------------------------|----|------------|
| 1. Situatsiooniskeem                                   | A2 | 1 : 10 000 |
| 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | A2 | 1 : 5 000  |
| 3. Olemasolev olukord                                  | A0 | 1 : 1 000  |
| 4. Planeeringu põhijoonis                              | A0 | 1 : 1 000  |
| 5. Tehnovõrkude planeering                             | A0 | 1 : 1 000  |
| 6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis     |    |            |

# SELETUSKIRI

## 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

### 1.1.1 PLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärk on kaaluda olemasolevate Loogaaia, Tuisu ja Tuisula maaüksuste jagamist elamumaakruntideks ning ehitusõiguse määramist üksikelandute, ridaelandute ja nende abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale, tehnovõrkudega varustamisele ja kaasnevale. Planeeringuala pindala on 17 ha.

### 1.1.2 ALUSDOKUMENDID

Kui alusdokumendi või viitamata asjakohase õigusakti ja käesoleva planeeringu vahel esineb vastuolu, lugeda õigeks vastava vastuolu kontekstis kõrgema juriidilise jõuga dokument.

#### Lähtedokumendid

- Tartu valla üldplaneering (kehtiv alates 01.08.2022)
- Detailplaneeringu algatamise otsus (Tartu Vallavalitsuse 14.07.2022 korraldus nr 660)
- sh detailplaneeringu lähteülesanne
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Alkranel OÜ 13.05.2022)
- Transpordiameti 17.08.2022 väljastatud seisukohad (kiri nr 7.2-2/22/16271-3)

#### Asjakohased seadused ja õigusaktid

- Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“
- Tartu vallavolikogu 26.08.2021 määrus nr 9 „Tartu valla jäätmehoolduseeskiri“
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Maakatastriseadus
- Majandus- ja taristuministri 2.06.2015 määrus nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu"
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“

#### Asjakohased Eesti standardid ja seonduvad dokumendid

- EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine“
- EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes"
- EVS 939-1:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 1: Terminid ja määratlused“

- EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“

#### Tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused

- Tartu Valla Kommunaali vastuskiri kaugkütte tehniliste tingimuste päringule (planeeringualale ei pakuta kaugkütte võimalust)
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 425631
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 37272084
- AS Emajõe Veevõrk tehnilised tingimused nr TT-22-00076

#### Muud alusdokumendid

- Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaart 2020. a seisuga
- Tartu valla arengukava
- Tartu valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2023-2035
- Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020)
- Radooniuuring (PML Balti OÜ 02.02.2023)
- Liiklusuuring (Stratum OÜ töö nr 2023-T135)
- Tartu valla kergliiklusteede projekteerimine osa I ja III (K-Projekt AS töö nr 22017B)

Planeering vastab Tartu valla üldplaneeringule. Planeeritaval alal ja vahetus (<20 m) ümbruses ei ole Tartu valla planeeringute registris kaardirakenduse järgi (2023. a juuli seisuga) varem kehtestatud ja algatatud detailplaneeringuid. Teadaolevalt ei ole planeeritaval alal ehitistele kinnitatud ehitusprojekte ja väljastatud projekteerimistingimusi. Teadaolevalt ei ole planeeritaval alal ega piirnevatel kruntidel kinnitatud maaparanduse ehitusprojekte ja väljastatud projekteerimistingimusi. Teadaolevalt ei ole planeeritaval alal kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt seatud eritingimusi.

#### 1.1.3 KINNISTUTE ANDMED JA OMANIKUD DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEL

| <u>kinnistu nimi</u> | <u>omanik</u>   | <u>KÜ nr</u>   | <u>pindala</u> | <u>sihtotstarve</u> |
|----------------------|-----------------|----------------|----------------|---------------------|
| Loogaaia             | Jakobi Varad OÜ | 79401:005:0251 | 7,64 ha        | maatulundusmaa 100% |
| Tuisu                | Ester Rosin     | 79401:005:0144 | 5,59 ha        | maatulundusmaa 100% |
| Tuisula              | Ester Rosin     | 79401:001:0147 | 2,83 ha        | maatulundusmaa 100% |
| Lammiku-Lähte tee    | Tartu vald      | 79401:005:0055 | (osaliselt)    | Transpordimaa 100%  |

#### 1.1.4 ÜLDSÄTTED

Planeeringu algatamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

## 2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1.1 SISALDUVAD JA PIIRNEVAD KINNISTUD

Planeeritav ala koosneb Loogaaia, Tuisu ja Tuisula kinnistutest. Lisaks on planeeringualasse kaasatud osaliselt 22215 Lammiku-Lähte kõrvalmaantee kuni Kase tänavani.

Planeeritav ala piirneb vahetult (<20 m) Jakobi, Kõrkja, Looga, Odori, Suurekivi, Kastli-Veski, Karula ja Mäetuisu maatulundusmaadega, Kase tn 26, Kase tn 17, Kuuse tn 2, Kuuse tn 4, Kuuse tn 6, Kuuse tn 8, Kuuse tn 10, Kuuse tn 12, Kuuse tn 14, Sojamaa tee 4 ja Mesila elamumaadega ning Kase tänav, Kase tänav L2 ja Soo tänav L2 teemaadega.

### 2.1.2 MAA-ALA KIRJELDUS

Planeeritava ala pinnamood on valdavalt tasane. Ala on kerge kaldega lääne poole (suurim ida-lääne suunaline kõrguste vahe ligikaudu 8 m). Tuisu krundi põhjanurk on märgatava kaldega põhja poole (suurim põhja-lõuna sihiline kõrguste vahe on ligikaudu 12 m). Ala on valdavalt kasutusel põllumaa ja loodusliku rohumaana. Loogaaia kinnistu kirde- ja edelaküljel ning Tuisu kinnistu põhjaosas on kõrged kuusehkid. Loogaaia kinnistul on üksikud täiskasvanud eri liiki puud.

### 2.1.3 HOONED JA RAJATISED

Planeeritaval alal ei ole hooneid.

### 2.1.4 KITSENDUSED

22215 Lammiku-Lähte kõrvalmaantee on vastavalt Maa-Ameti katastrikaardile (2023. a juuli seisuga) „põhitänav“. Vastavalt EhS § 71 (3) ning kontrollides Maa-ameti kaardirakendusest on 22215 Lammiku-Lähte kõrvalmaantee kaitsevöönd 10m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Loogaaia kinnistu kagupoolses servas on gaasitrassi kaitsevöönd 1 m trassi välispinnast.

Tuisu kinnistu põhjanurgas on 15 kV maakaabli kaitsevöönd 1 m kaabli välispinnast.

## 3 KONTAKTVÖÖNDI MÕJUALA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala asub Kastli külas Lähte aleviku piiril (Lähte on teisel pool Lammiku-Lähte teed) ning planeeringu realiseerimisel saab ala funktsionaalselt osaks Lähte alevikust. Lähte on väljakujunenud madalate hoonetega piirkond, üldjoontes üksikelumukruntidega pindalaga 2000...4000 m<sup>2</sup>. Lähte infrastruktuur toetab elanike arvu võimalikku kasvu. Jälgikäigu kaugusel on olemas kool, lasteaed, terviserajad kaasnevaga, poed, tankla. Planeeringualast <= 1 kilomeetri kaugusel asuvad autoremonditöökoda, metallitöökoda, puutöökoda, järv rannaga, raamatukogu, noortekeskus, juuksur, kalmistu.

Lähiümbruse suurim maantee on Jõgeva tee (39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee). Lammiku-Lähte tee liitub Jõgeva teega planeeringuala idanurgast 280m põhja pool. Planeeringualale juurdepääs tehakse ühe mahasõiduna Lammiku-Lähte teelt. Elamukruntidele ja üldkasutatavale maale pääseb ligi planeeringualal kavandatava teedevõrgustiku kaudu. Lisaks on planeeringuga jäetud perspektiivne võimalus ühendada teedevõrgustik Soo tänav L2 teemaaga. Teemaad on toodud ka Suurekivi kinnistu piirini.

Kõigile uutele sõiduteedele rajatakse vähemalt ühele poole jalg- ja jalgrattatee. Lisaks rajatakse eraldi jalg- ja jalgrattateid ning jalgradu. Lammiku-Lähte tee äärde rajatakse planeeringuala Kase tänavaga ühendav jalg- ja jalgrattatee.

Rajatav Loogaaia tänav saab loodava elamurajooni esinduslikuks peatänavaks. Kõik rajatavad tänavad on planeeritud uute elamumaade juurdepääsu eesmärgil (mitte läbisõiduks).

Lähiümbruses ei ole väljakujunenud ühtseid ehitusjooni. Planeeritavale ala elamukruntidele seatakse põhjendatud juhtudel ehitusjoone kohustus.

## 4 PLANEERINGU LAHENDUS

### 4.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Planeeringuga on määratud:

- kruntide pindalad ja piirid
- kruntide kasutamise sihtotstarbed
- sh avalikku kasutusse planeeritud maad
- sh teemaad

Planeeritavad krundid on kujutatud graafiliselt ja esitatud koondtabelina põhijoonisel (vt joonis 4). Kokku on kavandatud 49 üksikelumukrunti ning 13 ridaelumukrunti kokku kuni 64 ridaelumuboksile (12 krunti ühele ridaelumule ja üks krunt kuni neljale ridaelumule, igas ridaelamus kuni neli boksi).

Loodavate kruntide kasutamise sihtotstarbed on üksikelamu maa (EP), ridaelamu maa (ER), teemaa (LT), haljasala ja pargi maa (HP) ning ühiskondlike ehitiste maa (Ü).

Üksikelumukrundi pindala on vähemalt 1500 m<sup>2</sup> ja ridaelumukrundi pindala vähemalt 400 m<sup>2</sup> ühe ridaelumuboksi kohta.

Ridaelumukrundid C1...C8 algavad Lammiku-Lähte tee poolt vaadatuna gaasitrassi kaitsevööndi servast.

Krundid jagatakse ja omandiõigused seatakse enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitava notariaalse lepingu alusel.

### 4.2 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

#### 4.2.1 MAA-ALAD

Iga läbiv teekoridor on vähemalt 12 m lai ning selle sisse kuulub vähemalt sõidutee, 2,5 m laiune jalgtee ja kõrghaljastusega haljasriba. Nendest keskne peatänav osa (Loogaaia tänava idapoolne osa) on laiem ja keskel sõiduteed poolitava puude alleega. Iga tupiktänav koridor on vähemalt 10 m lai.

Üldjuhul jäetakse asfalt- või muu kõvakatte ja elamukrundi piiri vahele vähemalt 0,5 m ruumi.

Kõik transpordimaad on ette nähtud avalikku kasutusse.

#### 4.2.2 LIIKLUSKOORMUSE KASV JA LIIKLUSKOOSSEIS

Järgnevalt on üldistavalt refereeritud põhilised Stratum OÜ 25.10.23 liiklusuuringus aluseks võetud ning prognoositavad andmed ja seisukohad.

Käesoleva detailplaneeringu saab ellu viia olemasolevat teedevõrku kasutades. Kasutades olemasolevat teedevõrku koos DP ala juurdepääsuteega on võimalik teenindada kogu käsitletava ala liiklus. DP alale juurdepääsuristmiku teenindusaste tipptundidel aastal 2023 ning prognoositavalt aastal 2043 on läbivalt A (parim teenindusaste, reservläbilaskevõime on suur).

|                                                                             |                                  |            |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------|
| DP alale autoliikluse prognoosi lähteandmed:                                | üksikelamu parklakohti           | 98 tk      |
|                                                                             | ridaelamu parklakohti            | 104 tk     |
|                                                                             | ühiskondliku ehitise parklakohti | 40 tk      |
| sõiduatode osakaal prognoositavas liikluses                                 |                                  | suur       |
| ühistranspordi osakaal prognoositavas liikluses                             |                                  | väike      |
| kergliikluse osakaal prognoositavas liikluses                               |                                  | väike      |
| Tee 22215 Lammiku-Lähte raskeliikluse osakaal aastatel 2017 ja 2020         |                                  | 1%         |
| Tee 22215 Lammiku-Lähte tiptunni liiklus aastal 2022 (ilma DP alata)        |                                  | 84 a/h     |
| Prognoositav maksimaalne DP ala poolt tiptunnil juurde genereeritav liiklus |                                  | 168 a/h    |
| Tee 22215 Lammiku-Lähte AKÖL aastal 2022                                    |                                  | 503 a/ööp  |
| Tee 22215 Lammiku-Lähte prognoositav AKÖL aastaks 2043 (ilma DP alata)      |                                  | 732 a/ööp  |
| Tee 22215 Lammiku-Lähte prognoositav AKÖL aastaks 2043 (koos DP alaga)      |                                  | 1550 a/ööp |

AKÖL – aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus

#### 4.2.3 KIIRUSPIIRANGUD

Rajatavatele Loogaaia, Tuisu, Tuisula ja Vahe tänavatele kehtestatakse 30 km/h ja samaliigiliste teede ristmike ala. Rajatavatele põiktänavatele (Loogaaia põik, Tuisula põik, Suurekivi) kehtestatakse õueala liikluskord. Plaanitavat liikluskorraldust võib täpsustada ja muuta planeeringu realiseerimise käigus vastava projektiga.

#### 4.2.4 SÕIDUTEED

Asfaltkatendi laiuseks on arvestatud 30 km/h piiranguga tänavatel 5 m (välja arvatud keske ringtee ja Suurekivi tupiktänavaga ristumiste vaheline Loogaaia tn osa, mis on 6 m), õuealadel 4 m, keske haljasalaga eraldatud sõiduridadega Loogaaia tn osas 3,5 m kummalgi sõidureal. Tupikteede otstes tagurdamiseta ümberpööramiseks on arvestatud sõidukite välimise pöörderaadiusega kuni 13,5 m. Keskse ringteel on ühe sõidurea asfaltkatendi laiuseks arvestatud 4,5 m.

Sõidutee eraldatakse külgnest jalg- ja jalgrattateest äärekiviga, haljasribast 0,5 m laiuse teepeenraga või maapinnaga ühel tasandil äärekiviga.

Kõigile ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonitorustike kaevudele peab olema tagatud juurdepääs hooldustehnikaga (mass 28T, teljekoormus 11,5T).

Kõikide ehitusõigusega kruntideni peab olema tagatud juurdepääs Päästeameti päästetehnikaga.

#### 4.2.5 JALGRATTA- JA JALGTEED, ÜLEKÄIGURAJAD JA TEEÜLETUSKOHAD, HALJASRIBAD

Lammiku-Lähte tee äärde rajatakse 3 m laiuse kõvakattega jalgratta- ja jalgteed, mis kulgeb rajatava elamurajooni teedevõrgustikust kuni Kase tn ristmikuni planeeringuala pool, ületades Lammiku-Lähte tee Kase tn ristmiku juurde ja liitudes Kase tn jalg- ja jalgrattateega. Jalgratta- ja jalgteed eraldatakse sõiduteest haljasriba ehk ohutusribaga. Ohutusriba minimaalne laius teekatendite vahel on 5 m. Ohutusriba peab selgelt eristuma teekatenditest. Põhjendatud juhtudel erandkorras võib ohutusriba laius olla minimaalselt 3 m, või jalgratta- ja jalgteed võib külgneda sõiduteega ilma ohutusribata vahega minimaalselt 1 m. Sellistel juhtudel tuleb jalgratta- ja jalgteed eraldada sõiduteest äärekivi või piirdega. Kirjeldatud lahendused on lubatud vastavalt Transpordiameti 26.06.2022 juhendmaterjali „Kergliiklustristu kavandamise juhend“ tabelile 4 ning kliiministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ tabelitele nr 40 ja 41, kus „erandjuhul“ on lubatud, kuna Mäetuisu ja Mesila kruntide olemasolevat maakasutust tuleb minimaalselt piirata ja häirida ning elamute ja maantee vahel (kinnistud B3, B4) säilitada ja luua kõrghaljastust maksimaalselt.



Lammiku-Lähte teele nähakse ette üks teeületuskoht Kase tn ristmikule (mitte ülekäigurada).

Planeeringualale rajatavate sõiduteede äärde rajatakse 2,5 m laiuse kõvakattega jalgratta- ja jalgteed. Üldkastutatavatele aladele ja haljasribadele rajatakse üldjuhul 2,5 m laiuse kõvakattega jalgratta- ja jalgteed.

Elamukrundisisesed (sh POS C11) ning POS B1 ja B2 hoonestuse teenindamiseks rajatavad jalg- ja jalgrattateed planeeritakse vastavate ehitusprojektide koosseisus.

#### 4.2.6 RISTMIKUD

Lammiku-Lähte tee ja planeeringuala keskse tänava ristumiskoht ehitatakse ümber vastava projekti alusel. Põhijoonisele (vt joonis 4) on kantud nähtavuskolmnurgad vastavalt juhendile „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ ptk 3.1 ning kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabelitele 18 ja 19 ning lisa 2 joonistele 8 ja 26. Nähtavuskolmnurkades ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel likvideeritakse nähtavuse saavutamiseks puud, võsa, hekid, aiad vm rajatised (EhS § 72 lg 2). Valitud on variant B „peatumiskohustusega ristmik“, ehk sõidutee ristmik on stoppmärgiga, ning kergliiklustee puhul on arvestatud, et tee andmise kohustus on kergliiklusteel liiklejal.

Vastavalt Stratum OÜ 25.10.23 liiklusuuringule võib ristumiskoht Lammiku-Lähte teega olla reguleerimata lihtristmik, lisaradasid pööreteks ristmikule ei ole vaja.

Rajatavate 30 km/h piiranguga tänavate omavahelistele ristumiskohtadele kehtestatakse samaliigiliste teede ristmiku liikluskord.

Joonistel on Lammiku-Lähte tee ristumiskoha asfaltkatendi serva raadiuseks 7 m, 30 km/h piiranguga rajatavate teede ristmikel 5 m ja õuealaga ristmikel 3 m.

#### 4.2.7 LIIKLUSMÜRA

Planeeringualal tuleb täita keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ esitatud nõuded.

Lammiku-Lähte tee keskteljest vähem kui 100 m kaugusele jäävatel kruntidel C1...C8 ning D1, D7, D13, B2 tuleb tõestada müra normtasemetele vastavus (nt. liikluspõhise müra modelleerimine projekteerimise käigus) ja vajadusel rakendada mürakaitsemeetmeid. Eelistada ehituslikke meetmeid (nt helipidavad välisseinakonstruktsioonid, avatäited ja nende paigutus, helipidava konstruktsiooni ja kõrgusega piirdead jmt). Meetmed määrata ja nõuetelevastavus kirjeldada täpsemalt ehitusprojektide koosseisus. Nõuete täitmise eest vastutab krundi igakordne omanik.

Lammiku-Lähte tee omanikul ei teki kohustust planeeringu realiseerimiseks vajalike müraleevendusmeetmete rakendamiseks ega kiirusrežiimi muutmiseks.

#### 4.2.8 PARKIMISKORRALDUS

Elamukruntidele rajatakse ühe eluruumi kohta üldjuhul 2 parkimiskohta. Krundile B2 rajatakse parkimiskohad vastavalt ehitusprojektile, lähtudes kehtivast standardist EVS 843. Üldjuhul ei nähta ette parkimist transpordimaal. Parkimisalad tuleb jagada haljastusega eraldatud väiksemateks gruppideks. Ühes reas võib järjest eralduseta olla maksimaalselt 8 sõiduauto parkimiskohta.

#### 4.2.9 LUMEVALLITAMINE

Teedelt kuhjatakse lumi teemaadel asuvatele haljasribadele. Rohke lume korral on lubatud lume kuhjamine vahetult teemaa piirist välja kõrvalkruntide haljasaladele.

#### 4.2.10 ÜHISTRANSPOORT

Planeeringualast (Kase tänava teeületuskohast) ca 250 m kaugusel asub Kastli bussipeatus. Bussipeatuse asukohta võib vajadusel omavalitsuse otsusega muuta.

#### 4.2.11 ÜLDSÄTTED

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis (sh Lammiku-Lähte tee), tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega ristumiskoha ümberehituse jaoks (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda Transpordiametilt tingimused projekti koostamiseks.

### 4.3 Haljastuse ja heakorra põhimõtted ja nõuded

#### 4.3.1 HALJASTUS

##### Olemasolev olukord

Loogaaia kinnistu oli hooldamata õunaaed. Krundil on tehtud ulatuslik raadamistöö. Õunapuud olid vanad ja kahjustunud ning neid ei olnud võimalik säästa. Õunapuude vahel oli kasvama läinud hulganisti muid puuliike. Väärtuslikumad suuremad puud ja puude grupid säilitati. Muuhulgas säilis osa puudereast, mis on uue planeeritava Loogaaia tänava keskse allee kohal.

Tuisu kinnistul on kõrge kuusehekk. Osa kuusehekist on kahjustunud ja võetakse maha. Ülejäänud Tuisu ja Tuisula kinnistute ala on kõrghaljastuseta.

Säilinud haljastus on näidatud joonistel geolustel ja väärtuslikumad puud eraldi leppemärgiga. Olemasoleva haljastuse säilitamine on soovituslik.

##### Üldnõuded

Planeeringu koostamisel on arvestatud üldplaneeringu nõudega säilitada vähemalt 15% planeeritavast maa-alast üldkasutatava haljasalana (krundid B1, B2). Haljastuse täpsemal lahendamisel lähtutakse muuhulgas kehtivast standardist EVS 939 „Puittaimed haljastuses“. Rajatav haljastus ei tohi häirida naaberkruntide elanike heaolu ega takistada naaberkruntide maa-ala sihtotstarbelist kasutamist. Haljastuse rajamisel arvestada tehnovõrkudega. Tehnovõrkude kaitsevöönditesse kõrghaljastuse rajamine on keelatud.

##### Haljastus elamumaal

Elamukrundi pindalast vähemalt 40% peab olema haljastatud, sealhulgas elamukrundi pindalast vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud. Haljastus lahendatakse täpsemalt vastavate ehitusprojektide koosseisus ning vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja standarditele. Kõrghaljastuse pindala arvestatakse üldjuhul võra projektsioonist maapinnale, sealhulgas sillutisele, kuid mitte ehitisealusele pinnale.

Iga ridaelamu krundile peab jääma haljasala osa, mis on kogu maja elanike ühises kasutuses ja ei kuulu mõne boksi ainukasutusse.

##### Haljastus üldkasutataval maal

Kruntide B3 ja B4 (haljaspuhver maanteepoolses planeeringuala küljes) haljastus algab gaasitrassi kaitsevööndi servast.

Kruntide B1 ja B2 teede-, tiigi- ja ehitiseäärsetele osadele külvatakse muru ja niidetakse regulaarselt. Ülejäänud osad jäetakse looduslikeks niitudeks, mida niidetakse elurikkuse tagamiseks võimalikult harva (üldjuhul 1-2x aastas).

##### Haljastus teemal

Loogaaia tänava keskse allee kohal kasvavad puud säilitatakse võimalusel. Puuderivi ühtlustamiseks istutatakse täiendavalt uusi puid.

#### 4.3.2 PUHKEALAD

Krundile B2 rajatakse mänguväljak eri vanuses lastele ning ronimis- ja jõulinnak. Rajatised lahendatakse vastava eraldiseisva projektiga.

Kruntidele B1 ja B2 paigaldatakse istepingid. Istepinkide vajadus lahendatakse vastavate ehitusprojektide koosseisus.

#### 4.3.3 SILLUTISED JA KATENDID

Üksikelumukruntidel on keelatud kasutada asfaltkatendit.

#### 4.3.4 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmekäitus lahendatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja normidele.

Üksikelumukruntidele paigaldatakse prügikonteinerid. Konteinerile peab olema sõiduteelt vaba ligipääs. Ridaelamukruntidele rajatakse prügimajad või süvamahutid. Lubatud on rajada mitme krundi jaoks ühised mahutid.

Üldkasutatavale maale paigaldatakse vähemalt mänguväljakule ja iga avaliku istepingi juurde prügikast.

Teemaadele paigaldatakse prügikastid jalgteede äärde Lammiku-Lähte tee ja planeeringuala keske tänava ristumiskoha juurde ja keske ringtee juurde (vt joonis 4 POS A1).

Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Ehitusjäätmed käideldakse vastavalt ehitusprojektidele.

### 4.4 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

#### 4.4.1 ÜLDSÄTTED

Ehitusõigusega kruntide sisesed tehnovõrgud lahendatakse vastavate ehitusprojektide koosseisus.

Paigaldatavad seadmed ja rajatised ei tohi häirida naaberkruntide elanike heaolu. Tehnoseadmete ja -süsteemide müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 kehtestatud müra normtasemetele.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil. Planeeringus käsitlemata küsimustes ja detailides lähtutakse tehnovõrgu valdaja tehnilistest tingimustest (nii üldised kui planeeringuala jaoks välja antud) ja kehtivatest õigusaktidest ja standarditest.

#### 4.4.2 VEEVARUSTUS

Planeeringualal ei ole veevarustusega seotud tehnovõrke ja -rajatisi. Lähim ühisveevõrk on Kuuse ja Kase tänavatel Emajõe Veevõrk AS hallatav vee survetorustik. Planeeringuala eeldatav veevajadus on 45 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Olemasolevatest AS Emajõe Veevõrk ühisveevõrgi võrgust kuni planeeritavate kruntideni rajatakse uus veetorustik ringvõrguna. Ühendus olemasoleva AS Emajõe Veevõrk veetorustikuga tehakse Kase tänava ja Kase põik tänava ristmikul. Igale veevõrguga ühendatavale krundile rajatakse eraldi veevarustuse liitumispunkt krundipiirile. Avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljaspoole krundipiiri paigaldatakse maakraan. Veetorustik planeeritakse üldjuhul elamukruntide piirist vähemalt 2,0 m kaugusele.

#### 4.4.3 TULETÕRJEVEE LAHENDUS

Planeeringualal ei ole veevõtukohti ja hüdrante. Lähim veevõtukoht on Lähte Coopi juures (u 530 m). Vastavalt Emajõe Veevõrk AS tehnilistele tingimustele ei ole planeeringu koostamise ajal ja ka tulevikus võimalik ühisveevõrgi torustikust saada tuletõrjehüdrandi jaoks vajalik koguses ja survega tuletõrjevett.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse planeeringualal lokaalselt. Rajatakse tiik-veevõtukoht ja sellega ühendatud hüdrantide võrgustik (kokku 3 hüdranti uute rajatavate tänavate äärde, vt joonised). Alternatiivina on lubatud veevõtukohana maa-alused mahutid ja sel juhul ei pea tiik veevõtukoha nõuetele vastama.

Igast võimalikust hoone peasissepääsu asukohast igal hoonestusalal peab kaugus lähima hüdrantini olema maksimaalselt 200 meetrit mööda päästetehnikaga ligipääsetavaid teid. Hüdrantideni viivaid trasse ja veevõtukohti on vastavate ehitusprojektidega lubatud muuta.

Rajatava veevõtukoha kasuliku vee kogus on vähemalt 108 m<sup>3</sup>. Juhul, kui soovitakse püstitada suure eripõlemiskoormusega ehitist (sh krundil B2), tuleb rajada veevõtukoht suurema kasuliku vee hulga vastavalt SiM 18.02.2021 määrusele nr 10 § 7 (1), (2) ja (4). Tiik-veevõtukoha puhul kaevatakse sügavus veepinnast põhjani ligikaudu 3 m. Sellest kasuliku vee osa arvestatakse ning hüdrandid paigaldatakse vastavalt SiM 18.02.2021 määrusele nr 10 Lisa 1.

#### 4.4.4 REOVEEKANALISATSIOON

Planeeringualal ei ole kanalisatsioonitrasse ja -rajatisi, sh omapuhasteid. Lähim ühiskanalisatsiooni võrk on Kuuse ja Kase tänavatel Emajõe Veevõrk AS hallatav iseoolne kanalisatsioonitorustik. Planeeringuala eeldatav ärajuhitava reovee kogus on 45 m<sup>3</sup> ööpäevas.

Planeeritavate kruntide reovee ärajuhtimiseks rajatakse planeeringualale uus reoveekanaliseerimistorustik kuni AS Emajõe Veevõrk iseoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni Kase tänaval (vt tehnovõrgu valdaja tehnilised tingimused). Igale reoveekanaliseerimisega liidetavale krundile rajatakse eraldi iseoolne reoveekanaliseerimise liitumispunkt krundipiirile. Kanalisatsioonitorustik planeeritakse üldjuhul elamukruntide piirist vähemalt 2,0 m kaugusele. Kohtadesse, kus kõrguslikult ei ole võimalik või mõistlik reovett iseoolsest ära juhtida, paigaldatakse reoveekanaliseerimispumplad. Pumplad võib põhjendatud juhtudel paigaldada ka krundisiselt enne krundi liitumispunkti. Pumplatesse, pumplate vahel ja pumplatest edasi peab reovesi liikuma iseoolsest. Täpne pumplate vajadus antakse vastava projektiga. Kase tn eesvoolu ühenduskoha toru absoluutkõrgus on +62,41 m BK77 kõrgussüsteemis.

Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonilahendused on keelatud.

Sademeveett ei juhita reoveekanaliseerimise.

#### 4.4.5 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Planeeringualal ja selle lähiümbruses ei ole sademeveekanaliseerimise ega muid sademe- ja pinnasevee juhtimiseks rajatud trasse ja rajatisi. Lammiku-Lähte tee ja tee kaitsevööndile on antud sobivad kalded, et vältida vee kogunemist tee. Sademevee kogumine ja immutamine lahendatakse vastava projekti koosseisus.

Planeeringuala aluspinnas koosneb peamiselt erinevast liivast ja moreenist, mis võimaldab sademevee immutamist (vt Geoloogia aruanne).

Sademevesi kogutakse või immutatakse looduslähedase süsteemina võimalikult tekkekoha lähedal. Kinniste torustike asemel on eelistatud dreneerivad ja puhversüsteemid. Elamumaal ja üldkasutataval maal sobivad selleks näiteks imbaukudega torustik, rohekatus, imbkast, imbväljak, imbkraav, nõva, viibeala, tiik, puhvermahuti, kastmis- ja tuletõrjevee mahuti vmt. Hoonete sademeveeärapuhastus ja pinnasevee drenaaž lahendatakse vastavate ehitusprojektidega.

Teemaale rajatakse iseoolne drenaažitorustik või imbkraavid. Kinniste torustike asemel on eelistatud dreneerivad ja puhversüsteemid.

Kokkuvoolukohtades tagatakse maasse imbumine (killustikväljakud, imbkastid, imbväljakud, puhvermahutid), edasivool või muuks otstarbeks kasutamine (tiik, tuletõrjevee mahuti, kastmisvee mahuti). Üks võimalikest lahendustest on juhtida planeeringuala idaosas sademevesi kokku rajatavasse tiiki, lääneosas olemasolevasse Soo tn kraavi planeeringuala põhjatipus. Täpsem lahendus antakse ja eelvoolud arvutatakse vastava projekti koosseisus.

Õuealadel ja mujal, kus haljasala moodustab vähemalt ~50% teemaa kogulaiusest, on lubatud sademevesi teemaal pinnasesse immutada, andes haljasribadele sobivad kalded, tagades kokkuvoolukohtades maasse imbumise või edasivoolu ning vältides sademevee kõrvalkruntidele voolamist.

Planeeringuala sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Rajatav kanalisatsioon peab kõikjal olema lahkvoolne, st sademevett ei tohi juhtida reoveekanalisatsiooni.

#### 4.4.6 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala lõunanurgaga ristub 15 kV maakaabelliin. Planeeringuala läheduses (< 1 km) kulgeb erinevaid 0,4 kV ja 15 kV õhu- ja maakaabelliine. Elektrivõrke haldab Elektrilevi OÜ.

Detailplaneeringu alale rajatakse uus 15 kV komplektalajaam, võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tänava (Loogaia) äärde. Alajaama teenindamiseks jääb ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide tuuakse 15 kV maakaabelliiniga õhuliini mastist M76 ja Jako AJ 15 kV maakaabelliinist. Uuest alajaamast rajatakse ehitusõigusega kruntideni 0,4 kV maakaabelliinid eraldi fiidrite ringtoiteliinideni. Kruntide piiridele paigaldatakse liitumiskilbid, võimalusel mitmekohalisena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Ühendused liitumiskilpidest ehitisteni tehakse maakaabliga. Õhuliinid ei ole üldjuhul lubatud.

Elektrivarustuse väljaehitamisel arvestatakse vajaliku lisavõimsusega, et paigaldada elamukruntidele üks elektriauto laadimispunkt ühe eluruumi kohta. Arvestatakse tavalise kodumajapidamislaadimisega, kiirlaadimispunkte ei kavandata.

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud. Lokaalse päikesepargi rajamine lahendatakse vastava ehitusprojektiga. Päikesepaneele ei tohi paigaldada maaraamidele. Ühele elamule on lubatud kuni ühe mikrotootja mahus päikesepargi rajamine (Elektrilevi tingimuste järgi 15 kW 2023. a juuli seisuga). Erandid on lubatud kokkuleppel kohaliku omavalitsuse ja võrguvaldajaga. Ühiskondliku hoone tootmisvõimsust planeeringuga ei piirata.

Ehitusprojekti koostamisel arvestatakse muuhulgas Tartu valla üldplaneeringuga (vt üldplaneeringu seletuskiri ptk 6.10.6).

Tähelepanu reoveekanalisatsioonitrassile: pumplad vajavad elektriühendust.

Tähelepanu välisvalgustusele: valgustid vajavad elektriühendust.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt võrguvaldaja liitumistingimustele. Väljaehitatud rajatistele ja rajatiste kaitsevöönditele seatakse võrguvaldaja kasuks isiklikud kasutusõigused ehk servituudialad võrguvaldaja nõutavas ulatuses. Maakaabli kaitsevöönd üldjuhul on 1 m trassi välispinnast. Tehnorajatisi, nende kaitsevööndeid ja servituudialasid ei planeerita üldjuhul planeeringuga rajatavatele elamukruntidele.

#### 4.4.7 VÄLISVALGUSTUS

Rajatavatele teedele paigaldatakse valgustus, toide lahendatakse maakaabliga. Soovituslik on kasutada musta värvi teraspostil LED tänavalaternaid. Laternapostide külge tuleb kinnitada ka

liiklusmärgid, infotahvlid, kaamerad jm sarnane inventar ning võimalusel vältida nende jaoks eraldi postide paigaldamist.

Joonistel on näidatud ligikaudselt tänavalaternate tüüp, paiknemine (samm) ja kõrgus: sõiduteedel üldjuhul 10 m kõrgused laternad sammuga 40 m, jalg- ja jalgrattateedel ning õuealadel 6 m kõrgused laternad sammuga 25 m. Täpsem lahendus antakse vastava ehitusprojektiga. Näidatud lahendust on lubatud muuta.

Üldkasutatavate kruntide B1 ja B2 peamiste jalg- ja jalgrattateede välisvalgustus on näidatud joonistel. Krundi B1 valgustus peab olema minimaalse nõuetekohase valgustugevusega ja suunatud elamukruntidest võimalikult eemale.

Kruntide B1 ja B2 rajatiste välisvalgustus, hooneteni viivate kõrvalteede välisvalgustus ning elamukruntide siseste teede ja radade välisvalgustus lahendatakse vastavate ehitusprojektide koosseisus.

Lammiku-Lähte rajatava jalg- ja jalgrattatee välisvalgustus ning olemasoleva sõidutee välisvalgustus planeeringuala ulatuses lahendatakse eraldiseisva projektiga, arvestades muuhulgas ptk 4.3.3 kirjeldatud ja võimalikke Transpordiameti täiendavaid nõudeid.

#### 4.4.8 SIDEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Planeeringualani tuuakse sidetrass alates Kase tn 7 sidekaevust. Sidevõrguga ühendatavatele kruntidele rajatakse krundi piirile liitumispunktid. Täpsemad detailid ja nõuded tehnilisele lahendusele joonistel ja sidevõrgu valdaja tehnilistes tingimustes.

#### 4.4.9 SOOJARVARUSTUS

Tartu Valla Haldus OÜ pakub planeeritaval alal soovijatele kaugküttega liitumise võimalust. Planeeringuala kaugküttetorustiku väljaehitamise ulatuse ja otstarbekuse üle otsustatakse tehnovõrkude projekteerimise etapis. Täpsemad detailid ja nõuded tehnilisele lahendusele joonistel ja tehnilistes tingimustes.

Hoonete kütmisel on eelistatud lahendus kinnised maasoojussüsteemid. Eelistatud on horisontaalsed maasoojussüsteemid. Vertikaalseid maasoojussüsteeme võib paigaldada põhjendatud juhtudel (nt vähe sobivat pinda krundil) kokkuleppel kohaliku omavalitsusega. Hoonealused maasoojussüsteemid on lubatud. Maakütte kavandamisel arvestada kehtiva seadusandlusega ning maakütteuuringus välja toodud veekaitse- ja muude nõuetega (OÜ Maves „Maaküte Tartu vallas“, august 2020, vt peamiselt ptk 7).

Maaküttekontuuri üldjuhul mitte rajada krundipiirile lähemale kui 2 m.

Õhksoojuspumba ja/või konditsioneeriga paigaldamisel ei tohi välisseade olla tänavalt nähtav ning see ei tohi häirida naabrite heaolu.

#### 4.4.10 GAASIVARUSTUS

Planeeringuala kagupiiril kulgeb maagaasi jaotustorustik (Vedu-Lähte B3), millega liitumine on lubatud vastava projekti alusel. Tervet planeeringuala katva gaasivõrgu väljaehitamist ei kavandata.

### 4.5 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Vastavalt Alkranel OÜ 13.05.2022 keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangule ei ole vajadust keskkonnamõju strateegilise hindamise protsessi algatada.

### 4.6 Ehitistevahelised kujud ja tuleohutus

Ehitistele esitatakse tuleohutusnõuded (sh tulepüsivusklassid) vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja standarditele vastavates ehitusprojektides.

Ehitiste tuletõrjeveree saab rajatava tiigiga ühendatavast rajatavast hüdrantide võrgustikust.

## 4.7 Kruntide ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga on määratud:

- hoonestusalad
- kohustuslikud ehitusjooned
- maksimaalsed ehitisealused pindalad
- hoonete suurim lubatud arv krundil liigiti
- hoonete suurim lubatud suhteline kõrgus
- hoonete suurim lubatud korruselisus
- elamutes suurim lubatud eluruumide arv

Kruntide ehitusõigused on esitatud kokkuvõtva koondtabelina põhijoonisel (vt joonis 4). Hoonestusalad ja kohustuslikud ehitusjooned on esitatud põhijoonisel graafiliselt.

Kohustuslik ehitusjoon:

- on määratud nelja tänava ääres;
- tähistab hoone välispiirde viimistletud välispinda;
- sellel peab paiknema vähemalt 2/3 hoone põhimahu tänavapoolse fassaadi pikkusest;
- hoone osad (kaetud välistrepp, varikatus, tuulekoda, trepikoda, konsoolsed hoone osad vmt) võivad sellest üle ulatuda kuni 1,6 m;
- kohustuslikust ehitusjoonest üle ulatuvad hoone osad võivad moodustada hoone põhimahu tänavapoolse fassaadi pikkusest kuni 1/5.

Hoonestusala kaugus krundipiirist on määratud järgmiselt:

- 4 m piirist elamumaaga;
- 4 m piirist planeeringualast väljas asuva krundiga;
- 3 m piirist üldkasutatava maaga;
- 3 m piirist teemaaga\*.

\* Lammiku-Lähte tee ei piirne elamumaaga ja Lammiku-Lähte tee kaitsevööndisse ei jää hoonestusala.

Elamukrundile on lubatud ehitada kuni 1 põhihoone ja 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 25% krundi pindalast. Erandiks on krunt C11, kuhu on lubatud ehitada kuni 4 põhihoonet ja 8 abihoonet. Elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 m ja kuni 2 maapealset korrust, abihoonetel 6 m ja kuni 1 maapealne korrus.

Hoone  $\pm 0.00$  ehk I korruse põrandapinna kõrgus tohib olla maksimaalselt 0,8 m kõrgemal hoonet vahetult ümbritseva olemasoleva maapinna keskmisest kõrgusest.

Ühes ridaelamus võib olla kuni neli eluruumi (ridaelamuboksi).

Ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine väljapoole hoonestusala on keelatud.

Mitte-ehitusloakohustuslike kuni 20 m<sup>2</sup> ja 20-60 m<sup>2</sup> ehitiste püstitamine väljapoole hoonestusala on lubatud kokkuleppel omavalitsuse ja vahetute naabritega.

Vastavalt Transpordiameti 17.08.2022 seisukohale ei ole Lammiku-Lähte tee kaitsevööndisse hoonestusala planeeritud. Planeeritavate uute tänavate kaitsevööndis võib olla hoonestusala vastavalt EhS § 72 (4).

Rajatiste puhul lähtutakse kehtivatest õigusaktidest. Välisseinte ja/või katusega rajatise puhul tuleb järgida hoonestusala ja ehitusjoone nõudeid.

## 4.8 Arhitektuuri- ja muud nõuded ehitistele

### 4.8.1 HOONED

- Mitmekesise alevimiljöö tagamiseks eelistada erineva välisilmega hoonestuse rajamist.
- Sama tüüpprojekti järgi võib rajada kuni viis üksikelamut.
- Sama tüüpprojekti ei tohi kasutada üksikelamute rajamiseks naaberkruntidel.
- Naaberkruntidel asuvatel üksikelamutel peab olema erinev: fassaadi põhitoon, akende paigutus, katusekalle (erinevus vähemalt  $\pm 5^\circ$ ). Soovitavalt erinev: kõrgus, katuse tüüp või katuseharja suund, räästa kõrgus.
- Ridaelamute rajamisel kasutada vähemalt kahte erinevat tüüpprojekti. Soovitavalt erineva elamispinna suuruse ja/või tubade arvuga.
- Sama tüüpprojekti järgi rajatavad ridaelamud võivad asuda ühel krundil või naaberkruntidel.
- Tehnoseadmete paigaldamiseks eelistada arhitektuuriga integreeritud lahendusi: näiteks päikesepaneelid katusekattemarjalina, konditsioneerid või soojuspumba välisseade restiga varjatud nišis jmt.
- Lubatud fassaadiviimistluse põhimaterjalid: puit, kivi, krohv, fassaadiplaat, betoon, klaas, muud sobivad materjalid.
- Keelatud fassaadiviimistluse põhimaterjalid: katmata ümarpalk, servamata laud, profiilplekk, klombitud tellis, imiteerivad tehismaterjalid (nt puitprofiiliga plastik), välja arvatud veenva arhitektuurse lahenduse puhul.

### 4.8.2 RAJATISED

- Piirdeaiad peavad olema vähemalt 25% läbipaistvad, välja arvatud müra- ja tolmutõkkepiirded ja haljaspiirded. Elamukruntidele müratõkkepiirdeid ei rajata, välja arvatud põhjendatud juhul ptk 4.2.7. loetletud kruntidel. Elamukruntidele tolmutõkkepiirdeid ei rajata.
- Elamukruntide tehisiirete ja teemaaga piirnevate haljaspiirete maksimaalne kõrgus maapinnast on 1,5 m. Erandiks on võimalikud müratõkkepiirded ptk 4.2.7. loetletud kruntidel, mis võivad olla kõrgemad kehtiva standardi või õigusaktiga põhjendatud juhtudel.
- Piirdeaiad peavad olema ristmikest vähemalt 5 m kaugusel (jätma vähemalt 5x5 m nähtavuskolmnurga). Ristmik ja ristmiku ala defineeritakse vastavalt Liiklusseadusele § 2 pt 68 ja pt 81.
- Piirdeaiad peavad olema teemaadel asuvate sõidu-, jalg- ja jalgrattateede kõvakatetest vähemalt 0,5 m kaugusel.
- Avalikult kasutatavatele veekogudele ei ole lubatud rajada piirdeaeda.

### 4.8.3 RADOONIKAITSE

PML Balti OÜ 02.02.2023 radoonisisalduse mõõtmise alusel esitatakse planeeringuga ehitistele nõuded: ehitamisel on kohustuslik kasutada EVS 840 kohaseid „kõrgele“ radoonitasemele vastavaid radoonikaitsemeetmeid või tõestada krundil madalam radoonitase täiendavate täpsemate uuringutega järgnevatel kruntidel: B2, C1...4, D24, D27, D28, D33...49.

## 4.9 Servituutide vajaduse määramine

Üldkasutatavale ja teemaale jäävate trasside ja rajatiste tarbeks seatakse servituudid tehnoorkude valdajate kasuks. Rajatava jalg- ja jalgrattatee jaoks seatakse servituudid valla kasuks tagamaks tee avalik kasutus.



## 4.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Teedevõrgustik peab olema hästi valgustatud.

Üldkasutatavatele aladele tuleb tagada hea vaade akendest.

Vajadusel paigaldatakse üldkasutatavatele aladele nähtavale kohale valvekaamerad ja valvatavad alad varustatakse vastava infotahvliga.

Kuritegevuse ennetamiseks on oluline üldkasutatavate alade heakorra hoidmine.

Hoonetel tuleb kasutada kestvaid materjale ja värve, vandalismikindlaid konstruktsioone, vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (sh aknad ja ukSED, lukud).

## 4.11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama seda tekitanud krundi igakordne omanik.

## 4.12 Planeeringu rakendamise võimalused

Enne planeeringu kehtestamist sõlmivad vald ja huvitatud isikud notariaalse kehtestamiseelse lepingu, kus lepitakse kokku planeeringu elluviimise kohustused. Krunte on võimalik edasi müüa koos kohustustega. Lepingus kohustuste määramisel lähtutakse muuhulgas alljärgnevalt kirjeldatust.

Teede, tehnovõrkude ja muude rajatiste väljaehitamiseks koostatakse vastavad projektid planeeringualale ühiselt ja terviklikult.

Planeeringulahenduse realiseerimise tegevuskava:

1. Teostada planeeringulahenduse kohane maakorraldus.
2. Võõrandada Tartu vallale avalikuks kasutuseks kavandatud transpordimaa krundid (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7), haljasala maa krundid (B1, B3, B4) ning haljasala ning ühiskondlike ehitiste maa krunt (B2)
3. Projekteerida terviklikult läbi planeeringulahenduse kohased tehnovõrgud- ja rajatised (s.h sademevee süsteem, haljasalad ning puhkealad) ning ehituslubade väljastamine tehnovõrkude- ja rajatistele.
4. Planeeringukohaste tehnovõrkude- ja rajatiste (sh. üldkasutatavate puhkealade) väljaehitamine.
5. Hoonetele ehituslubade väljastamine ning hoonete ehitamine.
6. Hoonetele kasutuslubade väljastamine.

### 4.12.1 EHITUSJÄRJELD

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Mistahes hoone ehitusloa väljastamise eeltingimused:

- vajalikud maakorraldustoimingud on tehtud;
- planeeringukohased katastriüksused on moodustatud;
- planeeringukohased avalikuks kasutuseks mõeldud maa-alad on vallale tasuta üle antud;

- planeeringukohased tehnovõrgu- ja rajatised (s.h. puhkealad ning sademeveesüsteem) on projekteeritud, vajaliku servituudid on seatud ning tehnovõrkudele ning rajatistele (s.h. puhkealadel) on väljastatud ehitusload;
- planeeringukohased toimivad tehnovõrgud on rajatud kogu kavandatava hoone aadressiks oleva tänava ulatuses;
- planeeringukohased sõiduteed on rajatud vähemalt killustikkatendiga valmiduses ning kõigi ettenähtud osadega (sh tänavavalgustus, sademeveelahendus) kuni kavandatava hoone krundini ja kogu selle aadressiks oleva tänava ulatuses.

Mistahes hoone kasutusloa väljastamise või kasutusteatise registreerimise eeltingimused:

- planeeringuga ette nähtud tehnovõrkudele ja -rajatistele on väljastatud kasutusload kogu kavandatava hoone aadressiks oleva tänava ulatuses;
- planeeringuga ette nähtud tänavad on kasutusele võetud kõigi ettenähtud osadega kuni kavandatava hoone krundini ja kogu selle aadressiks oleva tänava ulatuses;
- POS B2, B3 ja B4 kavandatud rajatistele (sh jalgratta- ja jalgteed, valgustus, mänguväljak jmt) on väljastatud kasutusload.

POS B1 piirnevatel elamukruntidel on hoone kasutusloa väljastamise või kasutusteatise registreerimise täiendavaks eeltingimuseks POS B1 planeeringuga ette nähtud rajatistele (sh jalgratta- ja jalgteed, valgustus jmt) väljastatud kasutusload.

Muuhulgas lähtuda Tartu Vallavolikogu 15.02.2023 määrusest nr 3 „Tartu valla detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks ette nähtud taristu väljaehitamise kokkuleppimise kord“.

## 5 KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED

Alljärgnevas tabelis on planeeringusse kaasatud poolte kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte (keda pole rekvisiitide lehel välja toodud, vt lk 2), sh tehnovõrkude valdajad ja maaomanikud.

| Jrk nr | Kooskõlastav pool     | Kooskõlastamise kuupäev // dokumendi nr | Kooskõlastaja nimi // ametikoht/pädevus | Kooskõlastuse asukoht kaustas | märkused |
|--------|-----------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|----------|
| 1      | Terviseamet           | 01.10.2024                              | Liis Kukk                               | Lisa 1                        |          |
| 2      | Päästeamet            | 03.10.2024                              | Gennadi Apevalov                        | Lisa 2                        |          |
| 3      | Transpordiamet        | 29.04.2025                              | Tuuli Tsahkna                           | Lisa 3                        |          |
| 4      | Telia Eesti AS        | 21.05.2025                              | Kaino Ütt-Ütti                          | Lisa 4                        |          |
| 5      | Elektrilevi OÜ        | 05.06.2025                              | Maie Erik                               | Lisa 5                        |          |
| 6      | Tartu Valla Haldus OÜ | 20.06.2025                              | Aigar Lepp                              | Lisa 6                        |          |
| 7      | AS Emajõe Veevärk     | 29.07.2025                              | Rauno Ränkel                            | Lisa 7                        |          |