



TERAV KERA OÜ

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

Töö nr: DP-06-24

TARTU MAAKOND, TARTU VALD

KÕRVEKÜLA ALEVIKUS ASUVA SOOKURE MAAÜKSUSE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Tartu Vallavalitsus

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt

Merit Naruskberg

Tartu 2024

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
6. Olemasoleva olukorra analüüs	6
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	7
8. Planeeringu lahendus.....	8
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	8
8.2. Kruntide ehitusõigus	9
8.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine	11
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	13
8.8. Ehitistevahelised kujad	13
8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	14
8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	15
8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	16
8.9.4. Soojavarustus.....	16
8.9.5. Sidevarustus.....	17
8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	17
8.11. Keskkonnatingimuste seadmine	18
8.12. Servituutide vajaduse määramine.....	19
8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	20
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20
8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks.....	20
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	22
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	23
2. Olemasolev olukord.....	24
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	25
4. Põhijoonis.....	26
5. Tehnovõrkude joonis.....	27

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 11.01.2024.a korraldus nr 48 Kõrveküla alevikus asuva Sookure maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldaja on Tartu Vallavalitsus.

2. Detailplaneeringu koostaja

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

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi kavandada Kõrveküla alevikus asuvale Sookure maaüksusele elamukrundid. Lisaks antakse lahendus planeeringuala liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringualale jääb täies ulatuses Sookure maaüksus, mis kuulub Tartu vallale. Planeeringuala suurus on ca 1,7 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringualasse hõlmatud maaüksus väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alal, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse väliruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Planeeringualal kehtib detailplaneering „Kõrveküla alevikus asuva Linnu tn 15 maaüksuse ja lähiala detailplaneering“, mis on kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 05.04.2017 korraldusega nr 156. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Linnu tn 15 maaüksuse ja lähiala detailplaneering kattuvaks planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Sookure**;
- katastriüksuse tunnus- 79601:001:2111;

- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 16676 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023- 2035;
- Tartu valla arengukava;
- Jäätmehoolduseeskiri;
- Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Kõrveküla alevikus asuva Linnu tn 15 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 05.04.2017 korraldusega nr 156);
- Kõrveküla alevikus asuva Avere kinnistu detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 16.03.2005 korraldusega nr 48);
- Tila küla paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.11.2006 otsusega nr 221);
- Kõrveküla alevikus asuva Kõrve põik 2a maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 11.08.2022 korraldusega nr 743);
- Landverk OÜ poolt koostatud Tartu vald, Linnu tn 15 mü ja lähiala teede ja tehnovõrkude ehitusprojekt (töö nr T2007);
- VILprojekt OÜ poolt koostatud Linavästriku tänava tee põhiprojekt (töö nr VP23002);
- Teede Laboratoorium OÜ poolt koostatud Tartumaa Tartu valla Tila külas asuvate Marguse mü, Tagajüri mü ja Uusrähni mü teede ehituse põhiprojekt (töö nr 25/10);
- Liikluslahendus OÜ liikluseksperdi Sulev Sanniku poolt 23.10.2024.a koostatud Kõrveküla alevik, Sookure MÜ ja lähiala detailplaneeringu liiklusanalüüs (töö nr 244306);
- Detailplaneeringu aluskaardiks on kasutatud KG-Büroo OÜ (EEG000197) poolt 10.03.2024. a koostatud topo-geodeetilist alusplaani, töö nr 1223-24GEO.

5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Kõrveküla alevikus. Planeeringuala on sobiv elamute ehitamiseks, kuna asub Kõrveküla alevikus, kus on tagatud perede esmavajadused ja mitmesugused võimalused igapäevaelu rikastavateks tegevusteks. Lähiumbruse kergliiklusteed on ühendatud Vahi, Kõrveküla ja Tartu kergliiklusteedega, mis tagavad jalgsi hea juurdepääsu ja on kasutatavad lisaks ka erinevateks sportimistegevusteks (kepinkond, rulluisutamine, jooksmine jne). Planeeringuala asub kiiresti areneva elamurajooni

keskmes, millel on hea ühendus ka Tartu linnaga. Lähim bussipeatus (Kõrveküla) asub planeeringualast idasuunas, ca 380 meetri kaugusel. Lähim kauplus asub Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 420 meetri kaugusel. Kõrveküla Põhikool ja Kõrveküla Lasteaed jäävad planeeringualast vastavalt 560 meetri ja 580 meetri kaugusele. Lähipiirkonnas Kõrveküla alevikus paiknevad veel spordihoone, raamatukogu, rattaringluse parkla, ujumiskoht ja söögikoht.

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast üksikelumutega, kaugemal põhjasuunas asub üldkasutatav maa. Planeeringualast lõunasse jäävad elamukrundid on veel hoonestamata. Alast läände ja loodesse jäävad kõrghaljastusega haljasalad ning kaugemal läänesuunas asuvad ridaelamud. Planeeringualast kaugemal edela- ja loodesuunas asuvad üksikelamu maa krundid, mis on osaliselt hoonestatud.

Maaüksuste suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Kontaktvööndis asuvate elamumaa maaüksuste suurused jäävad vahemikku 983 m² kuni 19998 m². Üldkasutatava maa maaüksused on suurustega 12003 m² kuni 21299 m².

Planeeringualast põhjasuunas kehtib Linnu tn 15 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, millega on kavandatud üksikelumute ja abihoonete ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamu kruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine. Käesolevaks hetkeks on enamik kruntidest hoonestatud.

Planeeringualast lõunasuunas kehtib Kõrve põik 2a maaüksuse detailplaneering, millega on kavandatud üksikelumute ja abihoonete ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamu kruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine. Käesolevaks hetkeks on krundid hoonestamata.

Planeeringualast edela- ja lõunasuunas kehtib Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste detailplaneering, millega on kavandatud üksikelumute, ridaelamute ja korterelamute ning ärifunktsiooniga hoonete ehitamine. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelamu kruntidele lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine, ridaelamu kruntidele on lubatud ühe kolme korteriga ridaelamu või kaksikelamu ja ühe abihoone ehitamine ning korterelamu kruntidele on lubatud ühe kolmekorruselise korterelamu ja ühe abihoone ehitamine. Ärimaa kruntidele on lubatud kahe kolmekorruselise ärihoone ehitamine. Käesolevaks hetkeks on enamik krunte hoonestamata, ehitatud on planeeringuala keskosas asuvad korter- ja üksikelamud.

Piirkonnas on valdavalt ühe+katusekorrusega viilkatusega üksikelamud ja ühekorruselised kelpkatusega üksikelamud ning ühekorruselised ühepoolse kaldkatusega või viilkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud põhiliselt laudist ja krohvi, mida on kombineeritud ka laudisega. Katusekattematerjalideks on valdavalt plekk, esineb ka kivi ja laineplaati.

6. Olemasoleva olukorra analüüs

Üldinfo

Planeeritav ala asub Kõrveküla alevikus, kiiresti arenevas elamupiirkonnas. Planeeringuala piirneb põhjast ja idast üksikelamutega. Planeeringualast lõunasse jäävad elamukrundid on veel hoonestamata ning alast läände jääb kõrghaljastusega haljasala. Planeeritav ala on hoonestamata ning kasutusel rohumaa.

Teed, liikluskorraldus

Planeeringualale puudub olemasolev juurdepääs. Ala piirneb kahesuunalise liiklusega Linnu tänavaga, mille killustikkattega sõidutee on 5,8 meetri laiune. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed planeeringualaga piirnevas osas puuduvad. Tänavakoridori laius planeeringualaga piirnevas osas on 12,0 meetrit.

Reljeef ja haliastus

Planeeringuala on rohumaa. Kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala kirde- ja lõunaosas kasvavad lehtpuud.

Planeeringuala reljeef langeb kirdest edela suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 52.94 (kirdenurgas) ja 48.90 meetrit (edelanurgas). Planeeringuala lõuna- ja läänepiiril kulgevad kraavid, mis on ümbritsevast maapinnast madalamad (kraavi põhi vastavalt 47.18 ja 48.51 meetrit).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel suhteliselt kaitstud põhjaveega alal.

Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge radooni (Rn) sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 50-100 kBq/m³ interpoleeritud alale ning hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

Tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeringualal puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Läbi Sookure maaüksuse kulgevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Kitsendused

Sookure maaüksuse lõunaosa läbib Murisoo peakraav (21044200200000011M) valgalaga 10-25 km², mille 10 meetri laiune veekaitsevöönd, 7 meetri laiune eesvoolu kaitsevöönd, 25 meetri laiune ehituskeeluvöönd ja 50 meetri laiune piiranguvöönd ulatuvad planeeringualale.

Planeeringualale ulatub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd, mille ulatus mõlemale poole torustiku telgjoont on 2 m.

Planeeringualal asuvad sundvaldusega tehnovõrgud.

Naaberkindistute andmed

Planeeringuala piirneb põhjast Linnu tn 15 ja Pöialpoisi tänav // Sinitihase tänav L1 maaüksustega ja kirdest Linnu tänava maaüksusega. Idast piirneb Linnupesa tn 1, Linnupesa tn 3, Linnupesa tn 7 ja Linnupesa tn 12 maaüksustega. Lõunast piirneb planeeritav ala Linavästriku tn 8, Linavästriku tn 6 ja Linavästriku tn 4 maaüksustega ning edelast Käänu tänav L1 maaüksusega. Läänest piirneb Sookase maaüksusega ja loodest Pöialpoisi tn 8 maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkindistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeritud tegevus sobitub põhimõtteliselt kavandatavasse asupaika, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile ning strateegilistele planeerimisdokumentidele. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks planeeringualale on asukoht Kõrveküla alevikus, kus kõik vajalikud teenused on kergesti kättesaadavad. Lisaks asub planeeringuala looduskaunis kohas, kuhu elamute rajamine on atraktiivne. Detailplaneeringu realiseerimisel võetakse kasutusse seni tühjana seisnud krunt, millega tõstetakse olemasoleva tiheasustusalala kompaktsust ja tihedust. Detailplaneering on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga ning vastab valla ruumilistele eesmärkidele. Planeeringuala asub Kõrveküla alevikus, tiheasustusega alal, millele on valla üldplaneeringuga määratud väikeelamu maa ala juhtotstarve. Detailplaneeringuga viiakse ellu valla üldplaneeringus sätestatud maakasutuse põhimõtteid ja eesmärke. Täiendavate elamukruntide kavandamine Sookure maaüksusele on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele, mille üheks eesmärgiks on ka tiheasustusega aladel asustuse tihendamine. Täiendavate elamukruntide kavandamine Kõrveküla alevikku võimaldab suurendada valla elanike arvu või pakkuda olemasolevatele elanikele võimalust soetada oma majapidamine atraktiivsesse ning kiiresti arenevasse piirkonda.

Antud detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ põhimõtetega. Maakonnaplaneeringus on seatud eesmärgiks edendada säästlikku ruumilist arengut ja soodustada tiheasustusalade tihendamist, et tagada tõhusam infrastruktuurikasutus, vähendada transpordivajadust ning vähendada survet looduskeskkonnale. Tartu maakonnaplaneeringu üks eesmärk on ka suurendada ühistranspordi ja kergliikluse osakaalu, et vähendada liikluskoormust ja autotranspordi vajadust. Tihedam asustus Kõrvekülas toetab ühistranspordi ja kergliikluse arengut, kuna rohkem elanikke suudab kasutada ühtseid liikumisvõimalusi ja taristut efektiivsemalt.

Positiivse mõjuna võib välja tuua, et planeeringu realiseerimisel võetakse kasutusest väljas olev ala uuesti aktiivsesse kasutusse. Piirkonna sõiduteeteede korrastamine ja olemasolevate

tänavaalade omavahel ühendamine parandab piirkonna sidusust. Antud detailplaneeringuga tihendatakse Kõrveküla alevikku, kavandades sinna täiendavaid elamukrunte, mis toetab säästva arengu põhimõtteid. Tiheasustusaladel saab infrastruktuuri, näiteks teede, kanalisatsiooni ja energiavõrkude, kasutust optimeerida, mis vähendab keskkonnakoormust ja ressursside tarbimist. Tihendamine soosib ka kergliikluse – jalgrattasõidu ja jalakäimise – kasvu, vähendades seeläbi autode kasutamise vajadust. Kompaktsemates piirkondades on võimalik pakkuda paremaid ja tihedamaid ühistranspordivõimalusi, mis toetab omakorda keskkonnasõbralikku liikumist ning parandab kohaliku elukeskkonna kvaliteeti.

Piirkonna sõiduteede korrastamine ja olemasolevate tänavaalade omavahel ühendamine, kõnniteede rajamine ning tänavavalgustuse paigaldamine suurendab nii lähipiirkonna liiklusohutust kui ka üldist turvalisust ning vara kaitset. Planeeringulahenduse realiseerimisega tagatakse juurdepääs avalikult kasutatavale rohealale.

Kruntimisel on tagatud maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Planeeritud elamumaa krundid on kooskõlas piirkonnale omase õuema suurusega ja kavandatav haakub juba lähipiirkonnas olemasolevate elamumaade üldasetuse põhimõtetega. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 9 krunti:

- kolm krunti, kuhu on lubatud üksikelamu või kaksikelamu maa, suurustega 1541 kuni 1740 m²;
- viis üksikelamu maa krunti suurustega 1500 kuni 2618 m²,
- üks tee ja tänava maa krunt suurusega 3033 m².

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel 4 *Põhijoonis*.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

<i>Krundi POS nr</i>	<i>Planeeringu- eelne maaksustus</i>	<i>Planeeringu-järgne maakasutus/ planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Planeeringu- eelne pindala</i>	<i>Planeeringu- järgne pindala</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa-alad</i>
POS 1	E 100%	E 100% (EP 100%, EPk 100%)	16676 m ²	1541 m ²	-
POS 2		E 100% (EP 100%, EPk 100%)		1740 m ²	-
POS 3		E 100% (EP 100%, EPk 100%)		1729 m ²	-

<i>Krundi POS nr</i>	<i>Planeeringu- eelne maaksustus</i>	<i>Planeeringu-järgne maakasutus/ planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Planeeringu- eelne pindala</i>	<i>Planeeringu- järgne pindala</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa-alad</i>
POS 4		E 100% (EP 100%)		2618 m ²	-
POS 5		E 100% (EP 100%)		1502 m ²	-
POS 6		E 100% (EP 100%)		1501 m ²	-
POS 7		E 100% (EP 100%)		1501 m ²	-
POS 8		E 100% (EP 100%)		1500 m ²	-
POS 9		L 100% (LT 100%)		3033 m ²	Plan. avalikult kasutatav tee

8.2. Kruntide ehitusõigus

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

Kruntidele POS 1 kuni POS 8 on lubatud ehitada 1 põhihoone ja 1 abihoone, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatise (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooned. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele POS 1 kuni POS 8 ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet.

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

POS 1, POS 2 ja POS 3 krundile on lubatud ehitada üksikelamute asemel ka kaksikelamuid, kuid ainult juhul kui kõigil kolmel krundil paiknevad kaksikelamud.

POS 1 kuni POS 3 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

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

POS 4 kuni POS 8 kruntide ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

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

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandataivate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav.
- Hoonete arhitektuurne lahendus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.
- Ühele krundile ehitatavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega. Ühele krundile ehitatavate hoonete juures kasutada ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust. Hoonete värvilahenduses eelistada vähedomineerivaid toone.
- Elamute esifassaad tuleb projekteerida avaliku tänava poole.
- Välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid, kestvaid ja vähest hooldust nõudvaid materjale.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist. Päikesepaneelide paigaldamine maaraamidele on keelatud.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid (plastvooder jmt), ümarpalk ja tööstuslik profiilplekk välisviimistlusena.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 Põhijoonis.
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 Põhijoonis.
Katuseharja kulgemise suund	Paralleelselt või risti külgneva tänava kulgemise suunaga.
Katuse tüüp põhimahul	Viil- ja kelpkatus, lisamahtudel ka lamekatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, sindel jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
Katusekatte värvid	Must, tumehall, pruun või roheline.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv, klaas, betoon (ka kombineeritult) vm kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal.
Kohustuslik ehitusjoon	7,0 m kaugusel tänava poolsest piirist.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 50 cm maapinnast.

8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele POS 1 kuni POS 8 hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt grillmaja, kasvuhoone). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljastuse kavandamine.

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

Planeeritavatele kruntidele POS 1 kuni POS 8 on määratud kohustuslik ehitusjoon 7,0 m kaugusele tänava poolsest krundi piirist. Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema elamu domineeriva seina maht. Väiksemad lisamahud (varikatused ja trepid jm) võivad olla üle kohustusliku ehitusjoone, kuid peavad paiknema hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on kruntidele POS 1 kuni POS 8 lubatud ehitada hoonestusalasse kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid.

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

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tartu valla üldplaneeringu järgi on Sookure maaüksusele planeeritud planeeringuala läbiv sõidutee koos kergliiklusteedega. Teede Laboratoorium OÜ poolt koostatud Tartumaa Tartu valla Tila külas asuvate Marguse mü, Tagajüri mü ja Uusrähni mü teede ehituse põhiprojektiga (töö nr 25/10) on ette nähtud Käänu tänavale 15,9 m laiune tänavakoridor, sh 5,5 meetri laiuse sõidutee ja 3,0 meetri laiuse kõnnitee väljaehitamine.

Planeeringuala kruntidele POS 1 kuni POS 8 juurdepääsu tagamiseks on planeeritud Linnu tänavat ja Käänu tänavat ühendav tänav POS 9. POS 8 krundile on planeeritud juurdepääs ka Linnu tänavalt. Tänavakoridor on planeeritud 15,5 meetri laiune. Planeeritud kõvakattega sõidutee on 5,5 meetri laiune ja kõnnitee on 3,0 meetri laiune. Sõiduteed ja kõnniteed eraldab 5,0 meetri laiune haljasriba ning kõnni- ja sõidutee kõrval on 1,0 meetrised haljasribad. Planeeritud tänavatäpne lahendus antakse projekteerimise käigus.

Landverk OÜ poolt on koostatud Tartu vald, Linnu tn 15 MÜ ja lähiala teede ja tehnovõrkude ehitusprojekt ning tee-ehituslik ja sademeveekanalisatsiooni osa (töö nr T2007). Linnu tänav ei ole vastavalt eelpoolnimetatud projektile välja ehitatud. Planeeringuga on ette nähtud Linnu tänava koridori laiendamine 2,5 meetri võrra 14,5 meetri laiuseks. Laiendatavale osale on planeeritud 2,5 meetri laiuse kõnnitee. Kõnnitee ja sõidutee vahele jääb 2,8 m laiune haljasriba (vajadusel nt kraavi rajamiseks).

Krunt POS 9 on planeeritud tee ja tänava maa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel.

Planeeringul ahendusele on koostatud Liikluslahendus OÜ poolt liiklusanalüüsi, mille kohaselt suudavad olemasolevad tänavad lisanduva koormusega toime tulla. Liikluse prognoosimise aluseks võeti erinevates elumupiirkondades läbi viidud liiklusloenduste tulemused. Loendustulemuste keskmiste väärtuste alusel on planeeringuga tekkiv liiklus enamkoormatud tundidel kuni 10 a/h. s.o keskmiselt 1 auto iga 6 minuti järel. Juhul kui ka kogu planeeringuala liiklus kasutaks Linnu tänavat, on muutus samas suurusjärgus liikluse ebaühtlusega ja ei ole märgatav.

Kruntidel on joonisel 4 *Põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

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

Sõidusuunad, planeeritud tänav ja juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala piirneb läänest suurema üldkasutatava rohealaga (Sookase ja Pöialpoisi tn 8 maaüksused).

POS 9 krundile on kõnni- ja sõidutee vahelisele haljasribale kavandatud kõrghaljastuse rajamine, mis loob hubasust ja annab tänavale inimlikuma mõõtme. Samuti mahendab tänavahaljastus liiklusest tekkivat müra ja saastet ning aitab ühendada haljasalasid ja rohevõrgustiku osi. Planeeritud puuderivi põhimõtteline asukoht on näidatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

POS 1 kuni POS 8 kruntide olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- **Vähemalt 15 % krundi pinnast säilitada looduslikuna.** Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee

pinnasesse immutamiseks. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka pöösaid-puhmaid.

- Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristu kavandamisega.
- **Säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust. Kruntide kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi). Joonistel esitatud planeeritud kõrghaljastuse asukohad on orienteeruvad.
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrgu peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Kruntide piiridele piirde rajamine ei ole kohustuslik, kuid kruntide piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info). Piirete rajamisel kruntidele POS 1 kuni POS 8 tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- Piirdeaedade maksimaalne lubatud kõrgus kuni 1,5 m läbipaistvusega vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele).
- Krunti võib piirata ka ainult hekiga.
- Piirdeaiaid ehitada krundi piirile (v.a. POS 4 edelapoolne krundi piir). POS 4 piirdeaia asukoht peab arvestama Murisoo peakraaviga.
- Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses on lubatud kasutada üksikelaamuga sobivaid müürifragmente.

8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

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

8.8. Ehitistevahelised kujud

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

Detailplaneeringualal lubatud naaberkinnistutel asuvate hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui naaberkinnistute hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. **Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonilahendused kruntidel on keelatud.**

Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 03.06.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-9.

Detailplaneeringuala läbib De110 veetorustik, millele on seatud AS Tartu Veevärk kasuks servituut. Planeeringuala läbivast De 110 veetorustikust on kavandatud planeeringuala tänavamaale De 110 veetoru, mis ühendatakse Pöialpoisi tänav // Sinitihase tänav L1 kinnistul asuva De 50 veetoriga. Planeeringuala igale planeeritavale krundile on ette nähtud eraldi veeühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust. Liitumispunktiks on toru ja kinnistu piiri liitumiskoht. Veetorustikule kinnistu piirist ca 0,3-1,0 m väljapoole nähakse ette maakraan.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 4-5,5 m³/d ööpäevas (iga krundi/elamu kohta 0,5 m³/d).

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Sama määruse § 6 lõige 1 alusel peab päästetehnika ohutuse tagamiseks veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel. Tuletõrjevett on võimalik saada ühisveevärgi torustikust 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähim olemasolev hüdrant asub Sookure ja Kõrve tänavate ristmikul (nr 5100), jäädes planeeringualast 133 m kaugusele ning Pöialpoisi ja Sinitihase tänavate ristmikul (nr 5119), jäädes planeeringualast 150 m kaugusele. Kuna lähimad hüdrandid jäävad planeeringuala keskosas paiknevatest hoonest kaugemale kui 200 m, siis on planeeringuala keskossa tänavale planeeritud uus tuletõrjehüdrant (vt joonis 5 *Tehnovõrkude joonis*).

8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 03.06.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24ARE-2-DT-9.

Detailplaneeringuala läbivad De 110, De 160 ja De 200 reoveekanalisisatsioonitorustikud, milledele on seatud AS Tartu Veevärk kasuks servituut. Planeeringuala kruntide POS 1 kuni POS 8 reovesi on ette nähtud juhtida tee maa-alale kavandatud isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku, mis on planeeritud ühendada planeeringuala läbiva AS Tartu Veevärk De200 isevoelse reoveekanalisisatsioonitorustikuga. Igale detailplaneeringuala krundile on planeeritud eraldi ühendustoru krundiga külgnevast tänavatorustikust.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 4-5,5 m³/d ööpäevas (iga krundi/elamu kohta 0,5 m³/d).

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

Planeeringualal puuduvad AS-le Tartu Veevärk kuuluvad sademeveesüsteemid. Planeeringuala lõunaosa läbib Murisoo peakraav (21044200200000011M) ning läänepiiril paikneb kuivenduskraav. Olemasolev peakraav on ette nähtud säilitada ja puhastada võsast ja puudest. Planeeringuala läänepiiril paiknev kraav on ette nähtud likvideerida.

Vastavalt Maaparandusseaduse § 48 lg 3 eesvoolu kaitsevööndis tohib ehitada muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, üksnes juhul, kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Põllumajandus- ja Toiduametiga kooskõlastatud. Eesvoolu kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele (alus: MaaParS § 48).

Kuna planeeringualal on tegemist endise looduslikult liigniiske alaga, mille praegune seisund on saavutatud tänu maaparandusrajatistele (dreenid). Kunagine põllumajanduslikuks kasutuseks kavandatud niiskusrežiim ei pruugi olla piisav ehitustegevuseks, siis Põllumajandus- ja Toiduamet soovitusel on olemasolev põllumajandusdrenaaž ette nähtud likvideerida ja tänava maa-alale on planeeritud sademeveetorustik, mille sademevesi on ette nähtud juhtida peakraavi. Sademeveetorustiku asemel on lubatud tänavamaale projekteerida avatud kraav, kuhu on lubatud juhtida ka kruntide sademevesi.

Olemasolevad säilivad kraavid ja planeeritud sademeveetorustikud on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*. Sademeveetorustiku (sh kalded jms) või sademeveekraavi täpne lahendus tuleb anda edasise projekteerimise käigus. Planeeringujärgselt tuleb koostada kogu alale terviklik sademeveeprojekt.

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

Kruntide vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkrundi maapinnast. Kruntide maapinna kõrguste muutmise ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi juhitakse sademeveetorustikku või sademeveekraavi (vastavalt tänavale projekteeritavast lahendusest). Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Kruntidel kasutada keskkonnasõbralik ja veerežiimi ühtlustavaid sademeveelahendusi nagu nt väikese äravooluteguriga pinnakatteid, puhverriba, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, viibetiiki vm lahendusi. Planeeringu realiseerimisega ei tohi kaasneda naaberkruntidele täiendavaid liigvee probleeme. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt 10.05.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 472745.

Detailplaneeringu kruntide elektrivarustus on tagatud Kurekese:(Tartu) alajaamast. Alajaamast on ette nähtud kruntidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele mitmekohalised 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tänavamaale tarbijate kruntide piiridele. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Planeeritud tee äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

Planeeritud tee äärde on kavandatud tänavavalgustus. Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.9.4. Soojavarustus

POS 1 kuni POS 8 kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump) või tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maaraamidele päikesepaneelide paigaldamine ei ole lubatud). Keelatud on eraldiseisvate maapinnale paigaldatavate

päikesepaneelide kasutamine. Maaküttelahenduste valikul, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada dokumentatsiooniga „Maaküte Tartu vallas“ (Maves OÜ, 2020). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks kütteõlid, põlevkivi ja kivisüsi.

8.9.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt 14.05.2024 väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 38864581.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist (sidekaev V35) hoonete sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tõstetakse olemasoleva piirkonna kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks. Elamupiirkonna kompaktsemaks muutmise muudab piirkond atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Piirkonna sõiduteede korrastamine ja olemasolevate tänavaalade omavahel ühendamise, kõnniteede rajamine ning tänavavalgustuse paigaldamine suurendab nii lähipiirkonna liiklusohutust kui ka üldist turvalisust ning vara kaitset. Planeeringulahenduse realiseerimisega tagatakse juurdepääs avalikult kasutatavale rohealale. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Positiivse mõjuna võib välja tuua, et planeeringu realiseerimisel võetakse kasutusest väljas olev ala uuesti aktiivsesse kasutusse. Piirkonna sõiduteede korrastamine ja olemasolevate tänavaalade omavahel ühendamise parandab piirkonna sidusust. Planeeringulahenduse realiseerimisega tagatakse juurdepääs avalikult kasutatavale rohealale.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

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

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmekoguste või müra- ja vibratsioonitaseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.11. Keskkonnatingimuste seadmine

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

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

Hoonete projekteerimisel tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra- ja vibratsioonitaseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades

vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasest. Tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud (nt soojuspumbale paigaldada varjestuskast vm kasutada muid müra vähendavaid meetmeid).

Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge. Selgitamaks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus ala pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kuna planeeringuala on väikesepindaline, siis igale krundile ei ole vajalik eraldi uuringut tellida ja radooniuuringut võib kasutada ka kõrvalkruntidel. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoonete projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Planeeringualale ulatava Murisoo peakraavi ehituskeelu- ja piiranguvööndi mõisted ning piirangud on toodud Looduskaitse seaduse §-s 37 ja §-s 38 (RT I 2004, 38, 258). Murisoo peakraavi ja eesvoolu kalda veekaitsevööndi mõiste ning piirangud on toodud Veeseaduses §-s 118 ja §-s 119 (RT I, 22.02.2019, 1). Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi mõiste ning kitsendused on toodud maaeluministri 10.12.2018 määrmuses nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ §-s 2, §-s 3, ja §-s 4.

Sademevesi juhtida eesvoolukraavi vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuala läbib De 110 veetorustik, De 110, De 160 ja De 200 reoveekanalisatsioonitorustikud, milledele on seatud AS Tartu Veevärk kasuks servituut. Säiliv servituudiala on näidatud planeeringu joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- piirkonna hea nähtavus ning elav keskkond;

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

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

8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks

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

Planeering viiakse ellu järgmises järjestuses:

- katastriüksuste moodustamine;
- detailplaneeringukohaste servituutide ja IKÕ seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse;
- rajatiste projekteerimine ja vastavate ehituslubade- ja –teatiste väljastamine rajatistele;
- hoonete projekteerimine ja vastavate ehituslubade ja –teatiste väljastamine hoonetele;
- rajatiste ja hoonete välja ehitamine ja vastavate kasutuslubade ja –teatiste väljastamine.
- Kruntide POS 1 kuni POS 8 hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on katastriüksuste moodustamine, notariaalsed servituudikanded, krundile POS 9 planeeritud tänava ja Käänu tänav L1, tehnovõrkude -ja rajatiste väljaehitamine.

- Tänav (sh planeeringuala välise, kuid planeeringulahendusega funktsionaalselt seotud Käänu tänav L1 maaüksusele kavandatud tee ning rajatiste), tehnovõrkude- ja rajatiste väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Tehnovõrkude välja ehitamiseks taotleda liitumistingimused tehnovõrkude valdajatelt.
- Planeeringu realiseerijal on kohustus panustada kõrvaloleva Sookase maaüksuse üldkasutatava puhkeala arendamisse.
- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule. Hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks on, et kõik planeeringukohased teed, tehnovõrgud- ja rajatised on välja ehitatud ning neile kasutusload väljastatud. Samuti peab enne esimesele hoonele kasutusloa väljastamist olema täidetud kohustus Sookase puhkeala arendamise osas.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

Avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud Rajatiste (juurdepääsuteed, kergliiklusteed, haljastus, välisvalgustus, sademeveesüsteemid ja teised tehnovõrgud) väljaehitamise tingimusi on võimalik muuta, kui planeeringu realiseerija ja Tartu vald sõlmivad vastavad lepingud.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on heaks kiitnud või kooskõlastanud:

- **Telia Eesti AS**, Kaino Ütt-Ütti Kukk 06.09.2024 projekti kooskõlastus nr 39137742: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- **Elektrilevi OÜ**, Maie Erik 10.09.2024 projekti kooskõlastus nr 9510094593: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- **AS Tartu Veevärk**, Liisa Unt 16.09.2024 ülevaatamise otsus nr 24ARE-3-DP-25: digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- **Põllumajandus- ja Toiduamet**, juhtivspetsialist Meelis Rauert 02.10.2024 kooskõlastus nr 6.2-2/38501. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad);
- **Päästeameti Lõuna Päästeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, nõunik Margo Lempu 11.10.2024. Digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).