

Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneering

Kõrveküla alevik Tartu vald

Teine köide - lisad



Maa-ameti kaldaerofoto 27.04.2024

Töö nr: 21143DP3

Huvitatud isik: Borg Kinnisvara OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert tase 8, ruumilise keskkonna planeerija tase 7: Heiki Kalberg

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt tase 7: Karl Hansson

Teedeinsener: Diplomeeritud teedeinsener tase 7: Silver Kuum, Roadplan OÜ

Veeinsener: Volitatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener tase 8: Vahur Laas, Altren Projekt OÜ



Sisukord

1. Tartu vallavalitsuse korraldus planeeringu algatamise kohta koos lisadega	5
2. Keskkonnaameti seisukoht detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta	29
3. Transpordiameti seisukohad detailplaneeringu koostamiseks.....	31
4. Terviseameti seisukoht detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse eelnõule	34
5. Detailplaneeringu algatamise teade ametlikes teadaannetes.....	36
6. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade ametlikes teadaannetes	37
7. Tartu vallavalitsuse teavituskiri puudutatud asutustele detailplaneeringu algatamisest ning KSH algatamata jätmisest.....	38
8. Tartu vallavalitsuse teavituskiri huvitatud isikule ja planeeringuala naaberkinnistute omanikele detailplaneeringu algatamisest ning KSH algatamata jätmisest.....	40
9. Tartu vallavalitsuse teavituskiri keskkonnaametile detailplaneeringu algatamisest ning KSH algatamata jätmisest.....	42
10. Väljavõte ajalehest Postimees teatega detailplaneeringu algatamisest ning KSH algatamata jätmisest	43
11. Väljavõte Tartu valla kuukirjast teatega detailplaneeringu algatamisest ning KSH algatamata jätmisest	44
12. OÜ Alkranel koostatud detailplaneeringu liiklusrüütmise modelleerimise aruanne	45
13. AS Tartu Veevärgi tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks.....	57
14. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks.....	60
15. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks	62
16. Telia Eesti ASi tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks	65
17. Elektrilevi OÜ koostöö kiri	68
18. Telia Eesti ASi koostöö kiri	69
19. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse koostöö kiri.....	70
20. AS Tartu Veevärgi koostöö digitaallkirjade kinnitusleht	71
21. Päästeameti koostöö digitaallkirjade kinnitusleht.....	72
22. Maa- ja Ruumiameti koostöö kirikiri.....	74
23. Terviseameti koostöö kirikiri.....	76
24. Transpordiameti koostöö kirikiri.....	78
25. Naaberkinnistuse omaniku arvamuskiri.....	80
26. Naaberkinnistuse omaniku arvamuskiri.....	83
27. AS Tartu Graanuli arvamuskiri	84



28.	Tartu vallavalitsuse vastuskiri naaberkinnistu omanikule seoses Tärmi maaüksuse detailplaneeringu eelnõule esitatud arvamusele.....	86
29.	Tartu vallavalitsuse vastuskiri naaberkinnistu omanikule seoses Tärmi maaüksuse detailplaneeringu eelnõule esitatud arvamusele.....	90
30.	Tartu vallavalitsuse vastuskiri AS Tartu Graanulile seoses Tärmi maaüksuse detailplaneeringu eelnõule esitatud arvamusele.....	92
31.	Tartu vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	95
32.	Tartu vallavalitsuse teavituskiri puudutatud asutustele detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	99
33.	Tartu vallavalitsuse teavituskiri huvitatud isikule ja planeeringuala naaberkinnistute omanikele detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta.....	101
34.	Teade Tartu valla koduleheküljel detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	103
35.	Teade ajalehes Postimees detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta	104
36.	Planeeringu lahendust illustreerivad kolmemõõtmelised vaated	105





TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Tabivere

09.05.2024 nr 564

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Borg Kinnisvara OÜ (reg kood 12901628) esindaja Sigrid Säinast. Detailplaneeringu eesmärgiks on Tila külas asuv Tärmi maaüksus (katastritunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on *ca* 9 ha. Planeeringuala on praegu hoonestamata maatulundusmaa. Tärmi maaüksusele ei ole varasemalt kehtestatud detailplaneeringut.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused maa-alal, kuhu on määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve. Väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Kavandatavale tegevusele ei kaasne vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse1 (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 1 alusel automaatselt keskkonnamõju hindamise kohustuslikkust. Sama seaduse § 33 lõige 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Kavandatav tegevus liigitub Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu1“ § 13 lõike 2 alla.

Koostatud KSH eelhindangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Mõjud, mis kaasnevad piirduvad peamiselt vaid planeeringualaga. Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud tegevustega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata keskkonna taluvusvõimet planeeringualal. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ja minimaliseerida õnnetuste ilmnemise võimalust. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset ega olulist piiriülest mõju. Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12

kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Eelhinnangu tulemusena on jõutud järeldusele, et keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vajalik algtada.

Võttes aluseks KeHJS § 33 lg 6 edastati detailplaneeringu KSH eelhinnang ja Tartu Vallavalitsuse korralduse eelnõu detailplaneeringu algtamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgtamise kohta seisukohavõtuks Terviseametile, Transpordiametile ning Keskkonnaametile.

Terviseamet edastas oma seisukoha 26.04.2024 kirjaga nr 9.3-1/24/3869-2, mille kohaselt nõustub KSH algtamata jätmisega ning juhib tähelepanu, et edasiste tegevuste raames tuleb juhendada KSH eelhinnangu toodud nõuetest. Transpordiamet väljastas oma 29.04.2024 kirjaga nr 7-2/24/6082-2 seisukohad detailplaneeringu koostamiseks. Keskkonnaamet edastas oma seisukoha 06.05.2024 kirjaga nr 6-5/24/7457-2, mille kohaselt nõustuvad KSH eelhinnangus toodud järeldustega ning KSH algtamine ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseadusest ja Tartu valla üldplaneeringust. Detailplaneeringu lahenduse koostamise käigus tuleb läbi viia mürauring, mille eesmärgiks on välja selgitada liiklusest põhjustatud müratasemed. Uuringus tuleb käsitleda nii olemasolevat olukorda kui ka planeeringu realiseerumisejärgset olukorda ning kavandada vajaduse korral vajalikud müraleevendavad meetmed.

Käesoleva planeerimisdokumendi algtaja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus (Haava tn 6 Kõrveküla alevik, Tartu vald, 60512 Tartu maakond). Detailplaneeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ (reg kood 12978320). Tartu Vallavalitsus ja planeeringust huvitatud isik Borg Kinnisvara OÜ on 04.04.2024. a sõlminud omavahel detailplaneeringu koostamise ja rahastamise üleandmise lepingu (registreeritud Tartu Valla dokumendiregistris nr 7-1/54-1), millega lepidi kokku detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise tingimustes.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 125 lg 1 ja lg 2, § 128 lg-te 1, 5 ja 6, haldusmenetluse seaduse § 4 lg-te 1 ja 2, KeHJS § 33 lg 2, § 35 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu.
2. Kinnitada Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale (lisa 1).
3. Mitte algtada Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Korraldusega saab tutvuda Tartu valla koduleheküljel www.tartuvald.ee ning tööpäevadel Tartu Vallavalitsuses, asukoht Haava tn 6, Kõrveküla alevik.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Egle Nõmmoja
Vallavalitsuse liige
vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:

Borg Kinnisvara OÜ

DP-06-2024

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu

LÄHTEÜLESANNE

Tartu vald 2024

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu LÄHTEÜLESANNE

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Borg Kinnisvara OÜ (registrikood 12901628) esindaja Sigrid Säinast.

2. Detailplaneeringu koostaja

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele. Planeeringu koostamise töögrupp peab lisaks olema kaasatud volitatud arhitekt kutseeaduse mõistes (minimaalselt arhitekt tase 7), kutsega maastikuarhitekt (minimaalselt tase 7) ja teedeinsener (minimaalselt tase 7), veemajanduslase pädevuse ja veemajandusehitiste projekteerimise kogemusega insener (minimaalselt tase 7).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Tila külas asuv Tärmi maaüksus (katastritunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 9 ha (vt. joonis 1).

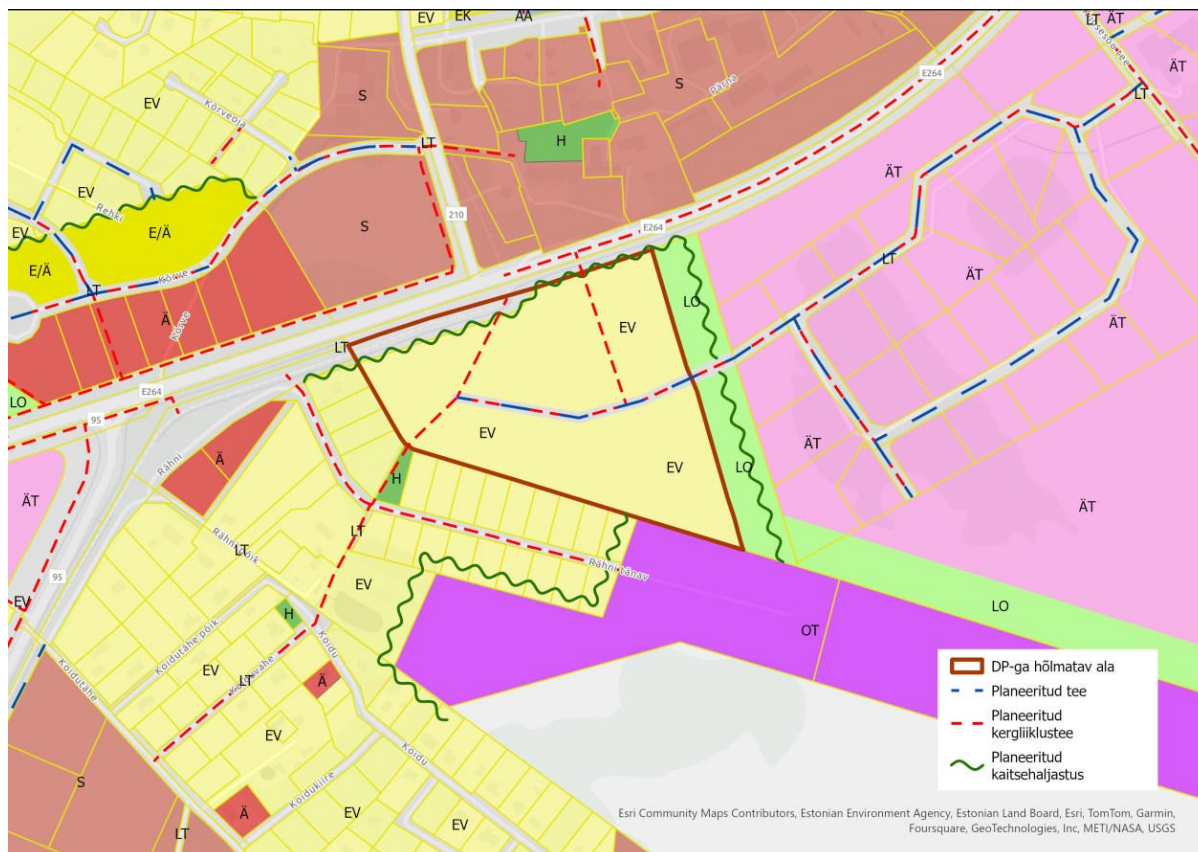


Joonis 1. Planeeritava ala skeem (alusjoonis: Maa-ameti geoportaal)

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused maa-alal, kuhu on määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve. Väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt

ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Planeeringuala asub üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal. Planeeringuala on praegu hoonestamata maatulundusmaa. Planeeringuala ümbritsevad idast tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundid, läänest ja lõunast hoonestatud väikeelamu krundid ning lõuna osasse jääb tehnootsiste maa-ala, kuhu on rajatud AS Tartu Veevärgile kuuluv veehaare (vt. joonis 2). Üldplaneeringu kohaselt on ette nähtud planeeritava elamuala ning tööstuspiirkonna vahele looduslik ala. Planeeritavast alast jääb looduslikuna ette nähtud ala välja ning loodusliku ala kavandamine nähakse ette äri- ja tööstuspiirkonna välja kujunemisega. Planeeringuala piirneb lääne, edela ning lõuna osas Murisoo peakraaviga ning Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel jääb planeeringuala Kuusisoo maaparandussüsteemi maa-alale, planeeringuala läbib ka Kuusisoo kraav.



Joonis 2. Tartu valla üldplaneeringust väljavõte Tärmi 10 maaüksuse ning lähiala osas

Planeeringualale on vaid üks ligipääs, Tehnoringi tee L1 ning Tehnoringi tee maaüksuste kaudu. Tehnoringi tee on välja ehitamata.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Tärmi** (katastritunnus 79403:002:0838);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 94 917 m²;

Lisaks jääb planeeringualasse osa Kõrveküla-Tartu kergtee maa-alast:

- nimi- **Kõrveküla-Tartu kergtee L2** (katastritunnus 79403:002:0497);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 4 532 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Tartu valla arengukava;
Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2019- 2031;
Tartu valla üldplaneering (<https://uldplaneering2035.tartuvald.ee>)
Tartu valla jäätmehoolduseeskiri (Tartu Vallavolikogu määrus 26.08.2021 nr 9);
Uuring: „Maaküte Tartu vallas“ (OÜ Maves, 2020);
Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

Tila külas asuvate Pajuveere ja Tärmiveere kinnistute detailplaneering (kehtestatud 14.09.2011 korraldusega nr 311)- http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2010_08/planeering/
Tila külas asuvate Kõnnu, Pajusoo, ja Veski maaüksuste detailplaneeringu I etapp (kehtestatud 27.02.2008 otsusega nr 13)- http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2005_30/planeering/
Tila külas asuva Kobrelehe maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0802) ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 04.04.2012 korraldusega nr 113)- http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2011_03/planeering/
Tila külas asuva Rähni maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 17.12.2020 korraldusega nr 1104)- http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2019_14/planeering/
Tila külas asuva Rähni maaüksuse (kü tnnus 79403:002:0527) osaala ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 15.10.2008 otsusega nr 105)- http://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2007_14/planeering/

Lisaks tuleb arvestada Tila küla Rähni tänav 10 mänguväljaku projektlahendusega. Planeeringulahenduses tuleb ette näha jalgte ühendus kuni mänguväljaku jalgteeni.

Planeeringu koostajal on kohustus järgida kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sademeveete ärajuhtimise süsteemi jms. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartuvald.ee).

PLANEERINGUGA ESITADA:

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud (sh varemplaneeritud) liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad;
- kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade;
- põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda ja seotust kontaktvööndi alaga.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20 m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritava ja naabermaaüksuste sihtotstarbed ning pindalad;
- planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht;
- senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta;
- olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed;
- planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.

5.3. Ruumilise arengu eesmärgid

- planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks;
- planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendada planeeringulahenduse sobivust olemasolevasse keskkonda.

5.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

- Kruntimine lahendada planeeringuga. Moodustada elamumaa, transpordimaa, üldkasutatava maa, ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundid.

Näha ette üldkasutatav(ad) ala(d). 15% elamu maa-alast tuleb kavandada avaliku kasutusega haljastatud puhke- ja mänguväljaku alaks, mille hulgas tuleb ette näha ka eraldi krunt ühiskondliku hoone (nt: lasteaed, külamaja vmt) rajamiseks.

- Planeeringu lahenduses arvestada tingimust üksikelamu krunt min 1500 m², kaksikelamu krunt min 1500 m².
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa-alad).

5.5. Kruntide ehitusõigus

- krundi kasutamise sihtotstarbed –kaksikelamu maa (EP_K), üksikelamu maa (EP), tee ja tänava maa (LT), haljasala maa (H), virgestusmaa (P) või kultuuri ja spordiasutuse maa (ÜK), haridus- ja lasteasutuse maa (ÜL).

Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.

- hoonete kasutamise otstarbed – kaksikelamu (11102), üksikelamu (11101), abihoone (12744), ühiskondliku funktsiooniga hoone (lasteaed, lastehoid, külamaja, kultuurimaja, noortekeskus vmt)
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundil – kuni 25% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: lahendada planeeringuga.
- hoonete suurim lubatud kõrgus- elamul kuni 8,5 m, abihoonel kuni 5 m, ühiskondlike ehitiste kõrgus selgub planeerimise protsessis.
- Planeeringus anda suurim hoonete lubatud kõrgus ka absoluutkõrgusena.
- hoonete suurim sügavus.

5.6. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

- Maa-alale on lubatud kavandada üksikelamuid ning kaksikelamuid. Samuti ühiskondlikke hooned (lasteaed, külamaja vmt).
- lubatud korruselisis- põhihoonel kuni 2 maapealset korrust, abihooned lubatud 1-korruselistena;
- katusekalded- määrata planeeringuga;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon ja muud kvaliteetsed nõuetele vastavad välisviimistluse materjalid. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine.
- kohustuslik ehitusjoon- määrata vajadusel planeeringuga;

+/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus toodud arhitektuursed tingimused, nende detailsus peavad tagama kaasaegse ja kvaliteetse piirkonna kujunemise.

Planeeritavast alast tuleb osa kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatava(te) puhke- mänguväljaku(te) rajamist. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks/puhverdamiseks. Looduslikud alad tuleb kavandada avaliku kasutusega. Puhke- ja mänguväljakute kavandamisel peab võimaldama puhke- ja mängutegevusi erinevas vanuses lastele-noortele.

Kvaliteetne avalik ruum on inimsõbraliku ja turvalise elu- ja ettevõtluskeskkonna lahutamatu osa, seetõttu tuleb selle loomise ja kujundamise vajadusega arvestada nii planeerimistegevuse erinevates etappides kui ehitamisel. Loodav avalik ruum peab olema kutsuv, turvaline ja hästi ligipääsetav erinevatele kasutajagruppidele. Planeeringulahendus peab tagama alal toimiva avaliku ruumi (kõigile ligipääsetav) võimaluse. Planeeringualale tuleb ette näha ka eraldi krunt ühiskondliku hoone (nt lasteaed, külamaja vmt) rajamiseks. Ühiskondliku hoone krunt ning üldkasutatava maa krundid võõrandatakse vallale tasuta.

5.7. Kruntide hoonestusala määramine

Ehitusõigusega kruntidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega. Sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Määrata ära kuni 60 m² mitteehitusloa kohustuslike ehitiste rajamise tingimused.

5.8. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala ligipääs sõidukitele tagada Tehnoringi tee L1 (kü tunnus: 79403:002:1388) ja Tehnoringi teelt (kü tunnus: 79403:002:1390). Arvestades, et tegemist on eraomandis olevate maaüksustega, tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida vastavad kokkulepped maaüksuste kasutamise (s.h. tee ja tee alla jäävate kommunikatsioonide väljaehitamise) kohta.

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandavad laiused; sõiduteega samal ajal arendada välja terviklik, sh arendusalade sisene, kergliiklusteede/jalgteede võrgustik (näha ette jalgte ühendus Rähni tn 10 kinnistul oleva jalgteega, ning lahendada valgustus), arvestada kergliikluse liikumise suundadega 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee tunneli ja maanteeäärse bussipeatuse suunal. Kavandada ühendustee kergliiklejate jaoks Tärmi maaüksuselt Rähni tn 10 maaüksusele ning määrata vastav ehitusõigus ühendustee välja ehitamiseks. 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärne kergliiklustee tuleb planeerida jätkuvana kuni Pajuveere kü piirini, näha ette selleks vajalik maaeraldus (eraldi transpordimaa krunt).

- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimine: parkimine lahendada krundisiselt vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 normatiividele.

Määrata ära, et krundisistest teede ja platside katteks tuleb kasutada erinevaid materjale (keelatud on kõik pinnad katta asfaldiga).

- tuua välja avalikku kasutusse planeeritud tee maa-alad.

5.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga tuleb määrata nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks arvestades järgmist:

- määrata säilitatav ja likvideeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- planeeritavast maa-alast tuleb osa kavandada/säilitada looduslikuna, et võimaldada üldkasutatavate rohe- ja puhkealade, mänguväljakute, taskuparkide rajamist. Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Looduslikuna tuleb kavandada/säilitada elamu maa-alast min 15%
- kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus kuni 1,5 m, läbipaistvus vähemalt 25% (ei kehti haljaspiiretele). Avalikku kasutusse jäävat haljasala mitte piirata aiaga. Vajaduse korral võib kaaluda ning kavandada Jõhvi mnt poolsele küljele müratõkkeseina rajamist koos kaitsehaljastusega, et vähendada maanteelt levivat müra.

- planeeringulahenduse välja töötamisel järgida, et puhkevõimalus puhkeala, parkmetsa või mänguväljaku näol on kättesaadav elukohast 300 m (ligikaudu 5 minuti jalgsi tee) raadiuses.

Maa-alade täpsemal planeerimisel tuleb ette näha üldmaa krunt või maa-ala mänguväljaku, puhkekoha vms rajamiseks, kui elukohast 300 m raadiuses puhkeala puudub;

- puhkealad arendada võimalikult multifunktsionaalsetena, arvestades erinevate sihtrühmade vajadusi ning alade aastaringset kasutamise võimalus;
- Vajalik kavandada üldplaneeringu kohaselt ette nähtud kaitsehaljastus Jõhvi-Tartu-Valga tee poolsesse külge.

Haljastuse toimimiseks müra leevendajana on soovitatav segapuistu kasutamine, mis koosneb igihaljastest ja lehtpuudest (kuna see omab paremat efekti), lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik. Kaitsehaljastus võib olla planeeritud nii hoonestatavate kinnistute koosseisu kui eraldiseisva krundi koosseisu.

- määrata vertikaalplaneerimise lahenduse (maapinna kõrguse muutmise, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine) põhimõtted.

Elamute vaheline haljastus ja maastikuarhitektuur peavad olema võrdväärselt olulised hoonete ja taristute kavandamisega. Säilitada ja kasutada maastikukujunduses ja haljastuses võimalikult palju olemasolevat, tervet ja elujõulist kõrghaljastust.

5.10. Ehitistevahelised kujud

Hoonestusalaade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

5.11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademevee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- avalike haljasalade jalgteed ja mänguväljakud tuleb planeeringus ette näha valgustatuna;
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel.
- Lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused.

Planeeringuala piirneb planeeringualast kagus asuva Kobrelehe veehaarde alaga, mistõttu tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata reovee käitlemisele, et igati vältida veehaarde ohustamist.

- Maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.
- näha ette/kirjeldada elektriautode laadimistaristu rajamise võimalusi;
- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

Planeeringu koostaja peab taotlema tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt.

6.10.1. Sademevesi

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel jääb planeeringuala Kuusisoo maaparandussüsteemi maa-alale, mis on kaetud drenaažiga, planeeringuala läbib ka Kuusisoo kraav (maaparandussüsteemi kollektoreesvool). Planeeringulahenduses tuleb kirjeldada, mis saab olemasolevast drenaažitorustikust ning kuhu juhitakse drenaaživeed. Tuleb planeerida sademevee ärajuhtimiseks vajalikud sademeveesüsteemid:

- kasutada võimalikult suures ulatuses looduspõhiseid lahendusi. Looduspõhiste lahenduste kavandamisel tuua välja ka analüüs ning põhjendused, lahenduste sobivuste kohta antud asukohta;
- määrata võimalused ärajuhitava sademevee suunamiseks valgala põhiveejuhtmesse või suublasse;
- vett halvasti läbilaskvate katendite, eelkõige parklate ja platside kavandamisel tuleb hinnata saastunud sademevee puhastamise võimalusi ja vajadust ning sellest tulenevalt planeerida vastavad tegevused sademevee käitlemiseks (nt: juhtimine haljasalale ja sealt

- sademeveesüsteemi, sademevee eelpuhastamine kohapeal koos juhtimisega sademeveesüsteemi jmt)
- sademeveesüsteemi hoolduseks planeerida juurdepääsuteed või juurdepääs maastikul, vajadusel näha ette servituudid.

Kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks kinnistutel ning valingvihma aegse äravooluvee reguleerimiseks näha ette tingimused planeeritavatele kruntidele puhvermahu loomiseks (torud, mahuti, vmt), kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning kokkuvooluaega pikendav vertikaali.

Planeeringuala piirneb planeeringualast kagus asuva Kobrelehe veehaarde alaga, mistõttu tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata sademevee käitlemisele, et igati vältida veehaarde ohustamist.

Planeeringualalt väljapoole juhitava veehulga osas tuleb eelnevalt teha arvutused ja veenduda, et eesvoolud tekkiva veehulga vastu võtavad. Kaasata vastava ala ekspert (veemajanduslase pädevuse ja veemajandusehitiste projekteerimise kogemusega insener).

5.12. Keskkonnatingimuste seadmine

- Määrata jäätmekäitluse korraldamine. Määrata kruntidel jäätmekäitluse ruumivajadus vastavalt krundi funktsioonile.
- Käsitleda radooni leviku teemat. Vajadusel anda leevendusmeetmed projekteerimiseks – ehitamiseks.
- Käsitleda müra leviku teemat.
- Tuua välja kõik keskkonnavalasid piirangud ja kitsendused ning võimalikud mõjud.

5.13. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiis vältida servituutide määramise vajadust.

5.14. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega (Eesti standard EVS 809- 1:2002). Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.

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

Täpsustada planeeringuga.

5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringusse sätestada tingimus, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

5.17. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikutega realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

Planeeringualale mistahes rajatise/hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on detailplaneeringuala teenindava juurdepääsutee rajamine Tärmi kinnistult Kuusisoo teeni, vastavalt Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneeringu lahendusele.

6. Vajalikud uuringud

Viia läbi müra uuring (müra leviku modelleerimine) ning vastavalt tulemustele näha ette vajalikud leevendusmeetmed ning kajastada neid planeeringulahenduses.

7. Lähteseisukohtade muutmine

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

8. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500;
5. Tehnovõrkude planeering M 1:500;
6. Detailplaneeringu lahendust illustreerivad 3D joonised.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid, kõik detailplaneeringu joonised peavad olema selged ja arusaadavad.

9. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasja omaniku ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

10. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks

Detailplaneering esitada enne kooskõlastamist põhilahenduse ja tehnovõrkude läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Päästeametiga;
- Transpordiametiga;
- Terviseametiga;
- Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Teha koostööd tehnovõrkude valdajatega ja Tehnoringi tee aluste kinnistute omanikega. Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte.

11. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kogu mahus digitaalsel kujul .asice (joonised pdf ja dgn ja/või dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberkandjal.

12. Detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks digitaalsel kujul vastavalt Rahandusministeeriumi 17.10.2019 määrusele nr 50. Planeeringuandmed tuleb planeeringu koostaja poolt enne kehtestamist esitada planeeringute andmekogusse (PLANK) kontrolli, kasutades planeeringu kontrollimise rakendust (<https://planeeringud.ee/plank-web/#/control>). See võimaldab veenduda, et koostatav planeering on nõuetekohaselt vormistatud ning vastavuses planeeringute andmekokku esitamise nõuetega.

TARTU VALLAS TILA KÜLAS ASUVA TÄRMI MAAÜKSUSE OSAALA JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

Planeeringu eesmärgiks on Tila külas asuv Tärmi maaüksus (katastritunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks.

Eelhindang on koostatud Tartu vallas Tila külas asuva Tärmi maaüksuse (katastritunnus: 79403:002:0838) ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud tegevustele. Eelhindangu koostamise aluseks on detailplaneeringu algatamise taotlus, mille on Tartu vallale esitanud Borg Kinnisvara OÜ.

Õiguslikud alused

Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõige 1 punktist 3 ei kuulu kavandatav tegevus sama seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktile 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

Antud juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõige 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse asjaolude hindamisel lähtutakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 4 ja 5 nimetatud kriteeriumitest.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Planeeringu eesmärgiks on Tila külas asuv Tärmi maaüksus (katastritunnus: 79403:002:0838, maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa, pindala: 94 917 m²) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, ja kaksikelamud ning abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringualasse jääb osa

Kõrveküla-Tartu kergtee L2 maa-alast (katastritunnus 79403:002:0497, maakasutuse sihtotstarve: 100% transpordimaa, pindala: 4 532 m²). Planeeringuala pindala on *ca* 9 ha. Planeeringualale on vaid üks ligipääs, Tehnoringi tee L1 ning Tehnoringi tee maaüksuste kaudu (Tehnoringi tee on välja ehitamata).

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused maa-alal, kuhu on määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve. Väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaa ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Planeeringuala asub üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal ja on praegu hoonestamata maatulundusmaa. Planeeringuala ümbritsevad idast tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundid, läänest ja lõunast hoonestatud väikeelamu krundid ning lõuna osasse jääb tehnoehitiste maa-ala, kuhu on rajatud AS Tartu Veevärgile kuuluv veehaare. Üldplaneeringu kohaselt on ette nähtud planeeritava elamuala ning tööstuspiirkonna vahele looduslik ala. Planeeritavast alast jääb looduslikuna ette nähtud ala välja ning loodusliku ala kavandamine nähakse ette äri- ja tööstuspiirkonna välja kujunemisega Planeeringuala piirneb lääne, edela ning lõuna osas Murisoo peakraaviga ning Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel jääb planeeringuala Kuusisoo maaparandussüsteemi maa-alale.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Tartu Maakonnaplaneering 2030+

Tartu maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29 Tartu maakonnas Nõo, Kambja, Kastre, Luunja valdades, Tartu linnas, Tartu valla ja Peipsiääre valla osadel ning Põlva maakonnas Räpina valla osal. Planeeringul on kaks suurt eesmärki: maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine ning riiklike ja kohalike ruumilise arengu vajaduste ja huvide tasakaalustamine. Tartu maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb ala hajaasustuses tootmis-, äri- ja logistikaala laienemisalal.

Tartu valla üldplaneering on kehtestatud Tartu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 43.

Tartu valla üldplaneering täpsustab Tartu Maakonnaplaneering 2030+ arengusuundumusi ja põhimõtteid. Tartu valla üldplaneering on koostatud kogu valla territooriumile kuni 20 aasta perspektiivis. Üldplaneeringus on määratud valla ruumilise arengu üldised suundumused, maa-alade ja veekogude üldised kasutustingimused, piirkondade üldised ehitus- ja haljastustingimused, transpordivõrgustik, miljööväärtuslike alade, rohevõrgustiku, väärtusliku põllumajandusmaa ja maastike kaitse- ja kasutustingimused, kõrgveepiirist tulenevad kitsendused, asustuse arengualad. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringualasse hõlmatud maaüksus väikeelamu maa-alal, mis tähendab üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaa ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Väikeelamu maa-alale on lubatud kavandada kuni nelja korteriga ridaelamuid ja/või kuni nelja korteriga korterelamuid, kui need arhitektuurselt ja ehituslikult üksikelamute piirkonda sobituvad ja moodustavad üksikelamutega harmoonilise terviku.

Kavandatud tegevus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringus sätestatud eesmärkidega.

Tartu valla arengukava 2022-2030 on vastu võetud Tartu Vallavolikogu 27.09.2023 määrusega nr 15.

Tartu vallast on kujunenud mõnusalt arendava elu- ja ettevõtluskeskkonnaga Tartumaa ja kogu Lõuna-Eesti nutika ja rohelise elu kasvukeskus, millel on kiired ühendused nii ülikoolilinnaga Tartuga kui maailmalinnaga Tallinnaga. Tartu valla külad ja elamurajoonid on omanäolised, rohelised, sõbraliku ja turvalise elukeskkonnaga kodukohad. Hooned kaunid, kliimakindlad ja energiasäästlikud. Õuealad on korrastatud ja haljastatud. Elamupiirkondadesse on rajatud elanike vajadustele vastav liikumisharjumusi ja elurõõmu toetav avalik ruum.

Tartu valla ruumiplaneering on sõbralik ja funktsionaalne. Tartu vallast pääseb kiiresti ja mugavalt igale poole maailmas. Vallas on kiired transpordiühendused regioonikeskuse Tartu suunal ning pealinna Tallinna suunal. Teedevõrgustik vallas võimaldab kiiret ja mugavat liikumist kodude, töökohtade, teenuste ja avaliku ruumi objektide vahel. Inimesed väärtustavad liikumist rohelises, hästi disainitud tänavaruumis või külakeskkonnas.

Vastavalt tegelikule (olemasolevad) või eeldatavale (planeeritavad) kasutusele kujundatakse ning hooldatakse teede- ja tänavavõrku selliselt, et on tagatud ohutu liiklemine kõikidele liikumisviisidele. Eelistatud on kergliiklust ja ühistransporti võimaldavate teede arendamine. Teedevõrgu parendamisel ja väljaehitamise arvestatakse kliimamuutuste mõjudega ning lahendatakse sademevee ärajuhtimise süsteemid, talvise hoolduse jaoks vajalikud kujad ning soojussaarte vältimise meetmed. Teedel ja tänavatel kasutatakse haljastust jalakäijatel tuulte ja päikese eest varjumise võimaldamiseks.

Suurte veetihedate asfaltplatside asemel tuleb eelistada vett läbilaskvaid lahendusi näiteks murukividega kaetud parklad jms. Sademevee ajutise kogumise reservuaaride ja liigvee ärajuhtimise süsteemi haaratakse võimalusel maaparandussüsteemi osasid ja veekogusid. Liigse sademevee ajutiseks kogumiseks ja immutamiseks rajatakse avalikku ruumi tiike, kahlamislompe ja muid ruumi sobivaid ja innovaatilisi lahendusi. Majapidamistes kogutakse ja kasutatakse sademevett tarbeveena näiteks vesiklosettides ja kastmiseks.

Kavandatud tegevus on kooskõlas Tartu valla arengukava eesmärkidega.

Tartu valla energia- ja kliimakava on vastu võetud Tartu Vallavolikogu 21.12.2022 määrusega nr 20.

Tartu vald järgib Tartu maakonna energia- ja kliimakavas 2022-2035 ning Tartu valla energia- ja kliimakavas 2022-2035 sätestatud eesmärke, et saavutada aastaks 2050 kliimanetraalsus. Kliima- ja energiakava panustab valla visiooni saavutamisse energia- ja kliimavaldkonna meetmetega, olles üheks alusdokumendiks rohepöörde valdkonna investeeringute ja eelarvete kavandamisel ning finantseeringute taotlemisel.

Valdava osa Tartu valla territooriumist moodustavad põllu- ja metsamassiivid, millest ligikaudu 40-50% on kaetud maaparandussüsteemidega. Maaparanduse puhul on olulised kliimariskid ekstreemsed sademed, sademete hulga suurenemine, talvise temperatuuri tõus, temperatuuri üldine tõus ja põud (veevaene + kõrge temperatuuriga periood). Kliimariskide

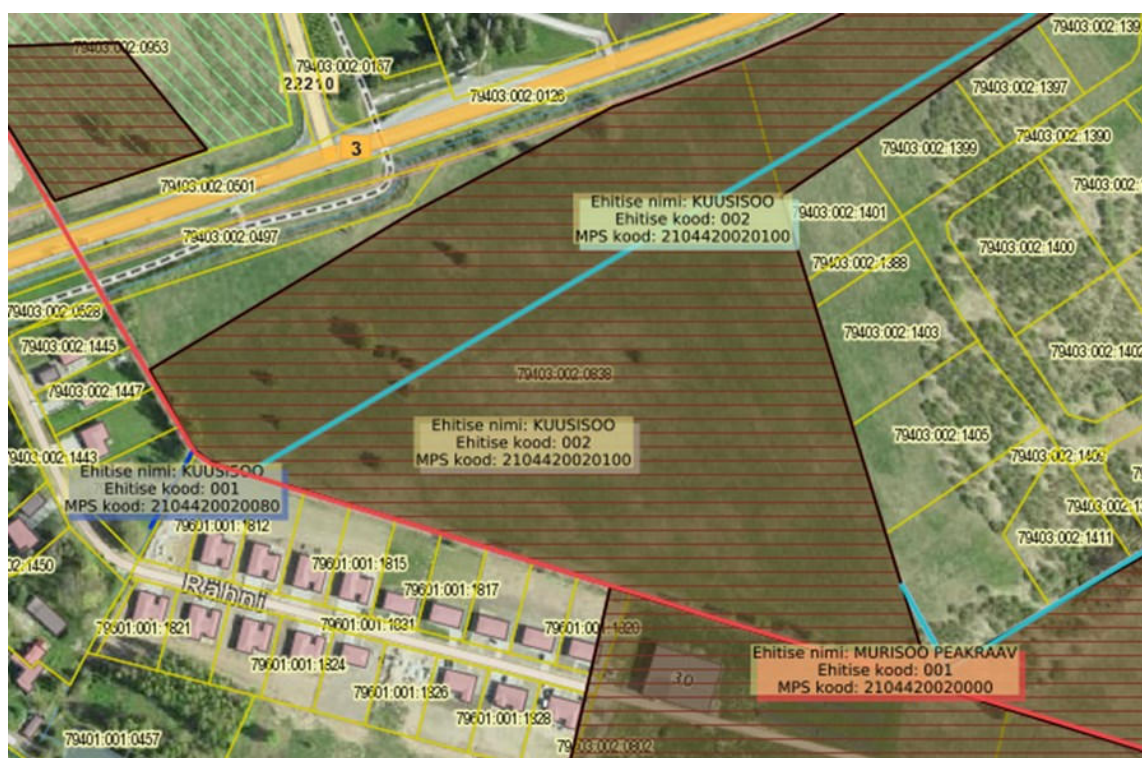
Lisaks on maaparandussüsteemid sageli ka linnalises keskkonnas sademevee ärajuhtimise süsteemi osad. Riigi poolt on koostatud Ida-Eesti vesikonna maaparandushoiukava, mis hõlmab Tartu valda osana Emajõe vasakkalda, Pedja ja Kullavere piirkondadest. Kliimaaspekte kehtivas maaparandushoiukavas ei ole käsitletud, vaid on lähtutud eeldusest, et olemasolevaid maaparandussüsteeme peaks hooldama ja vajadusel rekonstrueerima.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

Planeeringuala paikneb tiheasustusalal Tila külas, on hoonestamata ja piirneb põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga teega (aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus lõigul 126,541 km-

126,98 km 8880 autot/ööpäevas ja lõigul 126,541 km-122,201 km 6326 autot/ööpäevas), mis on riikliku tähtsusega maantee. Liiklussageduse andmed pärinevad Maa-ameti kaardirakendusest „Teeregister (Transpordiamet)“. Planeeringuala ümbritsevad idast tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundid, läänest ja lõunast hoonestatud väikeelamu krundid ning lõuna osasse jääb tehnoehitiste maa-ala, kuhu on rajatud AS Tartu Veevärgile kuuluv veehaare. Planeeringuala piirneb lääne, edela ning lõuna osas Murisoo peakraaviga ning Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel jääb planeeringuala Kuusisoo maaparandussüsteemi maa-alale.

Planeeringualal levivad suures osas gleistunud leetjas muld (KIg) ja leostunud gleimuld (Go) ning vähesel määral kahkjast leetunud muld (LP). Planeeringuala ei asu Maa-ameti kaitsealade kaardi kohaselt ühelgi looduskaitsealal ega vööndis (lähim kaitseala, Raadi mõisa park, asub ca 2 km kaugusel). Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmete kohaselt maardlaid planeeringualale ega lähipiirkonda ei jää. Kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel ei ole alal ühtegi muinsuskaitsega seotud objekti ega ei jää ühtegi ka lähipiirkonda, lähim kultuurimälestis on ehitismälestis Raadi mõisa park peahoone varemega (19-20.saj), mis asub ca 2 km kaugusel. Põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt on planeeringualal põhjavesi suhteliselt kaitstud.



Joonis 2. Väljavõte maaparandussüsteemidest (alusjoonis: Maa-ameti geoportaal, 20.12.2023)

4. Tegevuse eeldatavalt kaasnev mõju

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Hoonete ja rajatiste ehitamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt veeressurss, energia, maa, ehitusmaterjalid jne), kuid arvestades käesolevaid ehitusmahte, ei

põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal piirkondades. Seega võib detailplaneeringuga kavandavat tegevust pidada antud asukohas sobilikuks.

Planeeringualale ega lähipiirkonda ei jää maardlaid, seega ei oma kavandav tegevus mõju registrisse võetud loodusvaradele. Hoonete või rajatise ehitamisel tarbitakse loodusvarasid (nt maa, vesi, energia, ehitusmaterjalid), kuid tegevus ei põhjusta ressursside kättesaadavuse vähenemist mujal.

Piirkond on suhteliselt kaitstud põhjaveega ala, veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse alal ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga (lokaalsed veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemid on keelatud). Ehitustegevuse käigus kasutatavate materjalide, vee ja tekkiva reovee kogused ei ole täpselt teada. Vee- ja kanalisatsioonisüsteemide nõuetekohasel rajamisel ja kasutamisel ei kaasne eeldatavalt olulist mõju pinna- ja põhjaveele. Detailplaneeringuga kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too kaasa veetarbimist sellises mahus, mis võiks mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju. Sademevee käitlemisel tuleb kasutada võimalikult suures ulatuses looduspõhiseid lahendusi. Looduspõhiste lahenduste kavandamisel tuleb detailplaneeringus välja tuua ka analüüs ning põhjendused lahenduste sobivuste kohta antud asukohta. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel jääb planeeringuala Kuusisoo maaparandussüsteemi maa-alale, mis on kaetud drenaažiga, planeeringuala läbib ka maaparandussüsteemi kollektoreesvool. Planeerimisprotsessis tuleb kirjeldada, mis saab olemasolevast drenaažitorustikust ja kuhu juhatakse drenaaživeed. Tuleb vältida olukorda, kus planeeritavad elamud hakkavad jääma vee alla. Sademevee ärajuhtimiseks tuleb planeerida vajalikud sademeveesüsteemid ja eelistada looduspõhiseid sademeveelahendusi.

Lähimad ühisveevärgi puurkaevud (PRK0063797, PRK0063796, PRK0063795, PRK0063785, PRK0063784, PRK0024824, PRK0024823) olmevee saamiseks asuvad maaüksusel Rähni tn 3 (endine Kobrulehe). Puurkaev nr PRK0063796 on puurkaev olmevee saamiseks põhjaveekihi (ordoviitsium-kambriumi O-C) ja põhjaveekogumiks (põhiline) on ordoviitsiumi-Kambriumi Tartu põhjaveekogum Ida-Eesti vesikonnas. Lisaks paiknevad antud maaüksusel (kü: 79403:002:0802) kolm hüdroteoloogilise uuringu puurkaevu (PRK0058566, PRK0057257, PRK0057255). Kõikide ülaltoodud puurkaevude sanitaarkaitseala on 30 m.

Energiakasutus on seotud masinate ja seadmete kütusekasutusega, osaliselt kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kütmine lahendatakse võimaluse korral kaugküttega, kui kaugküttega ei ole võimalik liituda, siis lokaalselt. Rähni tn 3 (endine Kobrulehe) veehaarde läheduses ei tohi maasoojuspuurauke rajada Kesk-Devoni (D2) veekihti lähemale kui 200 m sama veekihti kasutatavatest ühisveevarustuse puurkaevudest (maasoojuspuuraugu rajamise suurem lubatud sügavusvahemik on 75-80 m). Kehtestatud põhjaveevarudega alade veekihtide põhjavett tuleb kasutada eelkõige joogivee tootmiseks, jätta põhjaveevarusid kaitsvad veepidemed rikkumata ning tagada D2–1-S ja O-Ca põhjaveevarudega aladele piisavad puhveralad. Soojuspuuraukude, soojusvaiade ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamine ei ole lubatud veehaarete sanitaarkaitsealadel ja kaevude hooldusaladel.

Ehitustegevusega kaasneb jäätmete ke. Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale, sellisel juhul ei teki olulist keskkonnamõju. Ehitusjäätmeid tuleb tekkekohas liigiti koguda, anda taaskasutusse või anda üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule. Igal võimalusel tuleb rakendada kõikvõimalikke

võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Käesoleva planeeringu puhul ei ole oodata jäätmeketket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega jääkreostusobjekte. Planeeringuga ei kavandata ohtlikke objekte ega tegevusi. Võimalikult suures ulatuses on plaanis kasutada looduspõhiseid sademevee lahendusi. Arvestades eeltoodut ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasneva vee või pinnase reostuse teket.

Ehitustegevuse ajal võib masinate tehnilise rikke korral sattuda õli või kütus pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja tehniliselt korras masinaid. Rikete korral tuleb koheselt kasutusele võtta vastavad meetmed reostuse likvideerimiseks. Arvestades tegevuse iseloomu ja mahtu on olulise mõjuga avariiolekordade tekkimine vähetõenäoline. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei erine tavapärasest.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega, võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon). Eelhinnangu koostamise faasis valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna reostust ette näha ei ole.

Detailplaneeringu alale ega selle vahetusse lähedusse ei jää Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid ja kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt puudub ebasoodne mõju Natura aladele. Planeeringuala puhul on tegemist Tila küla tiheasustusalaga ja sellest lähtuvalt ei ole kavandatava tegevusega kaasnevana oodata ka mõju avaldamist taime- ning loomaliikide populatsioonide arvukusele. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.

4.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, hoonete valmimisel täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette näha ei ole. Õnnetuste vältimiseks tuleb järgida ehitusprojekti esitatud nõudeid. Kavandatava tegevuse käigus ei ilmne ohtu inimeste tervisele või keskkonnale, kui jälgitakse ohutusnõudeid ja kasutatakse vastavaid isikukaitsevahendeid. Tegevusega ei kaasne negatiivseid sotsiaalseid muutusi, vaid planeeringuga kavandatavad tegevused mõjutavad positiivselt piirkonna sotsiaalset keskkonda.

Planeeringualal ei asu ega ka kavandata olulise keskkonnaohuga rajatisi, projekteerimisel ja käitamisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutuse ja hädaolukorra lahendamise nõuetega.

Vastavalt Eesti radooniriski levilate kaardile asub planeeringuala piirkonnas, kus interpoleeritud radoonirisk on 150-250 kBq/m³ (kõrge või väga kõrge risk). Kõrge Rn-sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisalduse tekkele hoonete siseõhus (Petersell jt., 2017). Kuna tegemist on kõrge riskiga, siis tuleb projekteerijal kas teostada pinnase radoonitaseme mõõtmised ning lähtuvalt saadud tulemustest vajadusel kavandada radoonikaitse meetmed või arvestada hoone projekteerimisel koheselt kõrgendatud radooniriskiga.

Arvestades tegevuse iseloomu ja mahtu on olulise mõjuga avariiolekordade tekkimine vähetõenäoline. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei erine tavapärasest.

4.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Välisõhus leviva müra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Antud määruse nõudeid tuleb täita nii ehitusprojektide koostamisel, planeerimisel kui ka müratundlikel aladel olemasoleva müraolukorra hindamisel. Planeeritav ala piirneb põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga teega, mis on tiheda liiklusega maantee.

Liiklus- ja tööstusmürale on kehtestatud eraldi müraalased normatiivid. Tööstusmüra ülalpool nimetatud määruse tähenduses on müra, mida põhjustavad paiged müraallikad (nt erinevad tööstuslikud seadmed). Liiklusmüra on müra, mida põhjustavad regulaarne auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus. Erinevat liiki mürale (tööstusmüra ja liiklusmüra) ei ole summaarset müra normtasest kehtestatud. Normväärtused on kehtestatud päeva (7-23) ja öö (23-7) keskmistatud väärtustena (müra hinnatud tase kogu päeva ulatuses, mis kujuneb mürarikaste ja vaiksemate hetkede summast). Eestis kasutatakse müraolukorra normidele vastavuse kriteeriumitena peamiselt kahte näitajat: päevane (7.00–23.00) ja öine (23.00–7.00) müra hinnatud tase:

- müra hinnatud tase päeval – L_d (7.00-23.00), sh lisatakse öhtusel ajavahemikul (19.00-23.00) tekitatud mürale parandus +5 dB (eeldatakse, et öhtusel ajal esinev müra on häirivam);
- müra hinnatud tase öösel – L_n (23.00-7.00).

Tartu valla üldplaneeringu kohaselt jääb kavandatava detailplaneeringu ala linnalisse keskkonda (tiheasustusalale) detailplaneeringu kohustusega alale. Tiheasustusalal uute hoonete kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest. Planeerimisprotsessis tuleb tellida müra modelleerimise uuring ja lähtuvalt selle tulemustest planeerida hoonestus. Vajadusel tuleb kaaluda ka müra vähendavaid meetmeid ning kavandada Jõhvi-Tartu-Valga maantee poolsesse külge müratõkkeseina ja/või kaitsehaljastuse rajamist, et vähendada maanteelt levivat müra. Lisaks on vaja ette näha kaitsehaljastuse rajamine planeeringuala tööstuspiirkonna poolsesse külge. Kõrghaljastatud haljasriba laius toimimiseks kaitsehaljastusena peab olema üldjuhul vähemalt 30–50 m. Haljastuse toimimiseks müra leevendajana on soovitatav segapuistu rajamine, mis koosneb igihaljastest puudest ja lehtpuudest (antud kooslus omab paremat efekti), lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik.

Ka planeeringu realiseerimisega kaasnev ehitusaegne transpordikoormus võib olla märkimisväärne, kuid tegemist on ajutise ja suhteliselt lühikese perioodiga. Vajadusel tuleb ka ehitusperioodil kasutusele võtta leevendavad meetmed. Käitamiseaegsed territooriumilt lähtuvad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 (edaspidi KeM määrus nr 71) kehtestatud müra normtasemetele. Hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel tuleb jälgida asjaolu, et paigaldatavad seadmed (õhksoojuspumbad jne) ei häiriks naaberkruntide elanike heaolu. Ehitustegevusega kaasnevad

müratasemed ei tohi planeeritava ala lähedusse jäävatel elamualadel ületada kella 21.00-07.00 vahel KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel (eriti tähelepanelik tuleb olla öiste ehitustööde teostamisel). Kuigi päevaseks ajaks ei ole ehitustöödele müra piirväärtust kehtestatud, tuleb tekitatavat müra minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ja vältides asjatut müra ja suuremat õhusaaste teket. Antud piirkonnas peab lähtuda järgmistest müra piirväärtustest (LpA,eq,T) :

Liiklusrüüra päeval (dBa)	Liiklusrüüra öösel (dBa)	Tööstusrüüra päeval (dBa)	Tööstusrüüra öösel (dBa)
60/65 ¹	55/60 ¹	60	45

¹Müra tundlikkus teepoolisel küljel

Ehituse ajal toimub ka mõningane vibratsiooni suurenemine näiteks materjalide transpordil, erinevate masinate kasutamisel vms. Nii ehitus kui ka kasutusaegsed vibratsiooni tasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 kehtestatud piirväärtustele.

Uute kergliiklusteede, laste mänguväljakute ja puhkealade planeerimisel tuleb arvestada võimaliku valgusreostusega ning vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

4.4. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Planeeringuala ei piirne ühegi kultuurimälestisega.

4.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Planeeringuala ei asu loodusobjektile ega piirne ühegi loodusobjektiga.

5. Asjaomaste asutuste seisukohad

Lähtuvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks otsuse eelnõu. Käesoleva eelhinnangu käigus on asjaomaste asutustena kaasatud Põllumajandus- ja Toiduamet, Keskkonnaamet ja Terviseamet.

Kokkuvõte

Arvestades kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu ja asukohta, ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärasel kasutamisel olulist keskkonnamõju.

Planeeringuala jääb Kuusisoo maaparandussüsteemi maa-alale, mis on kaetud drenaažiga, planeeringuala läbib ka maaparandussüsteemi kollektoreesvool. Planeerimisprotsessis tuleb kirjeldada, mis saab olemasolevast drenaažitorustikust ja kuhu juhitakse drenaaživeed. Tuleb vältida olukorda, kus planeeritavad elamud hakkavad jääma vee alla. Sademevee ärajuhtimiseks tuleb planeerida vajalikud sademeveesüsteemid ja eelistada looduspõhiseid

sademeveelahendusi. Sademevee käitlemisel tuleb kasutada võimalikult suures ulatuses looduspõhiseid lahendusi. Looduspõhiste lahenduste kavandamisel tuleb detailplaneeringus välja tuua ka analüüs ning põhjendused lahenduste sobivuste kohta antud asukohta.

Lähimad ühisveevärgi puurkaevud (PRK0063797, PRK0063796, PRK0063795, PRK0063785, PRK0063784, PRK0024824, PRK0024823) olmevee saamiseks asuvad maaüksusel Rähni tn 3 (endine Kobrelehe). Puurkaev nr PRK0063796 on puurkaev olmevee saamiseks põhjaveekihist (ordoviitsium-kambriumi O-C) ja põhjaveekogumiks (põhiline) on ordoviitsiumi-Kambriumi Tartu põhjaveekogum Ida-Eesti vesikonnas. Lisaks paiknevad antud maaüksusel (kü: 79403:002:0802) kolm hüdroteoloogilise uuringu puurkaevu (PRK0058566, PRK0057257, PRK0057255). Kõikide ülaltoodud puurkaevude sanitaarkaitseala on 30 m.

Rähni tn 3 (endine Kobrelehe) veehaarde läheduses ei tohi maasoojuspuurauke rajada Kesk-Devoni (D2) veekihti lähemale kui 200 m sama veekihti kasutatavatest ühisveevarustuse puurkaevudest (maasoojuspuurauku rajamise suurem lubatud sügavusvahemik on 75-80 m). Kehtestatud põhjaveevarudega alade veekihtide põhjavett tuleb kasutada eelkõige joogivee tootmiseks, jätta põhjaveevarusid kaitsvad veepidemed rikkumata ning tagada D2–1-S ja O-Ca põhjaveevarudega aladele piisavad puhveralad. Soojuspuuraukude, soojusvaiade ja horisontaalsete maasoojussüsteemide rajamine ei ole lubatud veehaarete sanitaarkaitsealadel ja kaevude hooldusaladel.

Planeeritav ala piirneb põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga teega, mis on tiheda liiklusega maantee. Liiklus- ja tööstusmürale on kehtestatud eraldi müraalased normatiivid. Tööstusmüra ülalpool nimetatud määruse tähenduses on müra, mida põhjustavad paiksed müraallikad (nt erinevad tööstuslikud seadmed). Liiklusmüra on müra, mida põhjustavad regulaarne auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus. Erinevat liiki mürale (tööstusmüra ja liiklusmüra) ei ole summaarset müra normtasest kehtestatud. Normväärtused on kehtestatud päeva (7-23) ja öö (23-7) keskmistatud väärtustena (müra hinnatud tase kogu päeva ulatuses, mis kujuneb mürarikaste ja vaiksemate hetkede summast). Eestis kasutatakse müraolukorra normidele vastavuse kriteeriumitena peamiselt kahte näitajat: päevane (7.00–23.00) ja öine (23.00–7.00) müra hinnatud tase.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine pole vajalik, kuna:

1. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei ole vastuolus Tartu valla üldplaneeringuga, Tartu valla energia- ja kliimakavaga ega Tartu valla arengukavaga 2022-2030;
2. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, nt tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust või jäätmeteket olulisel määral. Detailplaneeringu ala kõrval asub tootmisala planeering, sealt tuleva võimaliku müra leevendamiseks on vajalik ette näha kaitsehaljastuse rajamine.
3. Lähtudes planeeringuala ja selle lähikümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeringuga kavandatud tegevused ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Avariiolekordade (nt ehitusaegsed lekked masinatest vms) esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ning õigusaktide nõudeid;

4. Planeeringuga kavandatud tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastusvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale;

5. Planeeringuga kavandatud tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb liikluskoormuse, müra ja õhusaaste suurenemine vähesel määral ehitustegevuse ajal, hilisemas kasutusetapis on ette näha eelkõige liikluskoormuse kasvu. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada olemasolevate ja perspektiivsete häiringutega (müra, sh lisanduv transport, vibratsioon, õhusaaste) ja vajadusel käsitleda leevendavaid meetmeid;

6. Detailplaneeringualal ei ole keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mis seaks piiranguid kavandatavale tegevusele;

7. Piiriülest mõju detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ette näha ei ole;

Keskkonnamõju strateegiline hindamine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Kui detailplaneeringu koostamisel arvestatakse keskkonna- ja teiste õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellu rakendamisega olulist negatiivset keskkonnamõju.

Koostaja:

Marjaliis Kivisaar

Keskkonnaspetsialist

11.03.2024



KESKKONNAAMET

Tartu Vallavalitsus
tartuvald@tartuvald.ee

Teie 10.04.2024 nr 7-1/55-1

Meie 06.05.2024 nr 6-5/24/7457-2

**Seisukoht Tärmi maaüksuse osaala
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise vajalikkuse kohta**

Keskkonnaamet on läbi vaadanud kirja Tartumaal Tartu vallas Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse seisukoha küsimise kohta, keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnangu, detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju hindamise mitteamalgatamise otsuse eelnõu ning lähteseisukohad. Keskkonnaamet annab eelhinnangule seisukoha ainult Keskkonnaameti pädevusse jäävatel teemadel.

Planeeringu eesmärgiks Tila külas asuv Tärmi maaüksus (katastritunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ca 9 ha.. Planeeringu algatamise otsuse eelnõu kohaselt on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

Eesti looduskaitse infosüsteemi EELIS kohaselt ei ole planeeringualal ega selle vahetul mõjualal registreeritud kaitstavaid loodusobjekte ega kaitsealuste liikide elupaiku. Registreeritud elupaigana on lähim Jõhvi maanteele registreeritud kahepaiksete esinemine (EELIS kood KLO9133547). Tegu on rohevõrgustiku mõistes astmelaud/rändepeatuspai, kus tegelikud elupaigad paiknevad lähiümbruses, kuid neid ei ole selliselt registreeritud. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala on Anne loodusala (EELIS kood RAH0000003), mis jääb planeeringualast ca 5,5 km kaugusele lõunasse. Kavandatav tegevus eeldatavalt ei ohusta kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid.

Planeeringuala piirneb planeeringualast kagus asuva Kobrullehe veehaarde alaga, mistõttu tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata reovee ja sademevee käitlemisele, et igati vältida veehaarde ohustamist. Eelhinnangus on teemat asjakohaselt käsitletud ning lisaks antud nõuded soojuspuuraukude kavandamiseks, millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada ja seada vastavad tingimused.

Eelhinnangus on asjakohaselt hinnatud radooniriski ja antud asjakohased soovitusel planeeringu väljatöötamisele ja edasisele ehitustegevusele.

Eelhinnangu tulemuselt on jõutud järeldusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse ja piirkonna edasise arengusuuna kohta, ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist keskkonnamõju hindamise ja
Roheline 64 / 80010 Pärnu / Tel 662 5999 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /
www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes kavandatavate tegevuste ellu viimisel ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algamine ei ole hetkel vajalik. Keskkonnaamet nõustub seisukohaga, et KSH algamine ei ole käesoleva informatsiooni alusel vajalik ja keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Helen Manguse
juhataja
keskkonnakorralduse büroo

Ivo Ojamäe 505 7438
ivo.ojamae@keskkonnaamet.ee



Tartu Vallavalitsus
tartuvald@tartuvald.ee
Haava tn 6
60512, Tartu maakond, Tartu vald,
Kõrveküla alevik

Teie 10.04.2024 nr 7-1/56-1

Meie 29.04.2024 nr 7.2-2/24/6082-2

**Seisukohtade väljastamine Tila külas asuva
Tärmi maaüksuse detailplaneeringu
koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Tartu maakonnas Tartu vallas Tila külas Tärmi maaüksuse detailplaneeringu (katastritunnus 79403:002:0838, edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud.

Planeeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine üksikelamute ja kaksikelamute ehitamiseks. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 126,29-126,71. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 8946 autot. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 125,794 ja juurdepääs kavandada Tehnoringi tee L1 (79403:002:1388) ning Tehnoringi tee (katastritunnus 79403:002:1390) maaüksuste kaudu. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.
2. Kohalikul omavalitsusel palume korraldada olemasolevate eratee(-de) avaliku kasutuse määramine, transpordimaa planeerimine ja teeregistrisse kandmine vastavalt ehitusseadustikule, et tagada juurdepääs planeeringualale ja sellega külgnevatele kinnistutele.
3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
4. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada väga kõrge liiklusega põhimaantee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
5. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute lahendustega.
6. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
 - 6.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
 - 6.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda [kergliiklustaristu kavandamise juhendi](#) tabelist 4.
7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.

8. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
9. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
10. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.
11. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. 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 ehitusloa väljastamist.
12. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
13. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
14. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
15. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
16. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb kõrge liiklussagedusega riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
17. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Kristi Kuuse
58603278, Kristi.Kuuse@transpordiamet.ee



Teie 10.04.2024

Tartu Vallavalitsus
tartuvald@tartuvald.ee
Haava tn 6
Kõrveküla alevik, Tartu vald, 60512,
Tartumaa

Meie 26.04.2024 nr 9.3-1/24/3869-2

**Seisukoht Tila külas asuva Tärmi
maaüksuse osaala ning lähiala
detailplaneeringu algatamise,
lähteülesande kinnitamise ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmise korralduse eelnõule**

Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) seisukoha saamiseks Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ning lähiala detailplaneeringu (edaspidi DP) algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamata jätmise korralduse eelnõu. Detailplaneeringu eesmärgiks on Tila külas asuv Tärmi maaüksus jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus üksikelamute ning kaksikelamute ehitamiseks. Planeeringualale soovitakse moodustada ligikaudu 37 elamukrunti. Planeeringuala pindala on ca 9 ha ning see on üldplaneeringu järgi praegu hoonestamata maatulundusmaa.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigete 4 ja 5 alusel koostatud eelhinnangus. KSH eelhinnangus jõuti järeldusele, et arvestades kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu ja asukohta, ei ole oodata detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete ning rajatiste sihipärasel kasutamisel olulist keskkonnamõju.

Amet on tutvunud esitatud materjalidega ning peab DP lähteseisukohti ning KSH eelhinnangut arusaadavaks. Edasiste tegevuste raames tuleb juhendada KSH eelhinnangus toodud nõuetest.

Amet juhhib täiendavalt tähelepanu järgmisele:

- Müra vähendavate meetmete täpseks rakendamiseks on oluline planeeringu koostamisel läbi viia mürahinnang, mille raames saaks hinnata maantee ja elamukvartali siseste teede olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra taset ning vastavust kehtivatele nõuetele. KSH eelhinnangu punktis 4.3 on välja toodud müra vähendavad meetmed: Jõhvi-Tartu-Valga maantee poolsesse külge müratõkkeseina ja/või kaitsehaljastuse rajamist, et vähendada maanteelt levivat müra. Kuna planeeringuala ümbritsevad idast tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundid, siis on KSH eelhinnangus märgitud kaitsehaljastuse rajamine planeeringuala tööstuspiirkonna poolsesse külge.

- Planeeringu punktis 4.2 on välja toodud, et planeeringuala jääb radooniriski kaardi kohaselt kõrge ja väga kõrge radoonisisaldusega alale ning enne hoonete projekteerimist on oluline teostada planeeringuga hõlmatud maa-alal radooniuuring. Meetmeid tuleb rakendada vastavalt Eesti standardis EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Aira Varblane
vaneminspektor (keskkonnatervis)

Aira Varblane
58225415 Aira.Varblane@tervisamet.ee

Detailplaneeringu algatamise teade

Avaldamise algus: 13.05.2024

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tartu Vallavalitsus avaldab teadaande [planeerimisseaduse \(PlanS\) § 128 lõike 7](#) alusel.

Tartu Vallavalitsus teatab et on oma 09.05.2024. a korraldusega nr 564 algatanud Tartu vallas Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu. Detailplaneeringu eesmärgiks on Tila külas asuv Tärmi maaüksus (katastritunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 9 ha. Planeeringuala on praegu hoonestamata maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseadusest ja Tartu valla üldplaneeringust.

Detailplaneeringu lahenduse koostamise käigus tuleb läbi viia mürauuring, mille eesmärgiks on välja selgitada liiklusest põhjustatud müratasemed. Uuringus tuleb käsitleda nii olemasolevat olukorda kui ka planeeringu realiseerumisjärgset olukorda ning kavandada vajaduse korral vajalikud müraleevendavad meetmed.

Detailplaneeringu algatamise korraldusega on võimalik tutvuda siit: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2024_06/.

Tartu Vallavalitsus
Kõrveküla alevik, Tartu vald, Tartu maakond, Haava tn 6
Telefon: +372 7337750
E-post: tartuvald@tartuvald.ee

Teadaande avaldaja kontaktandmed:
planeeringute spetsialist ANNI TEETSMANN
Telefon: 53099192
E-post: anni.teetsmann@tartuvald.ee

Teadaande number 2255551

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade

Avaldamise algus: 13.05.2024

Avaldamise lõpp: tähtajatu

Tartu Vallavalitsus avaldab teadaande [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse \(KeHJS\) § 35 lõike 6](#) alusel.

Tartu Vallavalitsus teatab, et on algatanud oma 09.05.2024. a korraldusega nr 564 Tartu vallas Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja jätnud algatamata sama 09.05.2024. a korraldusega nr 564 kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tila külas asuv Tärmi maaüksus (katastritunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 9 ha. Planeeringuala on praegu hoonestamata maatulundusmaa.

KSH jäeti algatamata kuna koostatud KSH eelhinnangu kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Mõjud, mis kaasnevad piirduvad peamiselt vaid planeeringualaga. Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud tegevustega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata keskkonna taluvusvõimet planeeringualal. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ja minimaliseerida õnnetuste ilmnemise võimalust. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset ega olulist piiriülest mõju. Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Eelhinnangu tulemusena on jõutud järeldusele, et keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vajalik algatada.

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise osapooled:

Koostamise algataja on Tartu Vallavalitsus (registrikood: [75006486](#)) (kontaktisik: planeeringute spetsialist Anni Teetsmann, e-post anni.teetsmann@tartuvald.ee, tel. 5309 9192)

Koostamise korraldaja on Tartu Vallavalitsus (registrikood: [75006486](#)) (kontaktisik: planeeringute spetsialist Anni Teetsmann, e-post anni.teetsmann@tartuvald.ee, tel. 5309 9192)

Koostaja AB Artes Terrae OÜ (registrikood: [12978320](#)) (e-post artes@artes.ee, tel. 742 0218)

Kehtestaja on Tartu Vallavalitsus (registrikood: [75006486](#)) (kontaktisik: planeeringute spetsialist Anni Teetsmann, e-post anni.teetsmann@tartuvald.ee, tel. 5309 9192)

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise ja KSH algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda Tartu valla kodulehel www.tartuvald.ee ja Tartu valla planeeringute registrist: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2024_06/

Tartu Vallavalitsus

Kõrveküla alevik, Tartu vald, Tartu maakond, Haava tn 6

Telefon: +372 7337750

E-post: tartuvald@tartuvald.ee

Teadaande avaldaja kontaktandmed:

planeeringute spetsialist ANNI TEETSMANN

Telefon: 53099192

E-post: anni.teetsmann@tartuvald.ee

Teadaande number 2255572



TARTU VALLAVALITSUS

Päästeamet
rescue@rescue.ee

Terviseamet
info@terviseamet.ee

Transpordiamet
info@transpordiamet.ee

Põllumajandus- ja Toiduamet
pta@pta.agri.ee

Meie: 14.05.2024 nr 7-1/69-1

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ning KSH algatamata jätmisest teavitamine

Tartu Vallavalitsus teatab, et on oma 09.05.2024. a korraldusega nr 564 algatanud Tartu vallas Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu ning sama korraldusega jätnud algatamata kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Detailplaneeringu eesmärgiks on Tila külas asuv Tärmi maaüksus (katastritunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 9 ha. Planeeringuala on praegu hoonestamata maatulundusmaa.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused maa-alal, kuhu on määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve.

Koostatud KSH eelhinnangu kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Mõjud, mis kaasnevad piirduvad peamiselt vaid planeeringualaga. Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud tegevustega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata keskkonna taluvusvõimet planeeringualal. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ja minimaliseerida õnnetuste ilmumise võimalust. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset ega olulist piiriülest mõju. Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Eelhinnangu tulemusena on jõutud järeldusele, et keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vajalik algatada.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseadusest ja Tartu valla üldplaneeringust. Detailplaneeringu lahenduse koostamise käigus tuleb läbi viia mürauuring, mille eesmärgiks on välja selgitada liiklusest põhjustatud müratasemed. Uuringus tuleb käsitleda nii olemasolevat olukorda kui ka planeeringu realiseerumisjärgset olukorda ning kavandada vajaduse korral vajalikud müraleevendavad meetmed.

Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus (kontaktisik: planeeringute spetsialist Anni Teetsmann, e-post: anni.teetsmann@tartuvald.ee, tel 5309 9192). Detailplaneeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ (e-post: artes@artes.ee, tel 742 0218).

Haava tn 6
Kõrveküla alevik
60512 TARTU MAAKOND
Registrikood 75006486

Tel 510 6363
tartuvald@tartuvald.ee
www.tartuvald.ee

AS SEB Pank
EE441010102017096005
Swedbank AS
EE232200221031405424

Kaasame Teid detailplaneeringu menetlusse. Detailplaneeringu eelnõu valmides edastame selle Teile arvamuse avaldamiseks ja kooskõlastamiseks ning teavitame Teid ka edaspidi planeeringu avalikustamisest. Detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise korraldusega on võimalik tutvuda Tartu valla planeeringute registris: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2024_06/.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anni Teetsmann

planeeringute spetsialist

5309 9192

anni.teetsmann@tartuvald.ee



TARTU VALLAVALITSUS

Planeeringust huvitatud isik
Planeeringuala naaberkinnistute omanikud

Meie: 14.05.2024 nr 7-1/71-1

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ning KSH algatamata jätmisest teavitamine

Tartu Vallavalitsus teatab, et on oma 09.05.2024. a korraldusega nr 564 algatanud Tartu vallas Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu ning sama korraldusega jätnud algatamata kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Detailplaneeringu eesmärgiks on Tila külas asuv Tärmi maaüksus (katastritunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ligikaudu 9 ha. Planeeringuala on praegu hoonestamata maatulundusmaa.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused maa-alal, kuhu on määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve.

Koostatud KSH eelhindangu kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Mõjud, mis kaasnevad piirduvad peamiselt vaid planeeringualaga. Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud tegevustega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata keskkonna taluvusvõimet planeeringualal. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ja minimaliseerida õnnetuste ilmnemise võimalust. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset ega olulist piiriülest mõju. Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Eelhindangu tulemusena on jõutud järeldusele, et keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vajalik algatada.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseadusest ja Tartu valla üldplaneeringust. Detailplaneeringu lahenduse koostamise käigus tuleb läbi viia mürauring, mille eesmärgiks on välja selgitada liiklusest põhjustatud müratasemed. Uuringus tuleb käsitleda nii olemasolevat olukorda kui ka planeeringu realiseerumisjärgset olukorda ning kavandada vajaduse korral vajalikud müraleevendavad meetmed.

Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus (kontaktisik: planeeringute spetsialist Anni Teetsmann, e-post: anni.teetsmann@tartuvald.ee, tel 5309 9192). Detailplaneeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ (e-post: artes@artes.ee, tel 742 0218).

Haava tn 6
Kõrveküla alevik
60512 TARTU MAAKOND
Registrikood 75006486

Tel 510 6363
tartuvald@tartuvald.ee
www.tartuvald.ee

AS SEB Pank
EE441010102017096005
Swedbank AS
EE232200221031405424

Kaasame Teid detailplaneeringu menetlusse. Detailplaneeringu eelnõu valmides edastame selle Teile arvamuse avaldamiseks ning teavitame Teid ka edaspidi planeeringu avalikustamisest. Detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise korraldusega on võimalik tutvuda Tartu valla planeeringute registris:
https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2024_06/

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Anni Teetsmann
planeeringute spetsialist

5309 9192
anni.teetsmann@tartuvald.ee



TARTU VALLAVALITSUS

Keskkonnaamet
info@keskkonnaamet.ee

Meie: 14.05.2024 nr 7-1/70-1

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu KSH algamata jätmisest teavitamine

Tartu Vallavalitsus teatab, et on oma 09.05.2024. a korraldusega nr 564 algatanud Tartu vallas Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu ning sama korraldusega jätnud algamata kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH). Detailplaneeringu eesmärgiks on Tila külas asuv Tärmi maaüksus (katastritunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 9 ha. Planeeringuala on praegu hoonestamata maatulundusmaa. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Koostatud KSH eelhindangu kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Mõjud, mis kaasnevad piirduvad peamiselt vaid planeeringualaga. Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud tegevustega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata keskkonna taluvusvõimet planeeringualal. Võttes kasutusele vastavaid meetmeid ehitustöödel, on võimalik leevendada negatiivseid mõjusid ja minimaliseerida õnnetuste ilmumise võimalust. Kavandatava tegevusega ei kaasne ka kumulatiivset ega olulist piiriülest mõju. Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Eelhindangu tulemusena on jõutud järeldusele, et keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vajalik alata. Keskkonnaamet edastas oma seisukoha 06.05.2024 kirjaga nr 6-5/24/7457-2, mille kohaselt nõustuvad KSH eelhindangus toodud järeldustega ning KSH algamine ei ole vajalik.

Detailplaneeringu lahenduse koostamise käigus tuleb läbi viia mürauuring, mille eesmärgiks on välja selgitada liiklusest põhjustatud müratasemed. Uuringus tuleb käsitleda nii olemasolevat olukorda kui ka planeeringu realiseerumisejärgset olukorda ning kavandada vajaduse korral vajalikud müraleevendavad meetmed.

Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus (kontaktisik: planeeringute spetsialist Anni Teetsmann, e-post: anni.teetsmann@tartuvald.ee, tel 5309 9192). Detailplaneeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ (e-post: artes@artes.ee, tel 742 0218). Detailplaneeringu algamise ja KSH algamata jätmise korraldusega on võimalik tutvuda Tartu valla planeeringute registris: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2024_06/.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Anni Teetsmann
planeeringute spetsialist

5309 9192
anni.teetsmann@tartuvald.ee

Haava tn 6
Kõrveküla alevik
60512 TARTU MAAKOND
Registrikood 75006486

Tel 510 6363
tartuvald@tartuvald.ee
www.tartuvald.ee

AS SEB Pank
EE441010102017096005
Swedbank AS
EE232200221031405424

Tartu Vallavalitsuse algatatud detailplaneeringud

Tartu Vallavalitsus

Tartu Vallavalitsus teatab, et on oma 09.05.2024. a korraldusega nr 564 algatanud Tartu vallas Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu ning sama korraldusega jätnud algatamata kõnealuse dokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH).

Planeeringu eesmärk on Tila külas asuv Tärmi maaüksus jagada üksik- ja kaksikelumumaa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ca 9 ha.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Koostatud KSH eelhindangu kohaselt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju. Kaasnevad mõjud piirduvad peamiselt vaid planeeringualaga. Planeerimisdokumendi elluviimisega seotud tegevustega kaasnevad negatiivsed mõjud on valdavalt ehitusaegsed ning kaovad peale ehituse lõppemist. Kavandatava tegevusega ei ületata keskkonna taluvusvõimet planeeringualal. Eelhindangu tulemusena on jõutud järeldusele, et keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vajalik algatada. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisest ja Tartu valla üldplaneeringust. Detailplaneeringu lahenduse koostamise käigus tuleb läbi viia mürauring, mille eesmärk on välja selgitada liiklusest põhjustatud müratasemed.

Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Vallavalitsus (Haava tn 6, Kõrveküla alevik, Tartu vald, 60512 Tartu maakond). Detailplaneeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ (reg kood 12978320).

Detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise korraldusega on võimalik tutvuda Tartu valla kodulehel www.tartuvald.ee.

Tartu Vallavalitsus teatab, et on algatanud oma 23.05.2024. a korraldusega nr 629 Raadi alevi asuvate Stardiraja tn 10, Stardiraja tn 12 ja Stardiraja tn 14 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda Raadi alevi asuva Stardiraja tn 10 maaüksuse sihtotstarbe muutmist

riigikaitsemaaks ning määrata ehitusõigus hoonete ning teenindavate rajatiste püstitamiseks. Planeeringuga soovetakse kavandada ka võimalus liita kokku Stardiraja tn 10, Stardiraja tn 12 ning Stardiraja tn 14 maaüksused üheks krundiks. Lisaks tuleb planeeringuga anda lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on ligikaudu 7,45 ha.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisest ja Tartu valla üldplaneeringust. Detailplaneeringu algatamise eelselt ei ole tuvastatud vajadust läbi viia täiendavaid uuringuid, kuid kui planeeringumenetluse ajal selgub vajadus läbi viia täiendavaid uuringuid, siis tuleb seda teha.

Detailplaneeringu algatamise korraldusega on võimalik tutvuda Tartu valla kodulehel www.tartuvald.ee.

Tartu Vallavalitsus teatab, et on oma 20.06.2024. a korraldusega nr 835 algatanud Raadi alevi asuva Rähni tn 1 maaüksuse detailplaneeringu.

Planeeringu eesmärk on kaaluda Rähni tn 1 maaüksusel kehtiva ehitusõiguse suurendamist. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3 330 m².

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 25% krundi pindalast. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisest ja Tartu valla üldplaneeringust. Planeeringu algatamise eelselt ei ole tuvastatud vajadust läbi viia täiendavaid uuringuid

Detailplaneeringu algatamise korraldusega on võimalik tutvuda Tartu valla kodulehel www.tartuvald.ee.

Tartu Vallavalitsus teatab, et on oma 13.06.2024. a korraldusega nr 774 algatanud Kõrveküla alevikus asuvate Kalja tn 1, Kalja tn 2, Kalja tn 3, Kalja tn 5, Tõrvalille tn 1, Tõrvalille tn 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu.

Planeeringu eesmärk on eelpool nimetatud elamumaa sihtotstarbega kruntide ümberplaneerimine ning ehitusõiguse määramine korterelamute rajamiseks. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega

varustamisele. Planeeringuala pindala on ligikaudu 3,3 ha.

Planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisest ja Tartu valla üldplaneeringust. Algatamise eelselt ei ole tuvastatud vajadust läbi viia täiendavaid uuringuid.

Detailplaneeringu algatamise korraldusega on võimalik tutvuda Tartu valla kodulehel www.tartuvald.ee.

Detailplaneeringute algatamise korraldustega on võimalik tutvuda Tartu Vallavalitsuses (aadressil Haava tn 6, Kõrveküla) või Tartu valla kodulehel www.tartuvald.ee.

Tartu Vallavalitsus teenindab kodanikke e-kanalite ja telefoni teel

Kõrvekülas asuv Tartu vallamaja läks kauaoodatud remonti, sellest tulenevalt on muudatused Tartu vallavalitsuse töökorralduses ja vastuvõtuaegades. **Lisaks on alates 1. maist liiklusele suletud vallamajaesine teelõik, lubatud on vaid teenindav personal.**

Kuni augusti lõpuni töötab vallavalitsus valdavalt kodukontorites või asenduspindadel. Seetõttu ei toimu antud ajavahemikul regulaarset kodanike vastuvõttu, vaid kõnetunnid tuleb vastava ametnikuga eelnevalt telefonitsi kokku leppida. Kõikide ametnike kontaktid leiad:

www.tartuvald.ee/kontaktid

Tuletame meelde, et:

- Elukohateate saab saata läbi iseteeninduskeskkonna **www.rahvastikuregister.ee** või digiallkirjastatult **tartuvald@tartuvald.ee**
- Toetuse taotluse, avaliku ürituse teatise ja muud taotlused saab mugavalt esitada läbi **SPOKU keskkonna**

**Tartu valla Tila küla Tärmi maaüksuse detailplaneeringu (eskiis)
liiklusmüra modelleerimine**
Aruanne
(27.05.2024)

Tellija: AB Artes Terrae OÜ

Töö teostaja:

Tanel Esperk
OÜ Alkranel keskkonnaekspert

Tartu 2024

Sisukord

Sissejuhatus.....	3
1. Müratasemete normeerimise alused.....	3
2. Tärmi maaüksuse ja selle lähiala maakasutus ning müra normväärtused.....	4
3. Lähteandmed ja metoodika	5
4. Modelleerimise tulemused	6
Kokkuvõte.....	10
Kasutatud allikad	12

Sissejuhatus

Käesoleva töö eesmärgiks on viia läbi Tartu valla Tila küla Tärmi maaüksuse (79403:002:0838) detailplaneeringu (DP) alale jõudva, maanteeliiklusest põhjustatud müratasemete modelleerimine. Töö käigus hinnatakse müratasemeid ja nende normidele vastavust nii päevase kui ka öise aja müra aspektist lähtuvalt. Tärmi maaüksuse detailplaneering on eskiisi staadiumis (aprill 2024) ning planeeringut koostab AB Artes Terrae OÜ.

Teostatav töö annab sisendi, mis võimaldab arvestada maanteeliikluse müra leviku ulatuse ja müratasemetega uute planeeritavate müratundlike hoonete (elamute) kavandamisel Tärmi maaüksusele.

Käesoleva töö tellijaks on AB Artes Terrae OÜ ning läbiviijaks OÜ Alkranel keskkonnaekspert Tanel Esperk. Modelleerimise läbiviimisel on kasutatud spetsiaaltarkvara *SoundPlan 9.0*.

1. Müratasemete normeerimise alused

Välisõhus leviv müra on inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiksed või liikuvad allikad (*atmosfääriõhu kaitse seadus* § 55 lg 2). Müra on ka sotsiaalministri määruse nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* § 2 lõige 2 kohaselt inimest häiriv või tema tervist ja heaolu kahjustav heli.

Müra kahjustav toime oleneb heli intensiivsusest (dB) ehk valjusest, sagedusest (Hz), müra kestusest ja jaotusest (müraekspositsioon tüüpilise tööpäeva jooksul) ning kumulatiivsest müraekspositsioonist (pikema aja kestel avalduv).

Välisõhus leviv müra on normeeritud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*. Müra hindamise alused on 2017. a jõustunud määruses valdavas osas sarnased varasemas sotsiaalministri määruse nr 42 redaktsioonis tooduga. Siinkohal on oluline märkida, et keskkonnaministri määrus kehtib välisõhus leviva müra osas. Elamute ja ühiskasutusega hoonete sisese mürataseme normeerimine toimub endiselt sotsiaalministri määruse nr 42 alusel.

Mürataseme normeerimisel lähtutakse päevasest (07.00-23.00) ja öisest (23.00-07.00) ajavahemikust, müraallikast, müra iseloomust ja välismüra puhul hoonestatud või hoonestamata ala kategooriast. Seejuures on müra normatiivsed väärtused kehtestatud eraldi liiklus- kui tööstusmürale.

Keskkonnaministri määruse nr 71 aluseks olevas *atmosfääriõhu kaitse seaduses* määratakse müra kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

- ✓ I kategooria – virgestusrajatise maa-alad;
- ✓ II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuse ning elamu maa-alad, rohealad;
- ✓ III kategooria – keskuse maa-alad;
- ✓ IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad;
- ✓ V kategooria – tootmise maa-alad (keskkonnaministri määruses nr 71 normeerimata);

- ✓ VI kategooria – liikluse maa-alad (keskkonnaministri määruses nr 71 normeerimata).

Atmosfääriõhu kaitse seaduse kohaselt eristatakse:

1. müra piirväärtust – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnanahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
2. müra sihtväärtust – suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel. Seejuures loetakse uue planeeringuga alaks väljaspool tiheasustusalade või kompaktsed hoonestusega piirkonnad kavandatavat seni hoonestamata uut müratundlikku ala.

Keskkonnaministri määruse nr 71 alusel võrreldakse müra normtaseme müra hinnatud tasemega päevases (L_d) ja öises (L_n) ajavahemikus. Seejuures on müra hinnatud tase etteantud ajavahemikus mõõdetud või modelleeritud müra A-korrigeeritud tase, millele on tehtud parandusi, arvestades müra tonaalsust, impulssheli või muid asjakohaseid tegureid. Antud juhul on rakendatud määruse kohast õhtuse aja (19.00-23.00) mürataseme parandust +5 dB.

2. Tärmi maaüksuse ja selle lähiala maakasutus ning müra normväärtused

Käesoleva töö raames teostatakse põhimaanteelt nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga lähtuva ja Tärmi maaüksuse DP alale jõudva liikluse müra modelleerimine. Tärmi maaüksus piirneb põhimaantee (joonis 2.1). Maa-ameti (2024) alusel on Tärmi maaüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Käesoleval hetkel on tegemist valdavalt lageda alaga, sh rohumaaga.



Joonis 2.1. Tärmi maaüksuse (ümbristatud tumesinise joonega) asukoht ja detailplaneeringu eskiis (aprill 2024) kohane kruntide jaotus (punased jooned). Aluskaart: Maa-amet, 2024.

Tärmi maaüksuse detailplaneeringuga (eskiis, seisuga aprill 2024) kavandatakse alale valdavalt elamumaa ning osaliselt ka ühiskondliku hoone sihtotstarbega kinnistuid. Piirkonnas paikneb olemasolev hoonestus Tärmi maaüksusest edela-lääne suunal, ida-lõuna suunal paiknevad valdavalt tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud (seni hoonestamata).

Tartu valla üldplaneeringu (2022) kohaselt on Tärmi maaüksuse juhtotstarbeks põhimahus määratud väike-elamumaa, kinnistu idaosa aga looduslik ala. Seega vastavalt *atmosfääriõhu kaitse seadusele* liigitub Tärmi maaüksus **II kategooria alade** hulka.

Tartu valla üldplaneeringus (2022) tuuakse välja, et müra sihtväärtuse nõude täitmine tuleb võtta eesmärgiks väljaspool tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega ala seni hoonestamata aladele uute müratundlike elamu- või puhkealade planeerimisel. Sihtväärtuse tagamine on oluline eelkõige hoonete hoovipoolsetel õuealadel, laste mänguväljakutel ning puhkeotstarbega piirkondades.

Tärmi maaüksus paikneb Tartu valla üldplaneeringu (2022) kohaselt tiheasustusalal, kus üldist põhimõtet arvestades tuleks müra normeerimisel lähtuda müra piirväärtusest. Samas on sisuliselt tegemist tiheasustusala laiendamisega ja uue tiheasustusala kujundamisega. **Arvestades eelnevat ja asjaolu, et DP alale kavandatakse müratundlikke objekte, siis on heade akustiliste tingimuste tagamiseks otstarbekas seada eesmärgiks sihtväärtuse tagamine.** II kategooria liiklusrünnak müra piir- ja sihtväärtused on esitatud tabelis 2.1.

Tabel 2.1. Liiklusrünnak normtasemed II kategooria aladel. Alus: keskkonnaministri määrus nr 71.

Ala kategooria	Piirväärtus		Sihtväärtus	
	Päevasel ajal	Õisel ajal	Päevasel ajal	Õisel ajal
II kategooria ala	60 dB 65 dB*	55 dB 60 dB*	55 dB	50 dB

* lubatud müratundliku hoone teepoolsel küljel

3. Lähteandmed ja meetodika

Müratasemete modelleerimine viidi läbi spetsiaaltarkvaraga *Soundplan 9.0*. Maanteelt lähtuva müra modelleerimise alusstandardiks on Prantsuse riiklik arvutusmeetod NMPB-Routes-96. Mainitud arvutusmeetod on soovituslik nendes EL riikides, kus puudub konkreetset selle riigi tarbeks koostatud arvutusmeetod (standard).

Maa-ameti (2024) maapinna kõrgusmodeli alusel koostati piirkonna 3D maastikumudel, kuhu lisaks maanteele paigutati ka piirkonnas olemasolev hoonestus. Seejuures kanti mudelisse ETAK andmebaasi kohane olemasolev hoonestus (põhi- ja kõrvalhooned) ja teedevõrgustik.

Müratasemete modelleerimiseks kasutatud algandmed on toodud tabelis 3.1.

Tabel 3.1. Müra modelleerimiseks kasutatud lähteandmed.

Parameeter	Väärtus
Mürataseme hindamiskõrgus maapinnast (m)	2
Müra hindamise samm (m)	5
Piirkonna olemasolevate eluhoonete/kõrvalhoonete suhteline kõrgus (m)	7/5
Peegelduste arv	1

Parameeter	Väärtus
Modelleeritava ala maapind	Pehme, v.a teed, veekogud – kõva
Modelleeritava ala reljeefi alus	Kõrgusandmete põhine kõrgusmodel

Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus (AKÖL) oli Maaameti Teeregistri kaardirakenduse (2024) alusel 2023. a kuni Kõrveküla-Lähte maantee ristmikuni 6486 sõidukit ja ristmikust edasi 8964 sõidukit ning raskeliikluse osakaal mõlemal lõigul 4%. Maantee kiiruspiirang Tärmi maaüksuse lähedasel lõigul on 70 km/h. Tee laius on 12 m (koos peale- ja mahasõitudega) ning teekate: mustkate.

Jõhvi-Tartu-Valga maantee ööpäevase liikluse jagunemise leidmiseks kasutati ERC Konsultatsiooni OÜ (2016) tööd, mille kohaselt Tärmi maaüksusele lähima Jõhvi-Tartu-Valga maantee püsiloenduspunkti (Kõrveküla, km 125) andmete kohaselt moodustab ööpäevasest liiklusest 81% päevase aja (7.00-23.00), 13% öhtuse aja (19.00-23.00) ja 6% öise aja (23.00-7.00) liiklus.

Müratasemete modelleerimisel ei arvestatud kõrghaljastuse võimaliku müra levikut tõkestava efektiga, kuna Tärmi maaüksusel esineb kõrghaljastust vaid üksikute puudena. Lisaks kaasneb vähene müra summutamise efekt haljastuse puhul alles siis, kui vastav tsoon on väga tihe ja mitmekümnete meetrite paksune (Lahti, 2008). Küll aga on haljastusel inimesele psühholoogiline efekt.

Töö aluseks oleva standardi järgi modelleeritakse müra arvestades halbasid ehk müra levikut soodustavaid ilmastikuolusid (nt kerge allatuul), andes hinnangu n-ö halvimale olukorrale. **Reaalselt ei esine halvad ilmastikutingimused iga päev, seega võib töös eeldada teatavat müratasemete ülehinnangut võrreldes aasta keskmiste oludega.**

Müra modelleerimine viidi läbi 2 m kõrgusel maapinnast.

Modelleeriti päevane ja öine müraolukord, kus Tärmi maaüksuse mürataseme mõjutajaks on Jõhvi-Tartu-Valga maantee liiklus (2023. a AKÖL andmed).

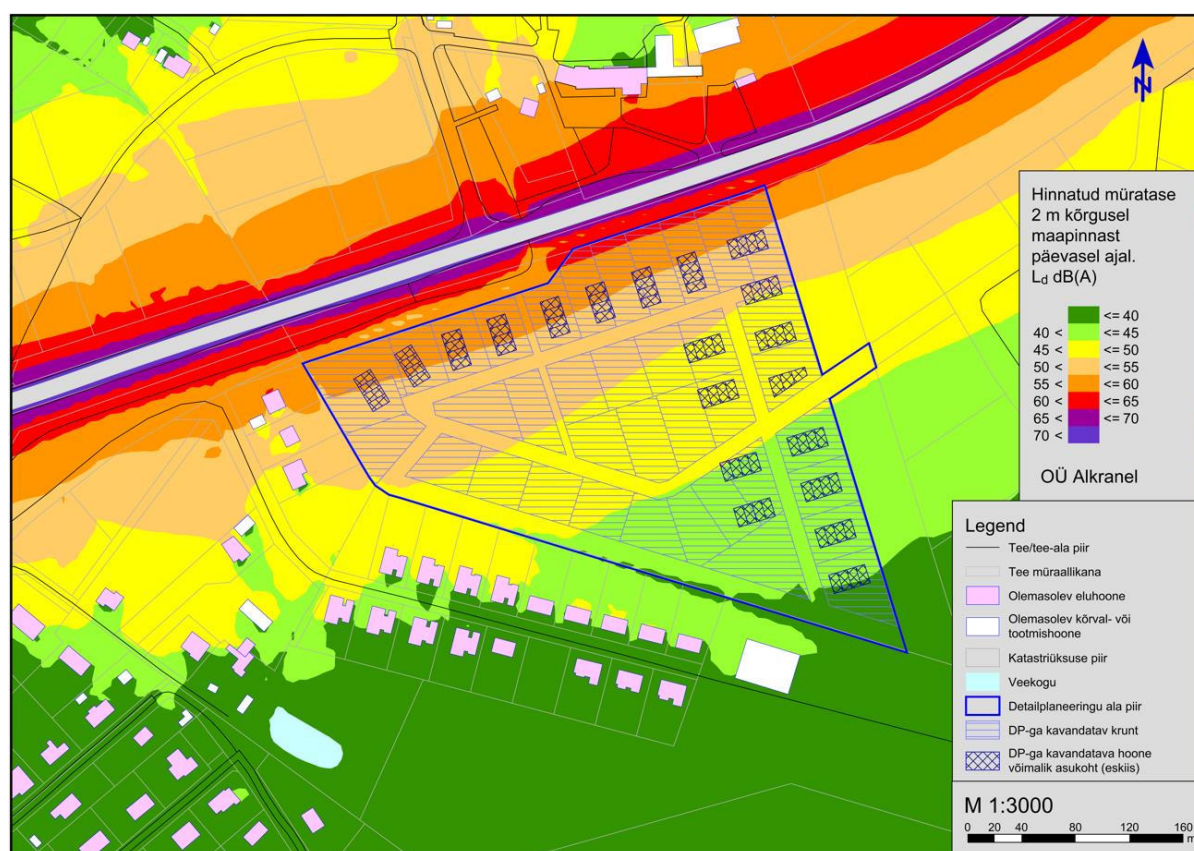
4. Modelleerimise tulemused

Päevane müraolukord

Päevase aja müraolukorra kaart kajastub joonisel 4.1. Tulenevalt 2023. a Jõhvi-Tartu-Valga maantee liikluskasutusest (AKÖL), Tärmi maaüksuse lähialal kehtivast kiiruspiirangust (70 km/h) jt modelleerimisel kasutatud sisendandmetest (vt ptk 3) jõuab detailplaneeringu (DP) alale suurim müratase vahemikus 60-65 dB. Nimetatud mürataseme vahemik ulatub vaid kitsale ribale DP ala kirdeosas, eskiisiga näidatud võimalike hoonete asukohta jõuab suurim müratase vahemikus 55-60 dB (joonis 4.1). Seega tiheasutusalal päevasel ajal kehtivat piirväärtust (60 dB) DP-ga (eskiis) kavandatavate elamute asukohas ei ületata. Võrdluseks saab siinkohal tuua väljaspool tiheasutusalala uue müratundliku ala kavandamisel rakenduvat sihtväärtust (55 dB), mis iseloomustab häid akustilisi tingimusi. 55 dB ja sellest suurem müratase ulatub DP alale maksimaalselt u 70 m kaugusel maantee servast ehk suuremal osal eskiisil näidatud maanteepoolsete elamute asukohas on sihtväärtus ületatud.

Kui seada eesmärgiks heade akustiliste tingimuste (sihtväärtus) tagamine DP alale kavandatavate elamute asukohas, siis tuleks need kavandada maantee servast vähemalt 70 m kaugusele. Alternatiiv oleks kavandada DP põhjaossa 3 m kõrgune (lähtuvalt DP ala põhjaosa

maapinna kõrgusest) ja 365 m pikkune müratökkesein (joonis 4.2), mille rajamise järgselt jõuab DP alale suurim müratase vahemikus 50-55 dB, mis jääb lubatud päevase aja sihtväärtusest (55 dB) madalamaks. Müratökke soovitavaks heliisolatsiooni kategooriaks on B3 (DLR > 25 dB; alus: EVS-EN 1793-2:2018). DP alale kavandatava müratökkeseina asukohas teisel pool teed paiknevad Vasula tee 1 kinnistul olemasolev eluhoone ning lisaks Haava tn 6 kinnistul ühiskondlike ehitiste maa ehk vallavalitsuse hoone. Kuna DP ala kaitseks rajatav müratökkesein võib põhjustada teatud ulatuses mürataseme suurenemist (müra peegeldumine seinalt) teisel pool maanteed nimetatud kinnistutel, siis on vajalik müratökkesein kavandada kõrgema helineelde kategooriaga ehk rajatava müratökkeseina helineelde kategooriaks standardi EVS 1793-1:2017 alusel peaks olema vähemalt A2 (DL α 4-7 dB). Müratökkeseina võib antud asukohas asendada sama kõrguse ja pikkusega pinnasvalliga, kuid seejuures tuleb arvestada, et pinnasvalli rajamine eeldab suurema maa-ala kasutamist võrreldes müratökkeseinaga.



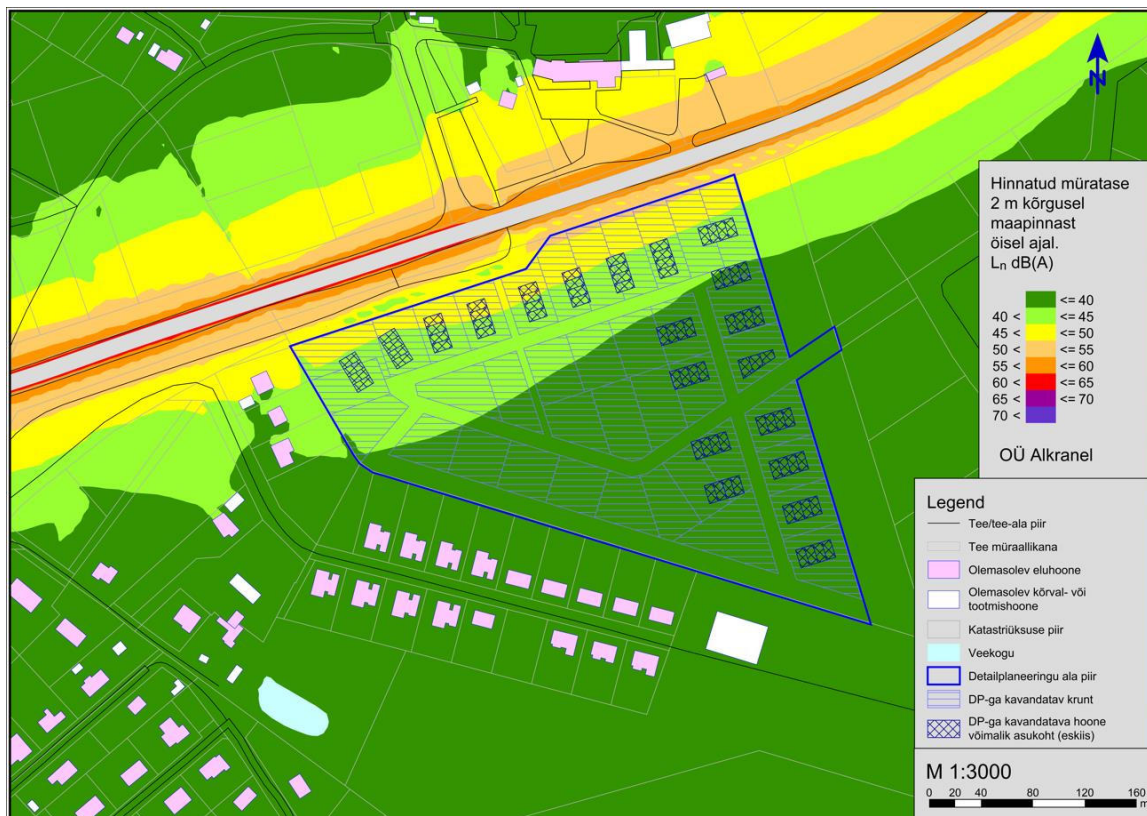
Joonis 4.1. Päevase aja müraolukord Tärmi maaüksuse detailplaneeringu alal ja selle lähialal. Müraallikaks on Jõhvi-Tartu-Valga maantee liiklus (2023. a AKÖL). Aluskaart: Maa-amet, 2024.



Joonis 4.2. Päevase aja müraolukord Tärmi maaüksuse detailplaneeringu alal ja selle lähialal kui DP ala põhjaossa on rajatud 3 m kõrgune müratõkkessein. Müraallikaks on Jõhvi-Tartu-Valga maantee liiklus (2023. a AKÖL). Aluskaart: Maa-amet, 2024.

Öine müraolukord

Öise aja müraolukorra kaart kajastub joonisel 4.3. Öisel ajal jõuab DP alale suurim müratase vahemikus 50-55 dB ja seda vaid kitsa ribana DP ala kirdeosas. Seega jääb müratase lubatud öise aja piirväärtusest (55 dB) DP alal madalamaks ning öise aja sihtväärtust (50 dB) ületatakse vaid kitsal ribal DP ala kirdeosas. DP-ga (eskiis) kavandatavate elamuteeni jõuab öisel ajal suurim müratase vahemikus 45-50 dB, mis jääb nii lubatud piir- kui ka sihtväärtusest madalamaks. Seega arvestades DP eskiisiga kavandatavate elamute asukohti ei ole öise aja müraolukorra parandamiseks otseselt müratõkke rajamine vajalik. Siiski on joonisel 4.4 toodud öise aja müraolukord, kui DP ala põhjaossa on rajatud 3 m kõrgune müratõkkessein (vajadust vt *Päevane müraolukord* alamjaotisest). Jooniselt on näha, et müratõkkeseiina rajamine aitab vähendada ka öisel ajal DP alale jõudvat mürataset. Müratõkke rajamise järgselt jõuab öisel ajal DP alale suurim müratase vahemikus 40-45 dB.



Joonis 4.3. Öise aja müraolukord Tärmi maaüksuse detailplaneeringu alal ja selle lähialal. Müraallikaks on Jõhvi-Tartu-Valga maantee liiklus (2023. a AKÖL). Aluskaart: Maa-amet, 2024.



Joonis 4.4. Öise aja müraolukord Tärmi maaüksuse detailplaneeringu alal ja selle lähialal kui DP ala põhjaossa on rajatud 3 m kõrgune müratõkkesein. Müraallikaks on Jõhvi-Tartu-Valga maantee liiklus (2023. a AKÖL). Aluskaart: Maa-amet, 2024.

Kokkuvõte

Käesoleva töö eesmärgiks oli viia läbi Tartu valla Tila küla Tärmi maaüksuse (79403:002:0838) detailplaneeringu (DP) alale jõudva, maanteeliiklusest põhjustatud müratasemete modelleerimine. Tärmi maaüksuse detailplaneeringuga (eskiis, seisuga aprill 2024) kavandatakse alale valdavalt elamumaa ning osaliselt ka ühiskondliku hoone sihtotstarbega kinnistuid. Modelleerimise läbiviimisel kasutati spetsiaaltarkvara *SoundPlan 9.0*.

Tartu valla üldplaneeringu (2022) kohaselt on Tärmi maaüksuse juhtotstarbeks põhimahus määratud väike-elamumaa, kinnistu idaosa aga looduslik ala. Seega vastavalt *atmosfääriõhu kaitse seadusele* liigitub Tärmi maaüksus **II kategooria alade** hulka.

Tartu valla üldplaneeringus (2022) tuuakse välja, et müra sihtväärtuse nõude täitmine tuleb võtta eesmärgiks väljaspool tiheasustusega ja kompaktse hoonestusega ala seni hoonestamata aladele uute müratundlike elamu- või puhkealade planeerimisel. Sihtväärtuse tagamine on oluline eelkõige hoonete hoovipoolsetel õuealadel, laste mänguväljakutel ning puhkeotstarbega piirkondades.

Tärmi maaüksus paikneb Tartu valla üldplaneeringu (2022) kohaselt tiheasustusalal, kus üldist põhimõtet arvestades tuleks müra normeerimisel lähtuda müra piirväärtusest. Samas on sisuliselt tegemist tiheasustusala laiendamisega ja uue tiheasustusala kujundamisega. **Arvestades eelnevat ja asjaolu, et DP alale kavandatakse müratundlikke objekte, siis on heade akustiliste tingimuste tagamiseks otstarbekas seada eesmärgiks sihtväärtuse tagamine.** II kategooria liikluse müra piir- ja sihtväärtused on esitatud tabelis 2.1 (ptk 2).

Müra modelleerimine viidi läbi 2 m kõrgusel maapinnast. Täpsed müratasemete modelleerimise lähteandmed on toodud peatükis 3. Modelleeriti päevane ja öine müraolukord, kus Tärmi maaüksuse mürataseme mõjutajaks on Jõhvi-Tartu-Valga maantee liiklus (2023. a AKÖL andmed).

Modelleerimise tulemused näitasid, et päevasel ajal DP alale jõudev suurim müratase ületab lubatud **piirväärtust** (60 dB) vaid kitsal ribal DP ala kirdeosas. DP eskiisiga näidatud võimalike hoonete asukohta jõuab suurim müratase vahemikus 55-60 dB **ehk DP-ga (eskiis) kavandatavate elamute juures piirväärtust ei ületata.**

Kui aga seada eesmärgiks heade akustiliste tingimuste (**sihtväärtus**) tagamine DP alale kavandatavate elamute asukohas, **tuleks elamud kavandada maantee servast vähemalt 70 m kaugusele. Alternatiiv oleks kavandada DP põhjaossa 3 m kõrgune (lähtuvalt DP ala põhjaossa maapinna kõrgusest) ja 365 m pikkune müratõkkesein** (joonis 4.2, ptk 4), mille rajamise järgselt jõuab DP alale suurim müratase vahemikus 50-55 dB, mis jääb lubatud päevase aja sihtväärtusest (55 dB) madalamaks. Müratõkke soovitavaks heliisolatsiooni kategooriaks on B3 (DLR > 25 dB; alus: EVS-EN 1793-2:2018). DP alale kavandatava müratõkkeseina asukohas teisel pool teed paiknevad Vasula tee 1 kinnistul olemasolev eluhoone ning lisaks Haava tn 6 kinnistul ühiskondlike ehitiste maa ehk vallavalitsuse hoone. Kuna DP ala kaitseks rajatav müratõkkesein võib põhjustada teatud ulatuses mürataseme suurenemist teisel pool maanteed nimetatud kinnistutel, siis on vajalik müratõkkesein kavandada kõrgema helineelde kategooriaga ehk rajatava müratõkkeseina helineelde kategooriaks standardi EVS 1793-1:2017 alusel peaks olema vähemalt A2 (DL α 4-7 dB). **Müratõkkeseina võib antud asukohas asendada sama kõrguse ja pikkusega**

pinnasvalliga, kuid seejuures tuleb arvestada, et pinnasvalli rajamine eeldab suurema maa-ala kasutamist võrreldes müratõkkeseinaga.

Öisel ajal jõuab DP alale suurim müratase vahemikus 50-55 dB ja seda vaid kitsa ribana DP ala kirdeosas. Seega jääb müratase lubatud öise aja piirväärtusest (55 dB) DP alal madalamaks ning öise aja sihtväärtust (50 dB) ületatakse vaid kitsal ribal DP ala kirdeosas. **DP-ga (eskiis) kavandatavate elamuteni jõuab öisel ajal suurim müratase vahemikus 45-50 dB, mis jääb nii lubatud piir- kui ka sihtväärtusest madalamaks.** Arvestades DP eskiisiga kavandatavate elamute asukohti ei ole öise aja müraolukorra parandamiseks otseselt müratõkke rajamine vajalik. Siiski, kui päevase müraolukorra parandamiseks rajatakse DP ala põhjaossa 3 m kõrgune müratõkkesein, aitab see vähendada ka öisel ajal DP alale jõudvat mürataset. Müratõkke rajamise järgselt jõuab öisel ajal DP alale suurim müratase vahemikus 40-45 dB.

Kokkuvõtvalt jääb antud asukohas rakenduvale päevase aja piirväärtusele (60 dB) vastav ja sellest suurem müratase maantee lähedusse ega jõua DP-ga (eskiis) kavandatavate elamuteni. Kui aga seada eesmärgiks DP alal sihtväärtuse tagamine tuleb kavandatavad elamud rajada maantee servast kas vähemalt 70 m kaugusele või rajada DP ala põhjaossa 3 m kõrgune müratõkkesein (vt joonis 4.2, ptk 4; sobib ka samas asukohas ning kõrguse ja pikkusega pinnasvall).

Kasutatud allikad

- ✓ AB Artes Terrae OÜ, 2024. Tärmi maaüksuse detailplaneering. Eskiis, seisuga aprill 2024;
- ✓ ERC Konsultatsiooni OÜ, 2016. Püsiloenduspunktide liikluskoosseisu ja kiiruse uuring;
- ✓ Lahti, T. 2008. Keskkonnamüra hindamine ja müra leviku tõkestamine;
- ✓ Maa-ameti kaardirakendus, 2024;
- ✓ Tartu valla üldplaneering, 2022.

TEHNILISED TINGIMUSED

Detailplaneeringu koostamiseks

Teie 22.04.2024
 Meie 29.05.2024 24ARE-2-DT-12

Objekt:	Tärmi, Tila küla, Tartu vald, Tartu maakond; Detailplaneering kinnistu jagamiseks ja hoonestamiseks (üksikelamud, paariselamud; max 72 eluaset)
Veetarve; kanaliseeritav vesi:	25 m³/d
Tehniliste tingimuste taotleja:	AB Artes Terrae OÜ
Taotleja aadress ja telefon:	Küütri 14, Tartu tel +372 508 8811; e-post: karl@artes.ee

• Tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks:

Planeeringu koostamisel arvestada järgmiste töödega:

- 1) Tärmiääre kinnistule kavandatava ärihoone veevarustuse ja kanalisatsiooni ehitusprojekt. Projekt on koostamisel.
- 2) „Tartu vald Vahi ja Kõrveküla aleviku ning Tila küla piirkonna vee-, sademevee- ja reoveekanalisatsioonitorustiku eelprojekt“ Altren Projekt OÜ, töö nr VK 1638.
- 3) „Tartumaa, Tartu vald, Kõrveküla veehaarde ühendustorustikud.“ Altren Projekt OÜ, töö nr VK2009.
- 4) Kõik ehitusala piirkonda jäävad varem koostatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud.

Teed, krundid, servituudid:

Detailplaneeringu teede ja kruntide planeerimisel tuleb arvestada järgmiste nõuetega:

- 1) Kõik planeeritavad magistraal- ja jaotustorustikud tuleb rajada ühiskasutusse jäävate teede ja tänavate alla (teedevõrk tuleb vastavalt planeerida).
- 2) Kõigile kruntidele tagada juurdepääs avalikult teemaalt ning eraldi ühendustorustike planeerimise võimalus avalikul teemaal asuvatest tänavatorustikest.
- 3) Kõigile peatorustikele, kaevudele, torusõlmedele ning kinnistute liitumispunktile tuleb tagada juurdepääs hooldustehnikaga.
- 4) Erakinnistutele s.h. eraomandis olevale teemaale planeeritavatele vee- ja kanalisatsiooni tänavatorustikele ning ühendustorudele kuni liitumispunktideni tuleb seada AS Tartu Veevark kasuks servituut. Servituutide vajadus tuleb planeeringus näidata.

Veevarustus:

Detailplaneeringuala kruntide veega varustamiseks kavandada planeeringualale veetoru alates Kõrveküla-Tartu kergtee L3 kinnistul asuvast De 225 veetorust (lisa 1) kuni planeeringuala tänavani ning planeeringuala tänavatele. Planeeringualal veetoru ringistada.

Detailplaneeringuala ühisveevärgiga ühenduskohast (lisa 1) kuni planeeringualani veetoru kavandamisel arvestada Altren Projekt OÜ koostatud tööga nr VK2009.

Igale detailplaneeringuala krundile planeerida eraldi veeühendustoru krundiga külgnevast peatorustikust (lisa 2).

AS Tartu Veevark

Registrikood: 10151668

www.tartuvesi.ee

Tähe 118

50107 Tartu, ESTONIA

Tel: 730 6200

tartuvesi@tartuvesi.ee

EE431010102000280006(SEB)

EE342200221011417115(SWED)

EE271700017000208138(LUMINOR)

Detailplaneeringualale planeerida veetorustik arvestades Altren Projekt OÜ koostatud eelprojektiga (töö nr VK 1638) nii, et hiljem oleks võimalik käesoleva detailplaneeringu raames planeeritava veetorustiku kaudu varustada veega ka Kuusisoo ala, Tärmiääre ja Pajuveere kinnistud ning Tehnoringi tee ääres asuvad kinnistud.

Planeerida hüdrandid vastavalt Päästeameti nõuetele. Ühisveevõrgust tagatav vooluhulk on 10 l/s.

Reoveekanalisatsioon:

Detailplaneeringuala kruntide reovee eesvooluks on Kõrveküla-Tartu kergtee L3 kinnistul asuv Kobrelehe reoveepumpla (lisa 1).

Planeerida iseoolne reoveekanalisatsioonitorustik eesvoolust kuni planeeringuala kruntideni.

Igale krundile planeerida eraldi ühendustoru krundiga külgnevast iseoolsest tänavatorustikust (lisa 2).

Reoveekanalisatsioonitorustik planeerida arvestades Altren Projekt OÜ koostatud eelprojekti (töö nr VK 1638) nii, et hiljem oleks võimalik käesoleva detailplaneeringu raames planeeritava reoveekanalisatsioonitorustiku kaudu juhtida iseoolsest Kobrelehe reoveepumplasse ka Kuusisoo ala, Tärmiääre ja Pajuveere kinnistute ning Tehnoringi tee ääres asuvate kinnistute reovesi.

Sademeveekanalisatsioon:

Sademevesi juhtida valla territooriumil asuvasse sademeveetorustikesse ja kraavidesse. Torustike planeerimisel lähtuda OÜ Altren Projekt koostatud eelprojektist (töö nr VK 1638). Planeerida vajalikud sademeveerajatised (torustikud, kraavid jne). Tehniline lahendus kooskõlastada eesvoolude valdaja ja kohaliku omavalitsusega. Piirkonnas puuduvad AS-le Tartu Veevärk kuuluvad sademeveesüsteemid.

Üldised tingimused:

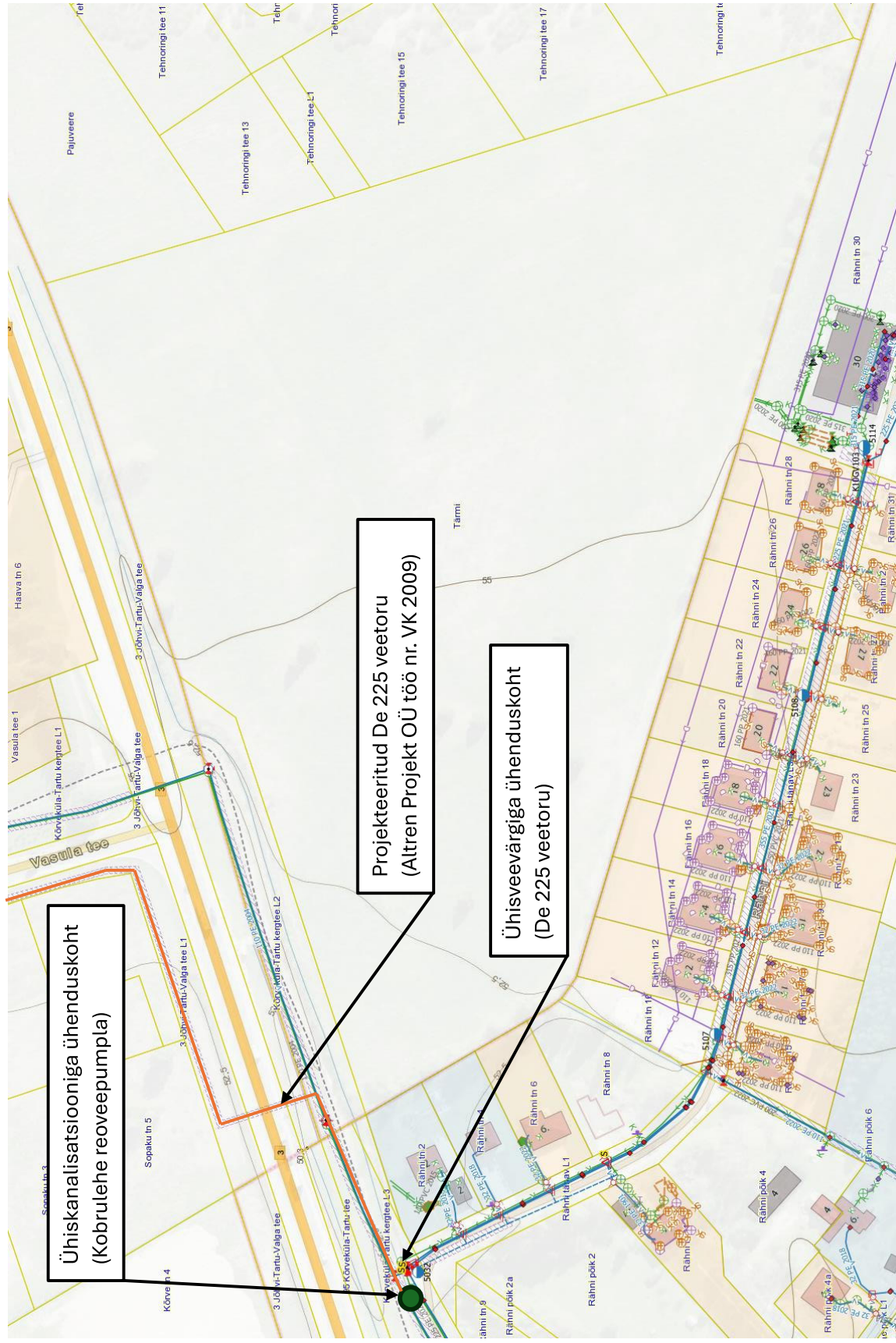
- Tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat alates tingimuste väljastamisest.
- Detailplaneering kooskõlastada AS-ga Tartu Veevärk.
- Detailplaneeringu 1 eksemplar esitada AS-le Tartu Veevärk.

Lisa 1 Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga ühenduskohtade skeem

Lisa 2 Tärmi maaüksuse detailplaneeringu eskiis

(allkirjastatud digitaalselt)

Rainer Maikov
AS Tartu Veevärk
projektijuht



TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi AB Artes Terrae OÜ			Isiku- või registrikood 12978320
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Tartu linn, Kõütri tn, 14	Sihtnumber 51007	Maakond Tartu maakond
	Telefon 501 4767	e-post artes@artes.ee	
Kontaktisik	Nimi Karl Hansson		
	Telefon +372 508 8811	e-post karl@artes.ee	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Tärmi Tila küla Tartu vald Tartu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 79403:002:0838	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 1600 A
------------------	-----------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
--

KLIENDI TEGEVUSED

1. Detailplaneeringu alal näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht näha ette võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide planeerida 15 kV maakaabelliiniga Avatari(Tartu M) ja AJ11286:(Tartu M) alajaamadest, mis asuvad Kuusisoo tee 2, Tila küla ja Rähni tn 30, Raadi alev.
2. Uuest planeeritud alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
3. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
5. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 15 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
6. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse.
7. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ elektrivõrgu inseneri lõuna piirkonna poole (Dmitri Babin, Dmitri.Babin@elektrilevi.ee, tel. +37253079687).
8. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonnaga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>
9. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
10. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

TEHNILISTE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi: Dmitri Babin

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja

+37253079687 | Dmitri.Babin@elektrilevi.ee

Koostatud: 25.09.2024**Kehtib kuni:** 25.09.2026

ELASA Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr: TT4889

Taotleja: AB Artes Terrae OÜ
Registrikood/isikukood: 12978320
Aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kūūtri tn 14
Taotluse esitaja: KARL HANSSON
Telefon: 5088811
E-post: karl@artees.ee

Tellija: Borg Kinnisvara OÜ
Aadress:
Telefon: +3725125020
E-post: info@borgkv.ee

Ehitise sihtotstarve: detailplaneering
Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneering, Tartu vald, töö nr 21143DP3
37 üksik- või kaksikelamut, üks ühiskondlik hoone.

Tingimused:

Liitumispunkt: ELASA sidekaev 099YK09, milles kaablimuhv 099YM05

- Rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELASA sidekaevuni 099YK09.
- Multitoru ja kaabli toomine sidekaevu 099YK09 võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul.
- Sidekaevu 099YK09 jätta kaablivaru 15m.
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise.
- Kaabli ühendamiseks muhvi 099YM05 tuleb teenust pakkuvatel sideoperaatoritel tellida ELASA'lt klienditellimus KLT.
- Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti.
- Piirituspunkt on kaablimuhv 099YM05.
- Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojekti ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.
- Ehitusloakohustusega tehnoarajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;
 - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning

heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;

- pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
 - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- ELASA liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee
Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

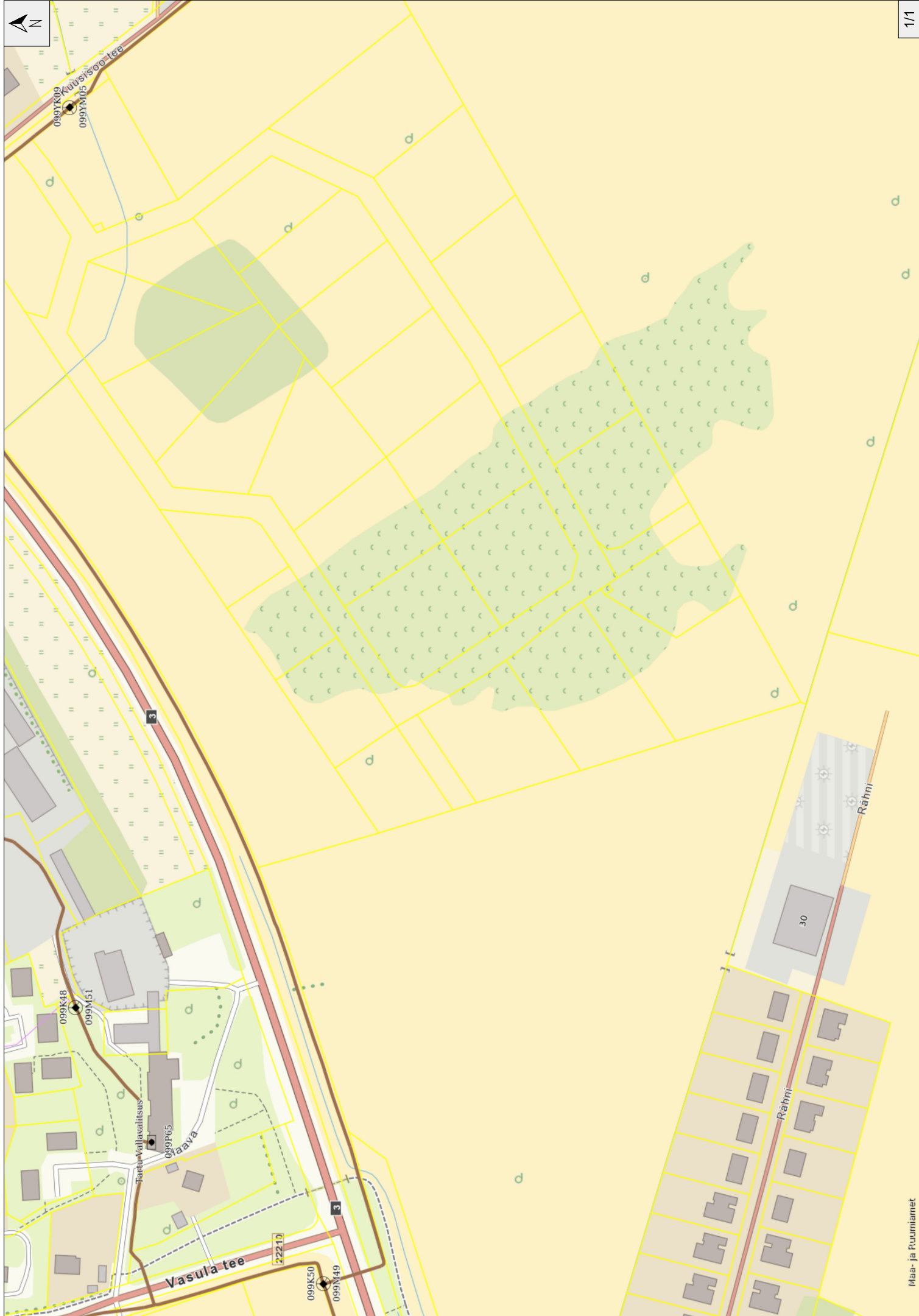
Täiendav info telefonil +372 55609436

Käesolevad tehnilised tingimused väljastatud 26.08.2025 ning on kehtivad kuni 26.08.2026

Väljastaja:

ELASA volitatud esindaja

MARKO MITTAL



TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 39842846

Tehniliste tingimuste liik	Detailplaneering
Kliendinumber	1232669
Isikukood/Registrikood	12978320
Nimi	AB Artes Terrae OÜ
Kontaktisik	Karl Hansson telefon 5088811
e-post	karl@artes.ee
Aadress	KÜÜTRI TN 14-TARTU LINN, 51007 TARTU LINN, TARTU MAAKOND
Ehitise nimetus ja asukoha kirjeldus	Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneering
Ehitise sihtotstarve	eramud, kahepereelamud, ühiskondlik hoone
Telia sidevõrgu lõpp-punkt	KOV-21 / vaata eskiisi /
Objekti haardeulatus	kuni 50m
Olemasolev sidevõrk	Puudub

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Tehnilise lahenduse kirjeldus	Paigaldada Rähni tn 12 suunduvale mikrotorule sidekaev KKS2 1/2. Telia Eesti kaablivõrguga ühenduse saamiseks rajatavale hoonestusele projekteerida ja ehitada mikrotorust põhitrass alates Rähni tn 10 ja 12 nurgal asuvast planeeritud sidekaevust /vaata eskiisi/. Planeeritud sidekaevu paigaldada magistraalkaablile muhv. Igale hoonele/kinnistule/ridaelamu boksile näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid (50mm/100mm UPOTEL PVC/mikrotoru tuvastustraadiga) planeeritavast põhitrassist koos vajalikumahulise optilise kaabli ning jätkudega. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Optiline kaabel (magistraal, vähemalt 24 kiuline) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust KOV-21, kaabel ühendada jätku. Eelnevalt vajalik keevitada kolmes jätkus. Projekteeritavatesse sidekaevudesse jätta kaablivaru ca 15m. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuetekohaselt SC/APC adapteritega. Kiudude ühendamise skeem(kasutada 3*1/16 splitterit) kooskõlastada Teliaga enne paigaldustööde teostamist.
Sisevõrgu kirjeldus	Hoone sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonesse vajalikumahuline andmesidejaotla. Sisevõrk rajada jaotlast iga korterini/äripinnani SM tüüpi optiliste kaablitega vastavalt ITU-T G.657 standardile. Optilised kaablid otsastada SC/APC adapteritega. Kortrite/äripindade sisevõrk lahendada cat5/cat6 sidekaablitega. Kortrite/äripindade sidejaotlas peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga. Telia dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

**Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelvalvega.
Info järelvalve kohta telefoninumbril 5341 2210**

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Täiendavad tehnilised nõudmised

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu.

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 01.09.2025 ning on kehtivad kuni 31.08.2026

Telia Eesti AS volitatud esindaja
Erik Viitla
e-post: erik.viitla@telia.ee

Man, in accordance with:

Rahni tn. 1
79604-001-1

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS

Kooskõlastuse nr 9082796427
Kooskõlastuse kuupäev 19.06.2025

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA

Registrikood 12978320
Ettevõtte nimi AB ARTES TERRAE OÜ
Kontakisik KARL HANSSON
Objekti aadress Tärmi, Tila küla, Tartu vald (DP)
Töö number 21143DP3
Töö sisu Detailplaneeringu tehnovõrgud
Etapp Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS

Maie Erik
Elektrilevi OÜ

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 39858402

Kliendinumber	1232669
Isikukood/Registrikood	12978320
Nimi	AB Artes Terrae OÜ
Kontaktisik	Karl Hansson telefon 5088811
e-post	karl@artes.ee
Aadress	KÜÜTRI TN 14-TARTU LINN, 51007 TARTU LINN, TARTU MAAKOND
Objekti asukoht ja projekti nimi	Tartu vald, Tartu maakond : Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneering
Projekti/töö nimetus	Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneering

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	1. Geodeetiline alusplaan	24G9415_Tärmi.dgn
	2. Info fail	21143DP3_joonised_Tärmi-Tehnovõrgud.pdf
	3. Projektjoonis	21143DP3_joonised_Tärmi.dgn
	4. Projekti seletuskiri	21143DP3_seletuski_Tärmi.pdf

Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast:	jah
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel:	jah
Info tööloa saamiseks telefoninumbril:	53412210
Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised:	jah
Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis:	Side maakaabel, Kaitsetoru

Kooskõlastus kehtib kuni 02.09.2026

Kooskõlastuse võttis vastu:
Karl HanssonKooskõlastuse andis:
Telia Eesti AS volitatud esindaja
Kaino Ütt-Ütti
e-post: Kaino.Ytt-Ytti@boftel.com
telefon: 507 3154

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus
Narva mnt 5 Tallinn 10117, Eesti
telefon: 6310 555, e-post: info@elasa.ee
reg. nr. 90010094



ELASA projekti kooskõlastus nr: KK4965

Taotleja: AB Artes Terrae OÜ
Registrikood/isikukood: 12978320
Aadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kõõtri tn 14
Taotluse esitaja: KARL HANSSON
Telefon: 5088811
E-post: karl@artees.ee

Tellijä: Borg Kinnisvara OÜ
Aadress: Kõõni 5b, 51004 Tartu
Telefon: +3725125020
E-post: info@borgkv.ee

Objekti kirjeldus: 21143DP3
Kokkupuude ELASA sidevõrguga: ELA099
Ehitise sihtotstarve: detailplaneering
Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneering

Tingimused:

Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.

Täiendav info telefonil +372 55609436
Käesolev kooskõlastus koostati 18.09.2025. Kooskõlastus kehtib kuni 18.09.2027.

Väljastaja:
ELASA volitatud esindaja
MARKO MITTAL

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
21143DP3_seletuski_Tärmi.pdf	1.1 MB
21143DP3_joonised_Tärmi-Põhijoonis.pdf	4.4 MB
21143DP3_joonised_Tärmi-Tehnovõrgud.pdf	3.5 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	KARL HANSSON	38106292719	12.09.2025 16:04:10 +03:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

49:20:0b:14:c4:1a:2a:be:e2:c0:90:82:a8:41:6e:00

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

SK ID Solutions EID-Q 2024E 76 45 07 67 EE 25 7F EE 20 4D 9C 2C A9 57 B1 9E 9F 87 D5 39

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 89 42 C1 DC 5B BC 1E A8 34 F3 5A 77 81 BC CD 5D 9D 7B 81 B5 7A 98 36 92 A0 37 B E 97 64 F7 71 77

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
2	LIISA UNT	47908252757	12.09.2025 16:15:04 +03:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

25ARE-3-DP-15 Üle vaadatud AS Tartu Veevärk arendusjuhi asetäitja

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

40:13:de:6e:ef:f4:5f:77:63:75:de:b5:3e:2d:12:dc

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID2018 D9 AC 70 DB 5F 7E BE 94 F8 A0 E4 BE 47 A2 D0 34 AD 9A 2A 12

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 8E B8 9B 3E 3C A0 7B BD 84 0C 7F A2 CB F2 73 61 AB 76 95 C7 09 E4 AA E4 D8 03 C7 80 94 5B 20 D6

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
21143DP3_seletuski_Tärmi.pdf	822 KB
21143DP3_joonised_Tärmi-Olemasolev olukord.pdf	1.5 MB
21143DP3_joonised_Tärmi-Põhijoonis.pdf	4.4 MB
21143DP3_joonised_Tärmi-Seosed.pdf	6.5 MB
21143DP3_joonised_Tärmi-Situatsiooniskeem.pdf	1.5 MB
21143DP3_joonised_Tärmi-Tehnovõrgud.pdf	3.5 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	KARL HANSSON	38106292719	17.06.2025 17:06:05 +03:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

--

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

--

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

25:d9:73:d8:26:3b:f9:f9:66:32:9e:7f:c5:91:36:7a

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

EID-SK 2016	9C 09 A8 07 87 0C 3D AC 2E 87 FC A0 AE D2 FB 65 49 88 28 FB
-------------	---

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 8D A9 68 D0 AF 30 FD 4F 6E 1F 80 10 24 61 36 07 52 8B 2A 71 9D 33 D2 0E 2A D2 4E C4 B6 A7 38 EC
--

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
2	Pjotr Vorobjov	35711292710	30.06.2025 12:29:12 +03:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

--

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

--

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

6d:d7:79:85:0f:1e:a7:8b:68:f1:b1:f0:7a:77:b1:7b

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

SK ID Solutions EID-Q 2021E	E8 94 E6 8F 61 12 3D F7 1F C1 2E 4F FC 14 8F 2D 0B 82 D8 1C
-----------------------------	---

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 BA AE BC B2 DA 94 84 BA E6 F3 24 6F 91 0A FB 66 2C 86 19 6D 02 E7 6D DC 14 60 B D C5 41 88 31 2E

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
3	Pjotr Vorobjov	35711292710	30.06.2025 12:33:23 +03:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

--

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

6d:d7:79:85:0f:1e:a7:8b:68:f1:b1:f0:7a:77:b1:7b

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

SK ID Solutions EID-Q 2021E	E8 94 E6 8F 61 12 3D F7 1F C1 2E 4F FC 14 8F 2D 0B 82 D8 1C
-----------------------------	---

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 2F 30 0B 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 04 20 CE C5 9D 9D EB 9A E4 9A 76 47 57 C5 78 EE FD A4 38 A5 96 91 84 71 64 11 5F 58 3C F8 83 98 3F 86

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.



TARTU VALLAVALITSUS

Tartu maakond
Tartu vald
Kõrveküla alevik
Haava tn 6
60512
tartuvald@tartuvald.ee

Teie: 26.06.2025 nr 7-1/122-1
Meie: 18.07.2025 nr 6.2-2/28820

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastus

Tartu Vallavalitsus esitas 26.06.2025.a kirjaga nr 7-1/122-1 vastavalt planeerimisseaduse § 133 Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonna Kagu büroole kooskõlastamiseks Tartu Vallavalitsuse 09.05.2024.a korraldusega nr 564 algatatud AB Artes Terræ OÜ (reg. kood 12978320) koostatud Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu (töö nr 21143DP3).

Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonna Kagu büroo tutvus esitatud detailplaneeringuga ja tuvastas alljärgneva.

Planeeringuga hõlmatud ala paikneb maaparandussüsteemi ehitise Kuusisoo (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104420020100/002) maa-alal, sama maaparandussüsteemi ehitise kollektoreesvoolu kaitsevööndis ning piirneb lõuna- ja lääneservas riigi poolt korrashoitava ühiseesvooluga Murisoo peakraav (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104420020000/001).

Detailplaneeringu kohaselt olemasolev põllumajandusdrenaaž likvideeritakse ja planeeringuala läbiv kollektoreesvool ühendatakse planeeritud sademeveetorustikuga.

Tagamaks planeeringualast ida poole jäävatel maaüksustel säiliva maaparandussüsteemi nõuetekohane toimimine, näeb Maa- ja Ruumiamet vajadust käsitleda ka kavandatud sademeveetorustiku lõiku, alates olemasoleva maaparandussüsteemi ehitise Kuusisoo (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104420020100/002) kollektoreesvoolu ühendamisest planeeringuala idapiiril kuni suubumiseni Murisoo peakraavi, maaparandussüsteemi eesvooluna koos vastava kaitsevööndiga (10 m kahele poole toru, mõõdetuna toru teljest).

Lähtudes eelpooltoodust kooskõlastab Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonna Kagu büroo Tartu vallas Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu (AB Artes Terræ OÜ töö nr 21143DP3) järgmistel tingimustel:

1. täiendada detailplaneeringu seletuskirja ja jooniseid informatsiooniga, et alates maaparandussüsteemi ehitise Kuusisoo (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104420020100/002) olemasoleva kollektoreesvoolu ühendamisest planeeringuala idapiiril, kuni suubumiseni Murisoo peakraavi, on kavandatud sademeveetoru ka maaparandussüsteemi ehitise Kuusisoo (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2104420020100/002) kollektoreesvool maaparandusseaduse § 48-st tuleneva kaitsevöödi ja piirangutega;
2. peale maaparandussüsteemi kollektoreesvooluks jääva sademeveetorustiku osa väljaehitamist ja detailplaneeringu kehtestamise järgset maa sihtotstarbe muutmist loeb Maa- ja Ruumiamet

planeeringualal maaparandussüsteemi kasutusotstarbe lõpetatuks (MaaParS § 51 lg 4 ja 5 p 1);
3. eesvoolu kaitsevööndisse rajatavate ehitiste ning sademeveetorustiku ehitamine ja
planeeringualalt koondatud sademevee juhtimine eesvoolu kooskõlastada Maa- ja Ruumiametiga
(MaaParS § 48 lg 3 ja 8 ning § 53 lg 1).

Märgime, et antud seisukoht on käsitletav üksnes Maa- ja Ruumiameti, kui maaparandustoimingute
korraldaja seisukohast.

(allkirjastatud digitaalselt)

MEELIS RAUERT

maaparanduse osakonna Kagu büroo juhataja

+372 5178796 meelis.rauert@maaruum.ee



Teie 26.06.2025

Tartu Vallavalitsus
tartuvald@tartuvald.ee
Haava tn 6
Kõrveküla alevik, Tartu vald, 60512,
Tartumaa

Meie 22.07.2025 nr 9.3-2/25/5261-2

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneering

Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 127 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostöölastamise alused“ kohaselt koostöölastamiseks Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi DP).

Tärmi maaüksus on planeeritud jagada 40-ks krundiks, sh 35 üksik- või kaksikelamu krunti, kaks üksikelamu maa krunti, üks haridus- ja lasteasutuse maa krunt ja üks haljasala krunt. Planeeringuala pindala on ca 9 ha.

Planeeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ (Töö nr 21143DP3).

Amet tutvus esitatud DP dokumentidega esitluskirjas toodud lingi kaudu ning märgib järgmist:

- Planeeringualale on Alkranel OÜ koostanud töö „Tartu valla Tila küla Tärmi maaüksuse detailplaneeringu (eskiis) liiklusriski modelleerimine“. Müra modelleerimise tulemusena leiti, et müra sihtväärtuse tagamiseks tuleb kavandatavad elamud rajada põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga servast kas vähemalt 70 m kaugusele või rajada planeeringuala põhjaossa 3 m kõrgune (maantee pinnast) müratõkkesein või sama kõrge pinnas.
- Planeeringus on välja toodud, et planeeringuala jääb radooniriski kaardi kohaselt kõrge ja väga kõrge radoonisaldusega alale ning enne hoonete projekteerimist tuleb planeeringuga hõlmatud maa-alal teostada radoonitaseme mõõtmised ning rakendada vajalikke meetmeid.
- Planeeringuala veevarustus on planeeritud lähtuvalt AS Tartu Veevõrk väljastatud tehnilistest tingimustele.
- Planeeringu seletuskirja peatükis 2.9 on negatiivsete mõjude ennetamiseks, vältimiseks ja minimeerimiseks välja toodud müra- ja vibratsioonikindluse tagamise ning valgusreostuse vähendamise meetmete rakendamine.

Amet **koostöölastab** Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Aira Varblane
vaneminspektor (keskkonnatervis)

Aira Varblane
58225415 Aira.Varblane@tervisamet.ee



TRANSPORDIAMET

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud: 27.06.2025

Kehtib kuni: 27.06.2030

Alus: AvTS § 35 lg 2 p 2

Teabevaldaja: Transpordiamet

Tartu Vallavalitsus
tartuvald@tartuvald.ee
Haava tn 6
60512, Tartu maakond, Tartu vald,
Kõrveküla alevik

Teie 26.06.2025 nr 7-1/122-1

Meie 21.07.2025 nr 7.2-2/25/6082-5

**Tartu vallas Tila külas Tärmi maaüksuse
osaala ja lähiala detailplaneeringu
kooskõlastamine**

Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Tartu maakonnas Tartu vallas Tila külas Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringule (katastritunnus 79403:002:0838, edaspidi planeering). Planeeringuga soovitakse luua eeldused 37 elamu rajamiseks.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) **kooskõlastame** planeeringu. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks riigitee nr 3 muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi üldjuhul arendusala sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ja truupidesse. Eelistada tuleb sademevee immutamist planeeringuala siseselt. Vaid põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb projekteerimise etapis hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused kuni riikliku eesvooluni. Tehnovõrkude kavandamiseks riigitee alusele maale või kaitsevööndisse, sh sademevee juhtimiseks teetruubi kaudu eesvooluni tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded projekti koostamiseks.
2. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks, leevendusmeetmed (nt mürasein või -vall) tuleb seaduse järgi rajada arendajal (AÕKS § 56, PlanS § 131 lg 1).
3. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisad:

1. 21143DP3_seletuski_Tärmi
2. 21143DP3_joonised_Tärmi-Põhijoonis
3. 21143DP3_joonised_Tärmi-Tehnovõrgud

Kristi Kuuse

58603278, Kristi.Kuuse@transpordiamet.ee

From:
To: [Tartu Vallavalitsus](#)
Cc: [Anni Teetsmann](#)
Subject: Tärni maaüksuse detailplaneering
Date: teisipäev, 15. juuli 2025 11:46:52

Tere!

Soovin avaldada oma arvamust seoses Tärni maaüksuse detailplaneeringuga. Olen Rähni tänava elanik ning minu hinnangul tuleks arvestada järgmiste asjaoludega:

1. Hoonestuse kõrgus

Rähni tänaval on enamik maju ühekorruselised. Mõistlik oleks, kui ka Tärni maaüksusele kavandatud hooned oleksid ühekorruselised – nii säiliks piirkonna visuaalne ühtsus ning välditaks olukorda, kus osa elanikke saab teise korruse akendest vaadelda naabrite koduõuesid, mis rikub privaatsust.

2. Kõnnitee Murisoo kraavi äärde

Pean mittevajalikuks kavandada kõnniteed Murisoo kraavi äärde. Seal ei ole midagi avalikku, mida vaadata – vaade avaneks vaid koduõuedele. Selline lahendus vähendaks elanike privaatsust ning võib suurendada turvariske ja kuritegevuse tõenäosust.

Soovitan jätta kavandatud kõnniteeala lihtsalt niidetavaks haljasalaks, mida vajadusel saab kasutada transpordi- ja hooldustehnika liikumiseks Murisoo peakraavi hooldamisel. Rähni tänava poolisel kraavikaldal on mitmeid suuri puid ning elanike rajatud kõrghaljastust. Oleks ebamõistlik seda rikkuda, kui kraavi saab puhastada Tärni-poolselt küljelt.

3. Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine

Tärni maaüksusel kasvab mitmeid ilusaid ja elujõulisi puid, mis pakuvad silmailu ja loovad loomuliku privaatsuse. Palun kaaluda kruntide jagamist selliselt, et võimalikult paljud puud säiliks. Näiteks positsioonide 23 ja 24 vahel kasvab suur puu, mis jääb hetkel täpselt kruntide piirile ja liiga lähedale kavandatavatele hoonetele. Kas see puu on kavas eemaldada? Soovin, et see säiliks. Lisan manusena pildi sellest puust.

4. Rattaringluse rattahoidla lisamine piirkonda

Palun kaaluda võimalust lisada meie piirkonda Tartu rattaringluse rattahoidla – kas Tärni maaüksusele või näiteks Rähni tänava algusesse. Hetkel lähimad hoidlad asuvad Kõrvekülas ja Selveri juures. Nendeni jõudmine võtab jalgsi vähemalt 15 minutit, mis on hommikuse tipptunni ajal ebamugav ja ajakulukas.

5. Ühiskondlik hoone – vajadus ja mõju

Milline ühiskondlik hoone on planeeritud Tärni maaüksusele? Kuidas on arvestatud müra, privaatsuse ja parkimisega? Kas sellise hoone järele on üldse vajadust või piisaks näiteks mänguväljakust või seikluspargist, mis teeniks paremini piirkonna elanikke?

6. Kruntide müük

Kas krundid tulevad ka avalikku müüki või plaanib arendaja need kõik ise täis ehitada? Kellega saaks ühendust võtta juhul, kui tekib ostusoo?

Lugupidamisega,



Anni Teetsmann

Saatja:

Saatmisaeg:

esmaspäev, 21. juuli 2025 23:30

Adressaat:

Anni Teetsmann

Teema:

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu esitamine
arvamuse avaldamiseks

Tere

Seoses Tärmi maaüksuse detailplaneeringu oleks häiritud Rähni tänava privaatsus Murisoo kraavi poolt. Meie pere ostis maja Rähni . Ainuke põhjus miks me ostsime maja Rähni Tänavale oli lubatud tuleviku privaatsus maja tagumise poole pealt.

Rähni elanikud on selle projekti vastu.

Lugupidamisega

28.07.2025

Arvamus Tila külas asuva Tärmi mü detailplaneeringule

27.06.2025 esitas Tartu Vallavalitsus kooskõlastuste ja arvamuste andmiseks huvitatud ja puudutatud isikutele Tila külas asuva Tärmi mü detailplaneeringu, millele andis võimaluse avaldada 30 päeva jooksul arvamust vastavalt PlanS § 133.

AS Tartu Graanul tegevuskohaks on Kursisoo tee 16 kinnistu (79403:002:0663), mille sihtotstarve on 100% tootmismaa ja sellel tegutsetakse puidutööstusega. AS-ile Tartu Graanul kuuluvad ka planeeringuala läheduses asuvad kinnistud Tea (79403:002:0021) ja Veski (79403:002:0367).

Ehkki kehtiva Tartu valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alal, on selle sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa. Kõik AS Tartu Graanul kuuluvad kinnistud asuvad üldplaneeringu juhtotstarbe kohaselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-alal ning on 100% maatulundusmaa (Veski) ja 100% tootmismaa sihtotstarbega (Tea).

AS Tartu Graanul juhib kohaliku omavalitsuse tähelepanu vajadusele pöörata täiendavat tähelepanu elamu- ja tootmismaa koosseksisteerimisest tulenevatele võimalikele probleemkohtadele ning võimalusele ja vajadusele juba detailplaneeringu menetluse käigus sätestada meetmeid võimalike probleemide ära hoidmiseks. AS Tartu Graanul on rohkem kui 10 aastase tegutsemisaja vältel lähtunud oma tootmise arendamisel sellest, et tema kinnistud asuvad maatulunduse, tootmise või äri sihtotstarvetega maadel ning selline on ka naaberkinnistute (s.h detailplaneeringuala) sihtotstarve. Kuna detailplaneering Tärmi kinnistu sihtotstarvet muudab, tuleks põhjalikult läbi kaaluda ka erinevate kasutustega alade võimalikud mõjud.

Elamualade omanike/elanike poolt tootmisalade tegevusele sagedasti ette heidavad mõjud on müra, lõhnahäiring, valgusreostus ja/või visuaalne mõju. Detailplaneeringu materjalidest nähtub, et modelleeritud on liiklusrumaga seonduvat (riigitee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga lähedusest tulenevalt), kuid ei nähtu võimaliku tootmismüra hindamist ja muude tootmisega kaasnevate mõjude hindamist detailplaneeringu alale. **Kui neid mõjusid detailplaneeringu koostaja hinnangul detailplaneeringu idaküljes ei eksisteeri, tuleks nii ka detailplaneeringus märkida.** AS Tartu Graanul hinnangul oleks elanike võimalike kaebuste vältimiseks siiski vajalik planeerida detailplaneeringu idaküljele erinevate kasutusalaade võimalikke mõjutusi vähendavad tõkked. **Detailplaneeringuga ei ole kaitsehaljastuse olemasolu, heliisolatsiooni kasutamist, müratõkkeseina või -valli rajamist detailplaneeringuala idaküljele (pos 11-17) ette nähtud.**¹ Detailplaneeringu ala ja tootmise- ja maatulundusmaade ala eraldab looduslik ala, millele on ette nähtud ka kaitsehaljastus, kuid see ala ei ole detailplaneeringuga hõlmatud ja selle piisavus mõjude vähendamiseks on teadmata. Samuti palume kohalikul omavalitsusel kaaluda võimalust seada planeeringust huvitatud isikule kohustus seada alale müraservituut, mille alusel peaksid kinnistute tulevased omanikud-elanikud teadvustama tootmisalade lähedust ja nende võimalikke mõjusid.

Planeerimismenetluse oluline põhimõte on erinevate huvide tasakaalustamine, mida praegusel juhul AS Tartu Graanul seisukohast detailplaneeringus ei nähtu, sest planeeringuala kinnistule maatulundusmaa sihtotstarbe asemel elumumaa sihtotstarbe lubamine võib AS-ile Tartu Graanul, kui varem vaid maatulundus- ja tootmisaladega arvestama pidanud ettevõttele kaasa tuua negatiivseid tagajärgi

¹ Üldplaneeringu kohaselt on kaitsehaljastus asjakohane nt külgnevate maakasutusviiside võimaliku ebakõla leevendamiseks (vt p 5.7, lk 29).

võimalike pretensioonide ja nõuete näol. Kuna elamumaad lisanduvad praegusel juhul olemasolevate tootmisalade lähedusse, peaks planeeringust huvitatud isik võtma tarvitusele meetmed viidatud olukordade ennetavaks ärahoidmiseks. Ennetavate meetmete ette nägemine on vajalik ka seetõttu, et Tea kinnistu, mille sihtotstarbeks on samuti 100% tootmismaa (kuid millel hetkel tootmistegevust ei ole), asetseb Tärmi kinnistu vahetus läheduses.

AS Tartu Graanul on avatud läbirääkimisteks võimalike lahenduste arutamiseks ja kaalumiseks. Paraku ei ole planeeringu koostajad ega sellest huvitatud isik AS-iga Tartu Graanul ühendust võtnud ja oma plaane tutvustanud.

Juhul kui Tärmi mü detailplaneering peaks muutmata kujul ilma ülal käsitletud ettepanekuid mitte arvesse võetuna kehtestuma, siis on AS Tartu Graanul tõenäoliselt sunnitud planeeringu vaidlustama.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaido Parv
AS Tartu Graanul
juhatuse liige



TARTU VALLAVALITSUS

Teie: 15.08.2025 e-kiri

Meie: 26.08.2025 nr 7-1/123-4

Vastuskiri seoses Tärmi maaüksuse detailplaneeringu eelnõule esitatud arvamusele

Tartu Vallavalitsus edastas 27.06.2025. a Teile kui planeeringumenetlusse kaasatud isikule arvamuse avaldamiseks Tila külas asuva Tärmi maaüksuse ning lähiala maaüksuse detailplaneeringu eelnõu. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tärmi maaüksus (kü tunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamumaa ning kaksikelamumaa kruntideks ning määrata ehitusõigus üksikelamute, kaksikelamute ning abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on *ca* 9 ha. Planeeringuala on praegu hoonestamata maatulundusmaa. Tärmi maaüksusele ei ole varasemalt kehtestatud detailplaneeringut.

Esitasite oma 15.07.2025 a e-kirjaga arvamuse edastatud planeeringu eelnõule. Vabandame, et Teile arvamusele vastamine on viibinud. Olete oma arvamuses tootnud välja järgmised ettepanekud millega palute arvestada ning millele soovime siinkohal vastata :

- Palute kavandada planeeringualale ühekorruselised hooned, et säiliks piirkonna visuaalne ühtsus ning säilitada privaatsust. Leiate, et kui kavandada kahekorruselised hooned, siis võib tekkida olukord kus teise korruse akendest vaadeldakse naabrite koduõuesid, mis rikub privaatsust.

Mõistame võimalikku muret seoses privaatsuse vähenemisega, arvestades olemasoleva elamupiirkonna laienemisega. Planeeritav ala asub Tartu valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusega alal, millele on määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve ning kus on lubatud elamute kõrgus kavandada kuni 9 m. Teile ettepanek kavandada alale vaid ühekorruselised elamud ei arvestata. Planeeringu lähteülesande kohaselt on lubatud elamud kavandada kuni 8,5 m kõrged ja lubatud kavandada kuni 2 maapealset korrust. Planeeringu lahendus võimaldab ehitada nii ühe- kui kahekorruselisi elamuid. Kavandades vaid ühekordsed elamud ei välista see võimalust, et keegi võib teie koduõuesid vaadata, ka olemasoleva olukorra puhul on võimalus naabritel jälgida teatud juhtudel naabrite tegevust. Oluline on, kuidas hoonestus kavandatakse ning millist haljastust hoonestamisel kasutatakse.

Haava tn 6
Kõrveküla alevik
60512 TARTU MAAKOND
Registrikood 75006486

Tel 510 6363
tartuvald@tartuvald.ee
www.tartuvald.ee

AS SEB Pank
EE441010102017096005
Swedbank AS
EE232200221031405424

Juhime tähelepanu, et Rähni tn majad jäävad Rähni maaüksuse detailplaneeringuga kaetud alale, mis on kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 17.12.2020. a korraldusega nr 1104. Rähni maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on samuti lubatud kavandada kuni 8,5 m kõrged elamud kuni 2 maapealse korrusega. Arendaja on aga otsustanud ehitada ühekorruselised elamud.

Ei ole põhjendatud kavandada antud planeeringuga vaid ühe korruselisi elamuid ning välistada kahekorruselised elamud. Planeeringulahenduse eesmärk ei ole ühtlustada kogu piirkonna hoonestust ühesuguseks, vaid pigem soodustada mitmekesist, funktsionaalset ja visuaalselt huvitavat elukeskkonda. Mõõdukas hoonestuslik varieeruvus – näiteks ühe- ja kahekorruseliste hoonete koosseksisteerimine – aitab luua dünaamilisema ruumilise struktuuri ega tähenda automaatselt täielikku privaatsuse kadu.

- Olete teinud ettepaneku mitte kavandada kergliiklusteed Murisoo kraavi äärde, kuna teie hinnangul ei ole täidaks see avalikku funktsiooni, vähendab elanike privaatsust ning võib suurendada kuritegevuse tõenäosust. Soovitate jätta kavandatud terviseraja looduslikuks e. lihtsalt niidetavaks haljasalaks, mida vajadusel saab kasutada transpordi- ja hooldustehnika liikumiseks Murisoo peakraavi hooldamisel. Rähni tänava poolsel kraavikaldal on mitmeid suuri puid ning elanike rajatud kõrghaljastust. Oleks ebamõistlik seda rikkuda, kui kraavi saab puhastada Tärni-poolselt küljelt.

Planeeringulahenduse kohaselt on kavandatud Murisoo kraavi äärde krunt Pos 39, mis on ette nähtud üldkasutatava alana ning kuhu kavandatakse vähemalt 2,5 m laiune valgustusega terviserada. Terviseraja äärde kavandatakse rajada üldkasutatavaid vaba-aja veetmise elemente ning täiendavat haljastust.

Terviserada on kasutatav kõikidele soovijatele ning selgitame et avalikult kasutatavate alade kavandamine ei eelda tingimata juba avalikult kasutatavate objektide/teenuste olemasolu. Avalikult kasutatavate alade kavandamise eesmärk on parendada inimeste võimalusi liikumise ning vaba-aja veetmise osas. Kavandatud terviserada parendab piirkonna vaba-aja veetmise võimalusi. Terviserada kavandatakse valgustusega, et suurendada seal liikujate inimeste ning piirkonna turvalisust.

Pos 39 krundi lahenduse ning edasise projekteerimise käigus arvestatakse ka vajadusega, mille kohaselt säilib ka võimalus Murisoo kraavi hooldamiseks. Samas juhin tähelepanu, et Murisoo peakraavile ulatub nii Tärmi maaüksuse kui ka Rähni tänava poole samas ulatuses vastavad piiranguvööndid (veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ning piiranguvöönd). Kehtivate õigusaktide kohaselt peab olema tagatud juurdepääs maaparandussüsteemide hooldamiseks. Kui kinnistu omanikud ehitavad või rajavad omavoliliselt haljastust maaparandussüsteemi kaitsevöönditesse või ehituskeeluvööndisse, siis tuleb arvestada et rajatud haljastus või hooned võidakse likvideerida.

- Toote oma arvamuses välja, et Tärmi maaüksusel kasvab mitmeid ilusaid ja elujõulisi puid, mis pakuvad silmailu ja loovad loomuliku privaatsuse. Palute kaaluda kruntide jagamist selliselt, et võimalikult paljud puud säiliks. Näitena tõite välja kruntide Pos 23 ja Pos 24 vahel kasvava suur puu, mis jääb hetkel täpselt kruntide piirile ja liiga lähedale kavandatavatele hoonetele. Soovite teada kas see puu on kavas eemaldada ning soovite selle säilitamist.

Planeeringus on üldpõhimõttena esitatud soovitus säilitada võimalikult palju olemasolevat heas seisukorras olevat kõrghaljastust. Viidatud puu Pos 23 ja Pos 24 piiril on ka planeeringulahenduse kohaselt märgitud kui võimalusel säilitatav.

Lisaks toome välja, et planeeringuga on ette nähtud kavandada piirkonda täiendavalt haljastust. Planeeringulahenduse kohaselt vähemalt 40% iga planeeritud elamukrundi pinnast peab olema haljastatud ning vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastusega. Samuti kavandatakse täiendavalt haljastust krundile Pos 39 ning planeeritud tänavatele. Täiendava haljastuse täpne paiknemine lahendatakse projekteerimisel.

- Palute kaaluda võimalust lisada teie piirkonda Tartu rattaringluse rattahoidla – kas Tärmi maaüksusele või näiteks Rähni tänava algusesse. Hetkel lähimad hoidlad asuvad Kõrvekülas ja Selveri juures. Nendeni jõudmine võtab jalgsi vähemalt 15 minutit, mis on hommikuse tipptunni ajal ebamugav ja ajakulukas.

Töite välja vajaduse lisada piirkonda Tartu rattaringluse rattahoidla, kuna lähimad olemasolevad jaamad asuvad kaugel. Rattaringluse ratta hoidla rajamine saab toimida koostöös Tartu linnaga ning vastavalt valla eelarveliste vahendite olemasolule. Võtame ettepaneku teadmiseks ning märgime et vajaduse ning vahendite olemasolu korral on võimalik piirkonda kavandada rattaringluspunkt ka juhul kui planeeringusse ei ole seda märgitud. Seega puudub otseselt vajadus planeeringulahendust selles osas täiendada. Oluline on, et vallas oleks reservis olemas vajalik ruum, kuhu seda rajada kui selle rajamine otsustatakse.

- Soovite lisainformatsiooni seoses krundile Pos 38 kavandatud ühiskondliku hoonega. Soovite teada milline ühiskondlik hoone on planeeritud ning kuidas on arvestatud müra, privaatsuse ja parkimisega? Kas sellise hoone järele on üldse vajadust või piisaks näiteks mänguväljakust või seikluspargist, mis teeniks paremini piirkonna elanikke?

Arvestades Tartu valla kasvavat elanikkonda on oluline kavandada ka ühiskondlike ehitiste tarbeks vajalikku maad, kuhu oleks võimalik kavandada avaliku funktsiooniga hooneid, et vald suudaks pakkuda vajalikke teenuseid oma elanikele. Antud planeeringumenetluse raames reserveeritakse vaid maa ühiskondlike ehitiste tarbeks. Konkreetse hoone funktsioon ja lahendus ei ole teada. Kui selgub kavandatava hoone funktsioon ning hoonet asutakse projekteerima lahendatakse projekteerimise käigus ka vajalikud parkimise, müra ja muude võimalike häiringutega seotud probleemkohad. Ehitusloa menetluses hinnatakse ning analüüsitakse võimalikke kaasnevaid mõjusid ning kavandatakse vajaduse korral leevendavad meetmed. Kinnistule on võimalik kavandada vaid sellise funktsiooniga hooneid, mille jaoks on kinnistu ka vajaliku suurusega, s.t. et kogu parkimine ning teenindav taristu peab mahtuma ära vastavale kinnistule.

- Soovite lisainformatsiooni seoses võimalike kruntide müügiga.

Detailplaneeringu kehtestamine ei tähenda automaatselt kruntide müüki ega arenduse kohest algust. Planeeringu realiseerimise ajastus on valdavalt arendaja otsustada. Planeeringust huvitatud isik on antud juhul Borg Kinnisvara OÜ. Seega küsimustes, mis puudutab antud arendust võite pöörduda huvitatu isiku poole saates e-kirja aadressile info@borgkv.ee.

Anname teada, et suuname detailplaneeringu eelnõu peale tehnovõrkude valdajate kooskõlastuste saamist vastuvõtmisele ning avalikule väljapanekule. Edastame Teile ka edaspidi planeeringumenetlusega seotud teateid ning teavitame Teid ka planeeringu avalikust väljapaneku toimumisest. Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus esitada oma arvamust planeeringulahenduse osas.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anni Teetsmann

planeeringute spetsialist

5309 9192

anni.teetsmann@tartuvald.ee



TARTU VALLAVALITSUS

Teie: 21.07.2025 e-kiri

Meie: 26.08.2025 nr 7-1/138-2

Vastuskiri seoses Tärmi maaüksuse detailplaneeringu eelnõule esitatud arvamusele

Tartu Vallavalitsus edastas 27.06.2025. Teile kui planeeringumenetlusse kaasatud isikule arvamuse avaldamiseks Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ning lähiala detailplaneeringu eelnõu. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Tärmi maaüksus (kü tunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamumaa ning kaksikelamumaa kruntideks ning määrata ehitusõigus üksikelamute, kaksikelamute ning abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala pindala on *ca* 9 ha. Planeeringuala on praegu hoonestamata maatulundusmaa. Tärmi maaüksusele ei ole varasemalt kehtestatud detailplaneeringut. Esitasite oma 21.07.2025 a e-kirjaga arvamuse edastatud planeeringu eelnõule. Vabandame vastuse viibimise pärast.

Olete oma arvamusena andnud teada, et Tärmi detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel oleks häiritud Rähni tänava elanike privaatsus Murisoo kraavi poolt. Toote oma arvamuses välja, et olete otnud Rähni tn maaüksuse põhjusel, et Teile oli lubatud privaatsus maja tagumis poole pealt ning seetõttu tunnete vastumeelsust planeeringulahenduse osas.

Selgitame, et Tartu valla üldplaneeringu kohaselt jääb Tärmi maaüksus tiheasustusega alale, kus ruumikasutus kavandatakse tiheasustusega omaselt, s.t hooned ja rajatised paiknevad üksteise suhtes suhteliselt lähestikku ning piirkonda arendatakse vastavalt vajadusele ning võimalustele. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on Tartu valla üldplaneeringu alusel väikeelamu maa-ala, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muud elamuid teenindavat maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Seega planeeringu koostamise eesmärgid ning lahendus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Mõistame Teie soovi, mille kohaselt soovite olemasoleva elukeskkonna säilitamist, millega säilivad senised vaated ning privaatsus, kuid samas tuleb arvestada et tiheasustusega aladel on loomulik, et elukeskkond võib aja jooksul muutuda seoses uute hoonete ning taristu lisandumisega. Kinnistu omanikul on õigus oma kinnistut arendada vastavalt kehtivatele normidele ja seadustele, kui see on kooskõlas valla ruumilise arengu eesmärkidega. Antud juhul

Haava tn 6
Kõrveküla alevik
60512 TARTU MAAKOND
Registrikood 75006486

Tel 510 6363
tartuvald@tartuvald.ee
www.tartuvald.ee

AS SEB Pank
EE441010102017096005
Swedbank AS
EE232200221031405424

on vald oma üldplaneeringus näinud ette Tärmi maaüksusele väike-elamute rajamise võimaluse koos vajaliku taristuga.

Kui kinnistu omandamisel anti Teile mõista, et Tärmi maaüksusel ei toimu tulevikus täiendavat arendustegevust, siis on tegemist olnud eksitava lubadusega. Tartu Vallavalitsus ei saa takistada kinnistu arendamist, kui see toimub seaduslikult ja kooskõlas kehtestatud planeeringute ja arengudokumentidega.

Anname teada, et suuname detailplaneeringu eelnõu peale tehnovõrkude valdajate kooskõlastuste saamist vastuvõtmisele ning avalikule väljapanekule. Edastame Teile ka edaspidi planeeringumenetlusega seotud teateid ning teavitame Teid ka planeeringu avalikust väljapaneku toimumisest. Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus esitada oma arvamust planeeringulahenduse osas.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anni Teetsmann

planeeringute spetsialist

5309 9192

anni.teetsmann@tartuvald.ee



TARTU VALLAVALITSUS

AS Tartu Graanul
kaido@tartugraanul.ee

Teie: 28.07.2025 e-kiri

Meie: 02.09.2025 nr 7-1/123-5

Vastuskiri esitatud arvamusele seoses Tärmi maaüksuse osaala ning lähiala detailplaneeringu eelnõuga

Tartu Vallavalitsus edastas 27.06.2025 planeeringumenetlusse kaasatud isikutele s.h. AS Tartu Graanulile arvamuse avaldamiseks Tärmi maaüksuse osaala ning lähiala detailplaneeringu. AS Tartu Graanul edastas 28.07.2025. a oma arvamuse ning ettepanekud Tärmi maaüksuse osaala ning lähiala detailplaneeringu eelnõule. Vabandame vastuse viibimise pärast ning soovime siinkohal vastata Teie poolt edastatud arvamusele ning ettepanekutele.

AS Tartu Graanul tegutseb praegu valdavalt Kuusisoo tee 16 maaüksusel (kü tunnus: 79403:002:0663), kuid AS Tartu Graanulile kuulvad ka planeeringuala vahetus läheduses asuv Tea (kü tunnus: 79403:002:0021) ning natuke kaugemalt paiknev Veski (kü tunnus: 79403:002:0367) maaüksus. Tea ja Veski maaüksused jäävad Tartu valla üldplaneeringu kohaselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmis- ja logistikakeskuse maa-alale. Tea ja Veski maaüksused asuvad tiheasustusega alal, kus täiendaval maaüksuste kruntimise ning ehitusõiguste kavandamise korral on ka detailplaneeringu koostamise kohustus. Tea ja Veski maaüksustel puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

Palute oma kirjas pöörata täiendavat tähelepanu elamu- ja tootmismaade kooseksisteerimisest tulenevatele võimalikele probleemkohtadele ning vajadusele juba detailplaneeringu menetluse käigus käsitleda antud teemaga seonduvat. Toote välja, et AS Tartu Graanul on rohkem kui 10 aastase tegutsemisaja vältel lähtunud oma tootmise arendamisel sellest, et tema kinnistud asuvad maatulunduse, tootmise või äri sihtotstarvetega maadel ning selline on ka naaberkinnistute (s.h detailplaneeringuala) sihtotstarve. Kuna detailplaneering Tärmi kinnistu sihtotstarvet muudab, tuleks põhjalikult läbi kaaluda ka erinevate kasutustega alade võimalikud mõjud. Juhime tähelepanu, et AS Tartu Graanul ei saa eeldada, et maaüksuse sihtotstarbed püsivad ajas muutumatuna, kui valla üldplaneering näeb ette maakasutuse juhtotstarvete ning ehitustingimuste muutmist. Kinnistu omanikul on õigus oma kinnistut väärindada ning arendustegevust kavandada vastavalt üldplaneeringu tingimustele ning õigusaktides sätestatule.

Haava tn 6
Kõrveküla alevik
60512 TARTU MAAKOND
Registrikood 75006486

Tel 510 6363
tartuvald@tartuvald.ee
www.tartuvald.ee

AS SEB Pank
EE441010102017096005
Swedbank AS
EE232200221031405424

Oleme nõus, et koostatavas Tärmi maaüksuse osaala ning lähiala detailplaneeringus tuleb ära märkida, et planeeringuala paikneb üldplaneeringu kohaselt tulevase tööstuspargi vahetus läheduses ning elanikud peavad arvestama sellega seotud võimalike mõjude ning häiringutega. Selles osas täiendatakse planeeringulahendust. Samas on oluline välja tuua, et Tärmi maaüksus paikneb üldplaneeringu kohaselt väike-elamu alal, kus on ette nähtud väike-elamute kavandamine. Üldplaneeringuga on kavandatud võimalike konfliktolukordade leevendamiseks ka haljasala, mis tõsi küll jääb väljapoole planeeringuala, kuid kuhu on võimalik vajaduse korral kavandada puhverhaljastust.

Veski ning Kuusisoo tee 16 maaüksused jäävad planeeringualast rohkem kui 500 m kaugusele ning vahepealsele alale jääb veel mitmeid teisi maaüksuseid, kus on kehtiv detailplaneering (https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2005_30/), kuid ei ole veel täpselt teada, kas planeeringut soovitakse realiseerida ning mis kujul. Arvestades Kuusisoo tee 16 maaüksuse olemasolevat olukorda ning olemasolevat tootmistegevust ei saa eeldada, et Kuusisoo tee 16 maaüksusel toimuva tootmistegevusega kaasnevad mõjud mõjutaksid oluliselt Tärmi maaüksusele kavandatud elamupiirkonda. Selleks, et Tea ja Veski maaüksustele kavandada äri- ja tootmistegevust tuleb koostada vastavasisulised detailplaneeringud ning antud detailplaneeringute käigus kavandada ka vajaduse korral vajalikud leevendusmeetmed.

Vastavalt Tartu valla üldplaneeringu ptk. 5.5 kohaselt tuleb uue keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel arvestada naaberalade tundlikkusega. Lähtuda tuleb eesmärgist vähendada keskkonnahäiringuid võimalikult suures ulatuses, eelkõige arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikku kaugust elamupiirkonnast jt tundlikest aladest. Seega kui soovite oma kinnistutel arendada äri- ja tootmistegevust, peate arvestama ka vajadusega vähendada võimalikke keskkonnahäiringuid ning rakendama selleks vajalikke leevendusmeetmeid.

Kuna praegu ei ole teada, kas ja milliseid äri- ja tootmisettevõtteid piirkonda võidakse tulevikus kavandada, ei ole võimalik praegu rakendada konkreetseid leevendusmeetmeid. Kui piirkonda kavandatakse tegevusi, millega ei kaasne keskkonnahäiringuid ei ole vajalik teatud juhtudel ka kavandada leevendavaid meetmeid. Samuti selgitame, et planeeringu lähteülesande kohaselt on planeeringumenetluse käigus kohustus viia läbi müra uuring. Müra uuringu käigus hinnati eelkõige liikluse müra, kuna olemasolevad tööstused jäävad niivõrd kaugemale, et sealt leviv müra ei jõua eelduste kohaselt planeeringualale. Tööstusmüra on keeruline kui mitte võimatu modelleerida, teadmata missugust tootmis- või äritegevust piirkonda kavandatakse.

Palute oma kirjas kaaluda võimalust seada planeeringust huvitatud isikule kohustus seada alale müraservituut, mille alusel peaksid kinnistute tulevased omanikud-elanikud teadvustama tootmisalade lähedust ja nende võimalikke mõjusid. Antud ettepanekut ei arvestata sellisel kujul. Müraservituudi kui sellise seadmise praktikat ei ole vallale teadaolevalt olemas, kuid oleme nõus, et moodustatavate kinnistute tulevased omanikud-elanikud peavad teadvustama tootmisala võimalikku lähedust ning sellega kaasnevaid mõjusid. Sellest tulenevalt täiendatakse ka planeeringu materjale ning tuuakse sellega seonduvad asjaolud välja.

Toome veelkord välja, et elamumaade kavandamine antud piirkonda on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Elamumaa juhtotstarve on määratud valla üldplaneeringuga ning käesoleva detailplaneeringuga viiakse ellu eelõige Tartu valla üldplaneeringuga sätestatud. AS Tartu Graanul peab oma tegevuse kavandamisel arvestama valla üldplaneeringus sätestatud tingimusi ning arvestama kavandatud maa-ala juhtotstarvetega.

Kui AS Tartu Graanul soovib hakata oma kinnistutel äri- ja tootmistegevust arendama, siis tegevuse kavandamisel on maaomaniku kohustus tagada, et võimalikud tegevusega kaasnevad häiringud s.h. mürahäiringud vastaksid kehtivatele normväärtustele. Tärmi maaüksusele rakendub Tartu valla üldplaneeringu ptk 6.11.2 kohaselt II kategooria normid – Tööstusmüra sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liikluse müra sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB. Iga tegevuse kavandaja peab tagama, et tema poolt kavandatav tegevus ei ületaks vastaval maa-alal olevat mürakategooriale määratud normväärtusi.

Anname teada, et suuname detailplaneeringu eelnõu peale planeeringulahenduse täiendamist vastuvõtmisele ning avalikule väljapanekule. Edastame Teile ka edaspidi planeeringumenetlusega seotud teateid ning teavitame Teid ka planeeringu avalikust väljapaneku toimumisest. Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus esitada oma arvamust planeeringulahenduse osas.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anni Teetsmann

planeeringute spetsialist

5309 9192

anni.teetsmann@tartuvald.ee



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

19.02.2026 nr 275

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Vallavalitsus algatas oma 09.05.2024. a korraldusega nr 564 Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu koostamise. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Borg Kinnisvara OÜ (reg kood 12901628). Planeeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ (reg. kood 12978320).

Planeeringu eesmärgiks on Tärmi maaüksus (katastritunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 9 ha. Planeeringuala on praegu hoonestamata maatulundusmaa (rohumaa), kus kasvab üksikuid puid.

Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeringualasse hõlmatud maaüksused maa-alal, kuhu on määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve. Väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on moodustatud Tärmi maaüksusele 40 krunti, sealhulgas 37 (sealhulgas 35 üksik- või kaksikelamu maa krunti ning kaks üksikelamukrunti), üks ühiskondlike ehitiste maa krunt, üks tee- ja tänavamaa krunt ning üks üldkasutatava maa krunt. Kõrveküla-Tartu kergtee L2 ning 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee maaüksused säilivad olemasolevana.

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs Tehnoringi tee (kü tunnus: 79403:002:1390) ning Tehnoringi tee L1 (kü tunnus: 79403:002:1388) maaüksuste kaudu. Tee on kavandatud Tartu Vallavolikogu 27.02.2008.a otsusega nr 13 kehtestatud detailplaneeringuga „Tila külas asuvate Kõnnu, Pajusoo ja Veski maaüksuste detailplaneeringu I etapp“. Tehnoringi tee ning Tehnoringi tee L1 maaüksustele ei ole avalikult kasutatavat teed projekteeritud ega välja ehitatud (planeeringu elluviimist ei ole infrastruktuuri ehitamise osas veel alustatud). Nimetatud maaüksused on eraomandis.

Tehnoringi tee ning Tehnoringi tee L1 maaüksustele avalikult kasutatava tee välja ehitamise kohustus on planeeringust huvitatud isikul, juhul kui eelpool nimetatud maaüksuste omanikega ei lepita kokku teisiti.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega. Planeeringulahendus on kooskõlastatud Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse, Elektrilevi OÜ, AS Tartu Veevärk ning Telia Eesti AS poolt. Planeeritud sademeveekanaliseerimise osa on koostatud koostöös Altren Projekt OÜ-ga. Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas ja soojavarustus on ette nähtud lokaalsena. Võimalikud kütelahendused on gaasiküte, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad, sh maaküte, ning taastuvenergia või muud projekteerimise ajal võimalikud lahendused. Gaasivarustuse lahenduse koostamisel võeti aluseks Raadimõisa Gaas OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlastatud järgmiste tehnovõrkude valdajate poolt: OÜ Elektrilevi, Telia Eesti AS, Raadimõisa Gaas OÜ, AS Tartu Veevärk. Detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud Päästeamet, Maa- ja Ruumiamet, Transpordiamet ning Terviseamet.

Detailplaneeringu eelnõu esitati tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks ka naaberkinnistute omanikele, keda antud tegevus võiks eeldatavalt puudutada. Oma arvamuse esitasid Rähni tn 26, Rähni tn 18 ning Tea ja Veski maaüksuste omanikud. Rähni tn 26 maaüksuse omanik oli planeeringulahenduse vastu, kuna planeeringu elluviimise tagajärjel väheneb kinnistuomaniku arvamuse kohaselt nende privaatsus Murisoo kraavi poolt. Rähni tn 18 maaüksuse omanik tegi ettepaneku kavandada Tärmi maaüksusele vaid ühekorruselised elamud, et säilitada visuaalset ühtlust ning säilitada privaatsust. Samuti tehti ettepanek mitte kavandada Murisoo kraavi äärde üldkasutatavat terviserada ning säilitada võimalikult palju elujõulisi puid planeeringuala. Lisaks sooviti selgitust, missugune ühiskondlik ehitist on planeeritud Tärmi maaüksusele. Esitatud arvamuste ja ettepanekutega ei arvestatud ning arvamuse avaldajatele edastati ka sellekohased põhjendused koos vajalike selgitustega.

Tea ja Veski maaüksuste omanik AS Tartu Graanul tõi oma arvamuses välja, et ettevõtte tegeleb puidutööstusega. AS Tartu Graanul juhib kohaliku omavalitsuse tähelepanu vajadusele pöörata täiendavat tähelepanu elamu- ja tootmismaade koosseisestamisest tulenevatele võimalikele probleemkohtadele ning võimalusele ja vajadusele juba detailplaneeringu menetluse käigus sätestada meetmeid võimalike probleemide ärahoidmiseks. AS Tartu Graanul on rohkem kui 10 aastase tegutsemisaja vältel lähtunud oma tootmise arendamisel sellest, et tema kinnistud asuvad maatulunduse, tootmise või äri sihtotstarvetega maadel ning selline on ka naaberkinnistute (sh detailplaneeringuala) sihtotstarve. Kuna detailplaneering Tärmi kinnistu sihtotstarvet muudab, tuleks põhjalikult läbi kaaluda ka erinevate kasutustega alade võimalikud mõjud. AS Tartu Graanul toob välja, et planeerimismenetluse oluline põhimõte on erinevate huvide tasakaalustamine. Tartu Graanul seisukohast detailplaneeringus ei nähtu, sest planeeringuala kinnistule maatulundusmaa sihtotstarbe asemel elumumaa sihtotstarbe lubamine võib AS-ile Tartu Graanul, kui varem vaid maatulundus- ja tootmisaladega arvestama pidanud ettevõttele kaasa tuua negatiivseid tagajärgi võimalike pretensioonide ja nõuete näol. Kuna elumumaad lisanduvad praegusel juhul olemasolevate tootmisalade lähedusse, peaks planeeringust huvitatud isik võtma tarvitusele meetmed viidatud olukordade ennetavaks ärahoidmiseks.

Tartu Vallavalitsus edastas AS Tartu Graanulile vastuskirja, milles selgitas, et Tärmi maaüksusele on määratud Tartu valla üldplaneeringu kohaselt väikeelamu maa-ala juhtotstarve. Arvestades, et Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringulahendus tugineb kehtivale üldplaneeringusse ei saa AS Tartu Graanul eeldada, et maaüksuse sihtotstarbed püsivad ajas muutumatuna, kui valla üldplaneering näeb ette maakasutuse juhtotstarvete ning ehitustingimuste muutmist. Kinnistu omanikul on õigus oma kinnistut määrindada ning arendustegevust kavandada vastavalt üldplaneeringu tingimustele ning õigusaktides sätestatule. Samuti selgitati, et kuna praegu ei ole teada, kas ja milliseid äri- ja

tootmisettevõtteid piirkonda võidakse tulevikus kavandada, ei ole võimalik praegu rakendada konkreetseid leevendusmeetmeid. Kui piirkonda kavandatakse tegevusi, millega ei kaasne keskkonnanäringuid ei ole vajalik teatud juhtudel ka kavandada leevendavaid meetmeid.

Vastavalt Tartu valla üldplaneeringu ptk. 5.5 kohaselt tuleb uue keskkonnanäringuid põhjustava objekti rajamisel arvestada naaberalade tundlikkusega. Lähtuda tuleb eesmärgist vähendada keskkonnanäringuid võimalikult suures ulatuses, eelkõige arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikku kaugust elamupiirkonnast jt tundlikest aladest. Seega kui AS Tartu Graanul soovib oma kinnistutel arendada äri- ja tootmistegevust, peab arvestama ka vajadusega vähendada võimalikke keskkonnanäringuid ning rakendama selleks vajalikke leevendusmeetmeid.

Lähtuvalt ASi Tartu Graanuli arvamusest täiendati planeeringu seletuskirja ptk 2.9 ning lisati juurde, et kavandatav elamuala paikneb varem planeeritud äri- ja tootmispiirkonna kõrval. Võimaliku tootmis- ja äritegevuse käigus võivad piirkonnas esineda erinevad näringud, sealhulgas müra, valgusreostus, tolm, liikluskoormus (raskeveokid) ja muud sarnased mõjud. Elamukruntide tulevased omanikud ning elanikud peavad arvestama, et sellised näringud on tootmisalale iseloomulikud ning planeeringu elluviimisel ei saa neid täielikult välistada.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Tartu vald ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee süsteemi väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Planeeringu elluviimiseks sõlmib Tartu Vallavalitsus enne detailplaneeringu kehtestamist planeeringu koostamisest huvitatud isikuga planeeringu realiseerimise lepingu.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi. Avalikustamise käigus on võimalik välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse kohta. On võimalik, et kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 134 ja § 135, ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Võtta vastu Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldada Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek.

3. Määrata avaliku väljapaneku kestuseks 16.03.2026 – 29.03.2026 ja kohaks Tartu valla koduleht ning Tartu Vallavalitsuse kantselei.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär



TARTU VALLAVALITSUS

Terviseamet
info@terviseamet.ee

Päästeamet
rescue@rescue.ee

Meie: 23.02.2026 nr 7-1/22-1

Transpordiamet
maantee@transpordiamet.ee

Maa- ja Ruumiamet
maaruum@maaruum.ee

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest teavitamine

Tartu Vallavalitsus annab teada, et on oma 19.02.2026. a korraldusega nr 275 võtnud vastu ja suunanud avalikule väljapanekule Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu.

Planeeringu eesmärgiks on Tärmi maaüksus (kü tunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 9 ha.

Planeeringuala on praegu hoonestamata maatulundusmaa (rohumaa), kus kasvab üksikuid puid. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on moodustatud Tärmi maaüksusele 40 krunti, sealhulgas 37 elamumaa krunti, üks ühiskondlike ehitiste maa krunt, üks tee- ja tänavamaa krunt ning üks üldkasutatava maa krunt. Planeeringualale on võimalik kavandada kuni 72 uut elamuühikut. Planeeringulahendus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud eelkõige uute hoonete ehitamisega. Planeeritud tegevus toob kaasa muutusi senises maakasutuses ja keskkonna visuaalses ilmes – hoonestamata rohumaa asendub uue hoonestusega.

Detailplaneeringu lahenduse on kooskõlastanud Päästeamet, Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond, Transpordiamet ning Terviseamet.

Haava tn 6
Kõrveküla alevik
60512 TARTU MAAKOND
Registrikood 75006486

Tel 510 6363
tartuvald@tartuvald.ee
www.tartuvald.ee

AS SEB Pank
EE441010102017096005
Swedbank AS
EE232200221031405424

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, vara või kultuuripärandit. Pidades kinni kõikidest detailplaneeringus esitatud nõuetest, võib tekkida planeeringu elluviimisel vaid ajutine negatiivne mõju, mis on tingitud ehitustegevuse iseloomust ning tunnetatav ehitusaegsel ajal.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub ajavahemikul 16.03.2026-29.03.2026 Tartu Vallavalitsuse kantseleis ning Tartu valla kodulehel www.tartuvald.ee. Kirjalik arvamus palume esitada soovi korral avaliku väljapaneku jooksul ajavahemikul 16.03.2026-29.03.2026. a Tartu Vallavalitsuse e-posti aadressile: tartuvald@tartuvald.ee. Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.

Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldusega ning vastuvõetud planeeringuga on võimalik tutvuda Tartu valla detailplaneeringute registris: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2024_06/. Tartu Vallavalitsuse 19.02.2026. a korraldus nr 275 on lisatud ka käesoleva kirja lisasse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Anni Teetsmann
planeeringute spetsialist

Lisa: 2-3275 19.02.2026 Korraldus.asice

5309 9192
anni.teetsmann@tartuvald.ee



TARTU VALLAVALITSUS

Borg Kinnisvara OÜ
Manfred Puck
Veiko Voogla
Tiina Voogla
Kristjan Jõks
Marko Kuusk
Rein Korka
Kristi Telling
Kristel Uiho
Tarmo Telvar
Vitali Karpenko
Jelena Karpenko
Teet Puusepp
Kadi Lukka
Steven Smit
Vallo Lees
Kadri Lees

Kristina Jurkova
Artur Hielo
Allan Trukits
Tiina Trukits
Rebekka Breedis
Karl Martin Teras
AS Tartu Veevärk
AS Tartu Graanul
Lõunakeskus OÜ
Osaühing Ülenurme Investeeringud
AS Astri
OÜ Rending

Meie: 23.02.2026 nr 7-1/23-1

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest teavitamine

Tartu Vallavalitsus annab teada, et on oma 19.02.2026. a korraldusega nr 275 võtnud vastu ja suunanud avalikule väljapanekule Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu.

Planeeringu eesmärgiks on Tärmi maaüksus (kü tunnus: 79403:002:0838) jagada üksikelamu maa ning kaksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 9 ha.

Planeeringuala on praegu hoonestamata maatulundusmaa (rohumaa), kus kasvab üksikuid puid. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on moodustatud Tärmi maaüksusele 40 krunti, sealhulgas 37 elamumaa krunti, üks ühiskondlike ehitiste maa krunt, üks tee- ja tänavamaa krunt ning üks

Haava tn 6
Kõrveküla alevik
60512 TARTU MAAKOND
Registrikood 75006486

Tel 510 6363
tartuvald@tartuvald.ee
www.tartuvald.ee

AS SEB Pank
EE441010102017096005
Swedbank AS
EE232200221031405424

üldkasutatava maa krunt. Planeeringualale on võimalik kavandada kuni 72 uut elamuühikut. Planeeringulahendus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud eelkõige uute hoonete ehitamisega. Planeeritud tegevus toob kaasa muutusi senises maakasutuses ja keskkonna visuaalses ilmes – hoonestamata rohumaa asendub uue hoonestusega.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, vara või kultuuripärandit. Pidades kinni kõikidest detailplaneeringus esitatud nõuetest, võib tekkida planeeringu elluviimisel vaid ajutine negatiivne mõju, mis on tingitud ehitustegevuse iseloomust ning tunnetatav ehitusaegsel ajal.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub ajavahemikul 16.03.2026-29.03.2026 Tartu Vallavalitsuse kantseleis ning Tartu valla kodulehel www.tartuvald.ee, kus on võimalik planeeringulahendusega tutvuda. Kirjalik arvamus palume esitada soovi korral avaliku väljapaneku jooksul ajavahemikul 16.03.2026-29.03.2026. a Tartu Vallavalitsuse e-posti aadressile: tartuvald@tartuvald.ee. Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.

Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldusega on võimalik tutvuda Tartu valla detailplaneeringute registris: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2024_06/.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anni Teetsmann

planeeringute spetsialist

5309 9192

anni.teetsmann@tartuvald.ee

Uudised

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest teavitamine

Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest teavitamine

22.02.2026 | 10:38



PIKT



Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikule väljapanekule suunamisest teavitamine
Foto: Tartu Vallavalitsus

Tartu Vallavalitsus annab teada, et on oma 19.02.2026. a korraldusega nr 275 võtnud vastu ja suunanud avalikule väljapanekule Tila külas asuva Tärmi maaüksuse osaala ja lähiala detailplaneeringu.

Planeeringu eesmärgiks on Tärmi maaüksus (kõ tunnus: 794030020838) jagada üksikelamu maa ning kaheksikelamu maa kruntideks ning määrata ehitusõigus elamute (üksikelamud, kaheksikelamud ja abihooned) ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, hajastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 9 ha.

Planeeringuala on praegu hoonestamata maastikumaastik (rohumaastik), kus kasvab üksikuid puid. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on moodustatud Tärmi maaüksusele 40 krunt, sealhulgas 37 elumaa krunt, üks ühiskondlike ehitiste maa krunt, üks tee- ja tänavamaa krunt ning üks üldkasutatava maa krunt. Planeeringualale on võimalik kavandada kuni 72 uut elamuühikut. Planeeringulahendus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud eelkõige uute hoonete ehitamisega. Planeeritud tegevus toob kaasa muutusi senises maastikus ja keskkonnas visuaalses ilmes – hoonestamata rohumaastik asendub uue hoonestusega.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, väärtustele või kultuuripärandile. Pidades silmas kõiki detailplaneeringus esitatud nõuetest, võib tekkida planeeringu elluviimisel vaid ajutine negatiivne mõju, mis on tingitud ehitustegevuse iseloomust ning tunnetatav ehituseaegajal.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub ajavahemikul 16.03.2026-29.03.2026 Tartu Vallavalitsuse kantseleis ning Tartu valla kodulehel www.tartuvald.ee. Kirjalik arvamus palume esitada soovil korraldajale ajavahemikul 16.03.2026-29.03.2026. a Tartu Vallavalitsuse e-posti aadressile: tartuvald@tartuvald.ee. Avaliku väljapaneku jooksul on igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamusi.

Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldusega on võimalik tutvuda Tartu valla detailplaneeringute registris: https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2024_06/pb.

Vastuvõetud ning avalikule väljapanekule suunatud planeering lisatakse materjalide hulka hiljemalt enne avaliku väljapaneku algust.









