



TERAV KERA OÜ

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

Töö nr: DP-15-25

TARTU MAAKOND, TARTU VALD

RAADI ALEVIS ASUVA MÕISAHÄRRRA TN 3 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostamise korraldaja

Tartu Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Arli Kärberg

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Tartu 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
6. Olemasoleva olukorra analüüs	5
6.1. Üldinfo	5
6.2. . Planeeringuala maakasutus.....	5
6.3. Juurdepääsud ja teed	5
6.4. Haljastus ja maastik.....	5
6.5. Tehnovõrgud	5
6.6. Naaberkinnistute andmed	6
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
8. Planeeringu lahendus.....	7
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
8.2. Krundi ehitusõigus	7
8.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	9
8.8. Ehitistevahelised kujad	10
8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	10
8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	10
8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	11
8.9.4. Soojavarustus	11
8.9.5. Sidevarustus.....	11
8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	11
8.11. Keskkonnatingimuste seadmine	12
8.12. Servituutide vajaduse määramine.....	13
8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	13
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13
8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks.....	14
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	15
 JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	16
2. Olemasolev olukord.....	17
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	18
4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega.....	19
5. Illustratiivne vaade.....	20

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 04.12.2025.a korraldus nr 1386 Raadi alevis asuva Mõisahärra tn 3 maaüksuse detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Arli Kärberg. Planeeringu koostamise korraldaja on Tartu Vallavalitsus.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 223619).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Raadi alevis asuva Mõisahärra tn 3 maaüksusel kehtiva ehitusõiguse suurendamist, et laiendada olemasolevat üksikelamut. Kavandatava muudatusega soovitakse suurendada ehitisealust pinda kuni 345 m²-ni. Ehitisealune pind suureneks planeeringu kehtestamise järgselt kuni 70 m² võrra. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1380 m².

Mõisahärra tn 3 maaüksusel kehtib Tartu Vallavolikogu 21.01.2004. a otsusega nr 3 kehtestatud „Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneering“. Nimetatud planeeringus jääb Mõisahärra tn 3 maaüksus planeeritud krundile Pos 57. Kehtiva ehitusõiguse kohaselt on Mõisahärra tn 3 maaüksusel lubatud ehitada kuni kaks hoonet ning täisehitus on määratud 20% krundi pindalast.

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurset ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muud elamuid teenindavat maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Väikeelamu maa-alal on üldplaneeringu kohaselt lubatud ehitisealune pind kuni 25% krundi pindalast. Seega planeeringu algatamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeringualal kehtib Tartu Vallavolikogu 21.01.2004. a otsusega nr 3 kehtestatud „Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneering“. (https://gis.tartuvald.ee/dokumendid/Detailplaneeringud/DP_2003_17/). Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Raadimõisa, Mõisaplatsi ja Mõisavärava kinnistute detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Mõisahärta tn 3**;
- katastriüksuse tunnus- 79401:006:0928;
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 1379 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023-2035;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu valla jäätmehoolduseeskiri;
- Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Detailplaneeringu aluskaardiks on kasutatud KG-Büroo OÜ (EEG000197) poolt jaan.2026. a koostatud topo-geodeetilist alusplaani, töö nr 1416-25GEO.

5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Raadi alevis. Raadi alev asub Tartu valla lõunaosas, piirnedes vahetult Tartu linnaga. Planeeringuala asub kiiresti areneva elumupiirkonna keskmes, millel on hea ühendus ka Tartu linnaga. Lähim bussipeatus (Kaupmehe) asub planeeringualast ida suunas ca 710 meetri kaugusel. Lähim kauplus (Grossi toidukaubad) asub planeeringualast ca 780 meetri kaugusel. Raadi Põhikool Lasteaed jääb planeeringualast jalgsi kõndides ca 380 meetri kaugusele. Raadi lasteaed Ripsik jääb planeeringualast ca 980 meetri kaugusele.

Lähiümbruse kergliiklusteed on ühendatud Vahi, Kõrveküla ja Tartu linna kergliiklusteedega, mis tagavad jalgsi hea juurdepääsu ja on kasutatavad lisaks ka erinevateks sportimistegevusteks (kepikeond, rulluisutamine, jooksmine jne).

Planeeringuala ümbritsevad üksikelamumaa krundid. Veidi kaugemal lääne pool asub ühiskondlike ehitiste maa- Keskuse tee 11 maaüksusel asuv Raadi Põhikool. Põhja ja loode suunas paiknevad ärimaad, kus toimub aktiive äripiirkonna väljaehitamine.

Kinnistute suurused kontaktvööndis on varieeruvad. Üksikelamutega hoonestatud krundid jäävad vahemikku 1281 m² kuni 1734 m².

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad üksikelamud on 2-korruselised viilkatusega suhteliselt ühesuguse arhitektuurse välisilmega elamud. Abihooned hetkel kontaktvööndis puuduvad. Hoonete välisviimistluses on kasutatud valdavalt krohvi, puitvoodrit ja dekoratiivkivi. Olemasolevate hoonete katusematerjaliks on katusekivi ja valtsplekk.

6. Olemasoleva olukorra analüüs

6.1. Üldinfo

Planeeringuala asub Tartu vallas Raadi alevis Mõisahärra tn 3 maaüksusel. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

6.2. Planeeringuala maakasutus

Mõisahärra tn 3 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on elumumaa 100%. Mõisahärra tn 3 on hoonestatud kahekorruselise üksikelamuga (ehr kood: 120670516), mille ehitisealune pind on 252,3 m² ja kõrgus on 9,0 m. Lisaks paikneb maaüksuse kirdeosas 7 m² suurune kasvuhuone.

6.3. Juurdepääsud ja teed

Mõisahärra tn 3 maaüksusele on olemasolev juurdepääs Mõisahärra tänavalt. Mõisahärra tänav on kahe-suunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on 5,0 meetri laiune. Tegemist on ühiskasutusega tänavaruumiga, kus mõlemal pool sõiduteed on haljasribad ning kõnniteed puuduvad. Tänavakoridori laius on 14,5 meetrit.

6.4. Haljastus ja maastik

Mõisahärra tn 3 maaüksusel kasvab põhja, ida ja lääne poolses küljes elupuuhekk.

Planeeringuala reljeef on tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 51.49 (krundi edelanurgas) kuni 51.75 (idas) meetrit.

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud ning reostusohhtlikkuse tase on kõrge.

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

6.5. Tehnovõrgud

Mõisahärra tn 3 maaüksusel on olemasolev vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustuse ühendus ning maaküte. Ümber elamu on paigaldatud drenaažitorustik.

Planeeringualast lõuna pool, Mõisahärta tänaval asuvad madalpinge elektri- ja sidekaablid, gaasitorustik, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee torustikud.

6.6. Naaberkinnistute andmed

Planeeringuala piirneb põhjast Mõisapiiri tn 4, kirdest Mõisapiiri tn 6, idast Mõisahärta tn 5 ja lõunast Mõisahärta tänav L1 maaüksusega. Planeeritav ala piirneb läänest Mõisahärta tn 1 ja loodest Mõisapiiri tn 2 maaüksusega.

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

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeritav tegevus sobitub kavandatavasse asukohta, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule olukorrale ning kehtivatele planeerimisdokumentidele. Planeeringuala paikneb Tartu vallas Raadi alevis väljakujunenud väikeelamute alal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Mõisahärta tn 3 maaüksusel kehtiva ehitusõiguse suurendamine olemasoleva üksikelamu laiendamiseks. Planeeringuga soovitakse suurendada krundil lubatud ehitisealust pinda kuni 345 m²-ni, mis tähendab ehitismahu kasvu ligikaudu 70 m² võrra võrreldes olemasoleva olukorraga. Olemasolev üksikelamu on ehitisealuse pinnaga 252,3 m² ning maaüksus on varustatud vajalike tehnovõrkudega.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on krundile lubatud kuni kahe hoone püstitamine (üksikelamu ja abihoone) ning täisehituse protsent on määratud 20%. Kavandatav muudatus jääb kooskõlla Tartu valla üldplaneeringuga, mille kohaselt on väikeelamu maa-alal lubatud ehitisealune pind kuni 25% krundi pindalast.

Arvestades krundi suurust (ligikaudu 1380 m²) ning olemasolevat hoonestust, on kehtiva ehitusõiguse alusel lubatud ehitisealune pind osaliselt ammendanud ning kavandatav suurendamine võimaldab paremini vastata elanike vajadustele ja parandada elamistingimusi. Keskkonnasäästlikkuse aspektist on samuti eelistatud olemasolevate hoonete ajakohastamine ja parendamine. Planeeringulahendus ei too kaasa olulist muutust piirkonna hoonestusstruktuurist ega ruumilises iseloomus, vaid täiendab olemasolevat hoonestust mõõdukalt ja proportsionaalsel viisil.

Planeeritav lahendus arvestab piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi, kus elamud on valdavalt 2-korruselised ning paiknevad krundi sisemuses, järgides tänavajoont ja naaberhoonete paiknemist. Laiendus kavandatakse olemasoleva hoone mahuga sidusalt, vältides tänavaruumi liigset tihendamist ning säilitades piirkonnale omase avaruse ja roheline iseloomu.

Planeeringuga säilitatakse krundi senine kasutusotstarve ega kavandata maa jagamist.

Planeeringulahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, arvestab olemasolevat keskkonda ning tagab piirkonna ruumilise kvaliteedi säilimise, võimaldades samal ajal kinnistu funktsionaalset ja elukvaliteeti parandavat arendamist.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata. Planeeritav katastriüksus säilib olemasolevana.

8.2. Krundi ehitusõigus

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

Mõisahärä tn 3 krundile on lubatud ehitada 2 hoonet- 1 üksikelamu ja 1 abihoone, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatise (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib Mõisahärä tn 3 krundile ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet.

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

Mõisahärä tn 3 krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Elamu laiendus ja võimaliku abihoone asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Hoonete arhitektuurne lahendus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi. Hoonete arhitektuursed lahendused peavad piirkonda sobituva ja tagama tervikliku hoonestuse, arvestades Raadimõisa piirkonna väljakujunenud elamukeskkonnaga.
- Krundile ehitatavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ja kasutada tuleb ühesuguseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust. Hoonete värvilahenduses eelistada vähedomineerivaid toone.
- Elamu laiendus kavandada olemasoleva hoone külgede või hoovi poole.

- Välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid, kestvaid ja vähest hooldust nõudvaid materjale.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist. Päikesepaneelide paigaldamine maaraamidele on keelatud.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid (plastvooder jmt), ümarpalk ja tööstuslik profiilplekk välisviimistlusena.

Hoonete projekteerimisel krundile arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuurset nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis koos tehnovõrkudega.</i>
Katuseharja kulgemise suund	Elamu 2-korruselisel mahul paralleelselt Mõisahärra tänavaga, abihoonel kas paralleelselt või risti tänavaga.
Katuse tüüp põhimahul	Elamu põhimahul kelpkatus, abihoonel viil-, kelp- või lamekatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, sindel jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
Katusekatte värvid	Must, tumehall või pruun.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv, klaas, betoon (ka kombineeritult) vm kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 40 cm maapinnast.

8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud Mõisahärra tn 3 krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud.** Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljastuse kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega* on krundile planeeritud hoonestusala suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoonete kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 7.8. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava üksikelamu laienduse illustratiivne maht ja paiknemine hoonestusalas. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on Mõisahärra tn 3 krundile lubatud ehitada hoonestusalasse kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid.

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

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Mõisahärta tn 3 maaüksusele säilib olemasolev juurdepääs Mõisahärta tänavalt (vt joonis 4 *Põhijoonis koos tehnoõrkudega*). Täiendavate mahasõitude rajamine tänavale on keelatud. Parkimine (sh jalgratastele) on lahendatud krundisisiselt.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt (sh jalgrataste parkimine), elamu ees oleval parkimisalal. Planeeringuala krundi minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimishormidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Mõisahärta tn 3 krundi haljastamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- **Vähemalt 15 % krundi pinnast säilitada looduslikuna.** Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka pöösaid-puhmaid.
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).

Mõisahärta tn 3 maaüksus on piiratud tänavapoolsel krundi piiril hõreda puitpiirdega, mis on kombineeritud kivipostidega. Ülejäänud piiridele on paigaldatud keevispaneelaed koos elupuu hekiga.

Piirete uuendamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire. Keelatud on läbipaistmatud piirded, aia pinnast vähemalt 25% peab olema läbipaistev (ei kehti haljaspiiretele). Tänavapoolsel piirdel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid ja üksikelamuga sobivaid müürifragmente.
- Krundipiiride vahelise piirde uuendamisel on lubatud võrkaed, keevispaneelaed või võrkaed (sh keevispaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.

8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida, et oleks tagatud sademevee äravool. Planeeritud krundi vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise

projekteerimise käigus. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

8.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud naaberkinnistutel asuvate hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui naaberkinnistute hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Mõisahärra tn 3 maaüksusel säilib olemasolev veevarustuse liitumine Mõisahärra tänava ühisveevärgi torustikuga. Veetarbimise suurenemist maaüksusel ei kavandata.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Tuletõrjevett on võimalik saada ühisveevärgi torustikust 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähim tuletõrjehüdrant nr 5025 paikneb Mõisapiiri ja Mõisahärra tänavate ristmikul, jäädes planeeringualast 65 m kaugusele.

8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Mõisahärra tn 3 maaüksusel säilib olemasolev kanalisatsioonivarustuse liitumine Mõisahärra tänava ühiskanalisatsiooni torustikuga. Reoveehulga suurenemist maaüksusel ei kavandata.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Mõisahärra tn 3 maaüksusel säilib olemasolev sademeveetorustiku liitumine Mõisahärra tänava sademeveetorustikuga.

Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Krundi vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale

hoonestatud naaberkruntide maapinnast. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Krundil kasutada keskkonnasõbralik ja veerežiimi ühtlustavaid sademeveelahendusi nagu nt väikese äravooluteguriga pinnakatteid, puhverriba, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, viibetiiki vm lahendusi. Planeeringu realiseerimisega ei tohi kaasneda naaberkruntidele täiendavaid liigvee probleeme. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Mõisahärta tn 3 maaüksusel säilib olemasolev elektrivarustuse liitumine krundi edela nurgas asuvast olemasolevast elektriliitumiskilbist. Vajadusel peakaitsme suurendamine on võimalik Elektrilevi OÜle avalduse esitamisel.

Mõisahärta tänaval on tänavavalgustus. Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.9.4. Soojavarustus

Mõisahärta tn 3 maaüksusele on määratud lokaalne soojavarustus. Möisahärta tn 3 elamul on soojavarustus lahendatud soojuspumba ja ahikütte baasil.

Võimalikud kütteallikad on veel elektri-, soojuspump- või päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maaraamidele päikesepaneelide paigaldamine ei ole lubatud). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks kütteõlid, põlevkivi ja kivisüsi.

8.9.5. Sidevarustus

Mõisahärta tn 3 maaüksusel säilib sidevarustuse ühendus Möisahärta tänaval asuvast sidekaablist.

8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olemasoleva piirkonna kompaktsuse ja tiheduse olulist muutust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

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

Sotsiaalsed mõjud

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

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

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

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

8.11. Keskkonnatingimuste seadmine

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

Jäätmekäitlus on Mõisahärä tn 3 maaüksusel on lahendatud prügikonteinerite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu on korraldatud vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Soovitav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks märkamatuks.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasest. Tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa

1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud (nt soojuspumbale paigaldada varjestuskast vm kasutada muid müra vähendavaid meetmeid).

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

Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.12. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudub.

8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

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

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

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

8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega

kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud krundi igakordsete omanike poolt.

8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks

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

- Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.
- Planeeringu elluviimisega seotud kulud katab planeeringust huvitatud isik. Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on heaks kiitnud või kooskõlastanud:

- **Päästeameti Lõuna Päästeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, peainspektor Pjotr Vorobjov 17.07.2026. Digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).