



# Kandiküla Ilmatsalu tee 19 krundi detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2021-2022

**Merlin Kalle**

Projektijuht-planeerija

Diplomeeritud ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 163361)

**Merlin Kalle**

Töö koostamisest huvitatud isik



# Sisukord

<b>1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
1.1 Tartu linna üldplaneering.....	5
1.2 Rahinge jalg- ja jalgrattatee põhiprojekt.....	6
1.3 Kandi tee vee- ja reoveekanaliseerimise tööprojekt.....	6
1.4 Kandi tee piirkonna sidevõrk. Kandi tee, Kandiküla küla, Tartu linn, Tartumaa. Elektroonilise side võrgu rajatis Eelprojekt.....	7
<b>2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....</b>	<b>7</b>
2.1 Planeeringuala kontaktvõõndi üldine iseloomustus ja analüüs.....	7
2.2 Planeeringuala iseloomustus .....	8
<b>3 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV .....</b>	<b>8</b>
3.1 Planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused .....	8
3.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	9
3.3 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused.....	9
3.4 Haljastus, heakord, piirded ja vertikaalplaneerimine.....	11
3.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	11
3.6 Tehnovõrgud- ja rajatised.....	12
3.6.1. Veevarustus.....	13
3.6.2. Olmereoveekanaliseerimine .....	13
3.6.3. Sademevee ärajuhtimine.....	13
3.6.4. Tuletõrje veevarustus .....	13
3.6.5. Elektrivarustus, välisvalgustus .....	14
3.6.6. Soojavarustus.....	15
3.6.7. Telekommunikatsioonivarustus .....	16
3.7 Tuleohutuse tagamine .....	16
3.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
3.9 Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	17
3.10 Piirangud .....	19
3.10.1 Servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine .....	19
3.10.2 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd .....	20
3.10.3 Sundvalduse ala.....	20
3.10.4 Tehnovõrkude kaitsevööndid .....	20
3.11 Detailplaneeringu rakendamise nõuded.....	20

## JOONISED

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem ja kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 10 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 500
3. Põhijoonis	M 1 : 500
4. Tehnovõrgud	M 1 : 500

## KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL



# SELETUSKIRI

## 1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 09.03.2021 korraldus nr 265 *Kandiküla Ilmatsalu tee 19 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine (sh planeeringu koostamise lähteseisukohad ja planeeringuala situatsiooniskeem).*

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Tartu linna üldplaneeringut (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07.10.21 otsusega nr 373);
- Rahinge jalg- ja jalgrattatee põhiprojekti (Novarc AS, 2019, töö nr 1475-2);
- Ilmatsalu tee ehitusjärgset kontrollmõõdistust täpsusastmega M 1:1000 (Tartu Geodeesia OÜ, detsember 2021; töö nr TG290);
- Tartu linn, Kandi tee vee- ja reoveekanaliseerimisprojekti tööprojekti (Altren Projekt OÜ, märts 2021, töö nr VK2131);
- Eelprojekti: Kandi tee piirkonna sidevõrk. Kandi tee, Kandiküla küla, Tartu linn, Tartumaa. Elektroonilise side võrgu rajatis. (AS Stik-Elekter, mai 2021, töö nr 9640PP-K2);
- Rahinge küla – Kandiküla – Tartu linn vahelised vee- ja kanalisatsioonitorustikud tööprojekti (Mirrom OÜ; detsember 2020; töö nr 20001);
- Geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (OÜ WeW, jaanuar 2021, töö nr GEO-015-21); alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- *Planeerimisseadust* ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks üksikelamute rajamiseks. Planeeringuala hõlmab ka kinnistuga külgneva riigitee nr 22103 Tartu – Ilmatsalu – Rõhu lõigu km 0,43-0,56.

Planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis sisaldavad teavet planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet.

### 1.1 Tartu linna üldplaneering

Tartu linna üldplaneering seab eesmärgiks elamupiirkonna ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse arengu. Üldplaneeringu kohaselt on Ilmatsalu tee 19 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa. Ilmatsalu tee 19 kinnistu jääb üldplaneeringuga määratud Kandiküla detailplaneeringu kohustusega alale, kompaktses asustuses arengualale (tiheasustusalale) Kandiküla asumisse (KAN 3), kus kehtivad väikeelamumaa juhtfunktsiooni kohased üldtingimused ja kus kolme ja enama korteriga elamud, sh ridaelamud ei ole lubatud ning ala arendamisel on vajalik koostada detailplaneering. Asumi ehituslikus iseloomustuses on toodud, et seni valdavalt vanades talukohtades hoonestatud maa-alad reserveeritakse laialdaselt väikeelamumaadeks.

Lisaks on määratud täpsemad ehitustingimused: väikeelamukrundile on lubatud rajada üks elamu ja kuni üks abihoone, üle 5000 m<sup>2</sup> olemasolevatel elamukrundidel kuni neli abihoonet. Uushoonestusalade krundi- ja hoonestusstruktuuri planeerimisel tuleb olemasolevad talukohad integreerida asumi tervikusse. Hoonete maksimaalne ehitisealune pind krundi kohta on üldjuhul kuni 250 m<sup>2</sup>. Lubatud on kaldkatused ja lamekatused, aga ühe kvartali või tänava äärne hoonestus peab olema ühtsete nõuetega arhitektuurne tervik. Hoone suurimaks lubatud kõrguseks on 8,5 m ja lamekatuste korral 7,5 m hoonet ümbritsevast keskmisest maapinnast; maksimaalseks korruselisuseks on kaks (korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul on 3,2 m). Kehtib ehitusjoone järgimise kohustus. Krundi täisehitusprotsendiks on määratud 15%, erisusega: 3000<=10%. Minimaalne lubatud krundi suurus on

1800 m<sup>2</sup>. Olemasolevate talukohtade kruntimine minimaalse suurusega üksusteks ei ole lubatud, krundi jagamine on igakordne kaalutlus. Kruntide moodustamisel tuleb tagada, et iga krunt külgneks tänavaga. Autode parkimine peab olema tervikuna lahendatud krundil, parkimiskoha kavandamine ei saa toimuda tänava maa arvelt. Talukohtades säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Maanteede lähedastel kruntidel tuleb müratõke lahendada haljastuse abil (nt tihe kaherealine hekk). Piirded peavad olema ažuursed, lahendada kaasaegselt, kõrgusega 1,2-1,5 m. Vältida ulatuslikke plankaedasid ja müratõkkeseinu - müra tõkestamiseks kasutada teisi meetmeid (haljastus, hoonete paigutus). Leida lahendused sademeveete korduvkasutuseks ja immutamiseks krundil.

Üldplaneering käsitleb ka müra normtasemeid ning maanteemüraga arvestamisel annab soovitusel kõrvalmaantee Tartu-Ilmatsalu-Rõhu ääres kavandada uushooned vähemalt 50 m kaugusele. Uute müratundlike alade rajamine teele lähemale (nt Kandiküla) on lubatud asjakohaseid leevendusmeetmeid rakendades.

Hoonestatavatele kruntidele väikeelamu maal on üldplaneeringus seatus järgmised haljastuse nõuded: kõrghaljastuse kavandamisel lähtuda krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes; kõrghaljastuse ja tehnilise taristu elementide (sh maasoojussüsteemi) paiknemine peab olema omavahel kooskõlas; soovitatav on katustelt lähtuva sademevee taaskasutus krundil; kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka põetavaid hekke. Hekk ei tohi hakata piirama liikumist tänavamaal ega nähtavust ristmikel; rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala reeglina olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab reeglina olema vähemalt 25%. Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem, kui kõvakattega ala. Hoonete alune maapealne pind ei kuulu kõvakattega ala haljastatava ala sisse.

Üldplaneeringuga on määratud jalgrattateede põhivõrk ja tugivõrk, mis on seotud naaberomavalitsustele kuuluvate teedevõrgustikega. Ilmatsalu tee äärde on planeeritud jalgrattateede tugivõrgu osa, mis tihendab põhivõrku, parandab ühendustegurit ja juurdepääsetavust ning teenindab valdavalt asumisisest liiklust. Ilmatsalu teel on jalg- ja jalgrattateede paiknemine kavandatud ühel pool sõiduteed eraldatud haljasribaga.

## 1.2 Rahinge jalg- ja jalgrattatee põhiprojekt

Ilmatsalu tee äärde on koostatud Rahinge jalg- ja jalgrattatee (JJT) põhiprojekt. Projekt hõlmab erakinnistuid, millest tulenevalt on mh ka Ilmatsalu tee 19 kinnistule kergliiklustee rajamise eesmärgil seatud ligikaudu 1114 m<sup>2</sup> suurusele alale sundvaldus. Rahinge JJT ning sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitaja on Tartu linn.

Vastavalt projektile on JJT laiuseks kavandatud 3 m. Ilmatsalu tee 19 kinnistule projekteeritud JJT ja sõidutee vaheriba laius on ca 7 m. Ilmatsalu tee 19 kinnistu mahasõidule laiusega 4 m ja pöörderaadiusega 7 m on kavandatud uus asfaltkate. Sademeveel on planeeritud imbuda vaheriba pinnasesse. Ette on nähtud Ilmatsalu tee 19 kinnistul 11 puu (peamiselt viljapuud) raadamine. JJT äärmisesse serva, sõiduteest kaugemasse serva on projekteeritud valgustid 6 m metallpostidel (38 - 40 m sammuga). Olemasolev võrkpiire ja väravad on kavandatud likvideerida ning asendada uue piirdeaia (projekti kooskõlastamisstaadiumis kokku lepitud: kuni 2 m kõrgune puitplank) ja väravaga.

## 1.3 Kandi tee vee- ja reoveekanaliseerimise projekti tööprojekt

Projektlahendus näeb ette Kandi teel vee- ja reoveekanaliseerimise projekti ühendades need olemasoleva vee- ja reoveekanaliseerimise projekti Ristla tee 4 kinnistul. Kandi teelt on projekteeritud ühendustorustikud (kaks veetoru ja reoveekanaliseerimistoru) Ilmatsalu tee 19 kinnistule läbi Kandi tee 12 kinnistu. Ühenduslõigud projekteeritud Kandi tee veetorustiku läbimõõt on 160 mm.

## 1.4 Kandi tee piirkonna sidevõrk. Kandi tee, Kandiküla küla, Tartu linn, Tartumaa. Elektroonilise side võrgu rajatis Eelprojekt

Projektlahendus näeb ette rajada sideliini ühenduse Ilmatsalu tee 19 kinnistule Kandi tee suunast. Projektiga on kavandatud Kandi tee äärsete kinnistute sidevarustus sideõhukaablitega mööda elektriõhuliini poste. Ilmatsalu tee 19 kinnistule on ette nähtud sidevarustus pinnasesse paigaldatava mikrotoruga. Lisaks on läbi planeeringuala projekteeritud mikrotoru pinnases kuni riigitee ääres kulgeva ELASA trassini ning sideühendused Ilmatsalu tee 19 naaberkinnistutele (maa-aluste liinidena).

## 2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

### 2.1 Planeeringuala kontaktvõõndi üldine iseloomustus ja analüüs

Ilmatsalu tee 19 kinnistu asub riigitee nr 22103 Tartu – Ilmatsalu – Rõhu km 0,43-0,56 ääres Kandikülas ca 400 m kaugusel nn Ilmatsalu ringristmikust. Planeeringuala kontaktvõõndisse jäävat Kandiküla osa võib liigitada külatüübilt tänavakülaks, kus taluõued paiknevad järjest mõlemal pool külatänavat - Kandi teed. Küla kujunes ajalooliste talukohtade maadele.

Kontaktvõõndisse jäävate Kandiküla kinnistute suurused varieeruvad alates 1999 m<sup>2</sup> (Kandi tee 14, kt 83101:005:0106) kuni 19332 m<sup>2</sup>(Ilmatsalu tee 21, kt 83101:005:0038; elamukompleksiga õuema osa sellest ca 5000 m<sup>2</sup>, ülejäänud põllumaa). Keskmiseks kinnistu suuruseks on ca 3000 m<sup>2</sup>, suuremad kinnistud jäävad küla äärealadele: loodesuunda Kandi tee 18, kt 83101:005:0040, 6117 m<sup>2</sup> ja Ilmatsalu tee 21 eelnevalt esitatud andmetega, ja üks ka küla keskmesse: Kandi tee 3, kt 83101:005:0100, 7422 m<sup>2</sup>.

Riigiteega külgnevate kinnistute põhihooned asetsevad enam-vähem ühtsel ehitusjoonel ca 50 m kaugusel teest. Kruntide riigitee ja hoonestuse vaheline ala on hooldatud muru- või rohumaa-ala.

Riigitee äärde jäävat hoonestust iseloomustab elamute suurus ca 100 m<sup>2</sup> ja rohkema kui kahe abihoone olemasolu, millest üks on suurema ehitisealuse pinnaga kui elamu (ca 130 m<sup>2</sup>). Kuna riigitee ja Kandi tee vahelisele alale jäävad kinnistud on ca 3000 m<sup>2</sup> suurused, jäävad kinnistute hoonete ehitisealused pinnad vahemikku ca 200 – 350 m<sup>2</sup>. Hooned on nii ühe- kui kahekorruselised ja enamasti viilkatusega. Välisviimistluses on kasutatud puitu, kivi, krohvi; harjajoon on nii risti kui paralleelselt riigiteega. Kontaktvõõndi suurematel kinnistutel (Kandi tee 18, Kandi tee 3) on hoonete ehitisealune pind ca 375 m<sup>2</sup>.

Küla ümbritsevad haritavad põllumaad.

Planeeringualast linnulennult ca 1 km raadiusesse jäävad ühistranspordipeatused, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee selle äärse tootmis- ja ärihoonestusega, Visa hall, Maxima kauplus, Neste tankla ning Ravila ja Ilmatsalu tn korterelamud. Veidi kaugemale jäävad Veeriku linnaosa kool ja lasteaiad ning Arena spordiklubi.

Kandiküla näol on tegemist kompaktsel maa-asulaga, mida iseloomustab tihe korrapärane hoonestusstruktuur. Seoses kergliiklustee ehitusega Ilmatsalu tee äärde ning tehnovõrkude rajamisega piirkonda liitub küla orgaaniliselt keskuslinnaga kujunedes kompaktsel ruumilahendusega elupiirkonnaks.

Planeeringuala asukoht koos kontaktvõõndiga on vaadeldav joonisel nr 1.

## 2.2 Planeeringuala iseloomustus

Planeeringualaks on maaüksus Ilmatsalu tee 19 (kt 83101:005:0072) pindalaga 10 826 m<sup>2</sup>, mille sihtotstarve on elamumaa 100%. Planeeringuala hõlmab ka kinnistuga külgneva riigitee nr 22103 Tartu – Ilmatsalu – Rõhu (kt 83101:005:0065) lõigu km 0,43-0,56.

Ilmatsalu tee 19 maaüksus on hoonestatud ühekorruselise elamu (ehr kood 104049118, ehitisealune pind 85 m<sup>2</sup>) ja rekonstrueeritava abihoonega (ehr kood 120839836, ehitisealune pind 124,6 m<sup>2</sup>) ning alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ehitistega (laut, kasvahoone). Elamu on viimistletud puitlaudvoodriga ja omab valtsplekist püramiidkatust, ka abihoonel on puitlaudvooder ning plekk-katus. Mõlemal hoonel on keldrikorrus.

Maaüksus on heakorrastatud ja liigirikka rohttaimestiku ja haljastusega (loodusliku mitmekesisuse eest hoolitsevad lambad). Ajalooliselt (1930- ja 40-ndatel aastatel) on maaüksusel (endise nimega Koidu talu; ja seda ümbritsevatel kinnistutel, mis on moodustatud endise Koidu talu maadele) asunud Koidu talu katse- ja sordiaed, kus aretati õunasort Koidu renett (aretaja Aleksander Lange; käesolevalt alal säilinud üks sordipuu, mis on joonistel tähistatud). Seetõttu kasvab maa-alal rohkesti vanu õunapuid. Koidu talu katse- ja sordiaed on määratud pärandkultuuriobjektiks<sup>1</sup> reg nr-ga 831:VIL:001 seisundiga: objektist või tema esialgsest funktsionaalsusest säilinud 20-50%.

Eluhoone läheduses kasvavad ilutaimed ja marjapõõsad. Maapinna kõrgused jäävad vahemikku ca 57 – 58 m/abs, reljeef on tasane.

Juurdepääs Ilmatsalu tee 19 maaüksusele toimub lõunasuunast otse kõrvalmaanteelt nr 22103 Tartu – Ilmatsalu – Rõhu, mis on asfaltkattega ja ca 8,5 m laiuse sõiduteeosaga. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus 2020. aasta andmetel on 1511 sõidukit, millest 95% moodustasid sõiduautod ja pakiautod, 3% autorongid ja 2% veoautod ja autobussid. Teel liikumise piirkiirus on 90 km/h. Kergliiklejad liiguvad 2021.a lõpus valminud Rahinge jalg- ja jalgrattateel, mille jaoks on Ilmatsalu tee 19 maaüksusele määratud sundvaldus. Elamust lõunasuunas on olemas kruusakatteline parkimisala sõidukitele.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 22103 kaitsevöönd ulatusega 30 m.

Olemasoleva hoonestuse elektriühenduse tagab elektri õhuliin, veega varustamine toimub Kandi tee 10, kt 83101:005:0042 kinnistul asuvast lokaalsest puurkaevust (veevõtt alla 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas, hooldusala ulatus 10 m) ning reovesi suunatakse oma lokaalsesse kogumiskaevu. Lisaks asub hoonete vahelisel õuelal oma salvkaev (hooldusala ulatus 10 m). Maaüksust läbival elektri õhuliinil on kaitsevöönd ulatusega 2 m mõlemal pool liini telge. Maaüksuse loodeosas asub õhuliinipostil naaberkinnistu Kandi tee 18 elektri liitumiskilp, millest suundub hoonestuseni elektri maakaabelliin kaitsevööndi ulatusega 1 m äärmisest kaablist.

## 3 DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

### 3.1 Planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine. Üldplaneeringu kohaselt on Ilmatsalu tee 19 kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud väikeelamu maa, kus seni valdavalt vanades talukohtades hoonestatud maa-alad reserveeritakse laialdaselt väikeelamumaadeks.

Planeeringualal on kavandatud olemasolev elamumaa kinnistu jaotada kaheks. Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist sobivad moodustatud kruntide suurused olemasolevasse külastruktuuri. Krunt nr 1 on

<sup>1</sup> Pärandkultuur on eelmiste põlvkondade elamisviisist jäänud nähtavad märgid, mida tuleb osata märgata, hinnata ja sellesse lugupidavalt suhtuda.



moodustatud suuremana, et oleks tagatud endisele õunasordiaretajale kuulunud hoonestuse ja säilinud viljapuude paiknemine samal kinnistul. Krunt nr 2 on loogiliseks jätkuks olemasolevale krundistruktuurile. Planeeritud kruntide hoonestamine on võimalik lähtuvalt piirkonnas väljakujunenud ehitusjoonest, mis läbi asuvad hooned riigiteest piisaval kaugusel vältimaks teest põhjustatud häiringuid.

Planeeritud kruntidele kavandatud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja kõrgus ühtivad külale iseloomulike näitajatega. Kuna krunt nr 1 asub ajaloolise talukoha, Koidu talu, asukohas ja on olemasolevalt hoonestatud, võimaldab määratud ehitusõigus krundi hoonestada maksimaalselt 350 m<sup>2</sup> ulatuses kuni kahekorruseliste hoonetega, krundi nr 2 kui uue piirkonda moodustatava krundi hoonete suurim lubatud ehitisealune pind järgib üldplaneeringuga määratud ehk 250 m<sup>2</sup> ning samuti on võimalik ehitada piirkonnale iseloomulikult kuni kahekorruseline hoonestus.

Planeeritud krundid on suure pinnaga ning riigitee äärsel alal haljasmaaga. Planeeritud kruntide hoonete suurim lubatud ehitisealune pind tagab kruntidel suure haljastatava ala osakaalu. Planeering annab soovitusel kohamälu (Koidu talu katse- ja sordiaed) säilimise eesmärgil kruntidele istutada viljapuid. Planeeritud kruntide lõunakülge ehitatud Rahinge jalg- ja jalgrattatee loob head võimalused Tartu linnakeskusesse liikuda jalgsi või rattaga.

Planeeringulahendusega on loodud eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Kuna tihendatakse olemasolevat küla, on tegemist otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtteid järgiva lahendusega.

## 3.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Ilmatsalu tee 19 maaüksus on jaotatud kaheks üksikelamu maa krundiks. Kruntide moodustamine ja pindalad on nähtavad joonisel nr 3.

## 3.3 Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis. Samal joonisel kujutatud illustratiivne ehitiste paiknemine, suurus, konfiguratsioon jmt on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimisel.

Kruntide ehitusõiguse kohaselt säilib krundil nr 1 olemasolev hoonestus, kuid ehitusõigus võimaldab ka täiendavat hoonestust. Olemasolevaid hooneid võib remontida ja parendada, lubatud on ka ümberehitus ja vajadusel lammutamine. Ümberehitamisel või uushoonete rajamisel tuleb lähtuda planeeritud ehitusõigusest.

Krundile nr 2 on planeeritud uushoonestus: üksikelamu ja abihoone.

Elamukruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringu Kandiküla asumis ehitustingimustest ja kontaktvööndi analüüsist. Kuna krundi nr 1 pindala on üle 6000 m<sup>2</sup>, on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind määratud rohkem kui 250 m<sup>2</sup>.

Planeeritud kruntide hoonestuse olulisemad arhitektuursed tingimused:

- Katusetüüp: kaldkatus;
- Katusekalded: 3-45 kraadi;
- Katusekattmaterjalid: plekk, vm katusetüübile sobiv, vältida tuleb matkivaid materjale;
- Välisviimistlusmaterjalid: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale, näiteks klaas, puit, kivi, krohv (ka kombineeritult). Vältida tuleb matkivaid (plastvooder jmt) materjale;
- Kohustuslik ehitusjoon: ei määrata
- +/- 0.00 sidumine: tuleb lahendada projekteerimise käigus.

Planeeritud on järgmised ehitise kasutamise otstarbed <sup>2</sup>:

- Krundil nr 1: üksikelamu (11101); elamu abihoone (12744);
- Krundil nr 2: üksikelamu (11101); elamu abihoone (12744).

Lisaks on kohalikul omavalitsusel õigus lubada täiendavalt loetelus nimetatata ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad krundi kasutamise sihtotstarvetega ja/või kui need on vajalikud planeeritud tegevuse elluviimiseks/tööks (nt torujuhtmed (22000), elektri jaotusvõrgud ja sideliinid (22240), kanalisatsioonitorustik (22231), veejaotustorustikud (22220), gaasijaotustorustikud (22210), teed (21100) jne).

Kruntide ehitusõigusega määratletud hoone mahud tuleb ehitada hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piirides ning arvestatakse ehitisealuse pinna sisse. Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, treppi, tehnosüsteemi ja -seadme osa jt vastavas õigusaktis<sup>3</sup> nimetatud hooneosi.

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonestusele on elamukruntidel lubatud täiendavalt kuni 5 m kõrguste ja kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ehitiste (ehk ehitusloakohustuseeta ehitiste) püstitamine (ei kuulu ehitusõiguse näitajate hulka).

Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrguseid ehitisi, võib vajadusel rajada ka väljapoole hoonestusala, määrates ehitistele oma piirkonna, et ühtlustada krundile tekkivate ehitiste paigutust ja välistada kruntide kaootilist risustamist vaba ehitustegevuse alla kuuluvate ehitistega. Ehitiste kavandamisel tuleb arvestada naabusõigustega ning tuleohutuse tagamisega.

Kruntide hoonestusalade määramisel on lähtunud kontaktvööndis välja kujunenud ehitusjoonest, üldplaneeringu soovitusel arvestada maanteemüraga ning kavandada uushooned kõrvalmaantee Tartu – Ilmatsalu – Rõhu ääres vähemalt 50 m kaugusele ning tuleohutusnõuete täitmisest. Hoonestusalad on kavandatud riigitee sõiduteeservast ca 57 m kaugusele.

Hoonestusala on kruntidel antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse kuju ja asetust. Hoonestusalasse võib rajada ka rajatise (teid/platse jm) ja istutada puid ning põõsaid. Hoonestusala on kruntidel määratud terviklikult, st ka elektri õhuliini kaitsevööndis ja veekaevu hooldusalal. Hoonete ehitamisel ja kasutamisel tuleb arvestada krundil asuvate tehnovõrkude kaitsevöönditega. Elektri õhuliini alla ja kaitsevööndisse on võimalik hoonestada ainult kas võrguvaldaja nõusolekul või liini likvideerimise järel; samuti on veekaevu hooldusalal võimalik hoonestada kaevu likvideerimise järel.

Planeeritud hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

Hoonestuse arhitektuurne tase ja hoonete vaheline ruum peab olema lahendatud kõrgekvaliteediliselt. Muuhulgas on hoonete mahus vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

Arvestades ptk-s 3.8 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid võib sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Samuti on lubatud päikesepaneelide paigutada maapinnale selleks sobivasse kohta. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, väliruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja teel liiklejaid.

<sup>2</sup> Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

<sup>3</sup> Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6

Ehitustegevus tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.

### 3.4 Haljastus, heakord, piirded ja vertikaalplaneerimine

Kuna planeeritud kruntidel on asunud Koidu talu katse- ja sordiaed, tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevaid viljapuid kui puude asukoht ja tervislik seisund seda võimaldab. Samuti säilitada võimalusel muu olemasolev kõrghaljastus, kuna olemasolev haljastus võrreldes istutatava haljastusega omab kohest roheefekti.

Võimalik uushaljastus tuleb lahendada vastavalt vastava krundi omaniku soovile, kuid kohamälu säilimise eesmärgil on soovitatav kruntidele istutada samuti viljapuid.

Kõrghaljastuse kavandamisel tuleb lähtuda krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tee suhtes; kõrghaljastuse ja tehnilise taristu elementide paiknemine peab olema omavahel kooskõlas; soovitatav on katustelt lähtuva sademevee taaskasutus krundil; kruntide eraldamiseks, tänavailme ja elurikkuse rikastamiseks on soovitatav rajada nii vabakujulisi kui ka pöetavaid hekke.

Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala.

Planeeringujoonistel on istutatava haljastuse lahendus markeeritud põhimõttelisena illustreeriva lahenduse alusel.

Elamukrundid on lubatud piirata kõikidest külgedest kuni 1,6 m kõrguse metall- või puitpiirdeaia (sh läbipaistmatu plankaed), kuna olemasolevalt on mõlemad piirdeüübide kinnistupiiridel esindatud. Vaid riigitee poolisel krundi küljel sundvalduse alast alates krundi sisemuses on lubatud kuni 2 m kõrgune metall- (läbi nähtav) või puitpiire (sh läbipaistmatu, vt ptk 1.2). Soovitatav on nii krundi nr 1 kui nr 2 kirdenurgas piirdeial tekitada eest ära tõstetav osa või värav, et vajadusel oleks päästeautol võimalik alale juurde pääseda või päästjatel sirgjooneliselt voolikuliini vedada Kandi teelt läbi Kandi tee 12 kinnistu.

Jäätmete kogumiseks tuleb kruntidel ette näha suletav kogumiskonteiner. Konteiner peab asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Prügikonteinerite täpne asukoht krundil tuleb anda projekteerimise käigus.

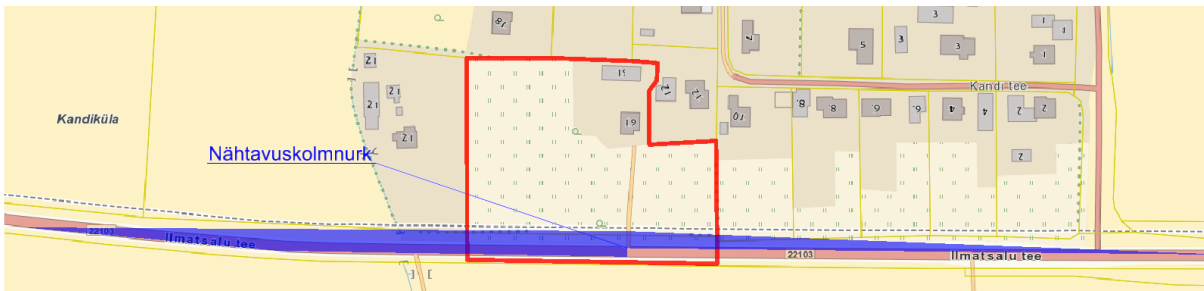
Kruntide maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei ole kavandatud. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele ja -kinnistutele.

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

Mõlemad planeeritud krundid külgnevad avalikult kasutatava riigiteega, mille äärde on ehitatud Rahinge jalg- ja jalgrattatee.

Krundi nr 1 juurdepääs säilib olemasolevas asukohas riigitee km 0,473; krundi nr 2 juurdepääs on kavandatud samuti krundi nr 1 mahasõidult. Krundi nr 2 juurdepääsuks tuleb rajada sõidutee läbi krundi nr 1. Uut mahasõitu riigiteele kavandatud ei ole.

Riigitee nr 22103 liigitub IV klassi maanteeks (kuigi tee asub Tartu linna territooriumil, määratleb ka üldplaneering tee maanteena). Kruntide riigiteele mahasõidul/kruntidele juurdepääsul on sõiduki juhil tagatud teistelt harudelt ristmikule lähenevate sõidukite õigeaegne nägemine ehk on tagatud normikohane nähtavuskolmnurk (vt skeem 3.5.1). Nähtavuskolmnurk on tagatud seoses haljastuse likvideerimisega. Ellu viidud Rahinge jalg- ja jalgrattatee projektiga on tagatud ka riigitee külgnähtavus.



**Skeem 3.5.1** Nähtavuskolmnurga ulatus (aluskaart: Maa-amet 2022)

Käsitletaval alal näeb planeeringulahendus ette kaks elamut ja nende abihooned. Seega lähtub planeeritavatelt kruntidelt kahe pere liikumine. Kruntide nr 1 ja nr 2 sundvaldusega alal asub 3 m laiune valgustatud asfaltkattega Rahinge jalg- ja jalgrattatee (algusega nn Ilmatsalu ringilt kulgedes esimeses ehitusetapis Rahingeni). Jalg- ja jalgrattatee ning riigitee sõidutee vaheriba laiuks on jäetud ca 7 m. Planeeritud kruntide mahasõidu ning jalg- ja jalgrattatee ristumine on lahendatud selliselt, et jalg- ja jalgrattateed ei katkesta üksi äärekivi ning kergliiklustee jätkub samas tasapinnas. Kergliiklustee võimaldab ohutult ja keskkonnasäästlikult kasutada enamusliikumisviisina jalgsi, rattaga jm kergliiklusvahendiga liikumist; samuti jõuda ohutult Ilmatsalu tee ääres asuvasse bussipeatusesse. Tartu linnas arendatav kergliiklusteede võrk on autovaba liikumisviisina muuhulgas üheks kliimamuutuste leevendusmeetmeks.

Jalgrataste ja autode parkimine on mõlemal planeeritud krundil lahendatud krundisisiselt. Jalgrataste hoiustamine on ette nähtud planeeritud hoonete mahus selleks ette nähtud hoiuruumides.

Sõidukite ruumivajaduse arvutamisel on aluseks võetud EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Vastavalt standardile on kummalegi elamukrundile kavandatud neli sõiduki parkimiskohta (parkimiskoht ka külalistele). Planeeringujoonisel on kujutatud põhimõtteline kruntide parkimise lahendus illustreeriva lahenduse alusel, mida on lubatud projekteerimisel muuta. Riigiteel parkimist ja tagurdamist ette ei ole nähtud.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 22103 kaitsevöönd ulatusega 30 m. Kaitsevööndis 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. Kuna mõlema krundi lõunakülge on projekteeritud ja ehitatud avalikult kasutatav Rahinge jalg- ja jalgrattatee, asub riigitee kaitsevööndis nimetatud jalg- ja jalgrattatee, mille äärde on projekteeritud piirdeaia ehitamine.

Planeeringukohane hoonestus on kavandatud väljapoole riigitee kaitsevööndit, hoonestusala määramisel on lähtutud väljakujunenud hoonestusjoonest.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse uusi tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda Transpordiameti nõuded projekti koostamiseks. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

### 3.6 Tehnovõrgud- ja rajatised

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on koostatud vastavalt tehnovõrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja koostatud projektlahendustele.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida tuleb täpsustada projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel tuleb arvestada säilitatava ja kavandatava haljastusega.

Ehitustööde käigus ja planeeritud kruntide kasutamisel tuleb tagada olemasolevate ja planeeritud tehnoorkude kaitse.

### 3.6.1.Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse lahenduse aluseks on AS Tartu Veevärk 26.04.2021 liitumistingimused INF/336 (kehtivad kaks aastat alates tingimuste väljastamisest).

Vastavalt liitumistingimustele on kruntide nr 1 ja 2 veevarustus kavandatud tagada Kandi teele projekteeritud veetorustikust<sup>4</sup> läbi naaberkinnistu Kandi tee 12. Vastavalt projektile on Kandi tee tänavatorustikust planeeritud kruntideni kaks veeühendustoru, kummagi krundi tarbeks üks. Kuni ühisveevärgi torustiku väljaehitamiseni ja sellega liitumiseni tagab krundi nr 1 veevarustuse puurkaev Kandi tee 10 kinnistul. Krundil nr 2 saab planeeritud ehitusõiguse realiseerida, kui Kandi teele on veevärgi torustik välja ehitatud.

Krundil nr 1 asub hoonete vahelisel õuelal salvkaev hooldusala ulatusega 10 m. Juhul, kui õuealal pole võimalik olmereovee kanalisatsioonitoru rajada väljapoole salvkaevu hooldusala, tuleb salvkaev likvideerida.

### 3.6.2.Olmereoveekanalisisatsioon

Planeeringuala olmereovee ärajuhtimise lahenduse aluseks on AS Tartu Veevärk 26.04.2021 liitumistingimused INF/336 (kehtivad kaks aastat alates tingimuste väljastamisest).

Vastavalt liitumistingimustele on kruntide nr 1 ja 2 reovesi kavandatud juhtida Kandi teele projekteeritud roveekanalisisatsioonitorustikku<sup>5</sup>. Vastavalt projektile on Kandi teele projekteeritud tänavatorustikust kavandatud planeeritud kruntideni ühendustoru. Kuni olmereovee ühiskanalisatsiooni torustike väljaehitamiseni suunatakse krundi nr 1 olmereovesi olemasolevasse kogumiskaevu. Krundil nr 2 saab planeeritud ehitusõiguse realiseerida, kui Kandi teele on olmereovee ühiskanalisatsiooni torustik välja ehitatud; reovee omapuhasti või kogumiskaevu rajamine ei ole lubatud.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine kruntidelt perspektiivsesse olmereovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

### 3.6.3.Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahenduse aluseks on AS Tartu Veevärk 26.04.2021 liitumistingimused INF/336 (kehtivad kaks aastat alates tingimuste väljastamisest).

Piirkonnas puuduvad AS-le Tartu Veevärk kuuluvad sademeveesüsteemid.

Vastavalt liitumistingimustele on kruntide nr 1 ja 2 sademevesi kavandatud käidelda kruntidel ehk juhtida/immutada kasvupinnasesse ja taaskasutada.

Sademevett ei ole lubatud juhtida riigitee alusele maaüksusele.

### 3.6.4.Tuletõrje veevarustus

Planeeritud tegevus planeeringualal liigitub tuleohutuse järgi I (eluhooned) kasutusviisi alla<sup>6</sup>.

<sup>4</sup> Tartu linn, Kandi tee vee- ja roveekanalisisatsioonitorustiku tööprojekt (Altren Projekt OÜ, märts 2021, töö nr VK2131)

<sup>5</sup> Tartu linn, Kandi tee vee- ja roveekanalisisatsioonitorustiku tööprojekt (Altren Projekt OÜ, märts 2021, töö nr VK2131)

<sup>6</sup> Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*

Vastavalt *tuleohutuse seadusele* peab ehitisel olema nõuetele vastav tuletõrje veevõtukoht<sup>7</sup>, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega.

Üheks lahenduseks üksikelaamute puhul, millal ei pea veevõtukohta rajama, on lahendus, kui kogu hoone on kaitstud automaatse tulekustutusüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid<sup>8</sup>:

Lähimad tuletõrje veevõtukohad asuvad linnulennult ca 200 m ja ca 270 m kaugusel planeeringualast kirdesuunas Ristla tee 2 kinnistul (kt 83101:005:0125; VVK 7141 ja VVK 7143) ning ca 235 m kaugusel planeeringualast põhjasuunas Vana-Kandi tee 4 kinnistul (kt 83101:005:0068; VVK 7142).

Vastavalt määrusele nr 10<sup>9</sup> peab üldjuhul tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus, ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukohta kaugusel ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Lähtuvalt ülalnimetatud määrusest on krundi nr 1 välise tuletõrjeveega varustamiseks planeeritud tuletõrjehüdrant ca 50 m kaugusele Kandi teele projekteeritud veetorustikule, mille läbimõõt hüdrantkaevu paigaldamist võimaldab. I kasutusviisi korral on hüdrandi veevooluhulgaks vajalik 10 l/s 3 tunni jooksul.

Kuna planeeritud hüdrant jääb kaugemast, krundi nr 2 hoonestusalast ca 100 m kaugusele, on krundi nr 2 välise tuletõrjeveega varustamiseks kavandatud maa-alune tehislik tuletõrjeveehoidla normatiivse veekogusega min 30 m<sup>3</sup><sup>10</sup>.

Joonisel nr 4 on näidatud tuletõrjehüdrandi ja maa-aluse tuletõrjeveemahuti põhimõtteline asukoht.

Lubatud on ka muud välise tuletõrjeveega varustamise võimalused ja lahendused, mis vastavad kehtivatele normidele ja nõuetele.

Projekteerimisel on kohalikul päästeasutusel õigus teha mööndusi, kui ehitise tuleohutust tõendatakse arvutuslikul, analüütilisel või muul usaldusväärsel viisil (tingimusel, et tagatud on olulised tuleohutusnõuded ning tõenduse viis on kajastatud ehitise ehitusprojekti).

Päästeauto juurdepääs planeeringualale on tagatud nii riigiteelt kui vajadusel Kandi teelt. Soovitav on nii krundi nr 1 kui nr 2 kirdenurgas piirdeaial tekitada eest ära tõstetav osa või värav, et vajadusel oleks päästeautol võimalik alale juurde pääseda või päästjatel sirgjooneliselt voolikuliini vedada Kandi teelt läbi Kandi tee 12 kinnistu.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega.

### 3.6.5. Elektrivarustus, välisvalgustus

Planeeringuala elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 23.02.2022 tehnilised tingimused nr 402335 (kehtivad kuni 23.02.2024).

Vastavalt tehnilistele tingimustele tuleb krundi nr 2 elektrivarustuse toide ette näha olemasolevast alajaamast Kandiküla:(Puhja), kas olemasolevale fiidrile, olemasolevalt fiidriit maakaabliga või eraldi maakaabliga või, kui planeeringukohaselt planeeringualal asuva elektri õhuliini demontaaži ette ei nähta, siis kavandada krundi nr 2 elektrivarustus õhuliinilt.

---

<sup>7</sup> Veeallika juures olev aasta ringi kasutatav rajatis, mille kaudu võetakse vett pääste- ja demineerimistöodeks ning veekahuri täitmiseks

<sup>8</sup> Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 3*

<sup>9</sup> Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 6 ja 7*

<sup>10</sup> Vastavalt määrusele nr 10 loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m<sup>3</sup>

Krundi nr 2 elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud liitumiskilp krundil asuvalle olemasolevale õhuliinimastile. Elektritoide liitumiskilbist elektripaigaldise peakilbini on ette nähtud maakaabliga.

Krundi nr 1 elektrivarustus on tagatud olemasolevast liitumiskilbist. Olemasolevad 0,4 kV õhuliinid hoonestuseni on kavandatud asendada 0,4 kV maakaabelliinidega.

Nii krundi nr 1 olemasolev liitumiskilp kui krundi nr 2 planeeritud liitumiskilp jäävad krundi sisemusse ning nende teenindamine on eelnevalt vaja kokku leppida krundi omanikuga.

Olemasoleval õhuliinil tuleb tagada selle kaitsevöönd.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana.

Krundil nr 2 asub olemasoleval õhuliinipostil naaberkiinnistu Kandi tee 18 elektri liitumiskilp, millest suundub hoonestuseni elektri maakaabelliin kaitsevööndi ulatusega 1 m äärmisest kaablist. Krundi nr 2 hoonestamisel tuleb arvestada maakaabelliini kaitsevööndi ulatusega või kokkuleppel Kandi tee 18 kiinnistu omanikuga maakaabelliin ümber tõsta.

Krundi nr 1 ja 2 sisene välisvalgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus soovitatavalt koos ülejäänud elektrivarustuse kavandamisega. Välisvalgustuse kavandamisel tuleb vältida naaberkiinnistutele valgusreostuse tekitamist.

Elektrikaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kiinnistute aadressid.

### 3.6.6.Soojavarustus

Piirkonnas ei ole kaugküte välja arendatud ja puudub võimalus sellega liitumiseks. Olemasolev B- kategooria gaasitorustik jääb kontaktvööndist väljapoole, kuid perspektiivselt on maagaasi kasutamine lubatud. Selleks on kavandatud perspektiivne gaasitorustik Rahinge jalg- ja jalgrattatee alale.

Krundi nr 1 ja 2 hoonestuse soojavarustus on lubatud lahendada lokaalselt. Võimalikud on tahkeküte (kuiv küttematerjal: küttepuid, pellet, puitbrikett), soojuspumbad (sh maaküte), elektriküte ja taastuenergia lahendused (päikesepaneelid, vt ptk 3.2 ja 3.8) või muud projekteerimise ajal võimalikud energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad lahendused. Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

Vastavalt üldplaneeringule ulatub planeeringuala idaosale maasoojuspuuraugu rajamise keeluala (ühisveevärgi Kesk-Devoni veekihi puurkaevu ohutusosalal ( $r=200$  m) põhjavee kui joogivee kaitse; vt joonis nr 4). Mujal planeeringualal on maasoojuspuuraugu rajamine lubatud suletud maaküttesüsteemina projekteerides selle kuni Narva veepideme lasumissügavuseni, juhul kui jälgitakse üldplaneeringus toodud maaküttele kavandamise tingimusi. Maasoojuspuuraugu rajamise suurim lubatud sügavusvahemik on 80-85 m.

Maaküttele valikul peab horisontaalse maaküttekontuuriga alal olema välditud uute ehitiste rajamine ja ehitamisega kaasnevad kaevetööd. Haljastuses tuleb horisontaalse maaküttekontuuriga alal piirduda madala juurestikuga taimedega, et need ei kahjustaks maaküttesüsteemi. Maaküttesüsteemi projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt üldplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele. Maaküttesüsteemi projekteerimisel tuleb tagada minimaalsed kaugused, mis on välja toodud üldplaneeringus.

### 3.6.7. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala sidevarustuse kavandamisel on arvestatud Telia Eesti AS 08.09.2021 tehniliste tingimustega nr 35537075 (kehtivad kuni 07.09.2022) ja AS Stik-Elekter poolt koostatud eelprojektiga: *Kandi tee piirkonna sidevõrk. Kandi tee, Kandiküla küla, Tartu linn, Tartumaa. Elektroonilise side võrgu rajatis.*

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele paigaldab Telia Eesti AS alltöövõtja EstNetworks olemasolevale hoonele krundil nr 1 ja planeeritud krundile nr 2 optilise kaabli. Selleks on Rahinge jalga jalgrattatee äärde kavandatud lisaks välisvalgustuse maakaabelliinile sideliin, millelt on näidatud ühendusliinid planeeritud kruntideni. Hoonete sisevõrk tuleb ehitada vähemalt CAT6 kaabliga.

Riigitee ääres kulgeb ELASA sideliin, mis tuleb säilitada.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia AS järelevalvega (info järelevalve kohta telefoninumbril 53412210). Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust. Tehniline lahendus (ehitusprojekt) tuleb esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust ehtisregistris Telia AS-le kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-arendajale/>) kaudu.

Alternatiivlahendusena on võimalik planeeritud kruntidele sidevarustus tagada Kandi tee piirkonna sidevõrgust<sup>11</sup>. Nii krundile nr 1 kui 2 saab sidevarustuse tagada pinnasesse paigaldatava mikrotoruga. Lisaks on planeeringuala põhjapoolse piiri vahetusse lähedusse läbi planeeringuala projekteeritud mikrotoru pinnases kuni riigitee ääres kulgeva ELASA trassini ning sideühendused naaberkinnistutele (maa-aluste liinidena).

## 3.7 Tuleohutuse tagamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega<sup>12</sup>.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m<sup>2</sup> ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m<sup>2</sup>, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonestusalad jäävad planeeritud kruntide piiridel ja olemasolevast naaberhoonest esitatud normikohasele kaugusele.

Hoonestusalade vahelised normatiivkujud on nähtavad joonisel nr 3.

## 3.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske reguleerib standard 809-1:2002. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on oluline:

- Tagada hea nähtavus (nii territooriumi valgustatus kui vaated naaberaladelt, n-ö naabrivalve võimalus);
- Piirata krundile sissepääsu (selgelt eristatavad autotranspordi sissepääsud) ja kasutada lukustatavaid väravaid;

<sup>11</sup> Eelprojekt: Kandi tee piirkonna sidevõrk. Kandi tee, Kandiküla küla, Tartu linn, Tartumaa. Elektroonilise side võrgu rajatis. (AS Stik-Elekter, mai 2021, töö nr 9640PP-K2);

<sup>12</sup> Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*



- Eristada selgelt avalik ja eramaa, st eramaa piiramine piirdega.

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel on kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktsioonide ärahoidmiseks soovitatav arvestada lisaks veel järgnevaga:

- Paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- Kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente ja maastikukujundust;
- Kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- Hoida ala korras;
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

### 3.9 Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeringualal on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Seetõttu on kavandatud kruntide liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Krundil nr 1 on kavandatud kasutada olemasolevat reovee kogumiskaevu kuni liitumiseni ühiskanalisatsiooniga. Kogumiskaev peab olema lekkekindel. Krundil nr 2 saab planeeritud ehitusõiguse realiseerida, kui Kandi teele on olmereovee ühiskanalisatsiooni torustik välja ehitatud; reovee omapuhasti või kogumiskaevu rajamine ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud kummalgi krundil reovee immutamine.

Olmejäätmete kogumine peab vastama *jäätmeseadusele* ja *Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale*.

Hoonetele kavandatavatel tehnilistel seadmetel tuleb tagada müranõuetele<sup>13</sup> vastav lahendus, vajadusel tuleb tagada müra leevendavate meetmete rakendamine. Seadmete paigaldamine peab vastama seadmetele ettenähtud tehnilistele lahendustele. Reeglina tuleb kütte/jahutusseadmete välisosad paigaldada hoone konstruktsiooniga mitte külgnevana, soovituslikult maapinnal eraldiseisval alusel, vältimaks seadmest tekkivat vibratsioonimüra.

Kuigi Eestis pole kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes maailma ja Euroopa Liidu riikides, võib ka meil prognooside alusel 21. sajandi jooksul oodata järgmisi muutusi: temperatuuritõus, sademete hulga suurenemine, merepinna tõus ja tormide sagenemine<sup>14</sup>. Seetõttu tuleb meil kliimamuutuste mõjuga kohanemise vajadusega arvestada ning projekteerimisel tähelepanu pöörata mh sademevee ärajuhtimise ja haljastuse temaatikale.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist<sup>15</sup>. Kruntide haljasalade kujundamisel tuleb arvestada kliimamuutuste mõjuga ning võimalusel vertikaalplaneerimisel leida lahendusi sademevee kogumiseks, immutamiseks (nt alale kujundatud nõgu vm) ning loodusliku mitmekesisuse tõstmiseks.

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad uusehitised pärast 31.12.2020. a olema liginullenergiahooned. Liginullenergiahoone tähendab, et hoone on parima võimaliku ehituspraktika kohaselt energiatõhusus- ja taastuvenergiatehnoloogiate lahendusi kasutades tehniliselt mõistlikult ehitatud hoone, mille energiatõhususarv (ETA) on suurem kui 0 kWh/(m<sup>2</sup>-a), kuid mitte suurem kui asjakohases määruses sätestatud näitaja.

Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Liginullenergiahoone nõuet ei kohaldata väikeelamule köetava pinnaga kuni 220 m<sup>2</sup>.

<sup>13</sup> Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 ja sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42

<sup>14</sup> Eesti kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030

[https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega\\_kohanemise\\_arengukava\\_aastani\\_2030\\_1.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/kliimamuutustega_kohanemise_arengukava_aastani_2030_1.pdf)

<sup>15</sup> *Veeseadus*

Energiatõhususe põhinäitajaid on otstarbekas jälgida nii energiabilansi komponentide kui ka projekteerimise protsessis tehtavate valikute osas. Energiatõhusust mõjutab oluliselt hoone mahuline lahendus ehk hoone kompaktsus ja orientatsioon. Olulisusest järgmine on hoone fassaadide kujundamine, mis hõlmab endas soojapidavust, valgusläbivust ja varjestust. Lisaks mahule, vormile ja piirdetarindite lahendustele mõjutavad hoone energiatõhusust tehnosüsteemid. Hoone tehnosüsteemid on seotud energiavarustuse lahendustega, mis sõltuvad hoone ühendustest erinevate võrkudega (gaas, kaugküte, elekter jne). Tehnosüsteemidest on kõige suurem ruumivajadus ventilatsioonisüsteemil. Võimalikult vähese energiakasutusega ventilatsioonisüsteemi rajamine eeldab õigesti valitud ventilatsiooniseadmeid ja -torustikku ning arhitektuurse projekteerimise käigus nende hoolikat hoonesse sobitamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine. Päikesepaneelide kasutamise nõuded on välja toodud ptk-s 3.2.

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Eesti Geoloogiakeskuse veebirakenduse kaardi *Radooni sisaldus pinnaseõhus*<sup>16</sup> kohaselt on planeeringuala piirkonnas pinnase õhu interpoleeritud Rn-risk 30-50 kBq/m<sup>3</sup> ehk tegemist on normaalse (foonilise) Rn- riskiga pinnasega, kus on madala looduskiirgusega pinnased ja kõrge radooni tase majade siseõhus esineb harva, mistõttu võib eeldada, et täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes* toodule.

Planeeritud hoonete ehitisealuse pinna suurus suhtes krundi pindalaga (täisehitus) ja krundi lubatud maksimaalne hoone kõrgus võimaldavad rajada hooned, millega on tagatud normatiivne insolatsioon päevas nii planeeritud hoones kui naaberhoonetes.

Planeeringulahenduses on arvestatud üldplaneeringu soovituselga kõrvalmaantee Tartu – Ilmatsalu – Rõhu ääres kavandada uushooned vähemalt 50 m kaugusele.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* nõuetest. Planeeringuala (elamumaa) tuleb määruse kohaselt müra hindamisel lugeda II kategooria alaks (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaaltoetuste ning elamu maa-alad).

Planeeritud krundid piirnevad kõrvalmaanteega nr 22103 Tartu – Ilmatsalu – Rõhu, mille keskmine ööpäevane liiklussagedus planeeringualas olevas teelõigus 2020. aasta andmetel on 1511 sõidukit, millest 95% moodustasid sõiduaudod ja pakiaudod, 3% autorongid ja 2% veoaudod ja autobussid. Tee kiiruspiirang vaadeldavas lõigus on 90 km/h.

Lähtudes viimaste aastate suurima liikluskoormusega aastast (2019. a liikluskoormus 1723 sõidukit, sh 4,4% raskeliiklust) võib kavandatud hoonestusaladeni (ca 56...57 m kaugusel äärmise sõiduraja servast) arvutuslikult<sup>17</sup> ulatuda müra hinnatud tase<sup>18</sup>, mis on väiksem kui 55 dB päeval ning väiksem kui 50 dB öösel. Liikluse müra tase kavandatud hoonestusaladel vastab nii II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse (60 dB päeval/55 dB öösel, sh hoonete teepoolsel küljel vastavalt 65/60 dB) kui ka sihtväärtuse (55 dB päeval ja 50 dB öösel) nõuetele.

Seega ei ole liikluse müra piiramise meetmed välisõhus otseselt vajalikud, samuti ei kujune suhteliselt tagasihoidlikust liikluskoormusest ning piisavast puhverala suurusest tingituna planeeringualal probleemseks liiklusest tingitud saasteainete kontsentratsioonid ega ka võimalik vibratsioon. Tervisekaitse normidele vastavad tingimused on tagatud ka kavandatud hoonestusala piiril, mistõttu

<sup>16</sup> Kätesaadav: <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

<sup>17</sup> Liikluse müra levik arvutati spetsiaaltarkvaraga SoundPLAN 8.2, kasutades Euroopa Liidus ja Eestis laialdaselt kasutatavat arvutusmeetodit "NMPB-Routes-96".

<sup>18</sup> Müra hinnatud tase päeval (L<sub>a</sub>, 7.00-23.00) ja öösel (L<sub>n</sub>, 23.00-7.00)

rangeid piiranguid projekteerimiseks või arhitektuurilahenduse väljatöötamiseks ei ole otstarbekas seada.

Müratase hoonete siseruumides ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* esitatud piirnorme ehk eluruumides 40 dB päeval ning magamisruumides 30 dB öösel. Uute hoonete rajamisel tuleb järgida standardit EVS 842:2003 *Ehitiste heliisolatsiooninõuded*. Kaitse müra eest, mille kohaselt kavandades eluruume kuni 55 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ( $R'_{tr,s,w}$ ) 30 dB. Samas on uute headele tingimustele vastavate eluruumide kavandamisel soovituslik rakendada mõnevõrra suuremat ühisisolatsiooni väärtust (vaatamata planeeringuala suhteliselt madalale müratasemele) ehk välispiirde ühisisolatsiooni vahemikus 35...40 dB.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustööde toimumisel võib ilmneda müra ja tolmutamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades:

- Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00 (vältida tavapäraseid puhkeaegasid (varahommik, hilisõhtu, nädalavahetus));
- Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega;
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

## 3.10 Piirangud

### 3.10.1 Servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine

Planeeringualal on vajalik seada servituut krundile nr 1 krundi nr 2 kasuks selliselt, et :

- krundile nr 2 on tagatud sõidukitega juurdepääs avalikult kasutatavalt riigiteelt km 0,473;
- krundile nr 2 on tagatud vee-, kanalisatsiooni- ja sideühendus Kandi teel asuvatelt trassidelt;
- krundile nr 2 on tagatud alternatiivne sideühendus riigitee äärde kavandatud trassilt.

Planeeringualal on vajalik seada servituut krundile nr 1 Kandi tee 16 ja Kandi tee 18 kasuks selliselt, et nimetatud kruntidele on tagatud sideühendus Kandi teelt tulenevalt trassilt.

Planeeringualal on vajalik seada servituut krundile nr 2 Kandi tee 18 ja Ilmatsalu tee 21 kasuks selliselt, et nimetatud kruntidele on tagatud sideühendus Kandi teelt tulenevalt trassilt.

Planeeringualal on vajalik seada servituut krundile nr 2 Kandi tee 18 kasuks selliselt, et Kandi tee 18 krundile on tagatud elektriühendus krundil nr 2 asuvalt õhuliinipostilt.

Planeeringualal on vajalik seada servituut krundile nr 1 ja 2 elektri- ja sideliini valdajale selliselt, et võrguvaldaja saab juhtida tehnovõrku läbi krundi ning seda seal hooldada.

Väljaspool planeeringuala on vajalik seada servituut Kandi tee 12 kinnistule krundi nr 1 ja 2 ning sideliini valdaja kasuks selliselt, et krundile nr 1 ja 2 oleks tagatud vee-, kanalisatsiooni- ja sideühendus ning võrguvaldaja saab juhtida tehnovõrku läbi kinnistu ja seda seal hooldada.

Servituudid seatakse *asjaõigusseaduses* sätestatud korras. Tehnovõrkudele määratakse servituudid nende kaitsevööndite ulatuses.

### 3.10.2 Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Tee kaitsevöönd tagab tänava kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnanahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid<sup>19</sup>.

### 3.10.3 Sundvalduse ala

Sundvaldus on seatud avalikult kasutatava kohaliku tee (jalg- ja jalgrattatee) koos välisvalgustusega ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, korraldamiseks ja muul viisil kasutamiseks teedevõrgu toimimise tagamise eesmärgil. Kinnisasja omanik hoidub oma omandi teostamisest sundvalduse alal, välja arvatud kasutusõiguste andmine tingimusel, et need ei takista sundvalduse teostamist.

### 3.10.4 Tehnovõrkude kaitsevööndid

Tehnovõrkudel ja -rajatistel on kaitsevööndid, mis on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks<sup>20</sup>.

## 3.11 Detailplaneeringu rakendamise nõuded

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks maakorralduslike toimingute teostamisele, ehitusprojektide koostamisele ja uute hoonete püstitamiseks.

Rahinge jalg- ja jalgrattatee ning sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised ehitatakse välja Tartu linn. Muid kohustusi planeeringu koostamisega seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatisete (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks Tartu linnale ei kaasne.

Planeeritud ehitiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab krundi nr 1 ja 2 igakordne omanik.

Krundi nr 2 ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on järgmiste tegevuste elluviimine esitatud järjestuses:

1. Olemasoleva kinnistu jagamine ehk planeeringukohaste kruntide moodustamine;
2. Krundile nr 2 vee- ja kanalisatsioonitorustiku rajamine;
3. Krundile nr 2 juurdepääsutee väljaehitamine.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeritud krundi igakordse omaniku ja võrguvaldaja kokkuleppele.

Kandi teele planeeritud hüdrandi rajab Tartu Veevärk AS.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Krundi omanik kohustub tagama, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ega ka kasutamise käigus. Juhul, kui planeeringu realiseerimisel tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi omanik selle koheselt hüvitama.

<sup>19</sup> Kaitsevööndis kehtivad piirangud vt *ehitusseadustik* § 72

<sup>20</sup> *Ehitusseadustiku* § 70 lg 1, kaitsevööndis keelatud tegevused vt *ehitusseadustik* § 70 lg 2

## JOONISED

(Digitaalselt on joonised esitatud eraldi failidena)

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem ja kontaktvööndi funktsionaalsed<br>ja linnaehituslikud seosed | M 1 : 10 000 |
| 2. Olemasolev olukord   | M 1 : 500    |
| 3. Põhijoonis   | M 1 : 500    |
| 4. Tehnovõrgud  | M 1 : 500    |



## KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Jrk. nr	Kooskõlastav organisatsioon/ isik	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse asukoht
1.	Kandi tee 12 Toomas Raud	11.01.2022	-	Digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskonteiner asub digitaalsete materjalide hulgas.
2.	Telia Eesti AS	23.12.2021 nr 35933475	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 telefoninumbriil: 53412210 Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised: jah Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis: Kaablikanalisatsioon Kooskõlastus kehtib kuni 22.12.2022	Kooskõlastuskiri asub planeeringu lisade kaustas, digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskonteiner asub digitaalsete materjalide hulgas.
3.	Elektrilevi OÜ	23.03.2022 nr 1477412057	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Kooskõlastuskiri asub planeeringu lisade kaustas, digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskonteiner asub digitaalsete materjalide hulgas.
4.	AS Tartu Veevärk	22.03.2022	Üle vaadatud nr.245.	Digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskonteiner asub digitaalsete materjalide hulgas.
5.	Päästeameti Lõuna päästekeskus	15.06.2022	-	Digitaalselt allkirjastatud kooskõlastuskonteiner asub digitaalsete materjalide hulgas.