

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja:

OÜ Toomesalo  
Erkki Kasvandik  
Kiire 1  
50406 Tartu

DP- 2- 2014

**Vahi alevikus asuva Nõmmeringi 11 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:0333)  
detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

**Vahi alevikus asuva Nõmmeringi 11 maaüksuse (kü tunnus 79401:006:0333)  
detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

**Töö nr DP- 2- 2014**

**1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Erkki Kasvandik (OÜ Toomesalo volitatud esindaja). Algatamise taotlus laekus Tartu vallavalitsusele 17.03.2014.a.

**2. Detailplaneeringu koostaja**

Algatamise taotluse esitaja valikul Planeerimisseaduse § 13 sätestatud tingimustele vastav isik.

**3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg**

Planeeringu eesmärgiks on muuta kehtivat Jõesoo kinnistu detailplaneeringut (kehtestatud Tartu Vallavolikogu 21.05.2003.a otsusega nr 30) Nõmmeringi tn 11 osas. Planeeringuga soovitakse muuta krundi kehtivaid arhitektuurseis tingimusi.

Planeeritava ala pindala on 1818 m<sup>2</sup>. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Vastavalt Planeerimisseadusele tuleb vajadusel planeeringuala ulatust laiendada kuni olemasolevate võrguühendusteni.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Nõmmeringi tn 11 (katastriüksus nr 79401:006:0333);
- omanik- OÜ Toomesalo;
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1818 m<sup>2</sup>.

**4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

Tartu valla ehitismäärus;

Tartu valla arengukava;

Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;

Tartu valla üldplaneering;

Jõesoo kinnistu detailplaneering;

**5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Planeeringus esitada andmed alusplaani koostaja kohta- firma nimi, litsentsi nr, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnovõrgu valdajatega.

**Planeeringuga esitada:**

### **5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed**

- lähiümbruse olemasolev, planeeritud ja 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 tiheasustuskeskkonnaga.

### **5.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maaüksuste piirid (sh naabermaaüksuste piirid vähemalt 20m 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.

### **5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Detailplaneeringuga kruntimist ette ei nähta.

### **5.4. Kruntide ehitusõigus**

- krundi kasutamise sihtotstarve- elamumaa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil- 2 hoonet (1 üksikelamu ja 1 abihoone);
- ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed- üksikelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil- kuni 200 m<sup>2</sup>;
- hoonete suurim lubatud kõrgus-elamul katuseharja kõrgus kuni 8,0m ja abihoonel katuseharja kõrgus kuni 5m.

### **5.4. Arhitektuurinõuded ehitistele**

- lubatud korruselisus- elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus;
- katusekalded- elamu põhimahul 30-45 kraadi, abihoonel 15-30 kraadi;
- katuseharja kulgemise suund: paralleelselt tänavaga;
- katuse tüüp- viilkatus, kelpkatus;
- katusekatte materjal- rullmaterjal, katuseplekk, -kivid;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, klaas, kivi, krohv (ka kombineeritult).

Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning palkmaja ehitamine.

- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- määrata planeeringuga.

Arhitektuurinõuete seadmisel arvestada kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi-, vormi- ja materjalikäsitlemisega. Uus hoone peab sobituma olemasoleva hoonestusega. Anda tingimused muude ehitiste (kasvuhoone, grillinurk jmt) paigutamiseks.

### **5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringuga määrata ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalad siduda krundi piiridega.

### **5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

- tee maa-ala piirid (punased jooned) ja selle elementide kirjeldus ja laiused (ristprofiil);
- Teelade planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003 ja projekteerimise tasemest hea.
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;

- krundile tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded teealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;

Juurdepääs planeeringualale lahendada olemasolevalt teelt

- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;
- parkimiskorraldus, krundi planeeritava kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2003 tulenev parkimisnormatiiv äärelinna kohta. Parkimine lahendada oma krundil.

### **5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

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

- määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;
- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

### **5.8. Ehitistevahelised kujud**

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

### **5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

- olemasoleva olukorra kirjeldus;
- planeeritavate hoonete ja rajatiste tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus (veevarustus, heitvee ja sademete vee ärajuhtimine, soojavarustus, elektrivarustus, välisvalgustus, sidevarustus);
- lubatud või keelatud lahendused hoonete ja rajatiste tehnovarustuse tagamisel;

Näha ette liitumine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga, lokaalsete süsteemide planeerimine hoonete varustamiseks on keelatud.

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine;
- tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud- maht meetrites).

### **5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

### **5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Vajadus puudub.

### **5.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

### **5.13. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel realservituutide ja isiklike servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipis vältida servituutide määramise vajadust.

#### **5.14. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

#### **5.15. 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.

#### **5.16. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Täpsustada planeeringuga.

#### **5.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Täpsustada planeeringuga.

#### **5.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Täpsustada tehnovõrkude väljaehitamise seosed krundi hoonestamisega.

Planeeringus sätestada, et planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

Planeeringu rakendamise ossa märkida tingimus, et enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsused, tehnovõrgud ja –rajatised.

#### **5.19. Lähtetingimuste muutmine**

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

### **6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid**

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500;
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

### **7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel**

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ning olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikud või valdajad ning teeb koostööd teiste asjast huvitatud isikutega (naaberkinnistute omanikud). Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida.

### **8. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja läbivaatamiseks**

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

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo;
- Tehnovõrkude valdajatega

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõte, kus näidata, millisel leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi. Kooskõlastused võtta kahele planeeringu eksemplarile.

Planeeringu koostamine toimub lihtsustatud korras st planeering tuleb kooskõlastada ka järgmiste kinnistute omanikega:

Nõmmiku tn 6 (kü tunnus 79401:006:0335)

Nõmmiku tn 10 (kü tunnus 79401:006:1532)

Nõmmeringi tn 6 (kü tunnus 79401:006:0337)

Nõmmeringi tn 12 (kü tunnus 79401:006:0332)

Nõmmeringi tn 13 (kü tunnus 79401:006:0331)

Nõmmeringi tn 14 (kü tunnus 79401:006:0329)

### **9. Detailplaneeringu vormistamine**

Maakasutuse sihtotstarbed esitada Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määruses nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" sätestatud korra alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed määrata majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012.a määruse nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel.

Planeeringu kaust panna kokku vastavalt lähteülesandele. Materjalide järjestus esitada järgnevalt:

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri;
- planeeringu joonised;
- lisad (algatamise korraldus, lähteülesanne, algatamise taotlus, kirjavahetus, tehnilised tingimused ja muud planeeringuga seotud dokumendid).

Kõik kausta kuuluvad lehed sh joonised, kirjavahetuse koopiad ja muud planeeringuga seotud dokumendid nummerdada ja vastav numeratsioon esitada sisukorras.

### **10. Detailplaneeringu avalikustamine**

Detailplaneering koostatakse lihtsustatud korras st avalikustamine on asendatud planeeritava maa-ala ja naaberkinnisasjade omanike kirjalike nõusolekutega.

### **11. Detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks 4 eksemplaris paberikandjal (sh 2 originaaleksemplari) ja kogu planeering digitaalsel kujul CD-l (joonised pdf, dgn ja dwg failina, tekstiline materjal doc failina).

Lisa 1  
Planeeritava ala skeem

