



Maastikuarhitektuuribüroo

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705

tel. 555 481 55

reg. nr. 11319822

e-post: teravkera@gmail.com

a/a: 221034629731

Töö nr: DP-13-14

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VAHI ALEVIK

NÕMMIKU TN 21 JA 23 MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Projektijuht, maastikuarhitekt

Maastikuarhitekt-planeerija

Kelli Bendeliani

Jane Asper

Merit Mutso

Tartu 2015

SISUKORD	
SELETUSKIRI	4
1. Ülesande koostamise alus.....	4
2. Detailplaneeringu koostaja	4
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta.....	4
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
4.2. Olemasoleva olukorra analüüs	6
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
4.4. Kruntide ehitusõigus.....	7
4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
4.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	9
4.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
4.9. Ehitistevahelised kujad.....	13
4.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
4.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	15
4.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	16
4.13. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	16
4.14. Servituutide vajaduse määramine	16
4.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	16
4.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	16
4.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	17
4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
4.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	17
5. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ	18
JOONISED	19
1. Situatsiooniskeem	20
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	21
3. Olemasolev olukord.....	22
4. Planeeringu põhijoonise koos tehnovõrkudega	23
5. Illustratiivne vaade.....	24
LISAD:	25
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	26
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	27
3. Detailplaneeringu algatamise taotlus	34
4. Detailplaneeringu algatamisest teavitamine	37
5. Väljavõte ajalehest Postimees	40

6. Maanteeameti lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks	41
7. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused	44
8. Elektrilevi OÜ kooskõlastus	45
9. Päästeameti kooskõlastuse originaal	46
10. Keskkonnaameti kooskõlastus	47
11. Maanteeameti kooskõlastus	48
12. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule	49
13. Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamisest informeerimine	50
14. Väljavõte ajalehest Postimees	52
15. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu kehtestamise kohta	53
16. Detailplaneeringu kehtestamisest teavitamine	54
17. Väljavõte ajalehest Postimees	56

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Kelli Bendeliani.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 09.10.2014.a. korraldus nr 293 Vahi alevikus asuvate Nõmmiku tn 21 ja 23 maaüksuste detailplaneeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Maastikuarhitektuuribüroo Terav Kera OÜ, projektijuht maastikuarhitekt Jane Asper ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso.

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on muuta kehtivat Nõmmiku asumi detailplaneeringut Nõmmiku tn 21 ja Nõmmiku tn 23 maaüksuste osas. Planeeringuga liidetakse Nõmmiku tn 21 ja Nõmmiku tn 23 maaüksused. Moodustatavale krundile määratakse ehitusõigused ja arhitektuurinõuded üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Planeeritava ala pindala on ca 1,0 ha.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Nõmmiku tn 21** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:1509);
 - pindala- 4358 m²;
 - maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
 - omanik- Kelli Bendeliani.
-
- nimi- **Nõmmiku tn 23** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:1510);
 - pindala- 4878 m²;
 - maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
 - omanik- Kelli Bendeliani.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud KG-Büroo (litsents nr 783 MA) poolt, 20. märts 2015. a., töö nr 365-15GEO. Koordinaadid L-Est' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vahi alevikus ca 2 km kaugusel Tartu linna piirist, Tartu-Jõgeva-Aravete riigimaantee ääres.

Juurdepäas planeeritavale alale kahesuunaliselt asfaltkattega Tartu-Jõgeva-Aravete maanteelt kruusakattega kahesuunalisele Nõmmiku tänavale. Kehtiva detailplaneeringuga on planeeritud ka teine juurdepäas Leiu tänava poolsest sissesõidult.

Planeeringualast Tartu suunas ca 400 m kaugusele jääb Nõmmiku bussipeatus. Tartu-Jõgeva-Aravete maantee ääres on kergliiklustee, mis läbib ka planeeringuala. Lähim kool, kauplus ja lasteaed jäävad ca 6 km kaugusele.

Planeeringualast põhja, kirde ja ida suunda jäävad põllumaad, millele on kehtiva detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalad elamute- ja abihoonete ehitamiseks.

Planeeritavast alast kagu, lõuna ja edela suunda jäävad elamumaa sihtotstarbega krundid, kuhu on kehtiva Nõmmiku asumi detailplaneeringuga kavandatud kuni 2-korruselised üksik- ja kaksikelamud. Enamik üksikelamuid on väljaehitatud ning osadele kruntidele on rajatud ka abihooned. Olemasolevad hooned on ühe- ja kahekorruselised, abihooned on ühekorruselised. Hoonete välisviimistluses on kasutatud heledates toonides krohvi, puitlaudist ja kivi. Olemasolevatel hoonetel on viil- või kelpkatused ja katusematerjaliks on valdavalt plekk.

Planeeringualast lääne ja loode suunda jäävad elamumaa sihtotstarbega krundid, kuhu on kehtiva Nõmmiku asumi detailplaneeringuga kavandatud kuni 2-korruselised üksikelamud, mida ei ole veel rajatud. Planeeringualast läände veidi kaugemale jääb riigi omandis olev põllu – ja metsamaa.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on tugevalt varieeruvad. Planeeringualast põhja, kirde ja ida suunda jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega krundid on vahemikus 16 - 95 ha. Kagu, lõuna ja edela suunas asuvate üksik- ja kaksikelamu kruntide suurused jäävad vahemikku 2000-17680 m².

Lääne ja loode suunda jäävad elamumaa krundid on väiksemad, nende pindala jääb 2000-4800 m² vahemikku.

Planeeringu eesmärgiks on Nõmmiku tn 21 ja 23 kruntide liitmine üheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Moodustatavale krundile määratakse ehitusõigused ja arhitektuurinõuded üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Antud planeeringulahenduses on arvestatud lähiümbruse olemasolevate varemplaneeritud kinnistute struktuuri ja hoonestuse paiknemise lahendusi. Hoonete planeerimisel on arvestatud planeeritud ja olemasoleva hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

4.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on ca 1,0 ha. Nõmmiku tn 21 ja 23 kinnistute olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa.

Nõmmiku tn 21 ja 23 kruntidel puudub olemasolev hoonestus. Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs Tartu-Jõgeva-Aravete maanteelt mööda Nõmmiku tänavat. Kehtestatud Nõmmiku asumi detailplaneeringuga on planeeritud teine juurdepääs Leiu tänava poolt sissesõidult, mis hetkel on rajamata.

Mööda Nõmmiku tänavat kulgeb madalpinge õhuliin, mille kaitsevöönd kummalegi poole keskelge on 2 meetrit. Üle planeeringuala kulgevad kõrge- ja madalpinge elektriikaablid.

Planeeringuala on aktiivsest kasutusest välja jäänud rohumaad, kus on mõned üksikud isekülvi teel kasvama hakanud lehtpuud.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt lauge, langedes ühtlaselt kirdest edela suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 43.64 (kergliiklustee) ja 36.68 meetrit (ala edelaosas paiknev kraav).

Planeeringuala piirneb põhja, kirde ja ida suunast Tartu-Jõgeva-Aravete riigimaantee nr 39 ja Nõmmiku kergliiklustee L3 maaüksustega. Kagust piirneb planeeritav ala Nõmmiku tn 17 ja Nõmmiku tn 19 maaüksustega, lõunast Nõmmiku tn 24 edelast Nõmmiku tn 26, lääne ja loode suunast Nõmmiku tn 25 maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud tabelis 1 ja joonisel 2 (vt *Olemasolev olukord*).

Tabel 1. Andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maaüksuse sihtotstarve	Pindala
1.	Tartu vald, Vahi alevik Nõmmiku kergtee L3	79401:006:1511	Transpordimaa 100%	264 m ²
2.	Tartu vald, Vahi alevik Tartu-Jõgeva-Aravete tee nr 39	79401:006:0059	Transpordimaa 100%	10.79 ha
3.	Tartu vald, Vahi alevik Nõmmiku tn 17	79401:006:1513	Elamumaa 100%	6536 m ²
4.	Tartu vald, Vahi alevik Nõmmiku tn 19	79401:006:1514	Tootmismaa 100%	355 m ²

Jrk. Nr.	Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Maaüksuse sihtotstarve	Pindala
5.	Tartu vald, Vahi alevik Nõmmiku tn 24	79401:006:0024	Elamumaa 100%	16288 m ²
6.	Tartu vald, Vahi alevik Nõmmiku tn 25	79401:006:0964	Maatulundusmaa 100%	16927 m ²
7.	Tartu vald, Vahi alevik Nõmmiku tn 26	79401:006:0023	Elamumaa 100%	17676 m ²

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga liidetakse Nõmmiku tn 21 ja Nõmmiku tn 23 krundid üheks krundiks. Planeeritud krundi piirid on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*. Andmed planeeritava krundi kohta on ära toodud tabelis 2.

Tabel 2. Maakasutuse koontabel

Krundi pos. nr.	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud sihtotstarve	Moodustatakse Kinnistutest	Osade suurused	Osade senine sihtotstarve
Pos 1	9236 m ²	Elamumaa 100%	Nõmmiku tn 21 (79401:006:1509)/ Nõmmiku tn 23 (79401:006:1510)	4358 m ² / 4878 m ²	Elamumaa 100%/ Elamumaa 100%

Märkused:

- 1) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord "

4.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega tabel 3 on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Tabel 3. Krundi ehitusõigused

Krundi pos. nr	Krundi planeeritud pindala	Planeeritud kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoonete suurim lubatud harjakõrgus maapinnast
1.	9236 m ²	Elamumaa 100%	3 hoonet (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)	500 m ²	Elamul 8,5 m; abihoonel 5 m

Märkused:

1. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valituse 23. Oktoober 2008.a. määrusest nr. 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud `Ehitise kasutamise otstarvete loetelu` Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012. määrus nr. 78.

Krundile pos 1 ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu
- 12744 abihoone

Vastavalt ehitusseadusele on ehitis aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi ning ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.

- Detailplaneeringuga määratakse, et **väikeehitised, mis on 20 kuni 60 m²** suuruse ehitisealuse pinnaga **loetakse abihooneteks**.
- Vastavalt ehitusseaduse §16 lg 6 peab detailplaneeringu kohustusega aladel ehitise omanik ka kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitise püstitamise kavatsusest teavitama kohalikku omavalitsust. Lisaks abihoonetele lubatakse detailplaneeringuga krundile rajada **maksimaalselt kolm kuni 20 m²** ehitisealuse pinnaga **väikeehitist**, mis on olemuselt hooned.

4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4.

Tabel 4. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	Elamul 1 kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune e ärklikorrus) ja abihoonel 1 korrus. Hoonetel lubatud keldrikorruse rajamine.
Lubatud katusekalde vahemik	Elamul 30-45°, abihoonel 20-30°.
Lubatud katuseharja kulgemise suund	Elamu põhimahu katusehari paralleelselt Nõmmiku tänava kulgemise suunaga, abihoone katusehari paralleelselt või risti elamu katuseharja kulgemise suunaga.
Lubatud katuse tüüp	Viil- ja kelpkatuse.
Lubatud katusekatte lubatud materjalid	Rullmaterjal, katuseplekk, katusekivid
Katusekatte lubatud värvitoonid	Tumehall, pruun või punane
Lubatud välisviimistluse materjalid	Kivi, puitvooder ja krohv. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning ümarpalkmaja ehitamine. Lubatud on freespalkmaja ehitamine, kui ei kasutata seinast eemal asuvaid nurgaseotisi.
±0,00 vahemik	Planeeritud maapinnast kuni 0,8 m kõrgemale
Hoone sokli kõrgus	0,3-0,7 m maapinnast

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Ehitavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone on soovitatav mahuliselt liigendada ja lisada varjualuseid, terasse, katuserasse ja/või varimüüre. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Elamu ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Välisviimistlusmaterjale võib kasutada kombineeritult.

4.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, olemasolevatest tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest.

Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusala. Joonistel näidatud hoonestusala krundil on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud ptk 5.9. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Ka rajatised peavad asuma hoonestusalas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohutuskujad. Grillhoone, kasvahoone jms peab paiknema samuti hoonestusalas. Hoonestusalast väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatisi.

Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega.

Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud samuti joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

4.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale on juurdepääs Tartu-Jõgeva-Aravete maanteelt mööda Nõmmiku tänavat, mis kehtiva Nõmmiku asumidetailplaneeringu kohaselt ehitatakse kõvakattega sõiduteeks. Kehtiva detailplaneeringuga on planeeritud ka teine juurdepääs Leiu tänava poolt sissesõidult.

Planeeritav ala paikneb riigimaantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete km 2,01-2,10 teekaitsevööndis. Tegevusteks teel ja tee kaitsevööndis tuleb taotleda teeomaniku nõusolek (Ehitusseadustik §72). Riigi tugimaantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee kaitsevöönd on 30 meetrit arvestatuna äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringualale säilib olemasolev juurdepääs olemasolevalt kohalikult teelt nr 7940495 Nõmmiku tänavalt. Täpne juurdepääsutee asukoht tänavalt, laius ja katend antakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Täiendavate mahasõitude kavandamine riigimaanteelt ei ole lubatud.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Planeeritud üksikelamukruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismääradele äärelinna kohta, kus üksikelamu krundil on ette nähtud 2-3 (elanikele 1-2, külalistele 1) parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil. Riigimaantee ääres on parkimine keelatud.

Planeeritud juurdepääs krundile ning olemaolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 (vt *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*).

Käesoleva detailplaneeringuga ei ole riigimaantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete alale kavandatud tehnoorku.

Planeeringuala jääb riigimaantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete kaitsevööndisse (30 meetrit, arvestatuna äärmise sõiduraja servast), kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon, õhusaaste) esinemine. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Tartu Vallavalitsus ja Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Planeeringualaga piirnevas Tartu – Jõgeva - Aravete tee lõigus oli 2014. aastal liiklussagedus 6147 autot ööpäevas. Planeeringu realiseerimine ei põhjusta liiklussageduse kasvu, pigem võrreldes varasema detailplaneeringuga antud alale, väheneb planeeritav liiklussagedus ühe elamumaa elanike ja küllastajate võrra. Samas arvestades Tartu-Jõgeva-Aravete riigimaantee olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest (nt liiklussituatsioon muutub ja liiklustihedus kasvab) põhjustatud häiringutega võib planeeringualal eluhoone piirkonnas ning õuealal esineda müra piirtaseme (60/55 dB) ületamist. Kuna planeeringuala elamumaa teepoolne ala on ka realselt planeeritud kasutada õuealana, tuleb perspektiivis kaaluda täiendavate müra vähendavate meetmete rakendamist (nt müratõkkeseina rajamine).

Planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega* on näidata ning planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud riigimaantee vajaliku külgnähtavusega (Teede- ja Sideministri 28.09.1999.a määrus nr 55 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismäärused“ tabel 2.13 Külgnähtavus projektkiiruse 100 km/h rahuldaval tasemel).

Müraatõkke efektiivsus sõltub tõkke kõrgusest, pikkusest, tõkke ja müraallika vahelisest kaugusest, maastikuvormist ja tõkke konstruktsioonist. Mida lähemal asub müraatõke müraallikale või vastuvõtjale, seda efektiivsem see on. Vastavalt standardile EVS 843:2003

Linnatänavad peab müratõrjesein olema tihe ja olemas massiga vähemalt 30 kg/m². Müratõkkeseina materjali valik on vaba.

Detailplaneeringuga on lubatud planeeringualale müratõkkeseina rajamine ka krundiomaniku algatusel, mille täpne asukoht ja tehniline lahendus antakse projekteerimise käigus. Detailplaneeringus on näidatud müratõkkeseina võimalik asukoht. Müratõkkeseina lahendus ja asukoht kooskõlastada Maanteeametiga.

Planeeringuala piirneb olemasoleva Nõmmiku kergtee L3 katastriüksusega, kuhu on rajatud 3,0 meetri laiune kergliiklustee. Käesoleva detailplaneeringuga kergliiklustee osas muudatusi ei planeerita ning jätkuvalt on tagatud jalgratta- ja jalgtee sidumine tõmbepunktidega ning liikumisvõimaluse jätkuvus väljapoole planeeringuala.

Hoonete projekteerimisel ja rekonstrueerimisel planeeringualal tuleks arvestada, et hoonete välispiirded oleks projekteeritud selliselt, et oleks tagatud kehtivad heliisolatsiooninõuded vastavalt ruumide kasutusotstarbele. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb samuti arvestada, et ventileerimiseks ette nähtud elemendid (tuulutussavad akendes, värskõhuklapid seinas jne) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sellisel määral, et ruumis tekiks lubatava mürataseme ületamine. Planeeringu realiseerimisel tagada ehitatavate hoonete puhul Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala kagu- ja edelaosas üksikult paiknevad noored arukased. Kraavi juures kasvab vana paju, mis on osaliselt kuivanud ja varisemisohtlik. Ala põhjaosas kõrghaljastus puudub. Lõunapool paiknevad isetekkelise külvi teel kasvama hakanud noored kased ja ohtlik paju likvideeritakse, asemele on ette nähtud istutada uus kõrghaljastus, mille asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Krundiomanikel on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.

- **Planeeritud krundi rajatava kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast** (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi).
- Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab elamumaa krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 70% üldpindalast.
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kruntide lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

PIIRDED

Krundipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Kui piire rajatakse, tuleb tänavaäärne piire rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiirile võimalikult lähedal.

Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga, kusjuures omanik peab tagama, et heki kõrgus vastaks samuti lubatud kõrgusele.

Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt hoonete ehitusprojekti esitatud lahendusele. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

Soovituslik on naaberkruntidevaheliste piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

Tabel 5. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

<i>Piirete tüübid ja materjal</i>	hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või keevispaneelvõrkaed. Lubatud on kasutada ka hekke kasvukõrgusega kuni 3 m. lubamatud on plank-, betoon- plekkpiirded vms
<i>Piirete lubatud kõrgus</i>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,6 m. Maanteepoolsele alale on lubatud rajada piideaed/ müratõkkesein kõrgusega kuni 4 meetrit.

VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Kruntide täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

4.9. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Elamu ja abihoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

4.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

OLEMASOLEV OLUKORD

Piki Nõmmiku tänavat kulgeb madalpinge elektriõhuliin.

PLANEERITUD LAHENDUSED

Üle planeeritava ala kulgevatele elektrikaablitele on ette nähtud servituudi seadmise vajadusega alad, mis on võrdsustatud kaitsevööndi laiustega.

Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud (liitumispunktist kuni hoonestusalani) on näidatud joonisel 4 (*Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*).

VEEVARUSTUS

Detailplaneeringu ala veevarustus on lahendatud krundile planeeritud salvkaevu baasil. Juhul, kui tulevikus ehitatakse välja ühisveevõrk, on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda.

Vältimaks salvkaevude ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne) asukoht salvkaevu suhtes olema põhjaveevoolu suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 meetrit). Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vaheline kaugus ja selle määramise kriteeriumid on sätestatud Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001 a. määruse nr 171 „Kanaliseerimis- ja veevarustuse ehitiste veekaitsemeetmed“ §-s 7.

Tabel 6. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
<i>Üksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on 4 inimest	120 liitrit x 4 inimest peres = 480 liitrit

Planeeritav arvutuslik veetarbimine kokku on maksimaalselt 0,48 m³/d.

KANALISATSIOON

Reovesi on ette nähtud juhtida omapuhastisse ehk imbsüsteemi. Omapuhasti kuja on 10 m, v.a. septik, mille kuja on 5 meetrit. Reovee puhastamisel ja heitvee pinnasesse immutamisel tuleb järgida Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” sätestatud nõudeid.

Juhul kui tulevikus ehitatakse välja ühiskanalisatsioon on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda. Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,48 m³/d.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, mille tõttu on enne immutamist vajalik heitvesi vähemalt bioloogiliselt puhastada. Septik, kui mehaaniline puhasti, ei ole piisav (alus: Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrus nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” § 6 lg 5 p 4);

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutatakse omal krundil. Sadevesi on lubatud juhtida planeeringuala edelapiiril paiknevasse kraavi. Sademevett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale, sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojekti. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmise planeeringualal on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamistvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Lähim veevõtukoht planeeritakse kehtestatud Nõmmiku asumi detailplaneeringu kohaselt planeeringualast ca 120 m kaugusele.

SOOJAVARUSTUS

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojustump-, õli- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringuala edelaosas on õhuliinid, mille kaitsevöönd kummalgi poole liini on 2 meetrit. Krundi edelanurga piirile on planeeritud 0,4kV liitumiskilp. Liitumiskilbi toiteliin tuuakse teisel tänavapoolel asuva 0,4kV õhuliini mastilt. Liitumispunktist hoonete peajaotuskilpidesse on toide ette nähtud maakaabliga, liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadusele vastava liini.

Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Elektrikaablite kaitsevööndi alad on võrdsustatud servituudi seadmise vajadusega aladega. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus. Elektrilevi OÜ poolt on väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 229094.

SIDEVARUSTUS

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

4.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

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.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida elamukrundil omal krundil kinnises kompostris. Prügikonteineri paiknemine määratakse vastavalt ehitusprojektile ning tema asukoht peab olema näidatud ehitusprojekti asendiplaanil. Soovitatav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

4.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

4.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus on toodud tabelis 7.

Tabel 7. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
<i>Pos 1</i>	Elektrilevi OÜ	Liiniservituut Juurdepääsu servituut

4.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesiseselt;
- võimalusel kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

4.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis, maantee kaitsevööndis ja planeeritud servituudialadel.

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.

4.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse valdaja poolt. Vastava krundi omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisesise parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
- Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnidele ja heale projekteerimistavale.
- **Kõik planeeringuala seotud tehnilised projektid**, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigimaantee kaitsevööndis, **tuleb kooskõlastada Maanteeametiga**. Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (TeeS §25). Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeamet vastava taotluse alusel.

5. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja	Kooskõlatuse nr
01.06.2015	Elektrilevi OÜ	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Tatjana Borševitskaja	4483005875
10.06.2015	Päästeameti Lõuna Päästekeskus Inseneritehniline Büroo		Margo Lempu	K-ML/14
27.07.2015	Keskkonnaamet	Vt lisad lk 47	Helen Manguse	JT 6-5/15/16928-2
19.08.2015	Maanteeamet	Vt lisad lk 48	Marten Leiten	15-2/15-00028/631

JOONISED
