



## **TERAV KERA OÜ**

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

---

Töö nr DP-21-15

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VAHI ALEVIK

# **NÕMMIKU TN 2, NÕMMERINGI TN 3, 5, 10 JA NÕMME TN 6 MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING**

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Teramo OÜ

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2016

---

**SISUKORD**

SELETUSKIRI .....	4
1. Ülesande koostamise alus.....	4
2. Detailplaneeringu koostaja .....	4
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta.....	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	5
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	6
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	7
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	8
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	10
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	11
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	14
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	16
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	16
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	18
5.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks .....	18
5.13. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	19
5.14. Servituutide vajaduse määramine .....	19
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	19
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	19
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded.....	20
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	20
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks .....	20
6. KOOSKÖLASTUSED/ KOOSTÖÖ .....	21
<b>JOONISED.....</b>	<b>23</b>
1. Situatsiooniskeem .....	23
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	24
3. Olemasolev olukord.....	25
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega .....	26
5. Illustratiivsed vaated.....	27
<b>LISAD:</b>	<b>27</b>
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta	
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	
3. Detailplaneeringu algatamisest teavitamine	
4. Väljavõte ajalehest Postimees	
5. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused	
6. Keskkonnaministeeriumi kiri puurkaevu sanitaarkaitseala vähendamise kohta	
7. Maanteeameti 19.11.2012 kiri nr 15-2/12-00083/884	

8. Maanteeameti tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks
9. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 236383
10. Maanteeameti kooskõlastus
11. Mõra mõõtmiste aruanne 6/4-6-2/1345

## SELETUSKIRI

### 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Teramo OÜ juhatuse liige Erki Jõelaid.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 12.08.2015.a. korraldus nr 366 Vahi alevikus asuvate Nõmmiku tn 2, Nõmmeringi tn 3, 5, 10 ja Nõmme tn 6 maaüksuste detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta.

### 2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper.

### 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on muuta kehtivat Vahi küla Jõesoo kinnistu detailplaneeringut Nõmmiku tn 2, Nõmmeringi tn 3, 5, 10 ja Nõmme tn 6 maaüksuste osas.

Planeeringuga nähakse ette Nõmmeringi tn 3, Nõmmeringi tn 10, Nõmme tn 6 ja Nõmme tn 8 kinnistute jagamine kaheks krundiks ning muudetakse Nõmmiku tn 2, Nõmmeringi tn 3 ja 5 kinnistutel arhitektuurinõudeid lubatud katuse kalde osas. Lisaks nähakse ette moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks.

Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Nõmmiku tn 2** (katastriüksuse tunnus 79401:006:1265);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 2321 m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Nõmmeringi tn 3** (katastriüksuse tunnus 79401:006:1260);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 3188 m<sup>2</sup>.

- nimi- **Nõmmeringi tn 5** (katastriüksuse tunnus 79401:006:1267);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 2504 m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Nõmmeringi tn 10** (katastriüksuse tunnus 79401:006:0334);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 2044 m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Nõmme tn 1** (katastriüksuse tunnus 79401:006:0321);
- maakasutuse sihtotstarve- Üldkasutatav maa 100%;
- pindala- 2172 m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Nõmme tn 6** (katastriüksuse tunnus 79401:006:0997);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 1805 m<sup>2</sup>.
  
- nimi- **Nõmme tn 8** (katastriüksuse tunnus 79401:006:0499);
- maakasutuse sihtotstarve- maatulundusmaa 100%;
- pindala- 0,08 ha.
  
- nimi- **Väike-Nõmme tn 4** (katastriüksuse tunnus 79401:006:1103), kaasatud planeeringualasse osaliselt;
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 6701 ha.

Lisaks on detailplaneeringualasse kaasatud Nõmmeringi ja Nõmmiku tänava osaalad kuni võrguühendusteni ning Väike-Nõmme tn 4 osaala, mis liidetakse Nõmmiku tn 6 kinnistu osaga. Vastavalt Maanteeameti tehnilistele tingimustele on planeeringualasse kaasatud riigimaantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete maantee planeeringualaga piirnev ristmik koos nähtavuskolmnurkadega. Planeeritava ala pindala on u 2,8 ha.

#### 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Vahi küla Jõesoo kinnistu detailplaneering.

Käesoleval hetkel kehtib planeeringualal Jõesoo kinnistu detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub nimetatud detailplaneering kattavas planeeringuala ulatuses kehtetuks.

## **5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringuala geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 on koostatud 14.12.2015 a. KG-Büroo OÜ poolt (litsentsi nr 783 MA), töö nr. 408-15GEO. Koordinaadid L-EST' 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

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

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vahi alevikus ca 2 km kaugusel Tartu linna piirist.

Juurdepääs planeeritava ala põhjaossa kahesuunaliselt asfaltkattega riigimaanteelt nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete kruusakattega kahesuunalisele Nõmmiku tänavale. Planeeringualale jääb Nõmmeringi tänav osaala, millele juurdepääs samuti riigimaanteelt nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete ja ka varem nimetatud Nõmmiku tänavalt. 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.

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 krohvi, puitlaudist ja kivi. Olemasolevatel hoonetel on viil- või kelpkatused ja katusematerjaliks on valdavalt plekk.

Planeeringualast põhja, kirde ja ida suunda jäävad olemasolevad põllumaad, millele on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud samuti elamumaa sihtotstarbega krundid elamute- ja abihoonete ehitamiseks.

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 m<sup>2</sup>. Lääne suunda jäävad elamumaa krundid on väiksemad, nende

pindala jääb 2000-4800 m<sup>2</sup> vahemikku. Loodes asuvate kruntide suurus jääb vahemikku ca 0,8 kuni 1,2 ha.

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

## 5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Nõmmiku tn 2 maaüksusel asub olemasolev elamu. Nõmmeringi tn 5, Nõmmeringi 10 ja Nõmme tn 8 maaüksused on hoonestamata. Nõmme tn 1 maaüksusel asuvad pumbamaja (sanitaarkaitseala vähendatud 50 lt meetrit 30le meetrile 07.09.2004 a. Keskkonnaministri kirjaga nr 11-11/8208-2), alajaam ja abihoone. Nõmme tn 1 asub olemasolev tiik, mille veekaitsevöönd on 10 meetrit.

Planeeringualale ulatub riigimaantee nr 39 Jõhvi-Tartu-Valga tee kaitsevöönd, mis on 30 meetrit arvestatuna äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringualaga piirneb põhjas Nõmmiku tänavaga, mis on kruusakattega. Planeeritaval alal asuv Nõmmeringi tänav on kahesuunaline ja asfaltkattega. Nõmmiku ja Nõmmeringi tänaval on välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonisüsteemid ja elektrivarustus.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkiinnistute kohta on ära toodud joonisel 3 *Olemasolev olukord*.

## 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Nõmmiku tn 2 krundi piire ei muudeta. Osa Nõmmeringi tn 5 krundist liidetakse Nõmmeringi tn 3 krundiga. Nõmmeringi tn 3 maaüksus on ette nähtud jagada kaheks. Nõmme tn 6 jagatakse kaheks ning tekkinud kruntidele liidetakse osad Nõmme tn 8 maaüksusest. POS 8-le liidetakse krundiga piirnev kinnistuosa Väike-Nõmme tn 4 maaüksusest, et moodustada piirkonnale omase suurusega elamumaa krunt.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Nõmmeringi tn 10 ja Nõmme tn 1 kinnistute vahelist piiri, mistõttu POS 5/Nõmmeringi tn 10 krundi pindala jääb 1450 m<sup>2</sup>. Antud tegevus on siiski positiivne ja põhjendatud, kuna toob kaasa haljasala suurenemise. Kuna POS 5/Nõmmeringi tn 10 krundist eraldatav alal asub otse puurkaevu kõrval ja sellele ulatub puurkaevu sanitaarkaitseala, siis planeeritud tegevusega suureneb ühel kinnistul paiknev piirdeaiaga eraldatud sanitaarkaitseala osa, mistõttu on paremini tagatud veehaarde kaitse.

Planeeritud kruntide piirid ja sihtotstarbed on antud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on ära toodud tabelis 1 lk 8.

**Tabel 1. Maakasutuse koontabel**

<b>Pos nr/ aadress</b>	<b>Krundi planeeritud pindala</b>	<b>Planeeritud sihtotstarve</b>	<b>Moodustatakse Kinnistust</b>	<b>Osade suurused</b>	<b>Osade senine sihtotstarve</b>
POS 1/ Nõmmiku tn 2	2321 m <sup>2</sup>	E 100%	Nõmmiku tn 2 (79401:006:1265)	2321 m <sup>2</sup>	E 100%
POS 2/ Nõmmeringi tn 5	2067 m <sup>2</sup>	E 100%	Nõmmeringi tn 5 (79401:006:1267)	2067 m <sup>2</sup>	E 100%
POS 3	2032 m <sup>2</sup>	E 100%	Nõmmeringi tn 3 (79401:006:1260)/ Nõmmeringi tn 5 (79401:006:1267)	1597 m <sup>2</sup> / 437 m <sup>2</sup>	E 100%/ E 100%
POS 4	1590 m <sup>2</sup>	E 100%	Nõmmeringi tn 3 (79401:006:1260)	1590 m <sup>2</sup>	E 100%
POS 5/ Nõmmeringi tn 10	1450 m <sup>2</sup>	E 100%	Nõmmeringi tn 10 (79401:006:0334)	1450 m <sup>2</sup>	E 100%
POS 6/ Nõmme tn 1	2765 m <sup>2</sup>	Üm 100%	Nõmmeringi tn 10 (79401:006:0334)/ Nõmme tn 1 (79401:006:0321)	593 m <sup>2</sup> / 2172 m <sup>2</sup>	E 100% Üm 100%
POS 7	1492 m <sup>2</sup>	E 100%	Nõmme tn 6 (79401:006:0997)/ Nõmme tn 8 (79401:006:0499)	837 m <sup>2</sup> / 655 m <sup>2</sup>	E 100%/ M 100%
POS 8	1500 m <sup>2</sup>	E 100%	Nõmme tn 6 (79401:006:0997)/ Nõmme tn 8 (79401:006:0499)/ Väike-Nõmme tn 4 (79401:006:1103)	968 m <sup>2</sup> / 150 m <sup>2</sup> / 382 m <sup>2</sup>	E 100%/ M 100%/ E 100%

**Märkused:**

- 1) Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa (001), L- transpordimaa (007); M- maatulundusmaa (011), Üm- üldkasutatav maa (017).
- 2) Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoober 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".

**5.4. Kruntide ehitusõigus**

Kruntide ehitusõigusega on määratud (tabel 2 lk 9):

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (maapinnast).



Tabel 2. Kruntide ehitusõigused

<i>Pos nr/ aadress</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind</i>	<i>Hoonete suurim lubatud (harja)kõrgus maapinnast/</i>
POS 1/ Nõmmiku tn 2	2321 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (üksikelamu + abihoone)	400 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 6,0 m
POS 2/ Nõmmeringi tn 5	2067 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (üksikelamu + abihoone)	400 m <sup>2</sup>	Elamul 8,0 m; abihoonel 6,0 m
POS 3	2032 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (üksikelamu + abihoone)	400 m <sup>2</sup>	Elamul 8,5 m; abihoonel 6,0 m
POS 4	1590 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (üksikelamu + abihoone)	318 m <sup>2</sup>	Elamul 8,5 m; abihoonel 6,0 m
POS 5/ Nõmmeringi tn 10	1450 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (üksikelamu + abihoone)	290 m <sup>2</sup>	Elamul 8,5 m; abihoonel 6,0 m
POS 6/ Nõmme tn 1	2765 m <sup>2</sup>	Üm 100%	3 hoonet/ säilivad olemasolevad	Säilib ol. ol. olukord/ 50 m <sup>2</sup>	Säilib ol. ol. olukord/ 5,5 m
POS 7	1492 m <sup>2</sup>	E 100%	2 hoonet (üksikelamu + abihoone)	298 m <sup>2</sup>	Elamul 8,5 m; abihoonel 6,0 m
POS 8	1500 m <sup>2</sup>	E 100%	1 hoone	300 m <sup>2</sup>	6,0 m

**Märkused:**

1. Planeeritud sihtotstarbed: E- elamumaa (001), L- transpordimaa (007); Üm- üldkasutatav maa (017).
2. 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 taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

**Kruntide POS 1-5 ja POS 7-8** ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on (11101) üksikelamu ja (12744) abihoone.

**Krundil POS 6/Nõmme tn 1 säilivad olemasolevad hooned**, mille ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on (22228) puurkaev, (222466) 6-35 kV alajaam ja jaotusseade ja (12744) abihoone.

### 5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 3.

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

**Tabel 3. Hoonestuse arhitektuursed nõuded**

<b>Lubatud korruselisus</b>	<b>Kruntidel POS 1-5 ja POS 7-8</b> elamul 1 kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune e ärklikorrus) ja abihoonel 1 korrus. Lubatud on 1 maa-aluse ehk keldrikorruse rajamine. <b>Krundil POS 6</b> säilib ol. ol. olukord ehk 1 korrus.
<b>Lubatud katusekalde vahemik</b>	<b>POS 1-5</b> katusekalde 20-30°, <b>POS 7-8</b> katusekalde 0-30° ja krundil <b>POS 6</b> säilib ol. ol. olukord ehk katusekalde 0-30°.
<b>Lubatud katuseharja kulgemise suund</b>	<b>POS 1/Nõmmiku tn 2</b> hoonete katusehari paralleelselt või risti Nõmmiku tänavaga. <b>POS 2-5</b> hoonete katusehari paralleelselt või risti Nõmmeringi tänavaga. <b>POS 6-8</b> ol. ol. hoonetel säilib ol. ol. olukord, <b>POS 7</b> uue hoone ehitamisel peab fassaad jääma paralleelselt Nõmme tänavaga.
<b>Lubatud katuse tüüp</b>	<b>POS 1-5</b> lubatud viil- ja kelpkatust <b>POS 6-8</b> lame-, viil- ja kelpkatust
<b>Lubatud katusekatte lubatud materjalid</b>	Katuseplekk (kivi- või klassik profiil), -kivid ja lamekatustel ka bituumenrullmaterjalid
<b>Katusekatte lubatud värvitoonid</b>	Must, tumehall, pruun või punane
<b>Lubatud välisviimistluse materjalid</b>	Puit, kivi ja krohv (ka kombineeritult). Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine. Lubatud on freespalkmaja ehitamine, kui ei jää üleulatuvaid nurgaseotisi.
<b>Sokli kõrgus</b>	Sokli kõrgus kuni 60 cm.

**Märkused:**

**POS 5/Nõmmeringi tn 10 maaüksusele on väljastatud ehitusluba, kus on lubatud hoone katusekaldeks antud detailplaneeringu lähteülesandega erinev katusekalde. Muudatus on kooskõlastatud Tartu Vallavalitsusega.**

### 5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, riigimaantee kaitsevööndist, väljakujunenud ehitusjoonest, olemasolevatest tehnovõrkudest ja nende kaitsevöönditest, vajalikest tuleohutuskujadest ja liikluskorraldusest.

Hoonete (nii põhihoone kui abihoone/te) jaoks on näidatud hoonestusala.

Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusala pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades kohustuslikku ehitusjoont ja hoonetevahelist vähimat lubatud kaugust. Vastu kohustuslikul ehitusjoont peab olema vähemalt põhihoone üks domineerivatest seintest. 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 tuleohtuskujad. Grillhoone, kasvuhoone jms peab paiknema samuti hoonestusalas. Hoonestusala väljapoole on lubatud püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid väikseid rajatisi.

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

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega ja planeeritava põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

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

Juurdepääs planeeritava ala põhjaossa kahesuunaliselt asfaltkattega riigimaanteelt nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete kruusakattega kahesuunalisele Nõmmiku tänavale. Planeeringualale jääb Nõmmeringi tänava osaala, millele juurdepääs samuti riigimaanteelt nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete ja ka varem nimetatud Nõmmiku tänavalt. Täiendavaid mahasõite riigimaanteelt ei planeerita.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete (edaspidi riigitee) km 1,45-1,64. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

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.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisid lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Planeeringuala kruntidele on planeeritud juurdepääsud Nõmmiku, Nõmmeringi ja Nõmme tänavatelt. Täpne juurdepääsutee asukoht tänavalt, laius ja katend antakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Mahasõitude kavandamine riigimaanteelt ei ole lubatud.

Planeeritud juurdepääs krundile ning olemasolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

POS 4/Nõmmeringi tn 3 krundil asuv olemasolev elamu asukoht on kooskõlastatud varasemalt Maanteeameti poolt maanteele lähemale, kuna hoone ehitati olemasolevale vundamendile (Maanteeameti 19.11.20012 kiri nr 15-2/12-00083/884)

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. Planeeringualaga piirnevas Tartu – Jõgeva - Aravete tee lõigus oli 2014. aastal liiklussagedus 6147 autot ööpäevas. Planeeringu realiseerimine ei põhjusta olulist liiklussageduse kasvu, sest võrreldes kehtiva detailplaneeringuga kavandatakse alale juurde vaid kaks elamumaad.

Detailplaneeringu koostamise käigus telliti Terviseameti Kesklabori füüsikalaborist detailplaneeringualal müra mõõtmised (vt Lisad Müra mõõtmise aruanne 6/4-6-2/1345, 29.12.2016).

Eestis on müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete väliterritooriumil kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Liiklusest põhjustatud müra piirtaseme arvsuurused olemasolevatel aladel on A-korrigeeritud ekvivalentne helirõhutase  $L_{pA,eq,T}$ , mis kirjeldab keskmist mürasituatsiooni:

Ala kategooria	Päeval	Öösel
II kategooria ala (elamuala)	60	55
	65 <sup>1</sup>	60 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> lubatud müratundlike hoonete sõidutee (raudtee) poolsel küljel.

Vastavalt koostatud müra mõõtmise aruandele on esitatud saadud tulemused, mille alusel müra hinnatud tasemete arvutustulemuste järgi ei ületanud müra elamualal piirtaset.

**Tabel 3.** Tugimaanteel nr 39 Tartu - Jõgeva – Aravete liiklusest põhjustatud müra hinnatud tasemete arvutustulemused

Järk. nr	Mõõtekoht	Hindamisperiood	Ajavahemik	Etteantud ajavahemikus müra A-kaalutud ekvivalenttase (dB) $L_{Aeq,t}$	Parandus müra tonaalsusele (+5 dBA) $K_{1i}$	Parandus impulsmürale (+5 dBA) $K_{2i}$	Müra hinnatud tase (dB) $L_{A,r,t}$
Nõmmeringi tn 3 kinnistu (mõõtepunktis MP1):							
1.1	Päevane ajavahemik	$T_d = T_1+T_2$ (kogu päev)	(7:00-23:00)	58,2 (12h) + 54,3 (4h)	-	-	<b>58,5</b>
1.2	Öine ajavahemik	$T_n = T_3$ (öö)	(23:00-7:00)	48,4 (8h)	-	-	<b>48,4</b>
Nõmmeringi tn 5 kinnistu (mõõtepunktis MP2):							
2.1	Päevane ajavahemik	$T_d = T_1+T_2$ (kogu päev)	(7:00-23:00)	58,8 (12h) + 54,9 (4h)	-	-	<b>59,1</b>
2.2	Öine ajavahemik	$T_n = T_3$ (öö)	(23:00-7:00)	48,9 (8h)	-	-	<b>48,9</b>

**Märkused:**

- Müra hindamisperioodi ajavahemikud sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 alusel:  
 $T_1$  = päevane ajavahemik kl 7:00–19:00, 12 h;  
 $T_2$  = õhtune ajavahemik kl 19:00–23:00, 4 h;  
 $T_3$  = öine ajavahemik kl 23:00–7:00, 8 h.
- Müra hinnatud tasemed ( $L_{A,r,t}$ ) arvutatakse sotsiaalministri 04.03.2002.a. määruse nr 42 alusel järgneva valemi järgi :  
 $L_{A,r,t} = L_{Aeq,t} + K_{1i} + K_{2i}$  (dB),  
 kus  $L_{Aeq,t}$  - etteantud ajavahemikus mõõdetud müra A-korrigeeritud ekvivalenttase, dBA;  
 $K_{1i}$  - parandus müra tonaalsusele;  
 $K_{2i}$  - parandus impulsmürale.
- Mõõdetud müra ei ole sagedusomaduste järgi tonaalne müra ega impulsmüra. Parandus müra tonaalsusele  $K_{1i} = 0$  dBA ning parandus impulsmürale  $K_{2i} = 0$  dBA.
- Müra hinnatud tase kogu päeva vältel leitakse:  $L_d = 10 \lg((12 * 10^{0,1L_r, T1} + 4 * 10^{0,1(L_r, T2 + 5)})) / 16$ ,  
 kus  $L_{r,T1}$  ja  $L_{r,T2}$  - müra hinnatud tasemed vastavalt ajavahemikus T1 ja T2 (tabel 2)

Detailplaneeringuga on lubatud planeeringualale müratõkkeseina rajamine ka krundiomaniku algatusel (ilma uusi müramõõtmisi läbi viimata), mille täpne asukoht ja tehniline lahendus antakse projekteerimise käigus. Detailplaneeringus on näidatud müratõkkeseina võimalik asukoht. Müratõkkeseina lahendus ja asukoht kooskõlastada Maanteeametiga.

Müratõkke efektiivsus sõltub tõkke kõrgusest, pikkusest, tõkke ja müraallika vahelisest kaugusest, maastikuvormist ja tõkke konstruktsioonist. Mida lähemal asub müratõke müraallikale või vastuvõtjale, seda efektiivsem see on. Vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ peab müratõrjesein olema tihe ja olemas massiga vähemalt 30 kg/m<sup>2</sup>. Müratõkkeseina materjali valik on vaba.

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 (tuulutusavad akendes, värskeõhuklapid 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.

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.

Planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* on näidatud ning planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud riigimaantee vajaliku külgnähtavuse ja ristumiskohtade nähtavuskolmnurkadega (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ punkt 5.1 lähtetase rahuldav). Joonisele 4 on kantud vastavalt Maantee projekteerimisnormidele tabel 5.2. järgne külgnähtavus tasemel heal, mis on lubatud rakendada kui kasutatakse "peatu ja anna teed" liiklusmärki.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata riigimaantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete alale tehnovõrke.

Planeeringuala piirneb olemasoleva Nõmmiku kergteega L5, L7; L9 ja L10 katastriüksustega, kuhu on rajatud 3,0 meetri laiune kergliiklustee. Käesoleva detailplaneeringuga kergliiklustee osas muudatusi ei planeerita ning jätkuvalt on tagatud jalgratta- ja jalgte sidumine tõmbepunktidega ning liikumisvõimaluse jätkuvus väljapoole planeeringuala.

Parkimine lahendatakse krundisisesealt. Planeeritud üksikelamukruntidel on minimaalne parkimiskohtade arv arvatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” parkimisnormidele, mille alusel elamu krundil väike-elamute alal peab olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Täpsed parkimiskohtade asukohad näidatakse elamu ehitusprojekti asendiplaanil. Riigimaantee ääres on parkimine keelatud.

Detailplaneeringuga olemasoleva Nõmmeringi ja Nõmmiku tänavate osas muudatusi ei kavandata. Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning olemaolevad sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek määrata Nõmmeringi ja Nõmme tee kaitsevööndiks 6,0 meetrit arvestatuna teekatte servast, tee kaitsevööndi ulatus on näidatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

### **5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks. Olemasolev haljastus on ette nähtud säilitada.

Krundiomanikel on lubatud täiendada 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 elumumaa krundil haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 60% 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.
- Riigitee kaitsevööndisse haljastuse ja piirete rajamine tuleb kooskõlastada Maanteeametiga (vt. pkt 5.7).

### **PIIRDED**

Krundipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Kui piire rajatakse, tuleb tänaväärne piire rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril.

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. Riigitee kaitsevööndisse piirete rajamine tuleb kooskõlastada Maanteeametiga (vt. pkt 5.7).

**Tabel 4. Planeeringuga määratud nõuded piiretele**

<b><i>Piirete tüübid ja materjal</i></b>	hõre puitaed, hõre puitaed kivipostidega, võrkaed või keevispaneelvõrkaed. Lubamatud on plank-, betoon- plekkpiirded vms.
<b><i>Piirete lubatud kõrgus</i></b>	Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,2 m. Lubatud on kasutada ka hekke kasvukõrgusega maksimaalselt kuni 1,8 m.

### **VERTIKAALPLANEERIMINE**

Planeeringualal asuvatel kruntidel suunatakse vertikaalplaneerimisega sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele ega riigitee maa-alale. Vt ka pkt 5.10 Sademevete kanalisatsioon.

## 5.9. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määrusest nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega, nt tulemüüri ehitamisega. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Elamu ja abihoonete täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

## 5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

### PLANEERITUD LAHENDUSED

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

### VEEVARUSTUS

Planeeringuala kruntide veevarustus on lahendatud tänaval paikneva veetorustiku baasil. Elamurajooni joogivesi saadakse puurkaevust.

POS 6/Nõmme tn 1 asub olemasolev puurkaev koos pumbamajaga, puurkaevu sanitaarkaitseala on vähendatud 50lt meetrit 30le meetrile 07.09.2004 a. Keskkonnaministri kirjaga nr 11-11/8208-2.

Juhul, kui tulevikus ehitatakse välja Tartu linnaga ühine veevõrk, on detailplaneeringuala kruntidel kohustus sellega liituda.

**Tabel 5. Arvestuslik veetarbimine**

<b>Hoone liik</b>	<b>Arvestus</b>	<b>Kokku veetarbimine hoones</b>
<i>Üksikelamu</i>	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on 4 inimest	120 liitrit x 4 inimest peres x 7 peret= 3360 liitrit

Planeeritav arvuslik veetarbimine kokku ühe krundi kohta on maksimaalselt 0,48 m<sup>3</sup>/d ja kogu alal kokku 3,4 m<sup>3</sup>/d.

### KANALISATSIOON

Detailplaneeringuala kruntide reovesi juhatakse tänaval asuvasse kanalisatsioonitorustikku. Elamurajooni reovesi puhastatakse Nõmmeringi tn 17 krundil asuvas reoveepuhastis.

Juhul kui tulevikus ehitatakse välja ühiskanalisatsioonisüsteem Tartu linnaga on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda.



Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,48 m<sup>3</sup>/d ühe krundi kohta.

### SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Sademeveed suunatakse vertikaalplaneerimisega ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutatakse omal krundil. Kruntide täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud.

Sademeveed immutatakse omal krundil, milleks võib kasutada spetsiaalseid EcoBlock immutusplokke, mis võimaldavad vihmavett koguda ja immutada pikema aja jooksul. Müratõkkeseina projekteerimisel jälgida, et sademeveed ei koguneks müratõkkeseina taha ja sademevesi oleks võimalik immutada samal krundil.

Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamistvett ei tohi juhtida naaberkruntidele, riigitee kinnistule ega maantee kraavidesse.

### TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Elamurajooni tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva tuletõrje veevõtukaevu baasil, mis asub Nõmme tn 1 krundil olemasoleva tiigi kaldal. Lisaks on planeeritud POS 5/Nõmmeringi tn 10 krundi juurde uus tuletõrje veevõtukaev, mille tarnetoru ühendatakse olemasolevasse tiiki. Peab olema tagatud veevõtukohta mahutavus vähemalt 108 m<sup>3</sup> ja normvooluhulk 10 l/s 3h arvestusliku tulekahju kestvuse korral.

Veevõtukoht tuleb välja ehitada ja tähistada vastavalt EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ette nähtule.

### SOOJAVARUSTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli-, tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringuala objektide kindlustamine on võimalik olemasoleva Jõesoo 15/0,4 kV komplektalajaama baasil, mis asub Nõmmeringi tn 17 maaüksusel.

Planeeringuala kinnistute piiril asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 0,4 kV kaabelliinid ning jaotus- ja liitumiskilbid. Uute objektide elektrivarustuseks on planeeritud sissesõidutee äärde kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Olemasolevale erakruntide sisse jäävale Elektrilevi OÜ elektriõhuliinile on ette nähtud servituudialad. Elektri kaablite kaitsevööndi alad on võrdsustatud servituudi seadmise vajadusega aladega. Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus. Elektrilevi OÜ poolt on väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 236383.

## SIDEVARUSTUS

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

### **5.11. 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 rajatise 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.

Hoonetele ei või anda ehitusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav tehnovõrkude lahendus.

### **5.12. 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.

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

Vajadus puudub.

### 5.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadused on ära toodu tabelis 6.

**Tabel 6. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused**

<i>Teeniv kinnisasi/isik</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituut/kasutusvaldus</i>
<b>POS 5/ Nõmmeringi tn 10</b>	<i>Päästeamet/ Tuletõrjeevee tarnetoru valdaja</i>	Tehnovõrgu talumise servituut – tuletõrjeevee tarnetoru
<b>POS 7</b>	<i>Elektrilevi OÜ</i>	Tehnovõrgu talumise servituut – elektrikaabel
<b>POS 8</b>	<i>Elektrilevi OÜ</i>	Tehnovõrgu talumise servituut – Elektriakaabel ja -õhuliin

### 5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

### 5.16. 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 valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklusttakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale.

### **5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded**

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate riigimaantee kaitsevööndis, olemasoleva tiigi veekaitsevööndis, olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitsealal, tehnovõrkude kaitsevööndis ja planeeritud servituudialadel.

### **5.18. 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.

### **5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

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

- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.
- Planeeringu realiseerimisel tagada ehitatavate hoonete puhul Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müra tasemed.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2). Projekteerimise nõuded väljastab Maanteeamet. Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.
- Planeeritud krundi ehitusõigused realiseeritakse valdaja poolt. Vastava krundi omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisesse parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
- Hoonetele ei väljastata enne ehituslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja –rajatised.
- Enne ehitusloa väljastamist on vajalik viia kinnistusraamatusse sisse planeeringujärgsed servituutide kanded.



## JOONISED

---