

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud:

OÜ Devalko  
OÜ Teramo

DP-11-2018

**Vahi alevikus asuva Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122)  
ja lähiala detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

**Vahi alevikus asuva Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala  
detailplaneeringu  
LÄHTEÜLESANNE**

**1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on planeeritavate kinnistute omanikud OÜ Teramo ja OÜ Devalko.

**2. Detailplaneeringu koostaja**

Planeeringu koostaja peab vastama Planeerimisseaduse § 6 lg 10 sätestatud tingimustele.

**3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta**

Planeeringu eesmärgiks on kavandada olemasoleva Nõmmeringi tn elamupiirkonna laiendus Emajõe suunas. Koostatava planeeringuga planeeritakse üle osa varasema detailplaneeringu alusel välja mõõdetud kruntidest. Uutele kruntidele määrata ehitusõigused üksikelamute ja ridaelamute püstitamiseks, uutest funktsioonidest lähtuvalt lahendada liikluskorraldus, haljastus, heakord ja hoonete tehnovõrkudega varustamine.

Planeeringuala pindala on ca 21,5 ha.

Üldplaneeringu kohaselt asuvad antud maaüksused elamumaa juhtfunktsiooniga alal, planeeritava ala Emajõe poolne osa on rohevõrgustiku ala. Elamumaa juhtfunktsiooni all mõistetakse ühepere- ja ridaelamu ning paariselamu maad kompaktse hoonestusega aladel. Alale võib planeerida lisaks elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti puhke- ja spordiotstarbelisi rajatisi. Rohevõrgustiku alal kruntimist ja elamute ehitusõiguse määramist ei kavandata. Seega on käesoleva detailplaneeringu algatamise eesmärgid kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Nõmme tn 16** (kü tunnus 79401:006:1111);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2130 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Ojaääre mü** (kü tunnus 79401:006:1123);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 9060 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Nõmme tn 18** (kü tunnus 79401:006:1113);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1952 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Markuse mü** (kü tunnus 79401:006:1122);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 14,16 ha;
  
- nimi- **Nõmme tn 5** (kü tunnus 79401:006:1106);
- maakasutuse sihtotstarve-100% elamumaa;
- pindala- 1989 m<sup>2</sup>;

- nimi- **Nõmme tn 7** (kü tunnus 79401:006:1107);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1997 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Ojakääre põik** (kü tunnus 79401:006:1115);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% transpordimaa;
- pindala- 4832 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Nõmme tn 9** (kü tunnus 79401:006:1108);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2166 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Nõmme tn 11** (kü tunnus 79401:006:1110);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2037 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Nõmme tn 13** (kü tunnus 79401:006:1112);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2413 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Nõmme tn 15** (kü tunnus 79401:006:1114);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2484 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Ojaääre põik 3** (kü tunnus 79401:006:1118);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1991 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Ojaääre põik 1** (kü tunnus 79401:006:1116);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1873 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Hommiku mü** (kü tunnus 79401:006:1121);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% üldkasutatav maa;
- pindala- 7089 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Ojaääre põik 6** (kü tunnus 79401:006:1120);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2160 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Ojaääre põik 4** (kü tunnus 79401:006:1119);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 1978 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Ojaääre põik 2** (kü tunnus 79401:006:1117);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 2236 m<sup>2</sup>;
  
- nimi- **Nõmmeringi tn 17** (kü tunnus 79401:006:0508);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 21910 m<sup>2</sup>.

#### **4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid**

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013- 2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Ojaääre kinnistu ja Markuse kinnistu osaline detailplaneering;
- Jõesoo kinnistu detailplaneering;
- Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel (Alkranel OÜ, 2018);
- Markuse ja Nõmmeringi tn 17 maatüskuste ning nende lähiala detailplaneeringu (DP) kava keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang;
- Planeeringu koostajal järgida kõiki õigusaktidest tulenevaid nõudeid.

#### **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, töö nr, mõõdistamise aeg. Geodeetiline alusplaan peab olema kooskõlastatud tehnoõrgu valdajatega ja registreeritud geoarhiivis (geoarhiiv.tartu.ee).

#### **Planeeringuga esitada:**

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

- lähiümbruse olemasolev ja planeeritud 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 alaga.

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

Esitada ülevaade olemasolevast olukorrast planeeringualal:

- planeeritava ala piir ja maatüskuste piirid (sh naabermaatüskuste piirid vähemalt 20m ulatuses väljaspool planeeritavat ala);
- planeeritavate ja naabermaatüskuste 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**

- Planeeritava krundi pindala: üksikelamu krundi puhul min 1500m<sup>2</sup>, kaksikelamu krundi puhul min 1500m<sup>2</sup>, üldkasutatava maa osa min 10% planeeringuala pindalast;

Ehitusõigust omavaid krunte võib planeerida kuni üldplaneeringujärgse rohevõrgustikuala piirini.

- Näha ette transpordimaa krundid planeeritavatele teedele. Planeeritud teed tuleb määrata avalikult kasutatavaks.
- Näha ette hoonetevahelisele alale üldkasutatavate haljasalade asukohad (sh mänguväljakute asukohad), mänguväljakute asukohad siduda jalakäijate liikumisteedega. Ridaelamu puhul näha ette üks mänguväljakute ala kogu hoone kohta või mitme hoone kohta (keelatud iga boksi juurde mänguvahendite kavandamine).
- Anda maakasutuse koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja järgsed kruntide pindalad, kruntide kasutamise sihtotstarbed, sh avalikku kasutusse planeeritud maa- alad).

#### **5.4. Kruntide ehitusõigus**

- krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa, üldkasutatav maa, transpordimaa, tootmismaa krunt vajadusel tehnoarajatistele, veekogude maa planeeritava eraldiseisva veekogu tarvis, maatulundusmaa;  
Planeeringus määrata krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt Rahandusministeeriumi soovituslikele leppemärkidele.
- hoonete suurim lubatud arv krundil- kuni 2 hoonet (sh 1 põhihoone ja üks abihoone);
- hoonete kasutamise otstarbed- üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu, abihoone;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala krundil- üksikelamute ja kaksikelamute puhul kuni 20% krundi pindalast, ridaelamutel kuni 30% krundi pindalast;
- hoonete suurim lubatud kõrgus- kuni 8,5 m olemasolevast maapinnast;
- hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringulahendus peab võimaldama ridaelamu juurde ühise abihoone rajamise võimalust. Ei ole lubatud iga boksi juurde eraldi abihoone püstitamise.

Planeeringus lahendada ka kuni 20 m<sup>2</sup> suuruste ehitisealuse pinnaga mitteehitusloa kohustuslike hoonete-rajatiste (näit prügimaja) püstitamise tingimused.

#### **5.5. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

- lubatud korruselisus- põhihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihooned lubatud 1-korruselisena;
- kavandatavate hoonete mahud peavad olema liigendatud, mitte planeerida tänavatega paraalleelseid pikki kitsaid hoonemahtusid;
- katusekalded- määrata planeeringuga;
- katuseharja kulgemise suund: määrata planeeringuga;
- katuse tüüp- määrata planeeringuga;
- katusekatte materjal- määrata planeeringuga;
- katusekatte värvid- määrata planeeringuga;
- välisviimistluse materjalid- puit, kivi, krohv, klaas, betoon (soovitavalt kombineeritult).
- kohustuslik ehitusjoon- määrata planeeringuga;
- +/- 0.00 sidumine- lahendada planeeringuga.

Planeeringus sätestada ühesuguste tüüpprojektide kasutamise piirangud. Arhitektuursed tingimused peavad välistama monotoonse ja igava (odava) arhitektuuriga ruumi tekke.

#### **5.6. Kruntide hoonestusala määramine**

Hoonestatud krundidel määrata detailplaneeringuga ära krundi hoonestusala so ala, mille piires võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonestusalad siduda krundi piiridega.

#### **5.7. Liikluskorralduse põhimõtted**

Peamine juurdepääs kavandatud alale planeerida mööda Müta katastriüksusele rajatud teelõiku (tulevane Müta tn).

- tee maa-ala piirid ja selle elementide kirjeldus ja kavandatavad laiused;  
Teealade planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 ja projekteerimise tasemest hea. Tee maa-ala laiust mitte planeerida alla 12 m.
- jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;  
Teealade koosseisu näha ette kõnnitee asukoht ja haljastatav ala (puuderida).
- kruntidele tee maa-alalt juurdepääsude asukohad, lubatavad pöörded tealalt või krundipiiride osad, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võetakse;
- liikluskorralduse põhimõtted;

Näha ette juurdepääs kallasrajale.

- parklate asukohad, suurus ja kuju, krundi planeeritavale kasutusotstarbele ja hoonestusele vastav parkimiskohtade arv koos vastava arvutusega.

Võtta aluseks Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimismatiiv (üksikelaamute puhul kavandada 3 parkimiskohta krundile ja ridaelamul arvestada 2 parkimiskohta boksile). Kogu hoonet teenindav parkimine tuleb lahendada oma krundil (sh külalised).

Kontaktala liikluskorraldusega sidumisel arvestada Maanteeameti poolt väljastatud tingimustega. Lisaks peab planeeringulahendus võimaldama teede ühendust Müta maaüksusega (kü tunnus 79401:006:1336) ja Kraavikopli maaüksusega (kü tunnus 79401:006:1517).

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

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

- määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;

Haljastusega kaetud ala osakaal hoonestatud krundil min 30% krundi pindalast.

- määrata vajadusel haljastuse rajamise keelualad;
- määrata kruntide piirete materjal, kõrgus, tüüp;
- määrata vertikaalplaneerimise lahendus (maapinna kõrguse muutmine, vajadusel uute absoluutkõrguste määramine, sademete vee ärajuhtimine).

Määrata tingimused Emajõeäärse rohevõrgustikuala kasutamiseks.

### **5.9. Ehitistevahelised kujad**

Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.

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

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

Lokaalsed lahendused on keelatud, keelatud on ka keskkonda kahjustavad küttesüsteemide lahendused. Vee- ja kanalisatsiooniosia lahendamisel teha koostööd piirkonna vee-ettevõtjaga. Planeeritava ala joogiveevarustus näha ette rajatava puurkaevu baasil ning reovesi puhastada asjakohaste nõuete järgi ja/või tulevikus juhtida ühiskanalisatsiooni (vastava võimaluse tekkel).

- tehnovõrkudele ja –rajatistele reserveeritud maa-alad;
- tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.

### **5.11. Keskkonnatingimuste seadmine**

Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

**Arvestada koostatud KSH eelhinnanguga.** Seoses tööga *Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel* (Alkranel OÜ, 2018) on planeeritud tõsta planeeringuala maapinda kavandatavate elamukruntide ja teedevõrgustiku ulatuses kõrguseni **34,5 m** (toetudes sellele, et tegemist on Tartu linna ja Emajõe vastaskalda arendusega, kus rakenduvad samad põhimõtted üleujutuste osas). III kaitsekategooria taimeliigi ahtalehine ängelhein (registreeritud leiukoht) ja Emajõe äärsel roheline võrgustiku alal, mis kattuvad, on kavas säilitada olemasolev maapinnakõrgus (naabrusalade nõlvad kavandatud sujuva kaldega). Seega seoses maapinna tõstmisega (vältimaks üleujutusohu) tuleb planeerida täidetavale alale laugjas nõlv, et tagada tõstetava ala naabruses olevate alade/rajatiste hooldusvõimalused ning maksimaalselt loomuliku niiskusréžiimi säilimine. Säilima peab eesvoolude toimimine.

Planeeritav ala asub nõrgalt kaitstud (pinnase moreenikihi paksus 2-10 m, savi või liivsavi < 2m) põhjaveega alal.

EELISE (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister: Keskkonnaagentuur; 27.06.2018) andmetel paiknevad võimalikul arendusalal ja selle lähialal järgmiste kaitsealuste taime- ja loomaliikide kasvukohad/elupaigad:

III looduskaitsekategooria:

- ahtalehine ängelhein (*Thalictrum lucidum*);
- Emajões - võldas (*Cottus gobio*), vingerjas (*Misgurnus fossilis*), hink (*Cobitis taenia*), laiujur (*Dytiscus latissimus*).

II looduskaitsekategooria:

- käsitiivalised - põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*), suurvidevlane (*Nyctalus noctula*), veelendlane (*Myotis daubentonii*), kääbus-nahkhiir (*Pipistrellus pipistrellus*), parginahkhiir (*Pipistrellus nathusii*), tiigilendlane (*Myotis dasycneme*);
- Emajões – tõugjas (*Aspius aspius*).

Käesoleval arendusalal ega selle lähialas ei asu ühtegi Natura 2000 ala. Lähimad Natura 2000 võrgustiku alad asuvad alast ca 6 ning enama kilomeetri kaugusel. Nendeks on Kärevere, Sootaga, Ropka-Ihaste ja Anne loodusladad ning Kärevere ja Ropka-Ihaste linnualad.

Tuua välja kõik keskkonnaalased piirangud ja kitsendused. Teha koostööd Põllumajandusametiga ja Keskkonnaametiga.

Detailplaneeringu koostamise raames tuleb alal läbi viia ehitusgeoloogilised uuringud, mille abil määrata täpsemalt ära täidetava ala aluspinnase parameetrid ning nendega arvestamise viisid täitmistööde ajal. Kui vastav uuring tuvastab pinnased, mis tuleb eelnevalt eemaldada ja mida ei saa kasutada tagasitäiteks konkreetset alal, siis tuleb see transportida Turu tänava (Tartu linn) inertsete jäätmete ladestuspaika või kasutada muus selleks ettenähtud paigas (nt kompostida selleks ette nähtud kohas), järgides mh Maapõuuseaduses ja Jäätmeseaduses esitatud sätteid. Detailplaneeringu raames viia läbi täitematerjali mahu üldprognoosid (vertikaalplaneerimise tarbeks), mis arvestavad ka juba ehitusgeoloogilist teavet.

#### **5.12. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajadusel servituutide seadmise vajadus. Üldprintsipiibis vältida servituutide määramise vajadusest.

#### **5.13. 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.

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

Täpsustada planeeringuga.

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

Planeeringusse sätestada tingimus, et planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

#### **5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikutega realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

Planeeringus kirjeldada realiseerimise etapid. Etappide määratlemisel võtta arvesse KSH eelhinnangu koostaja poolt toodud tingimusi.

Lisaks vee erikasutuslubadele peab olema tagatud ka näiteks maaparandusühistu loomine vms lahendus, mis võimaldab tagada maaparanduse eesvoolude hoolduskulude katmise.

#### **5.17. Lähteseisukohtade muutmine**

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

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

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000;
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 5000;
3. Olemasolev olukord M 1: 500 või M 1:1000;
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500 või M 1:1000;
5. Tehnovõrkude planeering M 1:500 või M 1:1000;
5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.

Vajadusel võib esitada täiendavaid jooniseid, kõik detailplaneeringu joonised peavad olema selged ja arusaadavad.

## **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. Koostöö toimumine tuleb planeeringus fikseerida. Vajalik läbi viia eskiislahenduse tutvustav arutelu.

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

Detailplaneering esitada digitaalselt (pdf) ja paberkaustana enne kooskõlastamist põhilahenduse läbivaatamiseks ning lähteülesandele vastavuse kontrollimiseks Tartu Vallavalitsusele.

Detailplaneering kooskõlastada:

- Keskkonnaamet;
- Põllumajandusamet;
- Päästeamet;
- Maanteeamet;
- Veeteede Amet;
- Tartu Linnavalitsus;
- Tehnovõrkude valdajad.

Tekstilises osas esitada kooskõlastuste kokkuvõtte, kus näidata, millisel leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, märkused ning kooskõlastaja nimi.

## **9. Detailplaneeringu vormistamine**

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

- tiitelleht;
- planeeringu seletuskiri (vastavalt lähteülesande ülesehitusele);
- 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**

Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt Planeerimisseaduses sätestatud korrale.

Planeering esitada Tartu Vallavalitsusele vastuvõtmiseks ja avaliku väljapaneku korraldamiseks kogu mahus digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina) ja paberandjal kahes eksemplaris.



## **11. Detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneering esitada Tartu Vallavalitsusele kehtestamise korraldamiseks kahes eksemplaris paber kandjal ja kogu planeering digitaalsel kujul bdoc (joonised pdf ja dwg failina, tekstiline materjal doc ja pdf failina).

Lisa 1  
Planeeritava ala skeem

