



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-5-2019

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, VAHI ALEVIK

NÕMMIKU TN 21 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Kelli Bendeliani

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Mutso

Tartu 2020

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	6
5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	7
5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
5.9. Ehitistevahelised kujad.....	10
5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi.....	10
5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi	10
5.10.3. Elektrivarustus.....	11
5.10.4. Soojavarustus	11
5.10.5. Sidevarustus	12
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine	12
5.12. Servituutide vajaduse määramine	13
5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	13
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	14
6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ	16

JONISED

1. Situatsiooniskeem	17
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	18
3. Olemasolev olukord.....	19
4. Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	20
5. Illustratiivsed vaated.....	21

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Kelli Bendeliani.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 11.04.2019.a. korraldus nr 345 Vahi alevikus asuva Nõmmiku tn 21 maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Mutso (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda Nõmmiku tn 21 maaüksuse (kü tunnus 79401:001:0473) jagamist kaheks krundiks ning ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on ca 0,95 ha.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega tunnistatakse Tartu Vallavalitsuse 07.10.2015 korraldusega nr 459 kehtestatud Nõmmiku tn 21 ja 23 maaüksuste detailplaneering kehtetuks.

Tartu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala elamumaa juhtotstarbega maa-alal, kuhu on lubatud ühepereelamute rajamine. Planeeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Nõmmiku tn 21** (katastriüksus nr 79401:001:0473);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;
- pindala- 9206 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu Vallavalitsuse 27.05.2010 korraldusega nr 156 kehtestatud Vahi külas asuva Nõmmiku asumi detailplaneering;

- Tartu Vallavalitsuse 07.10.2015 korraldusega nr 459 kehtestatud Nõmmiku tn 21 ja 23 maaüksuste detailplaneering;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud KG-Büroo OÜ (EEG000197) poolt 20.05.2019.a., töö nr 648-19GEO. Koordinaadid L-Est`97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

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

Planeeringuala asub arenevas elamurajoonis, millel on hea ühendus Tartu linna ja Vahi alevikuga. Lähiehitiste kergliiklusteed on ühendatud Tartu linna kergliiklusteedega, mis on kasutatavad erinevateks sportimistegevusteks (kepikeond, rulluisutamine, jooksmine jne). Lähim bussipeatus (Nõmmiku) asub planeeringualast kagusuunas ca 400 meetri kaugusel. Lähimad kauplused asuvad Tartu linnas, planeeringualast ca 3,1 kilomeetri kaugusel. Lähim kool ja lasteaed asuvad samuti Tartu linnas, planeeringualast vastavalt 4,2 ja 4,0 kilomeetri kaugusel. Lähim tankla jääb planeeringualast 2,0 km kaugusele.

Planeeringualast kagu-, lõuna- ja edelasuunda jäävad elamumaa sihtotstarbega krundid, kuhu on kehtiva Nõmmiku asumi detailplaneeringuga kavandatud kuni 2-korruselised üksik- ja kaksikelamud ning 1-korruselised abihooned. Kagusuunas on enamik üksikelamuid välja ehitatud ning osadele kruntidele on rajatud ka abihooned. 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 maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega krundid, kuhu on kehtiva Nõmmiku asumi detailplaneeringuga kavandatud kuni 2-korruselised üksikelamud, mida ei ole veel ehitatud. Planeeringualast läände veidi kaugemale jäävad põllu- ja metsamaad.

Planeeringualast kaugemale loodesuunda jäävad elamumaa sihtotstarbega krundid, kuhu on kehtiva Karikakra, Kullerkupu, Pääsusilma, Rukkilille ja Ülase maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga kavandatud kuni 2-korruselised üksikelamud ning 1-korruselised abihooned. Kaugemal kagusuunas pole enamik elamuid ja abihooned veel välja ehitatud. Olemasolevad hooned on 2-korruselised üksikelamud. Hoonete välisviimistluses on kasutatud heledates toonides laudist. Hoonetel on viilkatused ning katusematerjaliks on plekk ja kivi.

Planeeringualast kirdesuunda jäävad põllumaadena kasutuses olevad maatulundusmaad.

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.

Nõmmiku tn 21 maaüksusel kehtib Tartu Vallavalitsuse 07.10.2015 korraldusega nr 459 kehtestatud Vahi alevikus asuva Nõmmiku tn 21 ja 23 maaüksuste detailplaneering, millega liideti elamumaa sihtotstarbega Nõmmiku tn 21 ja 23 maaüksused üheks krundiks ning määrati ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Detailplaneeringut on hakatud realiseerima ning ehitustegevusega on alustatud. Nõmmiku tn 21 omaniku eesmärgid on maa kasutamise suhtes muutunud ning sellest tulenevalt soovitakse kehtivat detailplaneeringut muuta - jagada maaüksus kaheks elamumaa krundiks. Kavandatav tegevus on sobilik piirkonnas väljakujunenud krundistruktuuri ja hoonestuslaadiga. Planeeringulahenduse realiseerimisel olemasolev elamurajoon tiheneb.

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Nõmmiku tn 21 maaüksus on hoonestamata, kinnistu keskosas asub vundamendi süvend. Kõrghaljastuse moodustavad planeeringuala edelaosas kasvavad kaks lehtpuud, ülejäänud ala on heinamaa.

Juurdepääs Nõmmiku tn 21 kinnistule Nõmmiku tänavalt, mis on kahesuunalise liiklusega. Asfaltkattega sõidutee on 4,0 kuni 5,2 m laiune. Ühel pool sõiduteed paikneb kraav koos haljasribaga ja teisel pool sõiduteed on haljasriba. Kõnnitee tänaval puudub.

Reljeef langeb planeeringualal kirdest edela suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 43.00- 38.20 m vahemikku. Kinnistu edela- ja loodepiiril asuv kraav on ümbritsevast maapinnast madalam, kraavi põhi 37.08 m.

Nõmmiku tn 21 kinnistul puuduvad ühendused tehnovõrkudega. Üle kinnistu kirdeosa kulgeb keskpinge elektrikaabel ja mööda loodeserva kulgeb madalpinge elektrikaabel.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on maa-ala, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 2 m laiused mõttelised vertikaaltasandid.
- Riigitee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee kaitsevöönd, mis on 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ja normaalse radooniriskiga alal.

Planeeringuala piirneb kirdest Nõmme kergtee L3, idast Nõmmiku kergtee L2 maaüksusega, kagust Nõmmiku tn 17 ja Nõmmiku tn 19 maaüksustega, edelast Nõmmiku tänava maaüksusega ja loodest Nõmmiku tn 25 maaüksusega.

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

5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on ette nähtud jagada Nõmmiku tn 21 maaüksus kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritud kruntide piirid on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*. Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

Tabel 1. Maakasutuse koontabel

<i>Krundi POS nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Moodustatakse kinnistust</i>	<i>Osade suurused</i>	<i>Osade senine sihtotstarve</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa-ala</i>
POS 1	4511 m ²	E 100%	Nõmmiku tn 21	4511 m ²	E 100%	-
POS 2	4695 m ²	E 100%	Nõmmiku tn 21	4695 m ²	E 100%	-

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus; 5) hoonete suurim lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

Kruntidele POS 1 ja POS 2 on lubatud ehitada (mõlemale krundile) 1 üksikelamu ja 2 abihoonet. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib mõlemale krundile ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

POS 1-2 kinnistute ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.

- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud on nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatuvaid nurgaseotisi.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures pastelseid toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursete nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega.</i>
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega.</i>
Katuseharja kulgemise suund	Risti või paralleelne teemaaga piirneva krundipiiriga. Abihoone katusehari võib olla elamuga paralleelselt või risti.
Katuse tüüp	Viiil- ja kelpkatuse, lisamahtudel ka madalkatuse.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, rullmaterjalid jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
Katusekatte värvid	Must, tumehall, pruun või punane.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
Kohustuslik ehitusjoon	Puudub.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast, keldrikorrusega hoonel kuni 80 cm maapinnast.

5.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamise keelatud**, kuid lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt prügimaja, jalgrataste varjualused, mänguväljak). Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine.

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* näidatud hoonestusala on kruntidel suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju ja paiknemist, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.9. Planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega* on esitatud planeeritavate elamute soovituslikud asukohad hoonestusala sees.

Lisaks ehitusõigusega planeeritud hoonetele on kruntidele lubatud ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) hoonestusalasse või väljapoole hoonestusala. Nimetatud hoonete püstitamisel peab arvestama tuleohutuskujasid. Juhul kui kuni 20 m² hoone jääb naaberkiinnistu piirile lähemale kui 4 m peab hoone asukoha kooskõlastama vastava naaberkiinnistu omanikuga. Kuni 20 m² hoonete asukoht peab haakuma elamu ja abihoonetega ning nende **asukoht ja visuaalne lahendus peab olema kooskõlastatud omavalitsusega**. Ehitiste paigutus krundil peab olema selline, et võimalikult vähe kahjustaks naaberkruntide kasutamise tingimusi ja keskkonda.

5.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt 19.06.2019 väljastatud seisukohtadega nr 15-2/19/24475-2 detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete km 2,016-2,104, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2018. a. 7236 a/ööp.

Planeeritav ala asub riigitee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete kaitsevööndis, kus on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3.

Alal puuduvad nähtavust piiravad objektid ja rajatised. Tee kaitsevööndisse hooneid, parkimisalasid ja tehnovõrke kavandatud ei ole. Tee kaitsevööndis asub olemasolev keskpinge elektrikaabel. Joonistele on kantud planeeritud objektide kaugused riigitee sõiduteekatte servast.

POS 2 krundile säilib olemasolev juurdepääs 7940495 Nõmmiku tänavalt. POS 1 krundile on planeeritud juurdepääs 7940495 Nõmmiku tänavalt, juurdepääsu rajamiseks on vajalik paigaldada truup. Kruntidel on joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Täiendavate ristumiskohtade rajamine riigiteelt on keelatud. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Planeeringu joonistel on näidatud ning planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud riigitee vajaliku külgnähtavusega ja vaba ruumi nõudega. Lähtutud on majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteeede projekteerimismid“ punktist 2.4.6. külgnähtavus projektkiirusel 80 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.14 ning punktist 2.5.2 vaba ruum projektkiirusel 80 km/h rahuldaval tasemel, tabel 2.17.

Planeeringuala ja riigitee vahele jääb olemasolev jalg- ja jalgrattatee, mille kaudu on tagatud ühendus tõmbepunktidega ning liikumisvõimaluse jätkuvus väljapoole planeeringuala.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele, riigitee ääres on parkimine keelatud. Planeeringuala kinnistute minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016

„Linnatänavad“ parkimismäärdele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad, jalakäijate liikumissuunad, juurdepääsud kruntidele, tagatud külgnähtavus ja vaba ruumi nõue on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoorkudega*.

5.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasoleva haljastuse likvideerimisel ja uue rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud.
- Olemasolev kõrghaljastus on ette nähtud säilitada.
- **Kruntidel peab tagama, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui 70% krundi pindalast.**
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).
- Soovitav on tagada, et puud jäävad hoonetest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
- Kõrghaljastuse likvideerimisel ja rajamisel tuleb arvestada tehnoorkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnoorku peale ja selle kaitsevööndisse istutada kõrghaljastust.

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid krundi piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Piirete rajamisel krundile tuleb arvestada järgnevaga:

- Piirded tuleb paigaldada krundi piirile.
- Piirded peavad moodustama hoonetega ühtse terviku.
- **Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada 1,2 m kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire.** Tänavapoolsetel piiretel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses on lubatud kasutada üksiklamuga sobivaid müürifragmente. Tagatud peab olema nähtavus kruntidelt väljasõidul.
- **Krundipiiride vahelise piirde rajamisel on lubatud võrkaed- (sh võrkpaneelaed) või võrkaed (sh võrkpaneelaed) kombineeritud hekiga kõrgusega 1,2 m kuni 1,5 m maapinnast.** Tagatud peab olema, et **uue heki rajamisel selle kõrgus ei ületaks 3 m.**
- Krundi võib piirata ka ainult hekiga.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. **Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeritud krundil on keelatud.** Vertikaalplaneerimine tuleb lahendada koostöös naaberkinnistute omanikega, vertikaalplaneerimisel ei tohi tekitada järske üleminekuid.

5.9. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsisivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega*.

5.10.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Kruntide POS 1 ja POS 2 veevarustus on lahendatud kruntidele planeeritud salvkaevude baasil. Vastavalt Veeseaduse § 154 lg 3 on salvkaevu hooldusala 10 m. Et salvkaevud oleks riigimaanteest võimalikult vähe mõjutatud on planeeritud salvkaevud potentsiaalsest reostusallikast võimalikult kaugemale. **Juhul, kui tulevikus ehitatakse välja ühisveevõrk, on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda.**

Vastavalt Veeseaduse § 154 lg 5 on salvkaevu hooldusalal põhjavee saastumise vältimiseks keelatud kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine.

Tabel 3. Arvestuslik veetarbimine

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

Planeeritav arvutuslik veetarbimine ühe krundi kohta on maksimaalselt 0,48 m³/d.

Tuletõrjevete tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega. I kasutusviisiga ehitise puhul peab olema tagatud (kuni 800 m² piirpindalaga, põlemiskoormus kuni 600 mJ/m²) 10 l/s 3 h arvestusliku tulekahju korral ehk 108 m³. Kehtestatud Nõmmiku asumi detailplaneeringuga on planeeringualast ca 35 m kaugusele loodesuunda, Nõmmiku tänava äärde kavandatud tuletõrje veehoidla (maht 174 m³) koos veevõtukohaga.

5.10.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Kruntide POS 1 ja POS 2 reovesi on ette nähtud juhtida krundile POS 1 planeeritud ühiskasutuses olevasse biopuhastisse koos imbsüsteemiga (alus Veeseadus § 124). Alternatiivse võimalusena on lubatud krundil POS 1 ja/või POS 2 reovesi koguda

kogumismahutisse. Krundile POS 2 ei ole lubatud omapuhastit rajada. **Juhul kui tulevikus ehitatakse välja ühiskanalisatsioon on detailplaneeringualal kohustus sellega liituda.**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ § 5 on omapuhasti kuja vähemalt 10 meetrit (v.a. septiku korral), septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 meetrit. Imbsüsteemi asukoha valikul on arvestatud asjaoluga, et maapinna lang on salvkaevude ja suhtes alla 5% ja suublaks olevaks pinnaseks on keskliivast peenem liiv ja muu peenteraline pinnas (alus maa-ameti mullastiku kaart). Planeeritud omapuhasti imbsüsteemi kaugus salvkaevust on suurem kui 30 m (vastavalt 45,0 ja 65,2 m), mis vastab Vabariigi Valitsuse määruses nr 31 §6 nõutule. Varemplaneeritud puurkaevu ja imbsüsteemi omavaheline kaugus on 64,6 m, mis vastab Veeseaduse § 127 lg 1 nõutule.

Reoveekanalisatsioonisüsteemi sh puhasti täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Reovee puhastamine toimub vastavalt seadusandlusele ja projektile.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,48 m³/d ühe krundi kohta.

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ning immutatakse omal krundil (nt killustikpadja, immutusplokkide abil). Krundi sademevee juhtimine lahendatakse projekteerimise käigus. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkrundidele ega riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Sademevesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele. Kruntide lõunapiiril olev kraav tuleb säilitada.

5.10.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 328702.

Planeeringuala elektrivarustus on tagatud Murisoo 15/0,4 kV alajaama fiidri F1 baasil. Kruntide POS 1 ja POS 2 elektrivarustuse tagamiseks on Nõmmiku tänava äärde, kinnistute piirile, planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist 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.

5.10.4. Soojavarustus

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus.

Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid. Päikesepaneelide paigaldamisel hoonetele tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke. Päikesepaneele ei ole lubatud kasutada maapinnal eraldi seisvate

rajatistena. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

5.10.5. Sidevarustus

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

5.11. Keskkonningimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. 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.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Soovitav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete, mille läheduses tuleb arvestada olemasoleva liiklusrada, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ega Tartu Vallavalitsus ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus seisab planeeringu arendajal. Maanteeamet ega Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas, kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja või kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringuga on lubatud planeeringualale müratökkeseina rajamine krundiomaniku algatusel (ilma müramõõtmisi läbi viimata), mille täpne asukoht ja tehniline lahendus antakse edasisel projekteerimisel. Joonisel 4 on näidatud müratökkeseina võimalik asukoht. Müratökkeseina lahendus ja asukoht kooskõlastada Maanteeametiga.

Müratökke efektiivsus sõltub tõkke kõrgusest, pikkusest, tõkke ja müraallika vahelisest kaugusest, maastikuvormist ja tõkke konstruktsioonist. Mida lähemal asub müratöke müraallikale või vastuvõtjale, seda efektiivsem see on. Vastavalt standardile EVS 843:2016

„Linnatänavad“ peab müratõrjesein olema tihe ja massiga vähemalt 30 kg/m². Lubatud on ehitada kuni 2,0 m kõrgune puidust viimistlusega müratõkkesein koos kohustusliku kõrghaljastusega. Müratõkkeseina võimalik asukoht koos kohustusliku kõrghaljastuse (kõrge hekk või puud) asukohaga on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*. Leevendusmeetmena on hoonestusalad planeeritud riigiteest võimalikult kaugemale. Hoonete projekteerimisel tagada, et müratasemed siseruumides ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002. a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“). Võimalusel mitte kavandada müratundlikke ruume hoonete maanteepoolsesse ossa. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et katusele paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks võrguettevõtjate kasuks. Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudialade ulatus määratakse tehnoõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Servituutide seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut:

- üle kruntide POS 1 ja POS 2 kirdeosa kulgevale keskpinge elektrikaablile;
- üle krundi POS 1 loode- ja põhjaosa kulgevale madalpinge elektrikaablile;
- üle kruntide POS 1 ja POS 2 lõunaosa kulgevale kraavile;
- krundile POS 1 rajatavale omapuhastile ja POS 2 krundi kanalisatsioonitorule, kui omapuhasti on ühiskasutuses.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning eksploatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

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

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujades ja kaitsevööndites, servituudialadel ja riigitee kaitsevööndis.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

5.16. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

- Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, piirdeaedade (sh müratõkke), juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
- Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele, standarditele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Enne ei väljastata hoonetele kasutuslubasid kui on välja ehitatud juurdepääs tänavalt, krundisisene parkla ja tehnovõrgud.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p 2).
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Maanteeamet ei võta vastutust salvkaevu joogivee kvaliteedi tagamise eest.
- Maanteeamet ja Tartu Vallavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Peale ühisvee- ja -kanalisatsioonivõrgu väljaehitamist Nõmmiku tänavale on kohustus liituda ühisvõrguga ja likvideerida lokaalsed süsteemid.

6. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ

Planeeringu on kooskõlastanud:

- **Elektrilevi OÜ**, Yulia Dun 17.03.2020 projekti kooskõlastus nr 5013732489. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad). Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tehnilised tingimused nr 328702.
- **Maanteeamet**, Marek Lind 14.04.2020 kooskõlastus nr 15-2/20/14287-2. Digitaalselt allkirjastatud kiri (vt planeeringu lisad). Võttes aluseks Planeerimisseaduse, Ehitusseadustiku ning Maanteeameti põhimääruse, kooskõlastame Terav Kera OÜ töö nr DP-5-2019 „Nõmmiku tn 21 maaüksuse detailplaneering“.
- **Päästeameti Lõuna Päästeskuse Ohutusjärelvalve büroo**, Margo Lempu 17.04.2020 kooskõlastus: digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad). Kooskõlastatud nr K-ML/28.