



TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: EE702200221034629731

Töö nr: DP-16-25

TARTU MAAKOND, TARTU VALD

VAHI ALEVIKUS ASUVATE NÄKIROHU TN 2 JA NÕMMERINGI TN 19 MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Marko Kurits

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt

Merit Naruskberg

Tartu 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
6. Oleomasoleva olukorra analüüs	5
6.1. Üldinfo	5
6.2. . Planeeringuala maakasutus.....	5
6.3. Juurdepääsud ja teed	5
6.4. Haljastus ja maastik.....	5
6.5. Tehnovõrgud	6
6.6. Naaberkinnistute andmed	6
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
8. Planeeringu lahendus.....	7
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
8.2. Krundi ehitusõigus	7
8.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
8.8. Ehitistevahelised kujad	10
8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	11
8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	11
8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	12
8.9.4. Soojavarustus.....	12
8.9.5. Sidevarustus	12
8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud.....	12
8.11. Keskkonnatingimuste seadmine	13
8.12. Servituutide vajaduse määramine.....	14
8.13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	14
8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	15
8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks.....	15
9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	16
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem.....	17
2. Olemasolev olukord.....	18
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	19
4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega.....	20
5. Illustratiivne vaade.....	21

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse 16.10.2025.a korraldus nr 1157 Vahi alevikus asuvate Näkirohu tn 2 ja Nõmmeringi tn 19 maaüksuste detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldaja on Tartu Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Marko Kurits.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 223619) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Näkirohu tn 2 ja Nõmmeringi tn 19 kinnistud liita üheks elamumaa krundiks ja anda ehitusõigus ning määrata arhitektuurinõuded uue abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on ca 3400 m².

Planeeringuala asub Tartu valla üldplaneeringu järgi tiheasustusega alal. Planeeritava maa-ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja ning arhitektuurselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituvat muud elamuid teenindavat maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Koostatava planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga.

Näkirohu tn 2 maaüksusel kehtib Tartu Vallavalitsuse 30.06.2022. a korraldusega nr 618 kehtestatud Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneering ning Nõmmeringi tn 19 maaüksusel kehtib Tartu Vallavolikogu 21.05.2003. a otsusega kehtestatud Vahi küla Jõesuu kinnistu detailplaneering. Nimetatud detailplaneeringud muutuvad peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist planeeringuala kattivas ulatuses kehtetuks.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Näkirohu tn 2;**
- katastriüksuse tunnus- 79601:001:2458;
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 1486 m².
- nimi- **Nõmmeringi tn 19;**
- katastriüksuse tunnus- 79401:006:0326;
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa 100%;
- pindala- 1951 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2023- 2035;
- Tartu valla sademevee majandamise kava 2026-2037;
- Tartu valla üldplaneering;
- Jäätmehoolduseeskiri;
- Maaküte Tartu vallas (OÜ Maves, 2020);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Tartu Vallavalitsuse 30.06.2022. a korraldusega nr 618 Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneering;
- Detailplaneeringu aluskaardiks on kasutatud KG-Büroo OÜ (EEG000197) poolt 28.11.2025. a koostatud topo-geodeetilist alusplaani, töö nr 1409-25GEO.

5. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu vallas Vahi alevikus. Planeeringuala on olemasoleva ja areneva elamurajooni piiril, millel on hea ühendus Tartu linna ja Vahi alevikuga. Planeeringualast kirdesuunda jääb riigimaantee nr 39 Tartu-Jõgeva-Aravete. Edelasuunda jääb Emajõgi.

Tagatud on hea ühendus Tartu linnaga, lähim bussipeatus (Nõmmiku) asub planeeringualast idasuunas ca 413 meetri kaugusel. Lähiumbruse kergliiklusteed on ühendatud Tartu linnani kulgevate kergliiklusteedega, mis on kasutatavad erinevateks sportimistegevusteks (kepikeond, rulluisutamine, jooksmine jne). Lähimad kauplused asuvad Tartu linnas, planeeringualast ca 2,9 kilomeetri kaugusel. Lähim lasteaed on Raadi Ripsiku Lasteaed 3,9 km kaugusel ja lähim kool Kõrveküla Põhikool 5,9 km kaugusel.

Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja kagust olemasolevate üksikelamutega. Piirkonnas on valdavalt ühe- ja kahekordsed viil- ja kelpkatusega üksikelamud, mille välisviimistluses on

kasutatud enamasti krohvi, puitu ja kivi. Katusekattematerjaliks on kasutatud valdavalt plekki ja kivi ning katuste kalded jäävad vahemikku 30-45 kraadi.

Lõuna- ja läänesuunas kehtib Markuse maaüksuse ja lähiala detailplaneering, millega on kavandatud üksikelumute ja ridaelumute krundid. Kehtestatud detailplaneeringuga on üksikelumu kruntidele lubatud ühe üksikumu ja ühe abihoone ehitamine ning ridaelumu kruntidele ühe ridaelumu ja ühe abihoone ehitamine. Kavandatavate elamutel on lubatud kaks korrust, abihoonetel üks korrus. Markuse maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud ridaelumute katusekalded jäävad olenevalt piirkonnast vahemikku 0-5 või 10-25 kraadi ning üksikelumute kalded jäävad vahemikku 0-5 kraadi, 10-25 kraadi, 20-40 kraadi või 30-45 kraadi. Käesolevaks hetkeks on krundid hoonestamata.

6. Olemasoleva olukorra analüüs

6.1. Üldinfo

Planeeringuala asub Tartu vallas Vahi alevikus Näkirohu tn 2 ja Nõmmeringi tn 19 maaüksustel. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

6.2. Planeeringuala maakasutus

Näkirohu tn 2 ja Nõmmeringi tn 19 maaüksuste maakasutuse sihtotstarve on elumumaa 100%. Nõmmeringi tn 19 maaüksusel asub olemasolev üksikumu (ehr kood: 120292585), saun (ehr kood: 120292584) ja üks alla 20 m² hoone. Näkirohu tn 2 maaüksus on hoonestamata. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

6.3. Juurdepääsud ja teed

Nõmmeringi tn 19 krundile on olemasolev juurdepääs Nõmmeringi tänavalt. Nõmmeringi tänav on kahesuunalise liiklusega tänav, mille asfaltkattega sõidutee on 4,1 kuni 4,4 meetri laiune. Tegemist on ühiskasutusega tänavaruumiga, mõlemal pool sõiduteed on haljasribad ja kõnniteed puuduvad. Tänavakoridori laius planeeringualaga piirnevas osas on 7,9 kuni 8,7 meetrit.

Planeeringuala piirneb loodest kahesuunalise liiklusega Näkirohu tänavaga, mis on välja ehitamata. Käesoleval hetkel on Näkirohu tänaval 3,2 kuni 6,5 meetri laiune kruusakattega sõidutee. Mõlemal pool sõiduteed on haljasribad, kõnniteed puuduvad. Tänavakoridori laius planeeringualaga piirnevas osas on 8,0 kuni 10,0 meetrit.

6.4. Haljastus ja maastik

Nõmmeringi tn 19 maaüksus on haljastatud ja heakorrastatud õueala. Nõmmeringi tn 19 maaüksuse kõrghaljastuse moodustavad loode ja põhjaosas üksikult kasvavad lehtpuud,

lääne- ja lõunaosas gruppidega kasvavad viljapuud ning ida- ja lõunapiiril reas kasvavad okaspuud. Krundi loodepiiri ääres kasvab okaspuuhekk.

Näkirohu tn 2 maaüksuse kagunurgas kasvavad kolm lehtpuud, lõunapiiril asub kraav, lõunaossa on ladustatud pinnasekuhjad ja ülejäänud ala on tasandatud pinnas.

Planeeringuala reljeef langeb kirdest edela suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 37.74 (kirdeservas) ja 34.22 meetrit (edelanurgas). Planeeringuala edelanurgas kulgeb kraav, mis on ümbritsevast maapinnast madalam (kraavi põhi 32.97 meetrit).

Planeeringuala asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi (1:400 000) alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Eesti radoonikaardi 2020. aasta andmetel jääb planeeringuala kõrge või väga kõrge radooni(Rn)sisaldusega alale.

6.5. Tehnovõrgud

Nõmmeringi tn 19 krundil on olemasolevad vee-, kanalisatsiooni-, side- ja elektrivarustuse liitumised. Läbi Näkirohu tn 2 kinnistu kulgeb sademeveetruup. Näkirohu tn 2 krundil liitumised puuduvad.

6.6. Naaberkinnistute andmed

Planeeringuala piirneb loodest Näkirohu tänava ja kirdest Nõmmeringi maaüksusega. Planeeritav ala piirneb idast Nõmmeringi tn 21, kagust Vägiheina tn 13 ja edelast Näkirohu tn 4 maaüksusega.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkinnistute kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeritav tegevus sobitub kavandatavasse asukohta, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule olukorrale ning kehtivatele planeerimisdokumentidele. Planeeringuala paikneb Tartu vallas Vahi alevikus väljakujunenud väikeelamute ala ja ehitatava elamurajooni piiril.

Planeeringu eesmärgiks on Näkirohu tn 2 ja Nõmmeringi tn 19 kinnistud liita üheks elamumaa krundiks ja anda ehitusõigus ning määrata arhitektuurinõuded uue abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks.

Planeeringulahendus on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal. Planeeritava ala juhtotstarve on väikeelamu maa-ala.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Tartu valla üldplaneeringu põhimõtetega,

säilitades ja jätkusuutlikult edasi arendades väljakujunenud asustusstruktuuri. Planeeringulahendus võimaldab paremini vastata Nõmmeringi tn 19 elanike vajadustele ja parandada elamistingimusi. Planeeringulahendus ei too kaasa olulist muutust piirkonna hoonestusstruktuurist ega ruumilises iseloomus, vaid täiendab olemasolevat hoonestust mõõdukalt ja proportsionaalsel viisil.

Näkirohu tn 2 ja Nõmmeringi tn 19 maaüksuste liitmisel tekkiv krunt sobitub oma suuruse ja kujuga piirnevate olemasolevate elamumaade suurustega. Tagatud on krundi terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult tänavalt.

Planeeringulahendus on arvestab olemasolevat keskkonda ning tagab piirkonna ruumilise kvaliteedi säilimise, võimaldades samal ajal kinnistu funktsionaalset ja elukvaliteeti parandavat arendamist.

Planeeringulahendus haakub ümbritseva keskkonnaga. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestuslaadi, arvestatud on olemasoleva ja planeeritud hoonestuse arhitektuurse sobivusega.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on ette nähtud liita kokku Näkirohu tn 2 ning Nõmmeringi tn 19 maaüksused üheks üksikelumumaa krundiks suurusega 3437 m²;

Andmed planeeritavate krundi kohta on esitatud tabelis 1 ning joonisel 4 *Põhijoonis* koos tehnovõrkudega.

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

<i>Krundi POS nr</i>	<i>Planeeringu-eelne maaksustus</i>	<i>Planeeringu-järgne maakasutus/ planeeritud sihtotstarve</i>	<i>Planeeringu-eelne pindala</i>	<i>Planeeringu-järgne pindala</i>	<i>Avalikku kasutusse planeeritud maa-ala</i>
POS 1/ Nõmmeringi tn 19	Näkirohu tn 2 E 100%/ Nõmmeringi tn 19 E 100%	Elamumaa E 100% (Üksikelumu maa EP 100%)	3437 m ²	Näkirohu tn 2 1482 m ² / Nõmmeringi tn 19 1951 m ²	-

8.2. Krundi 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 krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis koos tehnoõrkudega*.

POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundil on lubatud kuni 3 hoonet (1 üksikelamu ja 2 abihoonet), mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatise (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooneid. Lisaks olemasolevale üksikelamule ja abihoonele on lubatud ehitada krundile 1 abihoone. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundile ehitada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet.

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

POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Elamu laiendus ja võimaliku abihoone asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav.
- Hoonete arhitektuurne lahendus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi. Hoonete arhitektuurised lahendused peavad piirkonda sobituva ja tagama tervikliku hoonestuse.
- Krundile ehitatavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ja kasutada tuleb sarnaseid materjale ning kokkusobivat värvilahendust.
- Välisviimistluses tuleb kasutada kvaliteetseid, kestvaid ja vähest hooldust nõudvaid materjale.
- Hoonete välispinnale kavandavad tehnoseadmed (õhksoojuspumbad, metallkorstnad, päikesepaneelid, konditsioneerid, satelliidiantennid jms) peavad olema üldjuhul paigaldatud avalikust tänavaruumist mittevaadeldavasse asukohta. Seadmed peavad olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse.
- Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist. Päikesepaneelide paigaldamine maaraamidele on keelatud.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid (plastvooder jmt), ümarpalk ja tööstuslik profiilplekk välisviimistlusena.

Hoonete projekteerimisel krundile arvestada tabelis 2 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 2. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis koos tehnovõrkudega</i> .
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 4 <i>Põhijoonis koos tehnovõrkudega</i> .
Katuseharja kulgemise suund	risti või paralleelne teega piirneva krundipiiriga.
Katuse tüüp põhimahul	Elamu põhimahul kelpkatus, abihoonel viil- või kaldkatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katuseplekk või –kivi, sindel jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.
Katusekatte värvid	Must, tumehall või pruun.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv, klaas, betoon (ka kombineeritult) vm kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal.
±0,00 sidumine	Lahendatakse projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 40 cm maapinnast.

8.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundile hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud.** Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parklate, tehnovõrkude ja haljastuse kavandamine.

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Joonisel nr 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega* on krundile planeeritud hoonestusala suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pind. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida projekteerimise käigus hoone kuju ja konfiguratsiooni, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonete vahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 7.8. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava abihoone illustratiivne maht ja paiknemine hoonestusalas.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundile lubatud ehitada hoonestusalasse kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet (nt grillmaja, kasvuhoone jms) arvestades tehnovõrkude kaitsevööndeid ja tuleohutuskujasid. Väljapoole hoonestusala on üldprintsibis hoonete püstitamine keelatud, kuid võimaluse korral on parema ruumikasutamise eesmärgil lubatud naaberkrundi omaniku kirjalikul nõusolekul kavandada kuni 20 m² hooneid krundipiirile lähemale kui 4 m. Antud tingimus ei kehti tänavapoolsete krundipiiride suhtes, hoonestusalast krundi esipiiri suunas ei ole ehitamine lubatud.

8.5. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundil säilib peamine juurdepääs Nõmmeringi tänavalt (vt joonis 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega*). Näkirohu tänavalt on lubatud kavandada juurdepääs

abihoonele. Näkirohu tänaval paikneva juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Parkimine on lahendatud krundisisiselt (sh jalgrataste parkimine), elamu ees oleval parkimisalal. Planeeringuala krundi minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismõnidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta.

8.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundi haljastamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- **Vähemalt 15 % krundi pinnast säilitada looduslikuna.** Looduslike alade olemasolu on oluline ka kliimamuutustega kaasnevate mõjude leevendamiseks ja sademevee pinnasesse immutamiseks. Haljastuses kasutada eelistatult kodumaiseid liike ja looduspõhiseid lahendusi, lisaks puudele ja murule ka pöösaid-puhmaid.
- **Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast** (täiskasvanud puude võra pindala järgi).

POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krunt on piiratud Nõmmeringi tänava poolisel krundi piiril metallvarbaiaga, mis on kombineeritud kivipostidega. Ülejäänud piiridele on paigaldatud metallvarbaed.

Piirete uuendamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- Tänavapoolsele krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev piire. Keelatud on läbipaistmatud piirded, aia pinnast vähemalt 25% peab olema läbipaistev (ei kehti haljaspiiretele). Tänavapoolisel piirdel on lubatud kasutada kuni 20 cm kõrguseid betoonsokleid ja üksikelamuga sobivaid müürifragmente.
- Krundipiiride vahelise piirde uuendamisel on lubatud võrkaed, keevispaneelaed, metallvarbaed või võrkaed (sh keevispaneel- ja metallvarbaed) kombineeritud hekiga kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast.

8.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida, et oleks tagatud sademevee äravool. Planeeritud krundi vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda.

8.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30. märts 2017.a. määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringualal lubatud naaberkinnistutel asuvate hoonetevaheline tuleohutusküja peab olema vähemalt 8 m. Kui naaberkinnistute hoonetevahelise küja laius on alla 8 m, tuleb tule

leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 4 *Põhijoonis koos tehnovõrkudega*. **Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonilahendused on krundil on keelatud.** Abihoonet teenindavad tehnovõrgud ja -rajatised on planeeritud lahendada olemasolevate liitumiste baasil.

8.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundil säilib olemasolev veevarustuse liitumine Näkirohu tänaval paikneva veetorustikuga. Veetarbimise suurenemist maaüksusel ei kavandata.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneeringuga on planeeritud ja Näkirohu tänavale tuletõrjehüdrant ja Näkirohu tn 3 paiknevast tiigist tarnetoru. Kuivhüdrant peab tagama 10 l/s kolme tunni jooksul. Tuletõrjehüdrant peab olema välja ehitatud hiljemalt enne abihoonele kasutusloa taotlemist.

8.9.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundil säilib olemasolev kanalisatsioonivarustuse liitumine Näkirohu tänaval paikneva ühiskanaliseerimise torustikuga. Reoveehulga suurenemist maaüksusel ei kavandata.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistõrjõustikku on keelatud.

Planeeringuala kirdeosas immutatakse sademevesi pinnasesse.

POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundi sademevesi immutatakse omal krundil pinnasesse ja/või juhatakse krundi lõunaosas paiknevasse kraavi. Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneeringuga on lubatud lõunaosas olev kraav asendada sademeveetoruga. Kraavi sademeveetoruga asendamise eelduseks on sademeveeprojekti koostamine, toru läbimõõdu projekteerimisel tuleb arvestada sh prognoositavate sademete hulga suurenemise ja tormide sagenemisega.

Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Krundi vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkruntide maapinnast. Krundi maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Krundil kasutada keskkonnasõbralik ja veerežiimi ühtlustavaid sademeveelahendusi nagu nt väikese äravooluteguriga pinnakatteid, puhverriba, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, viibetiiki vm lahendusi. Planeeringu realiseerimisega ei tohi kaasneda naaberkruntidele täiendavaid liigvee probleeme. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

8.9.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundil säilib olemasolev elektrivarustuse liitumine planeeringuala põhjanurgas asuvast olemasolevast elektriliitumiskilbist. Vajadusel peakaitsme suurendamine on võimalik Elektrilevi OÜle avalduse esitamisel.

Nõmmeringi tänaval on tänavavalgustus. Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneeringuga on Näkirohu tänavale planeeritud tänavavalgustus.

Krundisise välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.9.4. Soojavarustus

POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Nõmmeringi tn 19 elamul on soojavarustus lahendatud soojuspumba ja ahikütte baasil. Saunal on ahiküte.

Võimalikud kütteallikad on veel elektri-, soojuspump- (sh maaküte) või päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maaraamidele päikesepaneelide paigaldamine ei ole lubatud). Maakütte planeerimisel arvestada OÜ Maves poolt 2020.a koostatud maakütte uuringus toodud nõuetega.

Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks kütteõlid, põlevkivi ja kivisüsi.

8.9.5. Sidevarustus

POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundil säilib sidevarustuse ühendus Nõmmeringi tänav sidekaablist.

8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olemasoleva piirkonna kompaktsuse ja tiheduse olulist muutust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused elamu laienduse ja abihoone rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

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. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmekäitluse või müra- ja vibratsioonitaseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.11. Keskkonnatingimuste 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.

Jäätmekäitlus on POS 1/ Nõmmeringi tn 19 krundil on lahendatud prügikonteinerite abil, kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu on

korraldatud vastavalt Tartu valla jäätmehoolduseeskirjale. Soovitatav on varjata konteiner(id) variseina või haljastuse abil nii, et see jääks märkamatuks.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasest. Tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete 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 paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud (nt soojuspumbale paigaldada varjestuskast vm kasutada muid müra vähendavaid meetmeid).

Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel paikneb planeeringuala alal, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus hoonete siseõhus kõrge. Selgitamaks pinnase radoonisisaldust teostada projekteerimise käigus pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada radooniohtu. Kõrgendatud radoonitaseme korral tuleb hoone projekteerimisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Juhul kui radooniuuringut ei tellita, siis tuleb võtta hoone projekteerimisel ja ehitamisel kasutusele radoonitõkestamise meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS-s 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ sätestatud nõudeid.

Sademevesi juhtida pinnasesse ja kraavi vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele.

8.12. Servituutide vajaduse määramine

Markuse maaüksuse (kü tunnus 79401:006:1122) ja lähiala detailplaneeringuga on planeeringuala lõunaossa määratud servituudi seadmise vajadusega ala planeeritud sademeveetorule ja/või olemasolevale kraavile. Varemplaneeritud servituudi seadmise vajadusega ala on esitatud planeeringu joonisel 4 *Põhjjoonis koos tehnovõrkudega*.

Olemasolevale truubile on planeeritud servituudi/ IKÕ seadmise vajadusega ala (vt täpsemalt joonis 4).

8.13. 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 ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve) ja võõrastele piiratud juurdepääs eraalale);
- teealade korrashoid;
- kinnistustisest juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur.

8.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud 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 kohehelt planeeritud krundi igakordsete omanike poolt.

8.15. Tingimused planeeringu elluviimiseks

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

- Tartu Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega. Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga vajaduse korral realiseerimise lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.
- Planeeritud abihoone ehitusloa eelduseks on Näkirohu tn 2 ning Nõmmeringi tn 19 maaüksuste liitmine üheks katastriüksuseks ja planeeritud servituudi/ IKÕ seadmine kinnistusraamatusse.
- Planeeringu elluviimisega seotud kulud katab planeeringust huvitatud isik. Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistustisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.
- Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

9. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on heaks kiitnud või kooskõlastanud:

- **Päästeameti Lõuna Päästeskuse Ohutusjärelevalve büroo**, peainspektor Pjotr Vorobjov 17.07.2026. Digitaalallkirjade kinnitusleht Päästeameti poolt detailplaneeringu failide kooskõlastamise kohta (vt planeeringu lisad).