



**Tartu  
Arhitektuuribüroo®**

TARTU ARHITEKTUURIBÜROO OÜ  
EEP001313, 26.03.2008, E 762/2013, reg kood nr 10439501  
Ülikooli 4-3, 51003 TARTU  
Tel: 730 8260, e-post: arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP 15-14

**TARTU LINN**

**NÕMME TN 17A JA NÕMME TN 17B KRUNTIDE  
DETAILPLANEERING**

I KÕIDE

HUVITATUD ISIK: Tarmo Lodi, Riina Högren

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEAARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERIJA: Evelyn Jallai

TARTU 2015

## PLANEERINGU KOOSSEIS

*Sisukord*

|   |    |
|---|----|
| 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....  | 4  |
| 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....   | 4  |
| 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....   | 5  |
| 4. Planeeringu lahendus.....  | 6  |
| 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....   | 6  |
| 4.2. Krundi ehitusõigus.....  | 6  |
| 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....  | 6  |
| 4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....  | 6  |
| 4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....   | 7  |
| 4.6. Ehitistevahelised kujad.....   | 7  |
| 4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....   | 8  |
| 4.7.1. Veevarustus.....   | 8  |
| 4.7.2. Reovee kanalisatsioon.....   | 8  |
| 4.7.3. Sademeveekanaliseerimine.....  | 8  |
| 4.7.4. Elektrivarustus.....   | 9  |
| 4.7.5. Sidevarustus.....  | 9  |
| 4.7.6. Soojavarustus.....   | 9  |
| 4.7.7. Välisvalgustus.....  | 9  |
| 4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel.....   | 9  |
| 4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....                | 10 |
| 4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks..... | 10 |
| 4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....   | 10 |
| 4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....   | 11 |
| 4.12. Servituutide vajaduse määramine.....  | 11 |
| 4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....   | 11 |

|   |    |
|---|----|
| 4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....   | 11 |
| 4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....     | 12 |
| 4.16 Planeeringu elluviimise võimalused.....  | 12 |
| 5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused..... | 13 |
| GRAAFILINE MATERJAL.....  | 15 |
| 1. Situatsiooniskeem M1:2000.....   | 16 |
| 2. Olemasolev olukord M1:500.....   | 17 |
| 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000...                     | 18 |
| 4. Põhijoonis M1:500.....   | 19 |
| 5. Maakasutus ja kitsendused M1:500.....  | 20 |
| 6. Tehnovõrgud M1:500.....  | 21 |
| 7. Illustreeriv joonis.....   | 22 |

## ***1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk***

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud on Tarmo Lodi ja Riina Högren.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi kruntide Nõmme tn 17a ja Nõmme tn 17b (jätkuvalt riigi omandis olev reformimata riigimaa) liitmiseks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ehitamiseks.

### Lähtedokumendid

- Nõmme tn 17a ja Nõmme tn 17b kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavolikogu 26.06.2014. a otsus nr 107.

### Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud WeW OÜ (litsents nr 702 MA) poolt 26.02.2014 a koostatud ning 29.07.2014 täiendatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GEO-035-14).

### Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud, dokumendid

- Tartu linna üldplaneering (Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125)
- Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava (AS Kobras, 2006)

## ***2. Olemasoleva olukorra iseloomustus***

Planeeritav ala hõlmab Nõmme tn 17a krunti ja riigi omandis olevat Nõmme tn 17b krunti.

Planeeritaval alal puuduvad hooned.

Planeeringualal paikneb looduslik rohumaa, mida piiritlevad läänest ja lõunast metallvõrkaiad ning idast Raadi kalmistu puitlippaed. Nõmme tn 17a krundi tagaosas kasvavad korrapäratult kased, vahtrad ja õunapuud. Tänavala vahetult krundipiiri lähistel kasvava hõberemmelga võras on hulgaliselt kuivanud oksid ning puu on krundi sisemuse suunas kaldu.

Planeeritava ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 50,62 – 51,86.

Juurdepääs planeeringualale toimub tupiktänavalt – Nõmme tänav. Nõmme tänav on vähese liiklusega asfaltkattega ilma kõnniteedeta tänav. Tupiktänav lõpeb kalmistu jalgvärvaga.

Nõmme tänaval asuvad vee- ja kanalisatsioonitrassid, madalpinge õhuliin, tänavavalgustus ja sidekanalisatsioon.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritaval alal paiknevate kruntide kohta.

**Tabel 1. Olemasolev olukord**

| <i>Address</i> | <i>Pindala m<sup>2</sup></i> | <i>Katastriüksuse sihtotstarve</i> | <i>Olemasolev ehitusealune pindala, m<sup>2</sup></i> |
|----------------|------------------------------|------------------------------------|---|
| Nõmme tn 17a   | 1121                         | Elamumaa                           | -   |
| Nõmme tn 17b   | 349                          | -                                  | -   |

### ***3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed***

Planeeritav ala asub Tartus Raadi-Kruusamäe linnaosas (vt joonis 1 ja 3).

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks väikeelamutemaa (vt joonis 3). Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeringualast idas asub Raadi kalmistu. Planeeringualale ulatub Raadi kalmistul asuvate ajaloomälestiste 50 m kaitsevöönd – Tartu Uspenski kalmistu (kultuurimälestise reg nr 4320) ja Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318).

Lõunas asub Peetri ja Ujula tänavate miljööväärtusega hoonestusala. Miljööväärtusega hoonestusala eemärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning tänavavõrgu säilimine.

Planeeritav ala paikneb aedlinnalaadses kuni 2-korruseliste üksikelamutega piirkonnas. Lähiumbruse hoonete välisviimistluses domineerib krohv ja kivi, kuid esineb ka puitlaudisega hooneid. Katusekatte materjalidest domineerib eterniit, esineb ka plekki ja kivi. Piirkonnas esinevad kõrvalhooned nii eraldi, kui ka blokeeritult põhihoonega.

Vastavalt ehitisregistri andmetele on lähiumbruse hoonete ehitisealused pindalad vahemikus 111 – 204,6 m<sup>2</sup> (sellest lähtuvalt täisehitusprotsendid 16 – 30,3 %). Geodeetilise alusplaani koostaja poolt mõõdistatud andmetest lähtuvalt aga on kruntidel ehitusalused pindalad vahemikus 98,6 – 152,7 m<sup>2</sup> (sellest lähtuvalt täisehitusprotsendid 10,2 – 31,6 %). Keskmise täisehitusprotsent on ca 23 % (geoaluse andmetel 21,6 %, keskmine ehitusalune pindala 126 m<sup>2</sup>).

Piiretena esineb metallvõrk-, puitlipp- ja metallvarbpiirdeid ning hekk koos või ilma piirdeta. Piirkonnale on iseloomulik piirdeaedade paiknemine kinnistu piiril ning hoone paiknemine mõned meetrid krundi sisemuses.

Planeeritav ala asub Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndi piiril (vt joonis 2 ja 3).

Lähimad bussipeatused asuvad Puiestee ja Kruusamäe tänavatel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

## ***4. Planeeringu lahendus***

### ***4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine***

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada üks üksikelamu maa krunt (vt joonis 4).

### ***4.2. Krundi ehitusõigus***

Krundi ehitusõigusega on määratud (vt joonis 4):

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Avatud rõdude ja terrasside pindalasid ei arvestata suurima lubatud ehitusaluse pindala sisse. Kaetud rõdude ja terrasside pindalad arvestatakse suurima lubatud ehitusaluse pindala sisse. Abihooneid on lubatud püstitada väikeehitistena hoonestusala ulatuses.

### ***4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine***

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud tuleohutuskujast ning Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndist. Hoonestusala minimaalne kaugus krundipiirist on 4 m. Krundile on määratud kohustuslik ehitusjoon, millel peab asuma vähemalt pool hoone mahust (vt joonis 4). Rõdud ja terrassid peavad jääma hoonestusala sisse.

Hoonestusala on jagatud kaheks lähtudes hoonete lubatud suurimast absoluutkõrgusest (vt joonis 4).

Krundi hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud joonisel nr 4.

### ***4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus***

Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Nõmme tänavalt. Tänavale on planeeritud sõidukite tagasipöördekoht (vt joonis 4). Tänavalt on tagatud ka jalakäijate juurdepääs kalmistule.

Krundile planeeritud hoone kasutamise otstarbest tulenev parkimine on lahendatud krundi siseselt. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on tegemist äärelinna parkimisvööndiga. Eesti Standardist tulenev parkimiskohtade vajadus on toodud tabelis nr 2. Parkimiskohtade paigutus on ära näidatud joonisel nr 4. Jalgrataste hoidmine lahendatakse hoone mahus.

Krundisisesel liiklemisala katteks kasutada vett läbilaskvaid katendeid (soovitavalt tänavakivi). Nõmme tänava ja sõidukite tagasipöördekohta katteks on planeeritud kasutada asfaltkatet. Kalmistule viiva kõnnitee katteks võib kasutada asfaltkatet või tänavakivi.

Põhijoonisel on toodud võimalikud lumevallitamise alad Nõmme tänaval. Krundil pos 1 on lubatud ladustada lund vabalt valitud asukohas.

**Tabel 2. Parkimiskohtade arv**

| <i>Pos nr</i> | <i>Põhihoone lubatud kasutamise otstarve</i> | <i>Parkimisnormatiiv (EVS 843:2003)</i><br><i>(projekteeritud eramu)</i> |                 | <i>Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv</i> |
|---------------|--|--|-----------------|--|
|               |  | <i>elanik</i>  | <i>külaline</i> |  |
| 1             | 11101 - üksikelamu                           | 1-2  | 1               | 2-3 / 2  |

#### **4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringualal paikneb looduslik rohumaa. Nõmme tn 17a krundi tagaosas kasvavad korrapäratult kased, vahtrad ja õunapuud. Tänavala vahetult krundipiiri lähistel kasvab hõberemmelgas.

Uushaljastust võib istutada planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4) haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses. Krundi haljasala kogupindalast vähemalt 10 % peab olema kõrghaljastatud. Krundipiirile on lubatud heki rajamine põhijoonisel näidatud ulatuses (vt joonis 4). Krundi haljastus lahendada ehitusprojektiga või koostada eraldi haljastusprojekt.

Detailplaneeringuga on määratud likvideeritavateks tänavala kasvav hõberemmelgas seetõttu, et puu võras on hulgaliselt kuivi oksid ning puu on planeeritud hoone suunas kaldu. Krundi tagaosas kasvavad puud ei oma linnahaljastuse seisukohalt suurt väärtust. Likvideeritavad puud täpsustatakse vastavalt koostatavale haljastusprojektile, millega peab olema tagatud kõrghaljastatud ala protsent. Likvideeritavate puude osas taotlema raieluba vastavalt kehtivale korrale.

Tähelepanu tuleb pöörata säilitatavate puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele ehitustegevuse ajal (k.a krundi tagaosas abihoone ehitamisel). Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada vajadusega säilitada puude ümbruses olemasoleva kõrgusega pinnas.

Joonisel 4 on antud planeeritud juurdepääsutee planeeritavad absoluutkõrgused. Detailplaneering ei näe ette olulist maapinna tõstmist. Vertikaalplaneeringut täpsustatakse projekteerimise käigus.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

#### **4.6. Ehitistevahelised kujud**

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoone minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP3.

Lähim hoone (Nõmme tn 21) asub planeeritud hoonestusalast ca 19 m kaugusel (vt joonis 4).

## **4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

### **4.7.1. Veevarustus**

Krundi veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 21.01.2015 INF/48.

Krundile on planeeritud veeühendus Nõmme tänaval asuvast De 40 PE veetorustikust (vt joonis 6). Ühendustorustikule krundi piirist 0,3 - 1 m väljapoole paigaldada ühendustoru sulgarmatuur (maakraan). Kogu krunt tuleb varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

### **Tuletõrjveevarustus**

Planeeritud hoone projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Lähim olemasolev hüdrant asub Vaikne ja Nurme tänavate ristmikul (vt joonis 3).

### **4.7.2. Reovee kanalisatsioon**

Krundi reovee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 21.01.2015 INF/48.

Krundi reovee eesvooluks on planeeritud Nõmme tänava kanalisatsioonitorustik DN 250. Planeeritud hoonele on planeeritud ühendus Nõmme tänava kanalisatsioonitorustikust. Ühenduskohana on ettenähtud tänavatorustikul asuv olemasolev kaev (vt joonis 6).

### **4.7.3. Sademeveekanaliseatsioon**

Krundi sademeveekanaliseatsioon lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 21.01.2015 INF/48.

Sademevesi on planeeritud immutada krundil pinnasesse (vt joonis nr 6).

Sademevee pinnasesse immutamiseks on planeeritud kasutada plastist kärgplokkidest koosnevat immutussüsteemi. Antud kärgplokkidest moodustatakse omavahel ühendades vajaliku suurusega maa-alune mahuti. Saju korral voolab vesi imbmahutisse ning imbus lõpuks maasse. Joonisel nr 6 on toodud immsüsteemi soovituslik asukoht. Katuste sademeveed võib imbutada pinnasesse ka hoone nurkade lähiste hajali paigutatud immsüsteemide kaudu. Vajadusel kogutakse sademevesi kinnisesse tühjendatavasse mahutisse. Mahutite paiknemine, nende maht ja arv lahendatakse eriprojekti käigus arvestades konkreetse ala geoloogilisi tingimusi (vt OÜ Rakendusgeoloogia töö nr 14-072, II köide lk 64). Immsüsteem või mahuti peab vastu võtma sademevett vähemalt ca 450 m<sup>2</sup> suuruselt kõvakattega pinnalt. Immsüsteem peab paiknema hoonetest vähemalt 3 m kaugusel. Sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 meetrit ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Sademe- ja dreneaživee juhtimine olmekanaliseatsioonitorustikku on keelatud.

Joonisel 6 on antud kõvakattega pindade planeeritud absoluutkõrgused. Detailplaneering ei näe ette olulist krundi maapinna tõstmist. Planeeritaval alal ei tohi maapinna



kõrguseid muuta selliselt, et sademevesi valguks planeeritavalt alalt naaberkruntidele. Vertikaalplaneeringut täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### **4.7.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtunud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 226687, väljastatud 12.01.2015.

Krundile pos 1 krundipiiri lähistele on planeeritud liitumiskilp (vt joonis 6). Liitumiskilbi elektrivarustus on planeeritud Nõmme tn 15 ees olevast ümberpaigutatavast õhuliini mastist maakaabliga. Elektrivarustus liitumiskilbist hooneni on planeeritud maakaabliga.

Sõidutee alla jääv kaabelliin näha ette lasta normsügavusele ja paigaldada kaablikaitsetorusse.

Õhuliinimasti ümberpaigutamiseks tuleb koostada eraldi elektriprojekt.

#### **4.7.5. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahendamisel on lähtunud AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 23664951, koostatud 08.01.2015.

Olemasolevast kaablikanalisisatsioonist on planeeritud 1-avaline sidekanalisatsioon krundile pos 1 (vt joonis 6). Alates sidekaevust 3081/Muru tn Aasta tn nurgal/ paigaldada 12-kiuline kaabel Nõmme-Nurme tn ristmikule, kuhu näha ette olemasolevasse sidekaevu splitteriga kaablijätk ning sealt edasi planeeritud hoonesse optiline 4-kiuline kaabel eramusse.

Hoone sisevõrk ehitada optiliste kaablitega, näha ette koht PON seadmete paigaldamiseks, vajalik elektritoide. Hoonesiseselt ehitada jaotusvõrk cat6-kaablitega.

Liinirajatiste omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir.

#### **4.7.6. Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

Soojavarustuse võib lahendada kasutades päikesepaneele, elektrit, vedelkütust või puitu.

#### **4.7.7. Välisvalgustus**

Nõmme tänav on valgustatud. Sõidutee laiendamise tõttu on vajalik ümberpaigutada olemasolev välisvalgustusmast. Välisvalgustusmasti ümberpaigutamiseks tuleb koostada eraldi elektriprojekt.

Krundi pos 1 välisvalgustus lahendada vajadusel projekteerimise käigus.

#### **4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel**

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud krundi pos 1 piirides ja väljaspool asuvate planeeritavate trasside orienteeruvad pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 3.** *Planeeritud tehnovõrkude koondtabel*

|                                      | <i>Planeeritav tehnovõrk<br/>krundil pos 1, m</i> | <i>Planeeritav tehnovõrk<br/>tänaava alal, m</i> |
|--------------------------------------|---|--|
| <b>Veetorustik</b>                   | 7   | 6  |
| <b>Reoveekanal</b>                   | 7   | 5  |
| <b>Sademeveekanal</b>                | 7   | -  |
| <b>Elektri madalpinge kaabelliin</b> | 7   | 7  |
| <b>Sidekanalisatsioon</b>            | 8   | 2  |

#### ***4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs***

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Üksikelamu rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeritav ala asub Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndi piiril (vt joonis 2 ja 3). Täiendava hoonestuse ja kõvakattega kaetud alade suurendamine III sanitaarkaitsevööndis ei ole kooskõlas Meltsiveski veehaarde kaitsekava soovitatud meetmetega. Minimeerimaks võimalikku kahjulikku mõju on planeeringu koostamisel arvestatud Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndiga ning hooneid ja kaetud alasid ei ole planeeritud planeeringuala idaküljele (vt joonis 4).

Krundile on planeeritud maksimaalselt kaks parkimiskohta. Antud parkimiskohtade arv ei vaja õlipüüduuri rajamist.

Krundil tekkivate jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse. Prügikonteineri soovitatav asukoht on toodud põhijoonisel (vt joonis 4).

#### ***4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserajooni täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks***

Planeeringualast idas asub Raadi kalmistu. Planeeringualale ulatub Raadi kalmistul asuvate ajaloomälestiste 50 m kaitsevöönd – Tartu Uspenski kalmistu (kultuurimälestise regisrti nr 4320) ja Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318).

Väljakujunenud elamupiirkonda üksikelamu planeerimine ei too kaasa olulisi muudatusi ruumilises keskkonnas ja kavandatav hoone ei mõjuta ajaloomälestiste vaadeldavust tänaava alalt.

#### ***4.10. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine***

Vajadus puudub.

#### **4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Arhitektuurinõuded on toodud põhijoonisel (vt joonis 4).

#### **4.12. Servituutide vajaduse määramine**

Tabelis 4 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objekt. Servituudi vajadusega ala on fikseeritud joonisel nr 5.

**Tabel 4. Servituudi vajadus**

| <i>Teeniv kinnisasi</i> | <i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i> | <i>Servituudi sisu</i>  |
|-------------------------|---|---|
| Pos 1                   | Planeeritud sõidukite tagasipöördekoht      | Tagada sõidukite tagasipöördekohta avalik kasutamise võimalus |

#### **4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

#### **4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- x Nõmme tänav on valgustatud.
- x Tänavala alalt on planeeritud krundile üks juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli sissetulijate ja väljaminejate üle.
- x Autod on planeeritud parkida vahetult põhihoone läheduses asuva varikatuse alla või abihoonesse, mis tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- x Krundi piirile on planeeritud piire.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- x atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- x hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- x kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- x sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- x kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

#### ***4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus***

Puuduvad.

#### ***4.16 Planeeringu elluviimise võimalused***

Planeeringujärgse krundi moodustamine toimub enne pos 1 ehitusõiguse realiseerimist pos 1 igakordse omaniku poolt. Planeeritud lõigus Nõmme tänava (sh tänavavalgustusposti ümbertõstmise ja sõidukite tagasipöördekohta väljaehitamine) ning kalmistuni mineva kõnnitee väljaehitamise kohustus on pos 1 krundi igakordsel omanikul. Vastav kokkulepe on sõlmitud.

Krundi pos 1 ehitusõiguse, piirde, haljastuse ja juurdepääsutee krundile realiseerib krundi pos 1 igakordne omanik.

Naaberkruntide piiridel olemasolevate piirete asendamine ühtse piirdega toimub kokkuleppel naaberkruntide omanikega.

Detailplaneeringuga ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise või vastavate kulude kandmiseks.

## 5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

**Tabel 5.** Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

| <i>Jrk nr</i> | <i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i> | <i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i> | <i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i> | <i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i> | <i>Märkused</i>  |
|---------------|--|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--|
| 1             | Päästeameti Lõuna Päästkeskus                | Peeter Kaitsa, juhtivinspektor    | 30.01.2015 nr K-PK/1               | II köide lk 60-62                     |  |
| 2             | Tartu Veevärk AS                             | Peeter Pindma, arendusjuht        | 06.02.2015 nr 58                   | II köide lk 63                        |  |
| 3             | Elektrilevi OÜ                               | Eduard Okunev                     | 30.01.2015 nr 4143196785           | II köide lk 34                        |  |
| 4             | AS Eesti Telekom                             | Aleks Kask                        | 02.02.2015 nr 23760281             | II köide lk 35                        |  |
| 5             | Nõmme tn 27                                  | Olga Vassiljev, Peeter Vassiljev  |                                    | II köide lk 48                        | Saadetud ekiri 02.02.2015 – mittevastamine   |
| 6             | Nõmme tn 25                                  | Erkki Allekõrs                    | 03.02.2015                         | II köide lk 49-50                     |  |
| 7             | Nõmme tn 21                                  | Lilia Kalbina                     |                                    | II köide lk 36, 39, 42                | Saadetud kiri 02.02.2015, väljastatud 03.02.2015   |
| 8             | Nõmme tn 19                                  | Aili Persidski                    |                                    | II köide lk 36, 41, 43                | Saadetud kiri 02.02.2015, väljastatud 11.02.2015   |
| 9             | Nõmme tn 17                                  | Ülle Volmer                       |                                    | II köide lk 51-54                     | Saadetud kiri 02.02.2015, väljastatud 09.02.2015<br>vastus 19.02.2015, millele vastus saadetud 19.02.2015 täpsustavate lisadega – edasi mittevastamine |
| 10            | Nõmme tn 15                                  | Lehte Kipping                     |                                    | II köide lk 46-47                     | Saadetud kiri 02.02.2015, tagastatud hoiuaja möödumisel 20.02.2015   |
|               |  | Lea Miidla-Leitu                  |                                    | II köide lk 38, 40, 42                | Saadetud kiri 02.02.2015, väljastatud 05.02.2015   |
| 11            | Nõmme tn 13                                  | Marika Rääbis                     |                                    | II köide lk 44-45                     | Saadetud kiri 02.02.2015, tagastatud hoiuaja möödumisel 20.02.2015   |

| <i>Jrk nr</i> | <i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i> | <i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i> | <i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i> | <i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i> | <i>Märkused</i>  |
|---------------|--|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--|
| 12            | Kalmistu tn 18                               | Sven Heiberg                      |                                    | II köide lk 55-56                     | Saadetud kiri 02.02.2015, väljastatud 07.02.2015 vastus 07.02.2015 - ei ole Kalmistu tn 18 krundi omanik |

## **GRAAFILINE MATERJAL**

## ***1. Situatsiooniskeem M1:2000***



## ***2. Olemasolev olukord M1:500***

***3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000***

#### ***4. Põhijoonis M1:500***

## ***5. Maakasutus ja kitsendused M1:500***

## ***6. Tehnovõrgud M1:500***

## ***7. Illustreeriv joonis***