

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

Nõo vallas Nõgiaru külas asuvate Metsa-Voodla ja Kilgi maaüksuste detailplaneeringu koostamiseks.

1. Planeeringu eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Metsa-Voodla ja Kilgi maaüksuste muutmiseks elamualaks koos vajaliku taristuga. Ühtlasi tuleb määrata detailplaneeringus liikluskorralduse, üldised maakasutustingimused ning heakorralduse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Planeeringu ala

Planeeringuala suuruseks on ca 181595 m² (ca 18,2 ha) ja see asub Nõo vallas Nõgiaru külas. Olemasoleva kohaliku tee Nõo-Metsküla ja riigitee nr 3 Jõhvi–Tartu–Valga ristmiku sulgemise ning planeeringualale juurdepääsuks vajaliku kogujatee kavandamiseks on planeeringualasse kaasatud Nõo-Metsküla tee, teeregistri nr 5280062, mis asub katastriüksustel Nõo-Metsküla tee L3 52801:012:0584, Nõo-Metsküla tee L1 52801:001:0686, osaliselt Nigola 52801:001:0037, Vahenurme katastriüksus 52801:001:1419, 22191 Nõo-Meeri tee katastriüksus 52801:001:1420 ja osaliselt 22191 Nõo-Meeri tee katastriüksus 52801:001:0082.

Planeeringuala piirneb Lillaste (52801:001:0175), Kalvi (52801:010:0142), Koguduse (52801:001:0026), Maanuse (52801:001:0622), Maanuse (52801:001:0183), Metsaääre (52801:001:0621), Eebeni (52801:001:0184), Suure-Remli (52801:001:0019), Kaseristi (52801:001:00363), Jõhvi-Tartu-Valga tee (52801:010:0052), 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (52801:009:0168) maaüksustega

PlanID 126113.



Planeeringuala skeem (X-GIS2. Maa- ja Ruumiamet.)

Legend:

 Registreeritud katastriüksus

 Detailplaneeringu ala

2.1. Andmed terves ulatuses planeeringualal asuvate katastriüksuse kohta:

Metsa-Voodla katastriüksus (52801:001:0430);

Pindalal – 66335 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%.

Kilgi katastriüksus (52801:001:0344);

Pindala – 69195 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%.

Nõo-Metsküla tee L3 katastriüksus (52801:012:0584);

Pindala – 8327m²;

Maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%.

Nõo-Metsküla tee L1 katastriüksus (52801:001:0686)

Pindala – 1922 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%.

22191 Nõo-Meeri tee katastriüksus (52801:001:1420);

Pindala – 240 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%.

3 Jõhvi-Tartu-Valga tee katastriüksus (52801:001:0938);

Pindala – 397 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%.

Vahenurme katastriüksus (52801:001:1419);

Pindalal – 33953 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%.

2.2. Andmed osaliselt planeeringualal asuvate katastriüksuse kohta:

Nigola katastriüksus (52801:001:0037);

Pindalal – 309559 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%.

22191 Nõo-Meeri tee katastriüksus (52801:001:0082);

Pindala – 55251 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%.

3. Detailplaneeringu koostamise alused ning arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid

3.1. Planeerimisseadus;

3.2. Ehitusseadustik;

3.3. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded;

3.4. Nõo Vallavolikogu 15.12.2022 määrus nr 23 „[Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord](#)“;

3.5. [Nõo valla üldplaneering](#) (Nõo Vallavalitsus ja AS K & H, 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15.

3.6. [Tartumaa maakonnaplaneering 2030+](#), kehtestatud 27.02.2019 Riigihalduse ministri poolt;

3.7. [Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035](#) (Emajõe Veevärk AS ja Europolis OÜ, 2023);

3.8. Riigitee 3 Jõhvi–Tartu–Valga km 138,4-152,0 asuva Tartu–Nõo lõigu eelprojekt (Reaalprojekt OÜ, töö nr MA14688TN, 2023).

4. Lähteseisukohad

4.1. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.

- 4.1.1. Teha ülevaade detailplaneeringuala ajaloolisest kujunemisest ja tuua välja seosed piirneval alal paikneva kunagise teedestruktuuri või asustumustri kujunemise kohta ning maastikus paiknevate väärtuste kohta, mida planeeringulahenduse koostamisel arvestada;
- 4.1.2. Tuua välja kuidas detailplaneeringuga kavandatav terviklik ruumilahendus rikastab ja mitmekesistab ümbritsevat maastikku, seda arvestades ja säilitades.
- 4.1.3. Tuua esile olemasoleva ruumilise keskkonna (maastiku) väärtused.
- 4.1.4. Hinnata tuleb asjakohaseid mõjusid, sh majanduslikud (mõju varale, kokkulepete jõukohasus jms), kultuurilised (miljöö, erinevad kultuuriväärtuslikud objektid, vaated, tavad jms) ja sotsiaalsed (sotsialane võrdsus, ligipääsetavus, liikuvus, kvaliteetne avalik ruum, visuaalsed mõjud, omavalitsuse jätkusuutlikkus jms) mõjud ning mõjud looduskeskkonnale (elurikkus, radoon, kliimamuutustega arvestamine jms).
- 4.1.5. Hinnata, kas kavandatav ruumilahendus suurendab või vähendab kliimariske (nt üleujutused, kuumalained, erosioon).
- 4.1.6. Parima lahenduse väljatöötamiseks kaaluda ja hinnata erinevaid variante.

4.2. Lubatud krundi maakasutuse sihtotstarbed:

- 4.2.1. Elamumaa;
- 4.2.2. Transpordimaa;
- 4.2.3. Üldkasutatav maa.

4.3. Ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed:

- 4.3.1. 11101 – Üksikelamu;
- 4.3.2. 12744 – Elamu, kooli vms abihoone.

4.4. Planeeringuala kruntideks jaotamine:

- 4.4.1. Planeeringuala võib jaotada elamukruntideks järgides võimalikult palju hajaasustuse põhimõtet. Minimaalseks planeeritava elamukrundi suuruseks on 3000 m²;
- 4.4.2. Transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntide moodustamisel järgida Nõo valla üldplaneeringu põhimõtteid;
- 4.4.3. Moodustada eraldi krundid juurdepääsutee(de)le minimaalse laiusega 10 meetrit.
- 4.4.4. Nõo-Metsküla tee laienduse vajadusel näha ette äralõiked.

4.5. Krundi hoonestusala:

- 4.5.1. Hoonestusala asukoha valikul lähtuda eesmärgist säilitada võimalikult suures ulatuses metsamaad ja olemasolevat puistut, mis moodustaks ühise terviku;
- 4.5.2. Hoonestusala koos tehnovõrkudega saab kavandada mitte rohkem kui 2/3 ulatuses krundi pindalast. Ülejäänud krundi osas tuleb olemasoleva kõrghaljastuse ala säilitada või taastada. Erinevatele kruntidele jääv kõrghaljastus peab moodustama hoomatava terviku;
- 4.5.3. Arvestada riigi põhimaanteelt nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga lähtuvate mõjudega;
- 4.5.4. Arvestada Nõo-Metsküla tee teekaitsevööndiga.

4.6. Krundi ehitusõigus:

- 4.6.1. Hoonete suurim lubatud arv krundil määrata planeeringuga;
- 4.6.2. Anda kavandatavad maapinna absoluutkõrgused kruntidel;
- 4.6.3. Hoonete suurim ja vajadusel vähim lubatud ehitisealune pind määrata planeeringuga, järgides Nõo valla üldplaneeringus sätestatut. Abihoone ei tohi olla suurem kui elamu;
- 4.6.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus - põhihoone katuseharja kõrgus kuni 9 m; abihoone kõrgus määrata planeeringuga;
- 4.6.5. Planeeringus käsitleda ka tingimusi alla 20 m² väikeehitiste püstitamiseks. Lisada selgitus, kas kuni 20 m² suurused väikeehitised arvestatakse hoonete suurima ehitisealuse pinna ja suurima lubatud hoonete arvu sisse. Määrata maksimaalne lubatud alla 20 m² väikeehitiste arv. Maksimaalne lubatud ehitusteetise ja -loa

kohustuseta kuni 20 m² suuruste ja maksimaalselt 5 m kõrguste hoonete arv krundil on 2.

4.7. Tehnovõrgud ja -rajatised:

- 4.7.1. Kõigil hoonestatavatel krundidel näha ette liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga;
- 4.7.2. Määrata hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning nende ühenduste asukohad;
- 4.7.3. Tuletõrjevee veevõtukoha või hüdrantide paiknemine lahendada planeeringuga. Nõo Vallavalitsus ei võta endale kohustust tagada normikohast tuletõrje veevõtuvarustust;
- 4.7.4. Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks avalikult teelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujatele mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Päikesepaneelidel katus.
- 4.7.5. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise või immutamise lahendus. Eelistatult kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi kinnistu põhiselt. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigi- ja kohaliku tee alusele maaüksusele.
- 4.7.6. Anda tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud ning nende ulatus).

4.8. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- 4.8.1. Arhitektuurinõuded peavad olema põhjendatud ning tulenema kontaktvööndi analüüsist;
- 4.8.2. Lubatud korruselisus – elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus;
- 4.8.3. Kaaluda keldrikorruse kavandamist ja selle mitte kavandamisel tuua välja olulised põhjendused;
- 4.8.4. Anda põhilised välisviimistluse materjalid ja piirdekonstruktsioonide tüübid.

4.9. Liikluskorraldus:

- 4.9.1. Määrata liikluskorralduse põhimõtted planeeringuala siseselt;
- 4.9.2. Planeeringualale juurdepääsuks vajalik kogujatee kavandada Tartu-Nõo tee projektis kavandatud asukohta, st Nõo-Metsküla kohalikust teest kuni riigiteeni nr 22191 Nõo-Meeri tee.
- 4.9.3. Olemasolev kohaliku tee Nõo-Metsküla ja riigitee nr 3 Jõhvi–Tartu–Valga ristmik tuleb sulgeda ja riigitee nr 22191 Nõo-Meeri tee ääres asuva parkla juurdepääs riigitee nr 3 Jõhvi–Tartu–Valga km 138,4-152,0 asuva Tartu–Nõo lõigu eelprojektist tulenevalt ümber ehitada.
- 4.9.4. Juurdepääsuteed kavandatava elamuala siseselt peavad olema ringistatud. Umbtee võib olla maksimaalselt 150 m ning peab lõppema ümberpööramise võimalusega.
- 4.9.5. Näha vajadusel ette eraldised Nõo-Metsküla tee teemaa laiendamiseks. Moodustatava teemaa kogu laiuse kavandamisel arvestada Nõo valla üldplaneeringuga.
- 4.9.6. Planeeringuala teed kavandada minimaalse teemaa laiusega 10 m ja sõidutee katendi laiusega mitte alla 5,5 m;
- 4.9.7. Planeeringuala teede katete kavandamisel arvestada kaasatud teedeinseneri arvamust. Elamualale juurdepääsutee kavandada vähemalt tolmuvara kattega (eelpuistega kahekordse (2*E;2,5*) pindamine) ja elamuala sisesed teed asfaltkattega;
- 4.9.8. Planeeritav ala paikneb riigi- ja kohalike teede kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.
- 4.9.9. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega;
- 4.9.10. Anda teemaa ristlõiked koos kavandatavate tehnovõrkude paiknemisega;
- 4.9.11. Hoonestus kavandada Nõo-Metsküla tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon;

- 4.9.12. Vajadusel määrata piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- 4.9.13. Parkimine lahendada krundisiseseelt.
- 4.9.14. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb kõrge liiklussagedusega põhimaanteeaga, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata (müra modelleerida) vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutlusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks arvestades üldplaneeringus maakasutuse juhtotstarbele kehtestatud mürakategooriatega. Seletuskirjas kirjeldada ning joonistel näidata kavandatud leevendusmeetmed (nt müravall, haljastus, müratõkkesein);
- 4.9.15. Arvestada ka Transpordiameti 04.03.2025 kirjas nr 7.2-2/25/2164-2 „Seisukohtade väljastamine Nõo vallas Kilgi ja Metsa-Voodla kinnistute detailplaneeringu koostamiseks“ toodud tingimustega, mida ei käesolevad lähteseisukohad ei käsitle.

4.10. Haljastus ja heakorrastus:

- 4.10.1. Haljastuse kavandamisel järgida Nõo valla üldplaneeringus sätestatud;
- 4.10.2. Metsaga kaetud kavandataval elamumaal tuleb jätta vähemalt 70 % territooriumist looduslikuks, metsamaaks või planeerida parkmetsaks. Elamukrundil tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70 % ulatuses. Juhul kui metsa osas on teostatud raie tuleb näha ette kõrghaljastuse taastamine. Selleks, et tagada ühine arusaam, kuidas kruntidel kõrghaljastuse nõuet täita, näha detailplaneeringuga ette kohustus esitada koos ehitusloa taotlusega või ehitusteatisega esitatava ehitusprojektiga krundi asendiplaan koos kavandatava haljastusega, kusjuures eraldi tuleb näidata säilitamisele kuuluv kõrghaljastus ja likvideeritav kõrghaljastus ning uus istutatav kõrghaljastus. Välja tuleb tuua kõrghaljastatud ala % krundi pinnast.
- 4.10.3. Anda soovituslikud piirete tüübid ja kõrgused (mitte üle 1,5 m);
- 4.10.4. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine jmt);
- 4.10.5. Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

4.11. Maaparandussüsteemid:

- 4.11.1. Käsitleda detailplaneeringu alaga kattuva maaparandussüsteemi osa (Mariksoo II, Maaparandussüsteemi kood 2103830020030002) kokkupuudet ja vajadusel rekonstrueerimist terviklikult kogu detailplaneeringu alal. Oluline on arvestada, et olenevalt konkreetsest olukorrast võib vajalik olla maaparandussüsteemi rekonstrueerimiseks kavandada rekonstrueerimisega kaasnevat ehitustegevust ka detailplaneeringu alast väljaspool, naaberkinnisasjadel.
- 4.11.2. Seletuskirjas käsitleda ja joonistel märkida vajadus väljaspool maaparandussüsteemi vee eesvoolu või kuivenduskraavi juhtimiseks.
- 4.11.3. Märkida seletuskirja tingimus, et väljaspool maaparandussüsteemi asuvatelt kruntidelt vee eesvoolu või kuivenduskraavi juhtimine ei ole lubatud ilma Maa- ja Ruumiameti kooskõlastuseta.

4.12. Servituutide seadmise vajadus.

- 4.12.1. Servituutide planeerimise korral on vajalik enne ehituslubade väljastamist teostada servituutide kandmine kinnistusraamatusse.

4.13. Eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine;

- 4.13.1. Arvestada Nõo valla üldplaneeringu nõudega, et detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldkasutatava maa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel.

5. Planeeringu rakendamise võimalused:

- 5.1.1. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele;
- 5.1.2. Viidata xx. xxxxxxxx 2025 Nõo valla ja huvitatud isiku vahel sõlmitud „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise lepingule nr 7-2/x-2025 ja eelkõikulepele detailplaneeringukohase tehnilise taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks“.
- 5.1.3. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad ja tegevuste loetelu, mis tagavad planeeringu elluviimise. Transpordiameti nõudena tuleb arendusega seotud teed rajada, ristumiskoht likvideerida ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- 5.1.4. Käsitleda planeeringu elluviimise kavas planeeringust huvitatud isiku kohustustena planeeringuala juurdepääsuks vajaliku uue kogujatee (Nõo-Metsküla kohalikust teest kuni riigiteeni nr 22191 Nõo-Meeri tee) rajamist, olemasoleva kohaliku tee ristmiku sulgemist, parkla juurdepääsu ümber ehitamist ja jalakäijate ohutuse tagamiseks jalgteed tõmbepunktidega sidumist ning ühendamist bussipeatustega.
- 5.1.5. Anda juhised kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusprojektide koostamiseks;
- 5.1.6. Kui planeeringulahenduse elluviimist ei ole alustatud viie aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohalikul omavalitsusel (Nõo Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

6. Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud:

- 6.1. Päästeameti Lõuna päästekeskus;
- 6.2. Transpordiamet;
- 6.3. Maa-ja Ruumiamet;
- 6.4. Planeeritaval maa-alal paiknevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikud /valdajad.
- 6.5. Planeeritava maa-ala kinnistute omanikud ja piirinaabrid.

7. Detailplaneeringu vormistamine ja menetlus

- 7.1. Detailplaneering vormistatakse ja esitatakse vastavalt [Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele](#);
- 7.2. detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering pdf kujul ja väljatrükk ühes eksemplaris; detailplaneeringule lisatakse kooskõlastuste ja koostöö koondtabel;
- 7.3. detailplaneeringu kehtestamisel esitatakse detailplaneering ja selle lisad täiendavalt pdf kujul ja väljatrükk ühes eksemplaris. Juhul kui avaliku väljapaneku järgselt planeeringulahendust muudeti esitada väljatrükk kahes eksemplaris;
- 7.4. detailplaneeringu joonised:
 - 7.4.1. detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta kehtivale korrale vastav aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Geodeetilised tööd tuleb muuhulgas esitada kohaliku omavalitsuse poolt kasutatavasse geomõõdistuste infosüsteemi (KOVGIS EVALD geoarhiivi moodul, <https://evald.ee/nõovald/>);
 - 7.4.2. planeeritava maa-ala kontaktvõõndi analüüs;
 - 7.4.3. detailplaneeringu põhijoonis;
 - 7.4.4. maakasutuse ja kitsenduste joonis;
 - 7.4.5. tehnovõrkude joonis;
 - 7.4.6. detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised;
 - 7.4.7. Joonised 6.4.4 ja 6.4.5 on lubatud ühildada kui ei halvene kaartide loetavus.

8. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

- 8.1. Detailplaneering esitatakse vallavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul pärast detailplaneeringu koostamise algatamist.

- 8.2. Planeeringu kehtestamise või kehtestama jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

9. Vajalikud uuringud:

- 9.1. Metsa-Voodla ja Kilgi maaüksuste asukohast ja kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt tuleb tuginedes [keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse](#) (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõike 2 punktile 10 ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)“ § 13 punktile 2 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kuna tegemist on KeHJS § 6 lõikes 1 ning määruses nr 224 nimetatata juhul elurajooni arendamisega.

10. Planeerimismeeskonda kaasata

- 10.1. **Ruumilise keskkonna planeerija** – tegutseb projektijuhina, koostab detailplaneeringu protsessi ajakava, moodustab meeskonna ja juhib selle tööd sisuliselt, koordineerib osapoolte tööd, vastutab detailplaneeringu sisulise ja vormilise tulemuse eest.
- 10.2. **Tehnovõrkude insener** - analüüsib planeeringuala tehnilist varustatust ja arenguperspektiivi, annab sisendi vajalike uuringute tellimiseks (näit. torustike uuring). Koostab planeeringulahenduse valitud variandi põhjal vajalike tehniliste lahenduste üldkirjelduse, mille põhjal kaasatakse planeeringulahenduse väljatöötamiseks tehnovõrkude valdajad. Koostab ala tehnovõrkude võimalikud lahenduspõhimõtted ja esitab planeeringusse ehituslike tingimuste sisendi. Vastavalt vajadusele tuleb kaasata erinevaid tehnovõrkude insenere, näiteks vee- ja kanalisatsiooni insener, elektriinsener, soojusenergeetikainsener jt.;
- 10.3. **Teedeinsener** – analüüsib planeeringuala liiklustrahu üldist iseloomu ja tehnilisi näitajaid, annab sisendi tehniliste uuringute tellimiseks. Peale funktsionaalse skeemi ja hoonestuse parima võimaliku lahendusvariandi väljavalimist koostab liikluslahenduse sisendist ja keskkonnatingimusi tagavatest nõuetest (nt sademevede immutamine ja ärajuhtimine, loodusväärtused) lähtudes olulised liikuvusega seotud ehitus- ja maakasutustingimused teede ja katendite projekteerimiseks.
- 10.4. **Geodeetilise uuringu koostaja** – koostab planeeringualale planeeringu vajadustele vastava geodeetilise alusplaani ning tagab, et see vastab olemasolevale olukorrale. Koondab alusplaanile tehnovõrkude valdajate esitatud teabe ja vajadusel mõõdistab puuduvad tehnovõrgud koostöös tehnovõrkude valdajatega. Vajadusel mõõdistab üksikpuud ning põõsarinde, mis on alusteabeks dendroloogilise hinnangu või loodusuuringu koostamiseks ning maakasutus- ja ehitustingimuste seadmiseks. Tagab alusplaani ajakohasuse ja kooskõlastab alusplaani kohaliku omavalitsusega.
- 10.5. **Mürauuringu koostaja** – modelleerib, mõõdab ning hindab tänavaliiklusest vm müraallikatest tuleneva müra vastavust kavandatavale maakasutusele kehtestatud piirnormidele, koostab mürahinnangud koos mürakaartide ning müraprognoosiga. Hindab müratasemete vastavust normidele ning nõuete täitmiseks koostab planeeringulahendusele tingimused ehitusprojekti koostamise aluseks.

Lähteseisukohad koostas arenguspetsialist Piia Raig