
Maastik OÜ

registrikood: 12197806
telefon: 5843 4843



Töö nr: 12.008

Asukoht: Nõo vald, Tõravere alevik

Huvitatud asutus: Ökoteh OÜ

Maastikuarhitekt: Erge Sonn



Nõo vallas Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise katastriüksuse (52801:009:0447) ja selle lähiala DETAILPLANEERING

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2012

Sisukord

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	3
1.1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2	DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	3
1.3	KUULUVUS	3
1.4	ALUSPLAAN	3
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
3	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSD	4
4	PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	5
5	KRUNDI EHITUSÕIGUS.....	7
5.1	EHITUSÕIGUS	7
5.2	LIKVIDEERITAVAD OBJEKTID	10
6	KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	10
7	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	11
8	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	11
9	EHITISTEVAHELISED KUJAD	12
10	TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	14
10.1	VEEVARUSTUS	14
10.2	KANALISATSIOON JA SADEVESI	14
10.3	ELEKTRIVARUSTUS.....	16
10.4	SOOJARVARUSTUS.....	17
10.5	VÄLISVALGUSTUS	17
10.6	TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS	18
11	KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....	18
12	SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	19
13	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	19
14	MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS	20
15	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	20
16	PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	20
17	JOONISED	21
18	KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTTE KOONDTABEL.....	22

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavolikogu 17. mai 2012. a otsus nr 114 "Detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine" ja 21. mai 2012. a korraldus nr 160 "Nõo vallas Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad".

Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K & H 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15;
- Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2008-2020 (AS Kobras, töö nr T 059, 2008);
- Nõo valla ehitusmäärus, kehtestatud Nõo Vallavolikogu 26. juuni 2003 määrusega nr 15;
- Planeerimisseadus.

Planeeringuala pindala on ca 5,0 ha. Planeeritav Jõe-Ollise kinnistu on kogupindalaga 47 608 m² (vt joonis 1, Situatsiooniskeem). Maa praegune sihtotstarve on maatulundusmaa (M). Planeeringualasse on kaasatud ka riigi omandis olev maa-ala suurusega ca 0,2 ha, mis asub planeeritava kinnistu kirdepoolse osa lõunapiiril. Vt skeem 1, Detailplaneeringu maa-ala piirid.

1.2 Detailplaneeringu eesmärk

Jõe-Ollise kinnistu (52801:009:0447) detailplaneeringu eesmärgiks on:

- 1) Kinnistu jagamine kruntideks
- 2) Kruntidel parima hoonestusala leidmine
- 3) Kruntide ehitusõiguse määramine
- 4) Maa-ala heakorra lahendamine
- 5) Tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine
- 6) Maa-ala tehnovõrkudega varustamine

1.3 Kuuluvus

Jõe-Ollise katastriüksuse, tunnusega 52801:009:0447, omanikuks on Ökoteh OÜ. Detailplaneeringusse on haaratud ka ca 0,2 ha suurune reformimata riigimaa osa.

1.4 Alusplaan

Detailplaneeringu eskiisi koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPP poolt mõõdistatud Jõe-Ollise kinnistu topo-geodeetiline alusplaan (töö nr G69-281010). Geodeetiline alusplaan on täpsusastmega M 1:500 ning mõõdistatud 28. oktoobril 2010. aastal.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tartumaal, Nõo vallas, Tõravere alevikus. Planeeritav ala asub Tõravere aleviku põhjapiiril, osaliselt külgnedes Tartu Observatooriumi territooriumiga. Planeeringuala asub üldplaneeringu põhikaardi järgi olemasoleva tiheasustusala piiri ääres. Maa katastriüksuse sihtotstarve on maa-ameti andmetel 100%-liselt maatulundusmaa (M). Planeeritav Jõe-Ollise kinnistu pindala on 47 608 m² ning lisaks haaratakse planeeringuga ka ca 0,2 ha suurune reformimata riigimaa osa (vt skeem 1, joonis 1).

Planeeringuala on üldplaneeringu põhikaardil määratud detailplaneeringu kohustusega maa-alaks ning selle üldplaneeringuga planeeritud sihtotstarve on elamumaa. Jõe-Ollise kinnistu on üldplaneeringu Keskkonnatingimuste kaardi järgi määratud maakondliku, võimaliku riikliku tähtsusega maastikuks. Muid arengut suunavaid piiranguid planeeringualale seatud ei ole.

Planeeringualale pääseb Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt (tee nr 3) läbi Tõravere aleviku Observatooriumi tänavalt. Planeeringuala jääb Tõravere keskusest vaid ca 200 meetri kaugusele. Olemasolev bussipeatus on planeeringualast ca 225 m kaugusel Observatooriumi tänaval. Tõraveres asub ka lasteaed.

Planeeringuala on suures osas kaetud kõrghaljastusega (vt joonis 2, Olemasolev Olukord). Enamuspuuliigiks on kask. Planeeringualal leidub väiksemaid lagedamaid alasid. See hulgas planeeringuala loodepoolne osa, mis on kasutusel põllumaana.

Planeeringuala reljeef on üldmuljelt tasane, maapind langeb sujuvalt edelast kirde suunas. Kõrguste vahe on ca 5,5 m.

Jõe-Ollise kinnistut läbivad edela osas, edela-kirde suunaliselt, kagu-loode suunaliselt ning mööda reformimata riigimaa osa elektri madalpinge kaablid, millele kehtivad 1m laiused kaitsevööndid mõlemale poole kaableid (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord, §2, lg 3). Lisaks läbib planeeringuala idapoolset osa kagu-põhja suunaliselt olemasolev veetorustik, millele kehtib kuni 5m laiune kaitsevöönd mõlemale poole torustikku (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, § 2).

Täpsemalt vaata olemasolevat olukorda planeeritaval kinnistul Jooniselt nr 2, Olemasolev olukord.

3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartumaal, Tõravere aleviku tiheasustusala piiril. Planeeritav kinnistu on pikliku kujuga ning külgneb suures osas Tartu Observatooriumi territooriumiga. Tõravere keskusala ümber on ette nähtud 2 km ala, kus välisvalgustuse planeerimine ja rajamine tuleb kooskõlastada Tartu Observatooriumiga.

Planeeringuala naaberkinnistute struktuur on ebakorrapärane. Naabruskonna katastriüksused on erineva suuruse ja kujuga ning väga erinevate sihtotstarvetega: elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa, maatulundusmaa, tootmismaa, jäätmeohutuse maa.

Nõo vallas Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise katastriüksuse (kat tunnus 52801:009:0447) ja selle lähiala detailplaneering

Üldplaneeringu seletuskirjas on öeldud, et detailplaneeringu koostamisel peab vähemalt 75% planeeritavast maa-alast saama üldplaneeringuga moodustatud sihtotstarbe. Sel juhul loetakse detailplaneering koostatuks vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga.

Tartu asub planeeringualast ca 15 km kaugusel. Vaata ka Joonis 1, Situatsiooniskeem.

4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Olemasoleva Jõe-Ollise katastriüksuse (52801:009:0447) suuruseks on 47 608 m².

Planeeritava Jõe-Ollise katastriüksuse jagamisel tekib kokku 14 krunti, lisaks antakse krundi kasutamise sihtotstarve reformimata riigimaa osale planeeringuala kirdepoolses osas, mis määratakse tee ja tänava maaks (transpordimaa).

Jõe-Ollise kinnistu jagamisel tekib 13 pereelamu maa krunti ja 1 tee ja tänava maa krunt.

Jõe-Ollise kinnistu jagamisel tekib terviklik elamupiirkond, mis vastab üldplaneeringule, millega on planeeringuala määratud kavandatavaks elamumaaks. Eelnevast lähtuvalt on käesolev detailplaneering kooskõlas Nõo valla üldplaneeringuga.

Maakasutus on esitatud tabelites 1 ja 2.

Vaata täpsemalt ka Joonis 4, Maakasutus ja tehnovõrgud.

Tabel 1. Maakasutus POS 1, POS 2, POS 3, POS 4, POS 5, POS 6 ja POS 7 kruntidel

Planeeritav katastriüksus	Jõe-Ollise	Jõe-Ollise	Jõe-Ollise	Jõe-Ollise	Jõe-Ollise	Jõe-Ollise	Jõe-Ollise
Krundi aadress	POS 1	POS 2	POS 3	POS 4	POS 5	POS 6	POS 7
Katastriüksuse olemasolev suurus, m ²	47 608	47 608	47 608	47 608	47 608	47 608	47 608
Krundi planeeritav suurus, m ²	3100	3100	3064	3263	3100	3300	3000
Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve	M*	M*	M*	M*	M*	M*	M*
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)	EP 100%**	EP 100%**	EP 100%**	EP 100%**	EP 100%**	EP 100%**	EP 100%**

Tabel 2. Maakasutus POS 8, POS 9, POS 10, POS 11, POS 12, POS 13, POS 14 ja POS 15 kruntidel

Planeeritav katastriüksus	Jõe-Ollise	Jõe-Ollise	Jõe-Ollise	Jõe-Ollise	Jõe-Ollise	Jõe-Ollise	Jõe-Ollise	Munitsipaliseerimata
Krundi aadress	POS 8	POS 9	POS 10	POS 11	POS 12	POS 13	POS 14	POS 15
Katastriüksuse olemasolev suurus, ha	47 608	47 608	47 608	47 608	47 608	47 608	47 608	-
Krundi planeeritav suurus, m ²	3000	3000	3117	3300	3840	3605	5818	2160
Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve	M*	M*	M*	M*	M*	M*	M*	-
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)	EP 100%**	EP 100%**	EP 100%**	EP 100%**	EP 100%**	EP 100%**	LT 100%**	LT 100%**

* Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve Maa-ameti andmete järgi (xgis.maaamet.ee).

** Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve: Planeeringu leppemärgid, Keskkonnaministeerium 2002. Kättesaadav: www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf

EP - pereelamu maa; LT – tee ja tänava maa;

5 Krundi ehitusõigus

5.1 Ehitusõigus

Planeeringu põhijoonisel (joonis 3) on näidatud krundi hoonestusalad, see tähendab krundi osad, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoonestusalad on näidatud POS 1 - POS 13 suurematena, et võimaldada alade piires hoonete asukohti vabamalt valida. POS 2, POS 7, POS 8, POS 9 ja POS 10 on hoonestusala jagatud olemasolevate tehnovõrkude säilitamise huvides kaheks osaks. Nende positsioonide puhul on seletuskirja ehitusõiguse tabelis antud planeeritud hoonestusala positsiooni kahe hoonestusala kogupindalana ning sulgudes on antud mõlema eraldiseisva hoonestusala suurus eraldi. Käesoleva planeeringuga antud maksimaalset hoonete ehitusalust pinda (vt tabel 3 ja 4) ei tohi ületada ning projekteeritavad hooned peavad asuma hoonestusala määratud piirides (vt joonis 3, Põhijoonis). Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi, rajatise võib ehitada nii hoonestusale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse hoonestusõigus moodustatavatele POS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ja 13 kruntidele elamu ja abihoonete ehitamiseks. POS 14 ja POS 15 on planeeritud juurdepääsuteed planeeringualale planeeritavatele pereelamu maadele.

POS 1 – POS 13 hoonestusaladele on planeeritud maksimaalselt kuni 3 hoonet (elamu ja kuni 2 abihoonet). Majapidamisabihooned võib ühele krundile ehitada maksimaalselt kaks üldpindalaga kuni 150 m² (st kahe abihoonete peale kokku 150 m² või üks abihoonet kuni 150 m²). POS 1 – POS 13 kruntidele on lubatud rajada tiike.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda sellest, et lahendused peavad olema soovituslikult kulutõhusad. Järgida nii traditsioonilise kui ka kaasaegse arhitektuuri häid näiteid. Modernsete detailide kasutamisel on soovitatav, et need alluksid traditsioonilisele põhilahendusele. Üldplaneeringu järgi tuleb hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülge) ehitada avaliku tee ja/või veekogu poole. Tihehoonestusega aladel ei ole soovitatav ehitada ilma välisvoodrita palkhooneid.

Observatoorium tn 8 kinnistuga piirnevatel kruntidel projekteerida hoonete tehnoseadmed (ventilatsioon, küte, õhksoojuspumbad) hoonete tänava poolsele fassaadile. Rajatiste rajamisel väljas poole hoonestusala tuleb Observatoorium tn 8 kinnistuga piirnevate kruntide omanikel kooskõlastada Observatoorium nr 8 kinnistu omanikuga müra ja kõrgemat keskkonnamiski omavad rajatised. Piirile rajatav hekk ja piirdeaed tuleb eelnevalt kooskõlastada piirinaabriga. Planeeringualal väljas poole hoonestusala väiketuulikute (tuulegeneraatorid) püstitamine tuleb eelnevalt kooskõlastada piirinaabritega.

Ehitusõigus POS 1 - 15 kruntidele on antud tabelites 3 ja 4. Vaata ka Joonis 3: Põhijoonis, joonis 4: maakasutus ja tehnovõrgud, joonis 5: Illustreerivad vaated.

Tabel 3. Ehitusõigus POS 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja 7 kruntidel

Krundi aadress	POS 1	POS 2	POS 3	POS 4	POS 5	POS 6	POS 7
Krundi planeeritud suurus, m ²	3100	3100	3064	3263	3100	3300	3000
Planeeritava krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)*	EP 100%	EP 100%	EP 100%	EP 100%	EP 100%	EP 100%	EP 100%
Planeeritud hoonestusala, m ²	996	1689 (1170 + 519)	1521	1598	1368	1378	1446 (1273 + 173)
Maksimaalne ehitusalune pind**, m ² . Elamu/abihoone	225/150	225/150	225/150	225/150	225/150	225/150	225/150
Minimaalne ehitusalune pind, m ² Elamu/abihoone	80/30	80/30	80/30	80/30	80/30	80/30	80/30
Maksimaalne hoonete arv krundil Elamu/abihoone	1/1-2	1/1-2	1/1-2	1/1-2	1/1-2	1/1-2	1/1-2
Lubatud ehitiste kasutamise otstarve	Elamu, abihoone	Elamu, abihoone	Elamu, abihoone	Elamu, abihoone	Elamu, abihoone	Elamu, abihoone	Elamu, abihoone
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani, m. Elamu/abihoone	9/7	9/7	9/7	9/7	9/7	9/7	9/7
Hoonete väikseim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani, m. Elamu/abihoone	7/5	7/5	7/5	7/5	7/5	7/5	7/5
Suhtelisele kõrgusele ±0.00 vastav hoone max absoluutkõrgus	77,60	78,20	78,90	79,00	78,50	79,80	79,20
Maksimaalne korruselisus Elamu/abihoone	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1
Lubatud katusekalde vahemik	0 - 45°	0 - 45°	0 - 45°	0 - 45°	0 - 45°	0 - 45°	0 - 45°
Tuleohutusklass	TP3	TP3	TP3	TP3	TP3	TP3	TP3

* Planeeritav maa sihtotstarve: Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium, 2002. Kättesaadav: www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf

** Maksimaalne hoonete ehitusalune pindala. Ehitusalune pind on hoone väliskontuur või vundamendisokli väliskontuur juhul, kui see ulatub esimese korruse väliskontuurist väljapoole. Maksimaalset ehitusalust pindala ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus

EP - pereelamu maa; LT – tee ja tänava maa

Tabel 4. Ehitusõigus POS 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ja 15 kruntidel

Krundi aadress	POS 8	POS 9	POS 10	POS 11	POS 12	POS 13	POS 14	POS 15
Krundi planeeritud suurus, m ²	3000	3000	3117	3300	3840	3605	5818	2160
Planeeritava krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)*	EP 100%	EP 100%	EP 100%	EP 100%	EP 100%	EP 100%	LT 100%	LT 100%
Planeeritud hoonestusala, m ²	1446 (1006 + 440)	1447 (692 + 755)	1663 (1219 + 444)	1374	1442	1328	-	-
Maksimaalne ehitusalune pind**, m ² Elamu/abihoone	225/150	225/150	225/150	225/150	225/150	225/150	-	-
Minimaalne ehitusalune pind, m ² Elamu/abihoone	80/30	80/30	80/30	80/30	80/30	80/30	-	-
Maksimaalne hoonete arv krundil Elamu/abihoone	1/1-2	1/1-2	1/1-2	1/1-2	1/1-2	1/1-2	0	0
Lubatud ehitiste kasutamise otstarve	Elamu, abihoone	Elamu, abihoone	Elamu, abihoone	Elamu, abihoone	Elamu, abihoone	Elamu, abihoone	-	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani, m. Elamu/abihoone	9/7	9/7	9/7	9/7	9/7	9/7	-	-
Hoonete väikseim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani, m. Elamu/abihoone	7/5	7/5	7/5	7/5	7/5	7/5	-	-
Suhtelisele kõrgusele ±0.00 vastav hoone max absoluutkõrgus	79,60	80,20	80,50	80,80	81,50	81,30	-	-
Maksimaalne korruselisus Elamu/abihoone	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1	2/1	-	-
Lubatud katusekalde vahemik	0 - 45°	0 - 45°	0 - 45°	0 - 45°	0 - 45°	0 - 45°	-	-
Tuleohutusklass	TP3	TP3	TP3	TP3	TP3	TP3	-	-

* Planeeritav maa sihtotstarve: Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium, 2002. Kättesaadav: www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf

** Maksimaalne hoonete ehitusalune pindala. Ehitusalune pind on hoone väliskontuur või vundamendisokli väliskontuur juhul, kui see ulatub esimese korruse väliskontuurist väljapoole. Maksimaalset ehitusalust pindala ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus

EP - pereelamu maa; LT – tee ja tänava maa

5.2 Likvideeritavad objektid

Planeeringualal likvideeritakse puud ja põõsad, mis jäävad ette juurdepääsuteede, hoonete, tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamisele.

Vt Joonis 3, Põhijoonis ja joonis 4, Maakasutus ja tehnovõrgud.

6 Krundi hoonestusala piiritlemine

POS 1 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m², see teeb 12,10 % krundi kogusuurusest (3100 m²).

POS 2 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m², see teeb 12,10 % krundi kogusuurusest (3100 m²).

POS 3 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m², see teeb 12,24 % krundi kogusuurusest (3064 m²).

POS 4 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m², see teeb 11,49 % krundi kogusuurusest (3263 m²).

POS 5 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m², see teeb 12,10 % krundi kogusuurusest (3100 m²).

POS 6 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m², see teeb 11,36 % krundi kogusuurusest (3300 m²).

POS 7 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m², see teeb 12,50 % krundi kogusuurusest (3000 m²).

POS 8 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m², see teeb 12,50 % krundi kogusuurusest (3000 m²).

POS 9 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m², see teeb 12,50 % krundi kogusuurusest (3000 m²).

POS 10 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m², see teeb 12,03 % krundi kogusuurusest (3117 m²).

POS 11 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m², see teeb 11,36 % krundi kogusuurusest (3300 m²).

POS 12 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m², see teeb 9,77 % krundi kogusuurusest (3840 m²).

POS 13 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m², see teeb 10,40 % krundi kogusuurusest (3605 m²).

Uued hoonestusalad on põhijoonisel näidatud suurematena, kui on hoonete lubatud

Nõo vallas Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise katastriüksuse (kat tunnus 52801:009:0447) ja selle lähiala detailplaneering

maksimaalne ehitusalune pindala, et võimaldada hoonestusala piires hoonete asukohti vabamalt valida.

Hoonestusalad on antud arvestades olemasolevaid tehnovõrke, planeeritavaid tehnovõrke ja –rajatise, planeeritavaid juurdepääsuteid, tuleohutuskujasid, krundipiire, vaateid krundile ja krundilt välja.

POS 14 ja 15 kruntidele on planeeritud juurdepääsutee ja neile hoonestust ei kavandata.

Vt Joonis 3, Põhijoonis ja joonis 4, Maakasutus ja Tehnovõrgud.

7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale pääseb Observatooriumi tänavalt.

Jõe-Ollise kinnistust ning reformimata riigimaalt moodustatakse eraldi teemaa krundid, vastavalt POS 14 ja POS 15. Arendaja poolt väljaehitatud teed antakse pärast teede valmimist üle kohaliku omavalitsuse haldusesse.

Kuna POS 15 maa-ala on hetkel reformimata riigimaa, siis tuleb selles osas tee rajamisega kaasnevad tingimused täiendavalt kokku leppida kohaliku omavalitsusega.

Observatooriumi tänavalt algav juurdepääsutee on planeeritud 6 meetrit lai ning POS 6 juures muutub see ringteel ühesuunaliseks. Ringteel on sõidutee laius 4 meetrit. Ringtee kavandamine on otstarbekam, kui tupiktee planeerimine, sest ringtee puhul on paremini tagatud muu hulgas päästeteenistuse ligipääs.

Sõiduteede juurde on planeeritud 2 meetri laiused kergliiklusteed/kõnniteed.

Kuna juurdepääsutee sirglõigud on võrdlemisi lühikesed (ca 120 – 185 m) ning lõppevad kurvidega, siis pole täiendavate liiklust rahustavate rajatiste paigaldamine teedele kohustuslik.

Juurdepääs on tagatud kõikidele hoonestusaladele.

Planeeringuga nähakse ette ka täiendav juurdepääs planeeritavalt teelt läbi Udusalu kinnistu Udumäe kinnistule. Udumäe kinnistu täiendavat juurdepääsu teed on võimalik kasutada alles peale planeeringujärgse juurdepääsutee väljaehitamist.

POS 1 – POS 13 parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Vt joonis 3, põhijoonis.

8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritavatel kruntidel on võimaluse korral soovitatav maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Eemaldatakse puud ja põõsad, mis jäävad ette hoonete, teede ja platside rajamisele, samuti need, mis takistavad tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamist ja paigaldamist.

Uushaljastuse rajamine on lubatud kõikidel kruntidel. Uushaljastust ei tohi rajada tehnovõrkudele lähemale kui 2 m.

Üldplaneeringu järgi tuleb vähemalt 10% planeeritud elamumaa kruntide pindalast täis istutada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse protsent näitab täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu krundi kogu pindalast. Kõrghaljastuseks loetakse puud, mille tüvi on enam kui 2 m kõrgune. Elamukrundil tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70% ulatuses.

Krunte ei ole soovitatav piirata. Soovi korral võib aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaedu ehitada mööda katastriüksuse piire; teekatte servast minimaalselt kahe meetri kaugusele. Soovitatav on tänava/juurdepääsu tee poolt kombineerida võrkaeda hekiga, krundi tagumised küljed võib piirata ainult võrkaiaga, mis jätab läbipaistva mulje ning suurendab sellevõrra visuaalselt planeeritavate elamukruntide tagaedu üksteise arvelt. Lubatud on ka alternatiivsed krundi piiramise meetodid.

Kohaliku omavalitsuse ehitusmääruse järgi ei tohi tiheasustusaladel kivi- või puitaiad olla kõrgemad kui 1,6 meetrit. Piire peab sobima ümbritseva looduslähedase elukeskkonnaga ning piirde valik ning paigaldamise asukoht tuleb kooskõlastada naaberkruntide omanikega, et tagada ühtne ning visuaalselt esteetiline elamupiirkonna väljanägemine.

Läbipaistmatud plankaiad on keelatud.

Planeeritavad POS 1 – POS 13 elamukrundid on avarad ning väärtusliku olemasoleva kõrghaljastusega krundid, mis pakuvad looduslikku, esteetilist ning kvaliteetset keskkonda igas vanuses inimestele. Elamupiirkonnale pole tavapärastest linna elamukruntidest suuremate elamukruntide mõõtmete tõttu planeeritud eraldi ühiskondlikku haljasala. Vajadusel on võimalik ajaveetmiseks kasutada Tõravere aleviku olemasolevaid palliplatse ning mänguväljakuid.

Vt täpsemalt joonis 3, põhijoonis.

9 Ehitistevahelised kujad

Tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitiste projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud tuleohutusnõuetest. Hoonetevaheline kuja on minimaalselt 8 m, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Lisaks tuleb lähtuda Riigikogu 5. mai 2010. a seaduses „Tuleohutuse seadus“ sätestatud tuleohutusnõuetest.

Uusehitiste rajamisel arvestada seadusest tulenevate tuleohutuskujadega ning hoonete projekteerimisel kasutada tehnikaid ja materjale, mis vähendaksid tule levimise ohtu. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass hoonetel on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Nõo vallas Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise katastriüksuse (kat tunnus 52801:009:0447) ja selle lähiala detailplaneering

POS 1 – 13 hoonestusalade tule tõrjerveevarustus lahendatakse ühe olemasoleva ja kolme planeeritava tule tõrjehüdrandi baasil. POS 1 – 2 tule tõrjerveevarustus lahendatakse Observatooriumi 6/7 kinnistul asuva hüdrandi baasil, mis asub planeeringuala kõrval (vt joonis 1, situatsiooniskeem). POS 3 – 13 tule tõrjerveevarustus lahendatakse planeeritavate uute tule tõrjehüdrantide baasil (vt joonis 3, põhijoonis). Esimene kavandatud hüdrant asub POS 6 krundipiiri lähedal ning see teenindab POS 3 - 6 krunte. Teine planeeritav hüdrant asub POS 8 ja POS 9 ühise piiri lähedal ning see teenindab POS 7 - 10 krunte. Kolmas rajatav hüdrant asub POS 11 krundipiiri juures ning see teenindab POS 11 - 13 krunte. Planeeritavad hüdrandid asuvad transpordimaal, avaliku tee ääres. Nimetatud hüdrandid asuvad nimetatud postitsioonidest maksimaalselt 100m kaugusel mööda teid.

Vett võetakse vastavalt riigikogu 5. mai 2010 a seadusega „Tuleohutuse seadus“ ja siseministri 18. augusti 2010 määrusega nr 37 kinnitatud „Nõuded tule tõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ sätestatud nõuetele. Tule tõrje veevõtt tagada nimetatud nõuete kohaselt ning lisaks lähtudes „EVS 812–6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tule tõrje veevarustus“.

POS 1 – POS 13 planeeritud elamute puhul tuleb ühe elamu tulekahju kustutamise normvooluhulgaks tagada veehulk 10 l/s. Kuni kahekorruselise hoonestusega elumupiirkondades tuleb tulekahju normatiivseks kestuseks arvestada 2 tundi. Tule tõrje veevõtukoht peab olema aastaringselt kasutatav.

Vt joonis 1, Situatsiooniskeem.

10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Maakasutuse ja tehnovõrkude joonisel (joonis 4) on näidatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel, arvestades seadustest tulenevaid nõudeid.

10.1 Veevarustus

Planeeringuala läbib olemasolev veetorustik. Veeühendused olemasoleval planeeringualal puuduvad.

Planeeringualal veetorustiku planeerimise aluseks POS 1 – POS 13 on AS Emajõe Veevõrk 17.01.2011 väljastatud ühendamistingimused nr AR/26. Tingimused kehtivad kaks aastat alates tingimuste väljastamisest.

Planeeringuala joogiveega varustamiseks on planeeritud ühendustorustik veetorustiku olemasolevast liitumispunktist, mis paikneb Torni tn 1 ja Torni tn 1a kinnistutest põhjas, veesõlmes V-24. Vt skeem 2 (lk 15). Olemasolev vee liitumispunkt.

Veesõlme V-24 ja kinnistu Observatooriumi tn 8 (52801:009:0570) vaheline olemasolev veetoru planeeritakse säilitada. POS 1 kinnistule tuleb antud veetoru paiknemise kohta sõlmida notariaalne isiklik kasutusõiguse leping.

Kinnistuteni rajatava veetorustiku läbimõõt dimensioneeritakse projekteerimise käigus, arvestades tarbitavat vee kogust ja rõhu langu. Hooneteni rajatakse ühendustorustik dv 32 mm. Veetorustiku materjalina kasutatakse PN 10 surveklassiga PE veetoru. Kinnistu piirile avalikult kasutatavale maale rajatakse liitumispunktid, maakraaniga.

Hoonetesse rajatakse AS Emajõe Veevõrk nõuetele vastavad veemõõdusõlmed. Veemõõdusõlmes võib kasutada ainult metallkere ja kuiva mõõtekambriga mitmejoalist tiivikmehhanismiga veearvestit.

POS 1 läbiv olemasolev veetorustik on planeeritud osaliselt ümber tõsta POS 1 läänepoolse krundipiiri äärde. Detailplaneeringu realiseerimisel veetrassi jätmisel samasse kohta sõlmitakse servituut.

Planeeringualal veetrasside rajamise, ümbertõstmise ja planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse krundi igakordsete omanike poolt.

POS 14 ja 15 kruntidele ei planeerita veevarustusega liitumist.

10.2 Kanalisatsioon ja sadevesi

Planeeritaval alal puudub olemasolev reoveekanalisatsioonivõrk.

Planeeringualal kanalisatsioonitorustiku planeerimise aluseks POS 1 – POS 13 on AS Emajõe Veevõrk 17.01.2011 väljastatud ühendamistingimused nr AR/26. Tingimused kehtivad kaks aastat alates tingimuste väljastamisest.

Nõo vallas Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise katastriüksuse (kat tunnus 52801:009:0447) ja selle lähiala detailplaneering

Planeeringualal tekkiva reovee ärajuhtimiseks on planeeritud ühendustorustik kanalisatsioonitorustiku olemasolevast liitumispunktist, mis paikneb Observatooriumi tn 6 ja Observatooriumi tn 21 kinnistute vahelisel alal, kanalisatsioonivahekaevus K-77. Vt skeem 3 (vt lk 16). Olemasolev kanalisatsiooni liitumispunkt.

Hoonete kanalisatsiooni sisevõrgu projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

Kinnistu kanalisatsioonitorustik dimensioneeritakse projekteerimise käigus, arvestades ärajuhitava reovee kogust. Kanalisatsiooni projekteerimisel kasutatakse vastavaid sertifikaate omavaid SN 8 rõngasjäikusega torusid. Surve- ning isevoolse torustiku ühendamisel arvestada vajalike ühendusliitmike rajamisvajadusega.

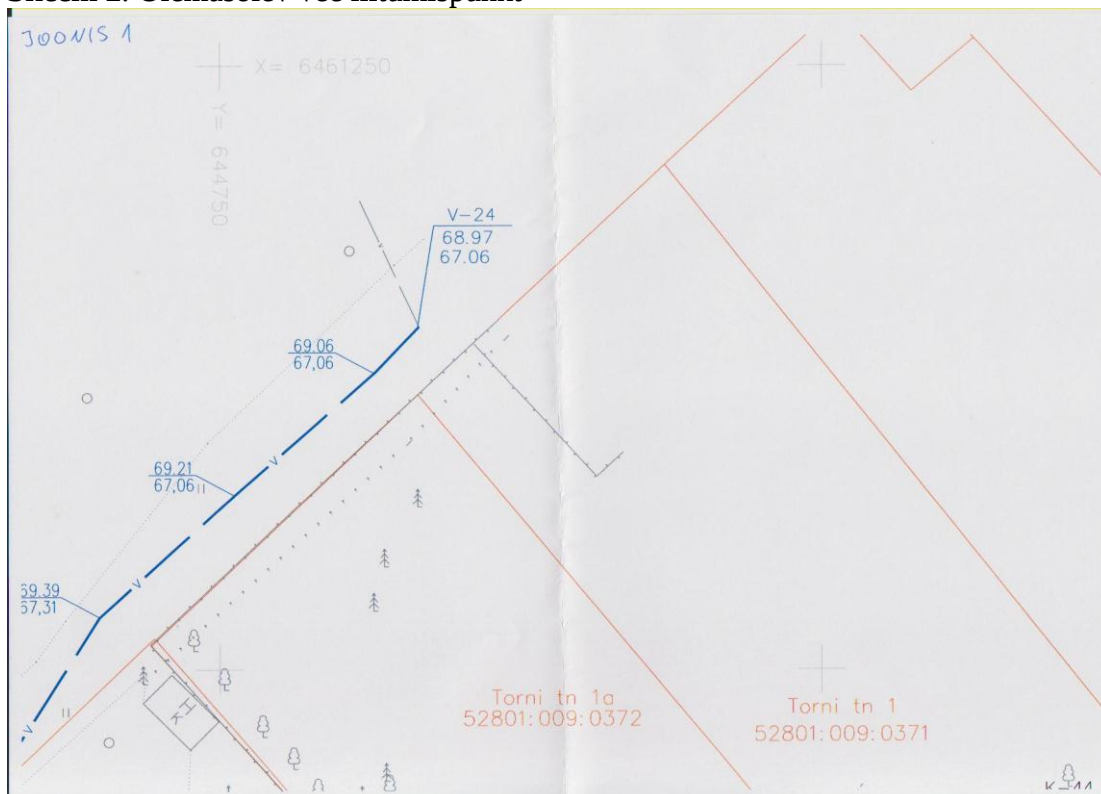
Hoonete ühendustorustikele projekteeritavate kontrollkaevude minimaalne läbimõõt on 400/315. Igasse torustiku pöörde- ja hargnemiskohta projekteeritakse kaev. Allpool paisutustaset asuvatest veeneeludest ja põrandatrappidest tuleb reovesi ära juhtida ülepumpamise teel. Hallvee puhul võib kasutada ka tagasilöögiklappi.

POS 1 – POS 13 sadeveed koguda krundi piires ning ärajuhtimine lahendada krundisisest hoone projekteerimise käigus. Soovitav on sadeveed immutada krundi piires. Vältida sadevee juhtimist naaberkinnistutele. **Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.**

Planeeringualal kanalisatsioonitrasside rajamise ning planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse krundi igakordse omaniku poolt.

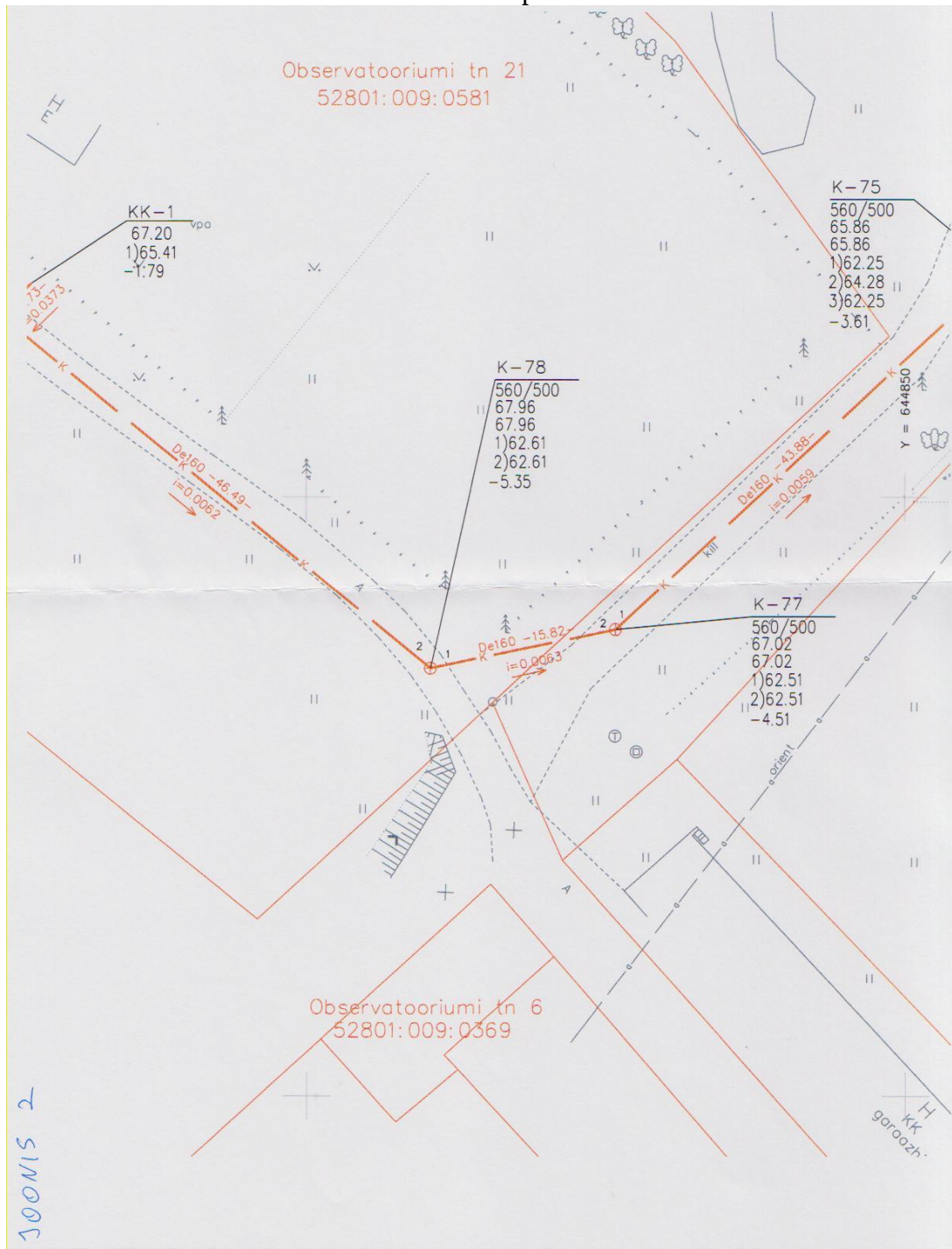
POS 14 ja 15 kruntidele ei planeerita kanalisatsioonirajatistega liitumist.

Skeem 2. Olemasolev vee liitumispunkt



Nõo vallas Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise katastriüksuse (kat tunnus 52801:009:0447) ja selle lähiala detailplaneering

Skeem 3. Olemasolev kanalisatsiooni liitumispunkt



Vt Joonis 4, Maakasutus ja tehnovõrgud.

10.3 Elektrivarustus

POS 1 – POS 13 elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 201225, mis on väljastatud 01.06.2012 ning kehtivad kaks aastat alates väljastamisest.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites 13 x (3x16A), kokku 3x208A.

Nõo vallas Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise katastriüksuse (kat tunnus 52801:009:0447) ja selle lähiala detailplaneering

Toitealajaamaks on Elva 110/15 kV. Toitefiidriteks Elva-Nõo I 15 kV ja Elva-Nõo II 15 kV. Jaotusalajaamadeks on Teleskoobi 15/0,4 kV ja Kummeli 15/0,4 kV. Jaotusfiidrid on planeeritud uued.

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus planeeritakse olemasolevate alajaamade baasil: Teleskoobi 15/0,4kV ja Kummeli 15/0,4kV.

Kinnistul asuvaid Elektrilevi OÜ-le kuuluvaid 0,4 kV maakaabelliine ümber paigutada ei planeerita. Teleskoobi ja Kummeli alajaamadest on planeeritud objektidele eraldi fiidritena 0,4 kV kaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud juurdepääsuteede äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid. Maksimaalselt on planeeritud liitumiskilpe, mis teenindavad mitut krunti.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on planeeritud maakaabliga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Planeeritavatele elektriliinidele seatakse isiklikud kasutusõigused liini valdaja kasuks liini kaitsevööndi ulatuses.

Planeeringualal elamute elektrivarustuse rajamise ning planeeringujärgse madalpinge maakaablite ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse kinnistu igakordse omaniku poolt. Kinnistu omanik peab tagama juurdepääsu liinide omanikule hooldus- või remonttööde teostamiseks.

Planeeringualale on planeeritud ka kaablikoridor perspektiivsele 15kV keskpingeakaablile Teleskoobi alajaamast kuni Kummeli alajaamani. 15kV elektrikaabli rajamise kulud kannab võrguettevõtja. Keskpingeakaabli rajamise tingimused lepatakse kinnistu omaniku ja võrguettevõtja vahel kokku enne 15kV kaabli projekteerimise alustamist.

POS 14 ja 15 krundile ei ole planeeritud elektri jaotusvõrguga liitumist. Vt Joonis 4, Maakasutus ja tehnovõrgud.

10.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas.

POS 1 – POS 13 soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Lisaks puuküttele on lubatud ka elektri, õhksoojuspumpade, päikesekollektorite, maakütte jms alternatiivsete energiatega kasutamine. Kütmiseks ei ole lubatud kasutada maagaasi, kütteõli ning kivisütt, sest need on keskkonnale kahjulikud.

POS 14 ja 15 kruntidele ei planeerita soojavarustust.

10.5 Välisvalgustus

Planeeringualale ei planeerita tänavavalgustust.

POS 1 – POS 13 on lubatud välisvalgustuse rajamine krundisiseselt. Välisvalgustus tuleb realiseerida võimalikult vähe valgusreostust tekitavate lampidega (nt hõõglamp, mõni muu pidevat spektrit kiirgav lamp). Välisvalgustuses tuleb kasutada valgusteid, mille valgusvihk jääb allapoole horisondi taset (ingl. k. *full-cutoff* tüüpi valgustid). Hoonete välisvalgustuse projekteerimisel on lubatud kasutada vastavale asula tsoonile sobivat minimaalset valgustusnivood. Hoonete ja aia välisvalgustus tuleb projekteerida optimaalne, soovituslikult minimaalne. Soovitav on valgustitel kasutada taimereid ning liikumisandureid, sest sellisel

Nõo vallas Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise katastriüksuse (kat tunnus 52801:009:0447) ja selle lähiala detailplaneering

juhul kulub valgustitele elektrit vähem ning lambid kestavad kauem. Jälgida, et valgustite ja teleskoobi vahel säiliks vähemalt 1,5 m laiune kõrghaljastatud riba, mis aitab vältida valgustuse paistmist otse teleskoobi kupli alla.

Välisvalgustuse kavandamisel ja projekteerimisel tuleb kindlasti järgida Rahvusvahelise Pimeda Taeva Ühingu (International Dark-Sky Association - IDA) soovitusi ning kõik välisvalgustuse projektid tuleb kooskõlastada Tartu Observatooriumiga.

Väljavõtteid Rahvusvahelise Pimeda Taeva Ühingu kodulehelt (<http://www.darksky.org/>):

- Välisvalgustuse planeerimisel kasutada ainult objektile suunatud valgusvihku ning vältida valguse hajumist ülespoole, st lambi kuppel peab olema ülaltpoolt kaetud valgust mitte läbi laskva materjaliga. Allapoole suunatud valgusvihuga valgusti puhul on ka valgusekadu väiksem, mistõttu saab kasutada väiksema võimsusega pirne. Samuti vältida valguse peegeldumist taevasse.
- Valgustite kavandamisel pöörata tähelepanu hoonete arhitektuurile ning seda ümbritsevale keskkonnale ning vajadusel kaasata professionaal, kes oskab lahendada objekti valgustuse nii praktilisusest, kui ka esteetikast lähtuvalt. Sest koha üldmulje on öösel sama oluline, kui päeval.
- Valgustite ja lampide valikul mitte eelistada kõige odavamaid, vaid valiku tegemisel arvestada nende kasutusajaga, vastupidavusega, ülalpidamise kuludega, jne. Valida kõrge efektiivsusega valgusti.
- Inimeste detailide nägemise suutlikkus on parem hajutatud valguses kui suunatud valguses ning inimene on võimeline hajutatud valguse puhul nägema ka valgustatud alast kaugemale, sest valgus-varju kontrast ei ole hajutatud valgusega nii suur.
- Ere valgus ei loo turvalisust. Efektiivne valgustus loob üleüldise ala valgustatuse, samal ajal kui kiiskavalt eredad valguspunktid võivad kurjategijaid hoopis ligi meelitada, sest välisruumi tekivad tugevad varjud, kuhu peituda. Kasuta valgustust vaid seal kus, see on vajalik.
- Energiakulu vähendamiseks on välisvalgustite puhul tungivalt soovitatav kasutada taimereid, valgusregulaatoreid ja liikumisandureid.

10.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus lahendatakse POS 1 – POS 13 kruntidel raadioside teel.

11 Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal ei asu ega planeerita ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga kavandatud ehitised ja rajatised ei too endaga kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringu koostamisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb järgida kõiki keskkonnakaitselisi nõudeid.

Planeeritaval alal ei asu teadaolevalt kaitsealuseid objekte.

Planeeringualale on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue. Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus. Jäätmekäitlus korraldada Nõo valla jäätmekava 2008-2013 kohaselt. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmeid ei tohi

Nõo vallas Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise katastriüksuse (kat tunnus 52801:009:0447) ja selle lähiala detailplaneering

paigutada väljapoole krundi piire. Kogumismahuti tuleb paigaldada tasasele kõvale pinnale. Majapidamisest ja haljastusest tulenevad orgaanilised jäägid tuleb komposteerida või korraldada nende äravedu jäätmehooldus-eeskirjas ettenähtud viisil. Krundi omanik peab sõlmima lepingu jäätmeluba ja sellekohast tegevusluba omava ettevõtjaga.

12 Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal erakrunte läbivatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks.

Valitsev kinnisasi/krunt /isik	Teeniv kinnisasi/krunt	Servituut	Servituudi sisu
Elektri madalpinge maakaabelliini valdaja	POS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 Observatooriumi tn 1 // Torni tn 6 (52801:009:0312), Observatooriumi tn 19 (52801:009:0363)	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektrirajatisi.
Vee- ja kanalisatsiooni-torustiku valdaja	POS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, Observatooriumi tn 21 (52801:009:0581)	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab vee- ja kanalisatsioonitorustiku valdajale õiguse ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid torustikke.

13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja jälgitavus
- Konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- Tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine
- Territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine)
- Hea vaade ühiskasutatavatele aladele
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus (videovalve)
- Eraalade piiratud juurdepääs võõrastele
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine
- Atraktiivsed materjalid, värvid
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed, suunaviidad

- Üldkasutatavate alade korrashoid

14 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeritavale kinnistule kehtivad kitsendused:

- Planeeritava liitumiskilbi kaitsevöönd 2 m (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord, §2, lg 6);
- Olemasoleva ja planeeritava elektri madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1 m liinist (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord, §2, lg 3);
- Olemasoleva ja planeeritava veetorustiku kaitsevöönd 2-5 m torustikust, olenevalt torustiku siseläbimõõdust (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, § 2);
- Planeeritava kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2-5 m torustikust, olenevalt torustiku siseläbimõõdust (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, § 2);

15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

16 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Vastavalt mais 2012 sõlmitud kokkuleppele Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringuga kavandatavate avalikult kasutatavate tänavate koos kõige tänavaruumi kuuluvaga (sõidutee, krundile juurdepääs kuni planeeritava krundi piirini, tänavaruumi jääv välisvalgustus ja haljasriba) väljaehitamise ja avaliku kasutuse lepingu sõlmimise või Nõo vallale üleandmise kohta teostab Ökoteh OÜ või tema poolt määratud esindaja omal kulul tööd, mis on vajalikud kõigi planeeringuga kavandatavate tänavate koos kõige tänavaruumi kuuluvaga (sõidutee, krundile juurdepääs kuni planeeritava krundi piirini, tänavaruumi jääv välisvalgustus ja haljasriba) välja ehitamiseks. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeringuala valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Enne ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamist on lubatud salvkaevude ja reovee kogumismahutite rajamine planeeringualale, kui on tagatud nende seadustele vastavus, ümbritseva keskkonna ohutus ning omavahelised ning hoonetevahelised hoolduskujad.

Krundi igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehitusloaga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistute heakorraga. Haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Nõo vallas Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise katastriüksuse (kat tunnus 52801:009:0447) ja selle lähiala detailplaneering

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks katastriüksuse kruntideks jagamisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Ehituslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud sõidutee põhi koos killustikkattega. Kasutuslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad (kanalisatsiooni- ja veevarustuse lahendused, elektrivarustus jne) tehnovõrgud ning tänavad/teed.

17 Joonised

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on:

- | | |
|------------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1: 10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1: 1000 |
| 3. Põhijoonis | M 1: 500 |
| 4. Maakasutus ja tehnovõrgud | M 1: 500 |
| 5. Illustreeriv vaade | |

18 Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte koondtabel

Kooskõlastav asutus

Kooskõlastuse sisu

Nõo Vallavalitsus

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

Lõuna-Eesti Päästekeskus

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

Elektrilevi OÜ Lõuna Arengu-ehitussektor

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

AS Emajõe Veevärk

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

Maa-amet

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....

Tartu Observatoorium

.....
.....
.....
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....
Kuupäev.....