



NÕO VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Nõo

22. august 2013 nr 161

Nõo alevikus Voika tn 18 ja Voika tn 18a asuvate kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Nõo Vallavolikogu algatas 24. jaanuari 2013 otsusega nr 136 Nõo vallas Nõo alevikus Voika tn 18 ja Voika tn 18a asuvate kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu.

Olemasolev olukord. Planeeritav 1,9 ha suurune maa-ala hõlmab Voika tn 18 (katastriüksus 52801:009:0754) ja Voika tn 18a (katastriüksus 52801:009:0710) asuvaid kinnistuid ning osaliselt Voika tänava maa-ala juurdepääsuteena. Mõlemal kinnistul asub samale tootmisettevõttele kuuluv hoonetekompleks. Ehitisregistri järgi asub Voika tn 18 kinnistul üks hoone (104007971, tööstuskompleks), Voika tn 18a kinnistul kaks hoonet (104008261, tootmishoone ja 104008262, viljahoidla). Viljahoidla on eraldi hoone, teised hooned on omavahel ühendatud. Kinnistu piir ei ole hoonetekompleksis tähistatud, puudub tulemüür. Juurdepääsuid krundile on kolm, kõik Voika tänavalt – üks krundi loodenurgast ning kaks lääneküljelt. Voika tänav on kitsas pinnatud kattega äärekivita sõidutee.

Krundi põhjaküljel asub juurdepääsutee naaberkinnistule Voika tn 16. Krundi põhjaküljele jäävad kaks kõrvuti alajaama. Krundist jookseb üle alla 1 kV õhuliini postidel, õhuliini kaitsetsoon mõlemale poole liini on 2 m. Voika tn 16 kinnistul asub puurkaev (passi nr M 05, puuritud 1997.a, sügavus 80.0 m, veekiht D2), mille sanitaarkaitsetsoon ulatub Voika tn 18a kinnistule. Planeeringualal asuvad olemasolevad maa-alused vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

Planeeringu eesmärk ja lahendus. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine olemasolevate tootmishoonete laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks ning vajadusel uute ehitiste püstitamiseks.

Planeering näeb ette liita Voika tn 18 ning Voika tn 18a kinnistud. Uue kinnistu suurus on 17 138 m² (7134 m² + 10 004 m²). Uue kinnistu sihtotstarve on tootmismaa.

Planeeringuga on määratud ehitusõigus tootmiskompleksi laiendamiseks ning ümberehituseks. Lubatud ehitusalune pind on 9500 m² ja suletud brutopind 16 150 m². Lubatud suletud brutopinna määramisel on lähtutud ideest, et korrused ja mahud ei oleks ühesuguse kõrguse ja korruste arvuga.

Suurim korruste arv on 2, hoone kõrgus maapinnast kuni 12 m; hoonete arv krundil 5 (2 põhihoonet (s.h endine viljahoidla) + 3 abihoonet).

Abihoone on ehitusaluse pinnaga kuni 60 m² ja kõrgusega 5 m.

Lubatud katusekalle on vahemikus 0...45°.

Tulepüsivusklass on vähemalt TP2.

Hoonestusala on seotud krundipiiriga, tänava poolt 5 m ja mujal 4 m piirist. Arvestatud on olemasoleva hoonestuse, juurdepääsuservituudi vajaduse ning tuleohutuskujadega. Hoone laiendamine on kavandatud etapiliselt.

Planeeringuala olemasolevaid juurdepääsusid on planeeritud muuta. Turvalisuse kaalutlustel on soov rajada tootmisalale üks sissepääs krundi loodenurgast. Hädaväljapääsuna jätta alles krundi edelanurka jääv värav. Uus krundisisene sõidutee kulgeks piki krundipiiri. Sõidutee rajada kõvakattega. Läbipääs Voika tn 16 kinnistule jääb olemasolevasse asukohta. Selle sõidutee äärde on planeeritud töötajate parkla. Parkla rajamise võimalused on krundi kirdeosas, kus need ei sega otseselt tootmishoone laiendamist.

Vastavalt Nõo valla üldplaneeringule tuleb tootmis- ja ärimaa krundi pindalast vähemalt 15% haljastada ning vähemalt 10% täis istutada kõrghaljastust. Kuna ehitamine toimub etappidena, siis tuleb haljastuse osakaal täpsustada iga ehitusprojektiga. Uushaljastust võib istutada kogu krundi ulatuses, va. tehnovõrkudele lähemale kui 2 m. Insenerkommunikatsioonidega maa-alale, mis ei jää teede alla, rajada murupind. Täiendava haljastusena on kavandatud tänavaäärse piirdeaia kõrvale istutada vähe ruumi võttev roniv põõsas, nt amuuri viinapuu.

Sademeveekanaliseerimise torustik antud piirkonnas puudub. Sademeveed juhitakse maapinnal rennidega planeeringuala lõunaservas olevasse kraavi. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ehitada kinnistu maksimaalse täisehitamise korral uued kraavid sarnaselt olemasolevale olukorrale kinnistu lõuna ja idaserva. Erinevalt praegusest olukorrast aga ei tuleks kraavile anda kallet, vaid see töötaks vihmavee puhvrina ja selle põhi võiks ulatuda absoluutkõrguseni 66.30.

Planeeritavat ala läbivale sõiduteele on määratud juurdepääsuservituut Voika tn 16 kinnistu kasuks. Servituut peab võimaldama juurdepääsu nii jalgsi kui ka sõiduvahendiga.

Planeeringualal on olemas vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri- ja sideühendus.

Planeeringu vastavus liigilt üldisematele planeeringutele. Planeeringuala asub Nõo valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega maa-alal ja selle üldplaneeringukohane kavandatav kasutusotstarve on tootmis- ja ärimaa. Detailplaneering on kooskõlas Nõo valla üldplaneeringuga.

Planeeringu asjaolud ja menetluse käik. Nõo vallas Nõo alevikus Voika tn 18 ja Voika tn 18a asuvate kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu lahenduse (Töö nr: 4031) on koostanud Projekt O2 OÜ. Detailplaneeringu eesmärgid ja planeeringu lahendus on toodud planeeringu seletuskirjas ja joonistel, planeeringu menetlemist käsitlev osa lisamaterjalides.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Inseneritehnilise bürooga. Detailplaneering on koostatud koostöös naaberkinnisasjade omanikega.

Nõo vallas Nõo alevikus Voika tn 18 ja Voika tn 18a asuvate kinnistute ja nende lähiala detailplaneering võeti vastu Nõo Vallavalitsuse 17. juuli 2013 korraldusega nr 235. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 01.08.-14.08.2013.

Planeeringulahenduse kohta ei esitatud avaliku väljapaneku ajal ühtegi ettepanekut ega vastuväidet.

Arvestades eeltoodud asjaolude ja kaalutlustega ning Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Planeerimisseaduse § 23 lõike 2 punkti 1, § 24 lõike 3, § 25 lõike 4, Nõo valla ehitusmääruse punkti 3.7. ja Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15 kehtestatud Nõo valla üldplaneeringu alusel

Nõo Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Projekt O2 OÜ poolt koostatud Nõo vallas Nõo alevikus Voika tn 18 ja Voika tn 18a asuvate kinnistute ja nende lähiala detailplaneering (Töö nr: 4031).
2. Teade kehtestamise kohta avaldada päevalehes Postimees.
3. Otsus jõustub selle teatavaks tegemisest detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule.

Jaanus Järveoja
Volikogu esimees

Otsus teatavaks tehtud 22.08.2013