



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Töö nr: **DP – 0123**

Planeeringu taotleja: **INFRA SPECTRUM OÜ**

NÕO vald
Tõravere alevik
Torni tn 3, Torni tn 5 ja Torni tn 7
asuvate kinnistute ja nende lähiala
detailplaneering

Juhatuses liige

Priit Luts

Töötäitja

Viive Jääger

TARTU 2012

Betooni 9

Tel: 7422 471

51014

Fax: 7422 606

TARTU

E-mail: info@tartumaakorraldus.ee

Registrikood 10039227

SISUKORD

I	SELETUSKIRI. SISSEJUHATUS	4
1.	Detailplaneeringu koostamise alus	4
2.	Planeeringu eesmärk. Andmed planeeringualal olevate kruntide kohta	4
3.1.	Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid	4
3.2.	Detailplaneeringu aluskaart ja olemasolevad geodeetilised plaanid	5
II	OLEMASOLEV OLUKORD	6
4.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal	6
4.2.	Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused	7
4.3.	Seotus ümbritseva teedevõrguga. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
III	PLANEERINGU LAHENDUS	9
5.1.	Planeeritava ala kruntideks (ümber)jagamine	9
5.2.	Krundi hoonestusala ja krundi ehitusõigus	9
5.3.	Liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine	10
5.4.	Haljastus ja heakorrastus. Jäätmekäitlus	11
5.5.	Ehitistevahelised kujad	11
5.6.	Tehnovõrgud	12
5.6.1.	Üldosa	12
5.6.2.	Elektrivarustus	12
5.6.3.	Veevarustus ja tuletõrjevesi. Olme- ja sademevee kanalisatsioon	12
5.6.4.	Sidevarustus	13
5.6.5.	Soojavarustus	13
5.6.6.	Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel	13
5.7.	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine	13
5.8.	Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	14
5.9.	Servituutide vajaduse määramise tabel	14
5.10.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	15
5.11.	Planeeringulahenduse põhjendus	15
5.12.	Planeeringu rakendamise võimalused	16
6.	JOONISED	17
6.1.	Situatsiooniskeem	18
6.2.	Olemasolev olukord	19
6.3.	Põhijoonis	20
6.4.	Tehnovõrkude planeering	21
6.5.	Planeeritud maakasutus ja kitsendused	22
6.6.	Illustratiivjoonis	23
7.	KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL	24
7.1.	Kooskõlastuste kokkuvõte	24
7.2.	Kooskõlastused	25
8.	LISAD	26
8.1.	Nõo Vallavolikogu 15. märtsi 2012 otsus nr 109 detailplaneeringu algatamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta	27

8.2.	Nõo Vallavalitsuse 26. märtsi 2012 korraldus nr 96 detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise kohta. Lähteseisukohad	30
8.3.	Torni tn 3 ja Torni tn 5 katastriüksuste plaanid	35
8.4.	Väljavõte Nõo valla lehest detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta, nr 4(179), aprill 2012	37
8.5.	Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta, 3. aprill 2012	38
8.6.	AS Emajõe Veevärk kiri 19.04.2012 AR/107 <i>Ühendamistingimused</i>	39
8.7.	Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 201762	42
8.8.	Nõo Vallavalitsuse kiri Maavanemale 04. september 2012 nr 7-2/1117 kooskõlastamise vajaduse määramise kohta	44
8.9.	Maavalitsuse kiri 13.09.2012 nr 9-2/3070-2 detailplaneeringule kooskõlastuse määramise kohta	45
8.10.	Nõo Vallavolikogu 18. oktoobri 2012 otsus nr 129 detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta	46
8.11.	Nõo Vallavalitsuse 29. oktoobri 2012 korraldus nr 326 detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise kohta. Lähteseisukohad	49
8.12.	Torni tn 7 katastriüksuse plaan	54
8.13.	Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta, 25. oktoober 2012	55
8.14.	Väljavõte Nõo valla lehest detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta, nr 10(184), november 2012	56
8.15.	Nõo Vallavalitsuse 12. veebruari 2013 korraldus nr 36 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta	57

I SELETUSKIRI, SISSEJUHATUS

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Infraspectrum OÜ esitas Nõo Vallavalitsusele 31. jaanuaril 2012 taotluse algatada detailplaneering Tõravere alevikus Torni tn 3 (katastritunnus 52801:009:0088, sihtotstarve tootmismaa) ja Torni tn 5 (katastritunnus 52801:009:0313, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa) asuvate katastriüksuste sihtotstarvete muutmiseks ja täiendava ehitusõiguse määramiseks.

Nõo Vallavolikogu 15. märtsi 2012 otsusega nr 109 on algatatud detailplaneering ja mittealgatatud detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Infraspectrum OÜ esitas Nõo Vallavalitsusele 28. septembril 2012 taotluse algatada detailplaneering Torni tn 7 (katastritunnus 52801:009:0235, sihtotstarve tootmismaa) jagamiseks ja uuele krundile ehitusõiguse määramiseks. Torni tn 7 kinnistu detailplaneering soovitakse liita Torni tn 3 ja Torni tn 5 asuvate kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu menetlusega.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavalitsuse 26. märtsi 2012 korraldusega nr 96 kinnitatud lähteseisukohad Tõravere alevikus Torni tn 3 ja Torni tn 5 asuvate kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu kohta ning Nõo Vallavalitsuse 29. oktoobri 2012 korraldusega nr 362 kinnitatud lähteseisukohad Tõravere alevikus Torni tn 7 asuva kinnistu kohta.

2. Planeeringu eesmärk. Andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

2.1. Planeeringu eesmärk

Torni tn 3 ja Torni tn 5 asuvate kinnistute ja lähiala detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuste sihtotstarvete muutmine ja täiendava ehitusõiguse määramine; Torni tn 7 asuva kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks (liidetakse Torni tn 3 ja Torni tn 5 kinnistute detailplaneeringuga) on maa-ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõiguse määramine.

2.2. Tabel 1. Andmed planeeringualale jäävate kruntide kohta

katastriüksuse nimi/aadress	katastriüksuse tunnus	kü pindala	kü sihtotstarve	maaüksuse omanik/valitseja
Torni tn 3	52801:009:0088	0,06 ha	tootmismaa	Teofilus Tõnnisson
Torni tn 5	52801:009:0313	2065 m²	ühiskondlike ehitiste maa	Infraspectrum OÜ
Torni tn 7	52801:009:0235	0,51 ha	tootmismaa	AS Emajõe Veevärk
Torni tn 1	52801:009:0371	2023 m ²	tootmismaa	Nõo vald
Torni tn 1a	52801:009:0372	2147 m ²	tootmismaa	Grandex Ehitus OÜ
Observatooriumi tn 1/Torni tn 6	52801:009:0312	18,68 ha	ühiskondlike ehitiste maa	Eesti Vabariik (omanik), Haridus- ja Teadusministeerium (valitseja)

3.1. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid

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

3.1.2. Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2008-2020 (AS Kobras, töö nr T 059 2008).

3.2. Detailplaneeringu aluskaart ja olemasolevad geodeetilised plaanid

- 3.2.1. Torni tn 3 (endine Spektri) kinnistu katastriüksuse plaan M 1:1000; koostatud detsembris 2001.a. Nõo Vallavalitsuse poolt;
- 3.2.2. Torni tn 5 (endine Tõravere töökoda) kinnistu katastriüksuse plaan M 1:500; koostatud juunis 2006.a. Alser Kubja poolt;
- 3.2.3. Torni tn 7 (endine Tõravere puurkaevu) kinnistu katastriüksuse plaan M 1:5000; koostatud mais 2005.a. Nõo Vallavalitsuse poolt;
- 3.2.4. Torni tn 3 ja Torni tn 5 geodeetiline alusplaan M 1:500; koostatud 09.05.2012 Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr 462 MA 09.12.2009) poolt, töö nr KE-7052, kus koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

II OLEMASOLEV OLUKORD

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal.

Planeeritav ala pindalaga ca 0,8 ha asub Tartu maakonnas, Nõo vallas, Tõravere aleviku kirdeosas asula kompaktse hoonestusega alal. Planeeringualana käsitletakse lisaks Tornin tn 3, Tornin tn 5 ja Tornin tn 7 maaüksustele juurdepääsutee (ja kasutatavate parkimisalade) tõttu osaliselt Observatooriumi tn 1//Tornin tn 6, Tornin tn 1 ja Tornin tn 1a maaüksust.

Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on Tornis 3 maaüksusel tootmismaa (003; T); Tornis 5-l ühiskondlike ehitiste maa (016; Üh) ja Tornis 7-l tootmismaa (003; T).

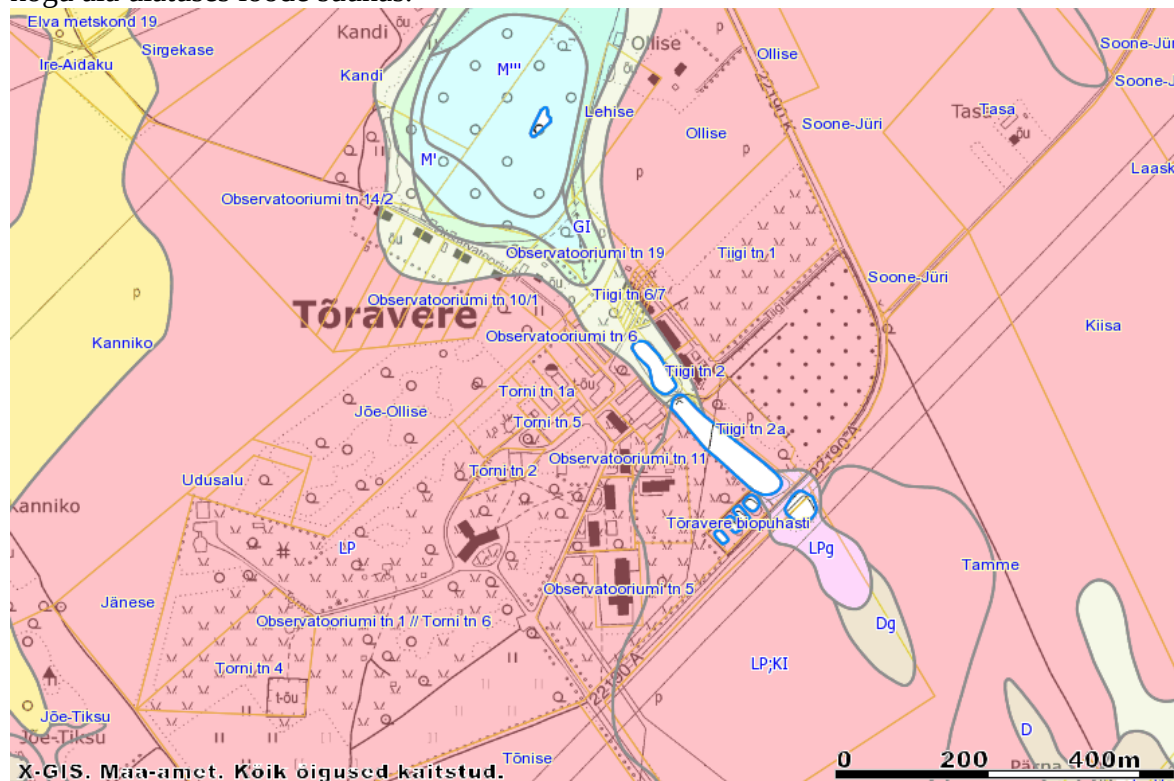
Planeeritavad kinnistud piirnevad põhjast tootmismaa sihtotstarbega Torni tn 1a (52801:009:0372) ja Torni tn 1 (52801:009:0371) katastriüksustega; idast Observatooriumi tn 2 (52801:009:0310, ühiskondlike hoonete maa) katastriüksusega, lõunast ja edelast Observatooriumi tn 1//Torni tn 6 (52801:009:0312, ühiskondlike hoonete maa) katastriüksusega, loodest jätkuvalt riigi omandis oleva maaga.

Ülevaate planeeringuala paiknemisest annab situatsiooniskeem (joonis 1).

Juurdepääsuks planeeringualale kasutatakse asfaltkattega Tornī ja Observatooriumi tänavat, mis saavad alguse 22190 Rõhu – Meeri - Tõravere teelt.

Planeeringuala puhul on enamjaolt tegemist hoonestatud õuealaga, kus hooned moodustavad kinnistute pindalast keskmiselt ca 40%. Ehitisregistri andmetel on Torni tn 3 kinnistul ehitis ehitisregistri koodiga 120575210 (arenduslabor); Torni tn 5 kinnistul asub ehitis ehitisregistri koodiga 104037703 (majandushoone-garaaž). Reaalselt domineerib üle kahe kinnistu endine tootmishoone (hoonete vaheline piir kulgeb vaheseinu mööda), milles on ruumid metallitöökojale, garaažidele ja aparaadiehitusega tegeleva OÜ Interspectrum arenduslaborile. Torni tn 5 kinnistu territooriumile jääb ka 2 metallgaraaži. Torni tn 7 kinnistul asuvad AS-ile Emajõe Veevärk kuuluv puurkaev, tuletõrje veehoidla ning krundi põhjapoolses nurgas tööriistakuur.

Pinnamoelt on planeeritav ala suhteliselt tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad kõrgusvahemikku 70.30 kuni 71.70 (kõrgused Balti süsteemis), kusjuures maapind langeb kogu ala ulatuses loode suunas.



Muldade poolest esinevad alal põhiliselt kahkjad leetunud mullad (LP), lõimis varieerub saviliivast (sl) liivsavini (ls).

Planeeringualal asuvad olemasolevad maa-alused vee-, kanalisatsiooni- ja soojatorustikud, side- ja elektri kaablid. Planeeringualal asuval tehnovõrkudel on *Asjaõigusseaduse §-st 158* tulenevalt talumiskohustus.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

4.2 Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused

Planeeringualal paiknevatest tehnovõrkudest kitsendavad tegevust:

- elektripaigaldised (maakaabelliinid), millel on vastavalt Vabariigi Valitsuse 26.03.2007 määrusele nr 19 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord* kaitsevöönd ulatusega **1 m** mõlemael poole liini telge;
- ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni maa-alused torustikud, millel on kaitsevööndid vastavalt Vabariigi Valitsuse 16.12.2005 määrusele nr 76 *Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*. Kaitsevööndi laius tuleneb otstarbest, asukohast, paigaldussügavusest ja läbimõõdust ning on **2...5 m**;
- sidekaablid, millel on vastavalt *Elektroonilise side seaduse §-le 117* liinirajatise kaitsevöönd ulatusega **2m** liinirajatise keskjoonest;
- maa-alused soojatorustikud, millel on kaitsevöönd vastavalt Vabariigi Valitsuse 2.07.2002 määrusele nr 213 *Surveseadme kaitsevööndi ulatus*. Kaitsevööndi ulatus tuleneb torustiku läbimõõdust, rõhust jms ning on **2 ...3 m**.
- puurkaev, millel on sanitaarkaitseala 30 m ulatuses.
Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra ülesandeks on kindlustada veehaaret ümbritseval maa- ja veealal põhja- või pinnavee ning veehaarderajatiste kaitse, et võimaldada joogivee nõuetele vastava vee tootmine. Veehaarde sanitaarkaitsealal rakendatakse *Veeseaduses* ja *Looduskaitseaduses* sätestatud kitsendusi. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud taolised tegevused nagu veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine, veeseire. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m rakendatakse kitsendusi, mis on sätestatud *Veeseaduse § 28¹ lõikes 1*.

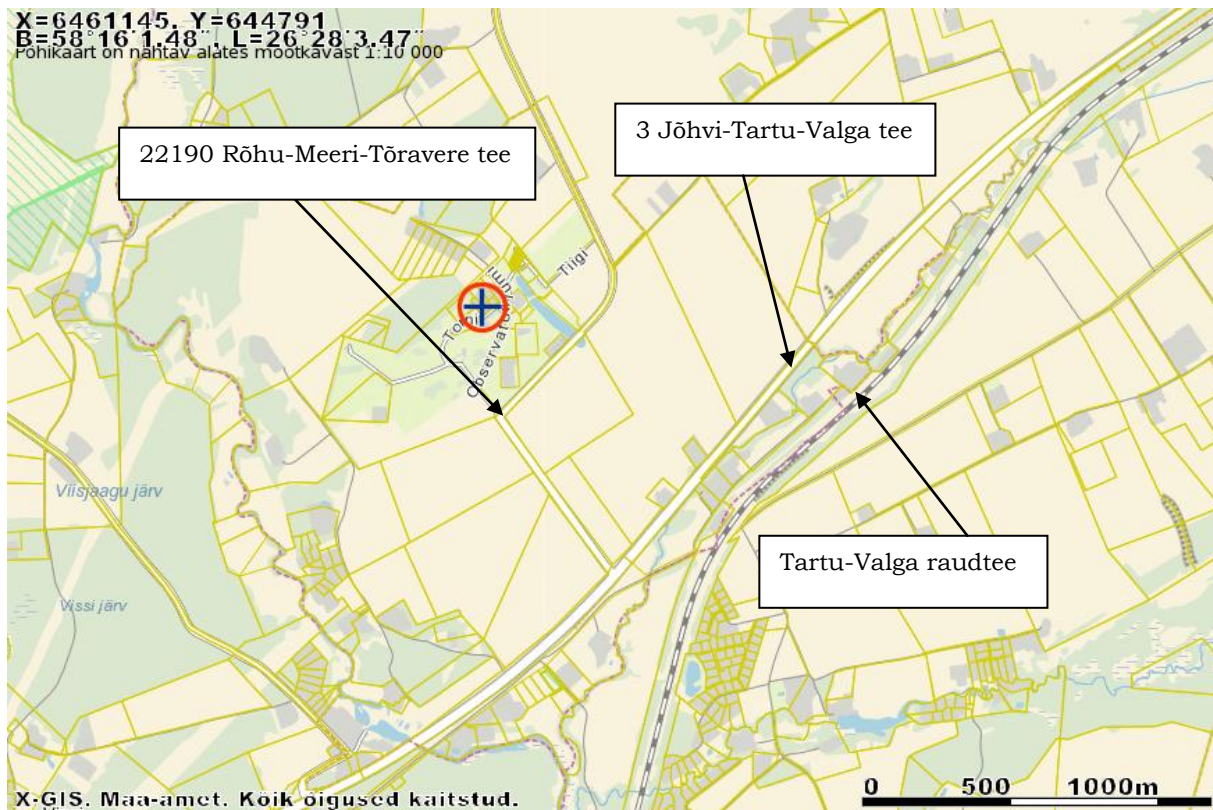
4.3. Seotus ümbritseva teedevõrguga.

Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub ca 1,2 km kaugusel 3 Jõhvi-Tartu-Valga teest. Nimetatud põhimaanteelt on planeeringualale võimalik liikuda kahesuunalise asfaltkattega 22190 Rõhu-Meeri-Tõravere tee ning Observatooriumi ja Torni tänavat mööda. Observatooriumi tänav teenindab kogu Tõravere aleviku tiheasustusalala ning on kavandatud Nõo valla üldplaneeringu kohaselt avalikult kasutatavaks tänavaks.

Planeeringualalt Nõo vallamajani jääb maanteid pidi transpordivahendiga liikudes ligikaudu 7 km, Tartu - Valga raudteeni aga 1,7 km. Suurematest kohtadest jääb Tartu linn ca 20 km ning Elva linn ca 4,5 km kaugusele.

Asendiskeem. Planeeritava ala asukoht Nõo vallas (allikas: Maaamet)



Planeeringuala on ümbritsetud tiheasustusalaga, põhja poole jääb perspektiivne elamuala, mis on hetkel maatulundusmaa. Lähiumbruses paiknevad tootmis- ja ühiskondlike ehitiste maad (sotsiaalmaad), suuremad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud jäävad aleviku äärealadele. Tõravere aleviku keskuses on valdavalt tegemist ühekorruseliste lamekatusega ühiskondlike hoonete, tootmis- ja kõrvalhoonetega ning kuni kolmekorruseliste viilkatusega korterelamutega. Hoonete viimistluses on kasutatud nii metalli, kivi kui puitmaterjale. Tõravere aleviku tähtsaimaks ning eksklusiivsemaks hooneks on Tartu Observatooriumi peahoone.

PLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala kruntideks (ümber)jagamine

Arvesse võttes planeeringualal oleva hoone paiknemist üle kahe kinnistu (Torni tn 3 ja Torni tn 5) ning soovi pereelamumaa krundi moodustamiseks, tehakse detailplaneeringuga ettepanek krundipiiride muutmiseks jagamise ja liitmise teel.

Torni tn 7 krundi jagamisega kaheks lisandub eelpool nimetatule planeeringualale jäävate kruntide piiride korrigeerimine.

Detailplaneeringu tulemusena moodustatakse planeeringualal 1 tootmismaa krunt ja 2 elamumaa krunti.

5.2. Krundi hoonestusala ja krundi ehitusõigus

Joonisel 3 „Põhijoonis“ on kujutatud hoonestusala (so alad, mille piires võib rajada krundil eelkõige ehitusõigusega määratud hoonestust) ning hoonestusala seotus krundi piiridega.

Pos 1 krundi rekonstrueeritava (põhi)hoone asukohta ei muudeta, küll antakse võimalus hoonestusala laienemisele ida suunas. Sama krundi lääneosas olevale hoonestusalale jäävad garaažid on võimalik jätta alles.

Krundi Pos 2 hoonestusala äärmised kaugused naaberpiirist kooskõlastatakse vajadusel piirinaabriga.

Hoonestusala peavad ehitatavad hooned oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise terviku. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

Põhijoonisel kajastuvad soovituslikud juurdepääsukohad ning soovituslik uue elamu asukoht Pos 2 krundil. Kõrvalhoone(te) asukoha hoonestusala piires määrab krundi omanik, kõrvalhoonena on võimalik kasutada ka olemasolevat tööriistakuuri.

Kruntide ehitusõigus kajastub graafiliselt ja tabelina planeeringu joonisel 3 (põhijoonis).

Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 on lubatud ehitada (või renoveerida) üks elamu ja kuni 2 kõrvalhoonet, krundi Pos 3 hoonete arv, suurim lubatud ehitusalune pind ning hoonete suurim lubatud korruselisus jäävad antud detailplaneeringuga määramata.

Krundil suurima lubatud ehitusaluse pindala arvestamisel tuleb lähtuda valla üldplaneeringust, kus on sätestatud, et väikeelamumaa sihtotstarbega krundi suurim lubatud hoonealune pind ei tohi olla suurem kui 20 % krundi pindalast.

Lubatud ehitiste kasutamise otstarvete määramisel lähtutakse majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusest nr 78 *Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu*. Kavandatavate ehitiste kasutamise otstarve on välja toodud tabelis 2:

Tabel 2. Lubatud ehitiste kasutamise otstarve

kood	lubatud ehitise kasutamise otstarve	Positsiooni nr
11101	üksikelamu	2
11220	kolme ja enama korteriga elamud	1
12744	elamu, kooli vms abihoone	1,2
12431	garaaž	1
22000	torujuhtmed, side- ja elektriliinid	1, 2, 3

5.3. Liikluskorralduse põhimõtted. Parkimine

Juurdepääsuks planeeringualale kasutatakse naaberkinnistute maal paiknevaid asfaltkattega Torni ja Observatooriumi tänavaid, mis saavad alguse 22190 Rõhu-Meeri-Tõraverre teelt.

Hetkel on olukord juurdepääsude osas küllalt kitsas, sest hoonete tarbeks on maad eraldatud minimaalselt. Täiendava krundi tekkimine ning olemasoleva hoone kasutusotstarbe muutmine toob endaga kaasa vajaduse kruntidele uute juurdepääsude leidmiseks Torni tänavalt.

Krundile Pos 1 kavandatakse lisaks olemasolevale kirdepoolsele juurepääsule täiendav juurdepääs krundi edelaküljel. Pos 2 saab juurdepääsu Pos 1 läneküljel asuva põhja-lõuna suunalise teelõigu kaudu.

Piirdeaia püstitamisel võimaldada naaberkrundi omanikele juurdepääsutee kasutamine.

Nagu juurdepääsud nii on ka **parkimine** planeeringualal seni lahendatud naabruses olevate kruntide omanike ja haldajate vaheliste kokkulepetega, mis võimaldavad parkimist renoveeritava korterelamu hoone esisel asfaltteel tingimusel, kui see ei sega liiklust.

Parkimine lahendatakse kruntidel nii krundisiselt kui ka krundiväliselt vastavalt Eesti standardile *EVS 843:2003 Linnatänavad*, kasutades vajaliku arvu parkimiskohtade leidmiseks nimetatud juhises toodud tabelit, kus arvestused toimuvad vastavalt äärelinna normidele.

Elamukruntidel arvutatakse minimaalne parkimiskohtade arv krundil (P) vastavalt elamute parkimismuutnormidele äärelinna kohta (EVS 843:2003 *Linnatänavad*) suletud brutopinna (A) ja parkimismuutnormi (n) korrutisena:

$$P (\text{parkimiskohtade arv}) = A (\text{suletud brutopind}) \times n (\text{parkimismuutnorm})$$

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus (alus EVS 843:2003) sõiduautodele (SA)

Elamu liik/ hoone pind	elanik	küla- line	kokku	Parkimismuutnormi arvutus		dp-ga kavandat. kohtade arv
Pos 2- kavandatud eramu max 120 m ²	1-2	1	2-3	2-3		2-3- krundisiselt
Pos 1- korterelamu 1) 1-2-toaline korter/ korterite arv kokku 10, korruste arv- 2	0,8	0,1	0,9 10x0,9 9,0	kokku suletud brutopind 1115 m ² üldkasutatavaid kohti:	kokku 9,0 +	Pos1 1)krundisiselt 4+5+7+5 kohta, 2)väljaspool krunte 6 kohta
2) 3 ja >3 toaline korter /korterite arv kokku 14, korruste arv-2	1	0,1	1,1 1,1x14 15,4	1/1000x11115= 1,11 x 2=2,22	15,4 =24,4 +2,22= 26..27	
max korterite arv-24						
Normikohane parkimine	-	-	24,4	24,4+2,22=26,62	27	21+6=27kohta

Planeeringu põhijoonisel on Pos 1 krundi tarbeks näidatud 21 krundisest ja 6 krundi välist parkimiskohta. Vajadusel mahub krundi väliselt parkima 6 autole lisaks vähemalt 1 sõiduauto, krundi siseselt aga on võimalik abihoonete ehitusalasse paigutada hoonetesse 2 ja hoonete ette 2 autot. Pos 2 krundi tarbeks kavandatud parkimiskohtade arv krundisiselt on 2 -3 , täpsem parkimine lahendatakse hoone projektiga.

Parkla katend lahendada selliselt, et parkla alalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele, st kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (kiviparkett), haljasala defitsiidi leevendamiseks soovitatav parklaala katmine murukiviga.

5.4. Haljastus ja heakorrastus. Jäätmekäitlus

Planeeringu põhijooniselt nähtub, et planeeritavad krundid (eriti Torni 7) asuvad piirkonnas, kus leidub rohkesti haljasalasid. Endise Torni tn 5 krundi puhul on tegemist heakorrastatud territooriumiga, kus on rajatud muruplatsid ja istutatud puid.

Käesoleva detailplaneeringuga pole esitatud kohustuslikku haljastuse rajamise nõuet, küll on vajalik krundi Pos 2 ehitusalal mõnede puude maha võtmine.

Käsitletavate Torni tn 3 ja 5 kruntide territoorium on suuremas osas kaetud asfaltkattega, mis vajab mõnedes kohtades uuega asendamist, lisaks tuleb rekonstrueeritava hoone kagufassaadi esine asfaltkate rajada nii, et oleks tagatud sademevee hoonest eemale juhtimine.

Haljastus rajatakse elamukrundile individuaalselt, üksikkruntide haljastamisel **tuleb eelkõige jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid** ning kehtivaid normatiivakte.

Piirdeaia rajamisel eelistada naturaalseid materjale. Võimalikud piirde variandid on: metallvõrkpiire, puitlippaet, hekiga piiratud võrk- või lattaed.

Tähtis on piirde kokkusobimine hoone arhitektuuriga. Vastavalt Nõo valla ehitismäärusele tuleb eramajade piirdeaedade rajamisel kinni pidada väljakujunenud traditsioonist.

Heakorra seisukohast tagada sademevee ärajuhtimine ning lumekoristus.

Jäätmekäitlus

Olmeprügi jaoks paigaldada kinnine konteiner, mille koht määratakse hoone ehitusprojekti. Konteiner on soovitatav varjata variseina abil, et see jääks varjatuks nii elanikele kui külastajatele.

Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

5.5. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.6. Tehnovõrgud

5.6.1. Üldosa

Joonis 4- „Tehnovõrkude planeering“ on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Olemasolevaid tehnovõrke on käsitletud peatükkides 4.1 ja 4.2.

5.6.2. Elektrivarustus

Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamine on võimalik Teleskoobi 15/0,4 kV alajaama baasil. Planeeritavatel kinnistutel on olemasolev võrguühendus 3x32A kliendil Infraspectrum OÜ. Liitumispunkti asukohta OÜ Elektrilevi muuta ei kavatse.

Moodustatava kinnistu **Torni tn 5** elektrivarustus kavandatakse lahendada sissesõidutee äärde krundi piirile paigaldatava 0,4 kV liitumiskilbiga, mis peab olema vabalt teenindatav. Liitumiskilbi toide nähakse ette Torni tn 1a asuvast jaotuskilbist. Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi nähakse ette maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab oma vajadustele vastava liini Tarbija.

Kinnistul asuvate Elektrilevi OÜ-le kuuluvate 0,4 kV maakaabelliinide ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda.

Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003.a. määrusega nr 184 kehtestatud *Võrgueeskirjale*.

5.6.3. Veevarustus ja tuletõrjevesi. Olme- ja sademeveekanaliseerimine

Aleviku ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumisel arvestatakse AS Emajõe Veevõrk poolt väljastatud ühendamistingimustega (vt. lisad), mille kohaselt tuleb kavandatud kruntide veevarustus ühendada rekonstrueeritud veetorustikuga veesõlmedes V-27 ja V-20a, veesõlmes V-53a on veetoruga liitumine olemas. Kinnistust sisene ühendustorustik rajada dv 32 mm, hoonete ühendustorustikele projekteerida kinnistu piirist vähemalt 30 cm väljapoole maakraan. Hoonetesse rajada nõuetekohane veemõõdusõlm, milles võib kasutada ainult metallkere ja kuiva mõõtekambriga tiivikmehhanismiga mitmejoalist veearvestit.

Tuletõrjevesi

Vastavalt normatiividele EVS 812-6:2012 *Tuletõrje veevarustus* on vajalik kruntide **tuletõrjevee vajadus 15 l/s**, vajamineva kustutusvee hulk 3 h (tulekahju normatiivne kestusaeg): $15 \text{ l/s} \times 3 \text{ h} = 162\,000 \text{ l}$ (162 m^3)

Kuna Tõravere alevikus asuvate olemasolevate töökorras tuletõrje veevõtukohtade tootlikkus on erinev, tuleb arvestada vajadusel mitme veevõtukohta kasutamist, liiati jäävad need planeeritavatele hoonetele suhteliselt lähedale. Observatooriumi tn 1//Torni tn 6 katastriüksusele jäävate olemasoleva tuletõrje veehoidla ja perspektiivse veevõtukaevu (mahuga 50 m^3) kaugus planeeringuala hoonetest jääb ca 80 meetrini, aleviku tiikide äärde rajatud avaliku veevõtukohani jääb (teid pidi liikudes) 200 meetrit. Torni tn 7 katastriüksusele jääv tuletõrje veevõtukoht, mis jääb planeeritavatest hoonetest ca 70-80 m kaugusele, on kasutuskõlbmatu.

Veevõtukohad peavad vastama kehtivale normile EVS 812-6:2012 *Tuletõrje veevarustus*.

Kõik veevõtukohad jäävad teede äärde, seega vajadus juurdepääsutee(de) rajamiseks puudub.

Olme- ja sademeveekanaliseerimine

Olmekanaliseerimise tarbeks on AS Emajõe Veevõrk poolt rekonstrueeritud torustik Observatooriumi tn 1//Torni tn 6 kinnistul. Planeeritavad krundid on eelnevalt liidetud ühiskanaliseerimisega (sõlmes K-18a, K-44a), täiendavad ühendused on kavandatud kaevudesse K-22, K-42, K-44. Vajadusel liitumiseks Torni 1a kinnistu kanalisatsioonikaevudesse K-47 ja K-46 tuleb sõlmida kinnistu omanikuga notariaalselt tõestatud leping isikliku kasutusõiguse seadmiseks kanalisatsioonitorustiku kasutamiseks. Kanalisatsioonitorustik dimensioneerida projekteerimise käigus arvestades ärajuhitavat

veekogust, kasutada vastavat sertifikaati omavaid SN 8 rõngasjäikusega torusid. Hoonete ühendustorustikele projekteeritavate kontrollkaevude minimaalne läbimõõt on 400/315, igasse torustiku pöörde-ja hargnemistorustikku projekteerida kaev, kinnistu sees peab majaühendustorustikel olema vähemalt üks kaev. Hoone kanalisatsiooni sisevõrgu projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

Reeglite väliselt on Pos 1 kinnistu tarbeks kavandatud mitu kanalisatsiooniühendust, mis on tingitud nii olemasolevate kaevude asukohast kui maja projektis kavandatud korterite kanalisatsioonilahendustest.

Tööde teostamisel arvestada AS Emajõe Veevärk poolt väljastatud ühendamistingimustega. Kinnistu jagamisel tuleb sõlmida eraldi tarbimislepingud (ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni puhul) kinnistu kohta.

Sademeveekanalisatsioon planeeringualal puudub. Sadevesi on seni valgunud tänu asfaltkattega teede ja platside loomulikule kaldele haljasalade või kaugemal asuvate tiikide suunas. Täiendav sademevee ärajuhtimine lahendada projekteerimise staadiumis, arvestades võimalusega juhtida sadevesi ümbritsevatele haljasaladele.

Lubamatu on sademevee juhtimine olmekanalisatsiooni torustikku.

5.6.4. Sidevarustus

Sideühendus on rekonstrueeritaval hoonel krundil Pos 1 olemas, krundi Pos 2 sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

Sidevarustuse täpsem lahendus antakse vajadusel vastava tehnilise projektiga.

5.6.5. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate ning kavandatavate hoonete kütmine lahendatakse erinevalt. Rekonstrueeritavasse hoonesse on juba viidud soojatoru, tehnilise küttesüsteemiga lahendatakse hoonesisene keskküttesüsteem. Krundile Pos 2 kavandatud väikepereelamule kavandatakse lokaalküte, soovi korral rajatakse ka nimetatud krundini keskküttetorustik. Soovitavalt kasutada energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid süsteeme, võimalikud kütteallikad on elektri- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

5.6.6. Tabel 4. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	planeeringu algatamiseelne pikkus planeerit. krundidel (m)	planeeringuga kavandatav pikkus planeeritaval alal (m)
veetoru	40 m	54 m
kanalisatsioonitoru	54 m	60 m
madalpingekaabel	108 m	20 (+liitumine 10) m
soojatoru	22 m	-
sidekaabel	15 m	-

5.7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Planeeringualal ei paikne ega ei planeerita keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi, mistõttu detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis. Müra-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse.

- **Keskkonnasäästliku reoveelahenduse** rakendamiseks tagada reoveekogumise süsteemi laitmatu funktsioneerimine. Pinnasesse juhitud sadevesi peab vastama heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korras sätestatule.

- **Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse** tagamiseks on vajalik olmejäätmete ladustamine suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse krundile spetsiaalsesse ehitisse-jäätmemajja. Eraldiseisva jäätmemaja ehituslik lahendus peab olema krundi põhihoonega kokkusobiv.

Jäätmete äravedu tagada jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

5.8. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Põhinõudeks on jälgida piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi.

Planeeringuga antakse üle kahe krundi paiknevale rekonstrueeritavale hoonetele ehitusõigus korterelamu ehitamiseks ning Pos 2 krundile ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks.

Kavandatud kruntide hoonete lubatud suurim korruselisus on kuni 2 korrust.

Viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada looduslähedasi materjale nagu puit, kivi, klaas, krohv, savi. Et seni tööstuspiirkonnana tuntud ala arhitektuurset elustada, on lubatud kasutada ka arhitektuurset modernlahendust vms.

Lubatud katusekallete vahemik kavandataval korterelamu hoonel on 5-25⁰, pereelamukrundi põhihoonel 30-45⁰. Kavandatud põhihoonete omavaheline kaugus on ca 45 m. Nõo valla ehitusmääruse kohaselt on kõrvuti püstitavate hoonete puhul keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi ning tihehoonestusega aladel ei ole soovitatav ehitada ilma välisvoodrita palkhooneid.

Pereelamukrundile Pos 2 on lubatud püstitada kuni 3 hoonet (1 põhihoone ja 2 kõrvalhoonet), korterelamukrundil Pos 1 lubatakse rekonstrueerida 1 põhihoone korterelamuks ja püstitada kuni 2 kõrvalhoonet. Põhihoone põhihaht suureneb korruselisuse suurendamise tõttu, ka on detailplaneeringuga antud võimalus hoonestusala laienemisele ida suunas.

Soovitatav on viia kõrvuti paiknevate kruntide põhihooned oma arhitektuursetelt lahendustelt omavahel kooskõlla.

Hetkel on võrkaiaiga ümbritsetud planeeringuala lääneküljed (Torni tn 1a loodepiiril ja piiril Torni tn 7 kinnistuga) ning osaliselt töökodade hoone äärmine kagukülg. Kuna planeeringuga on kavandatud teha muudatusi juurdepääsude osas, jääb olemasoleva võrkaia osatähtsus väiksemaks, mistõttu tuleb piirdeaia küsimus päevakorda eelkõige kavandatava pereelamu krundi (Pos 2) puhul. Krundi piireteks eelistada naturaalsest materjalidest piirdeid, milleks võib olla kuni 1,5 m kõrgune võrkaed, ažuurne lippaed või madal looduslikest materjalidest piire.

Vastavalt Nõo valla ehitusmäärusele peab ehitis olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Edasisel projekteerimisel lähtuda Nõo valla ehitusmäärusest.

5.9. Tabel 5. Servituutide vajaduse määramise tabel

Teeniv kinnisasi /krunt, millele seatakse servituut	Tehnov. valdaja või valitsev kinnisasi/ krunt, mille kasuks seatakse servituut	servituut
Observat. tn 1// Torni tn 6*	Pos 1, Pos 2, Pos 3	teeservit.reaalservituudina
Pos 1	Pos 2	teeservit.reaalservituudina
Torni tn 1, Torni tn 1a	Pos 1	teeservit.reaalservituudina
Torni tn 1a, pos 1-3	elektriliini valdaja (Elektrilevi OÜ)	isiklik kasutusõigus (elekter)
Observat. tn 1// Torni tn 6, Torni tn 1, Torni tn 1a, Pos 1, Pos 2	ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valdaja (AS Emajõe Veevõrk)	isiklik kasutusõigus (vesi, kanalisatsioon)

*Märkus: Eelnevalt sõlmitud Torni tn 1a, Torni tn 3 ja Torni tn 5 kinnistute vahelised sõiduteeservituudid.

Kinnistu ühendustorustike suhtes tuleb sõlmida isiklik kasutusõigus suhtes AS-ga Emajõe Veevärk.

Notarikulud tasub isik, kelle kasuks servituudid seatakse.

5.10. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

Krundi valdaja tegevust piiratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

5.11. Planeeringulahenduse põhjendus

Nõo valla üldplaneeringu (kehtestatud 28.06.2006) kohaselt asub planeeringuala detailplaneeringu kohustusega maa-alal ja on kavandatud sotsiaalmaak.

Hetkel on Torni tn 5 katastriüksuse sihtotstarve sotsiaalmaa, Torni tn 3 ja Torni tn 7 osas tootmismaa. Detailplaneeringu eesmärk on Torni tn 3 ja 5 kruntide krundipiiride (ümber) jaotamise tagajärjel moodustatud katastriüksustele sihtotstarvete ja täiendava ehitusõiguse määramine. Torni tn 7 asuva kinnistu detailplaneeringuga kaasneva maa-ala kruntideks jaotamisega liidetakse osa Torni tn 7 krundist planeeritavate elamumaakruntidega. Detailplaneeringu tulemusel moodustatakse Tõravere aleviku sotsiaalmaa ning tootmis- ja ärimaa kruntide piirkonda elamumaa krundid.

Üldplaneeringu koostamisel kasutamistingimuste määramisel on kohalik omavalitsus seadnud tulenevalt asustust suunavatest mõjudest prioriteetseks võimalikult suure tegutsemisvabaduse arendajatele, määrares vaid üldfunktsioonid. Üldfunktsioonid on jagatud põhimõttel elamine-töötamine-liikumine-loodus. Valla arengut silmas pidades võetakse aluseks erinevate faktorite koosmõju ning selle alusel leitakse sobiv maakasutus erinevatele maa-aladele, tähtis on maa-ala infrastruktuuri, töökohtade ja puhkamisvajaduste kooskõlla viimine.

Uusi hoonestusalasid tuleb arendada olemasolevate hoonestusalade lähikonnas, et neid oleks võimalik ühendada tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter jms).

Tõravere alevik on oma infrastruktuuri paiknemisega, töökohtade ja puhkamisvõimalustega, samuti vaheldusrikka maastiku ning aktiivse külaliikumisega kujunenud kõrgelt hinnatud kohaks. Liiati toimub Tartu Observatooriumi laiendamine, mis toob eeldatavalt kaasa ka uute töökohtade tekkimise. Kuna viimase 15-20 aasta jooksul pole eluruumide (korterelamud jms) ehitamise osas erilist suurenemist märgata, on tõenäoline, et nii observatooriumi kui mõne teise asutuse töötajad, samuti praegused Tõravere elanikud sooviksid oma elamistingimusi parandada, kuid seda võimalust pole neile piirkonnas pikka aega pakutud. Käesolev detailplaneeringu lahendus kavandatud korterelamu ja eramuga on antud tingimustes igati sobilik probleemi lahendama, seega õigustab lahendus ennast *sotsiaalsest aspektist* lähtudes.

Kuivõrd planeeringualal ega selle vahetus lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega kaitstavate liikide elupaiku, kavandatav uus sihtotstarve ei erine oluliselt ümbritsevast maakasutusest ning ei kavandata olulist keskkonnamõju lisavat tegevust, ei ohusta sihtotstarbe muutmine keskkonda. Kavandatava ehitustegevusega kaasnev mõju on lokaalne.

Liikluskorralduse seisukohast võib täheldada mõningast liiklustiheduse suurenemist, kuid parkimiskohtade hajutamine hoiab ära suurte parkimisalade kujunemise.

Majanduslikust aspektist lähtudes tuleb mainida, et mehhaanikatöökoja ja garaažide majandamine olemasoleva tootmishoone näol pole ennast viimastel aastatel planeeritavas piirkonnas õigustanud, millest tulenevalt ei ole nimetatud hoonet mõistlik endisel otstarbel kasutada. Lisaks vajaks hoone uudemat *arhitektuurilist lähenemist*.

Maastikuilmelt sobituvad planeeringuga kavandatavad hooned oma arhitektuuriliste nõuete kohaselt (etteantud katusekalle, lubatud korruselisus, hoone välisviimistlusmaterjalid) antud

piirkonda ning ei häiri maastikupilti.

Et seni tööstuspiirkonnana tuntud ala arhitektuurselt elustada, on lubatud kasutada erinevalt teistest väljakujunenud piirkondadest arhitektuurset modernlahendust. Praeguseks välja kujunenud tiheasustusalale uue eramu püstitamine ei koorma asustust ega vähenda maastikuilme avatust, kuna vaated haljasaladele ja lõunakaarde suurtele teedele jäävad alles.

5.12. Planeeringu rakendamise võimalused:

- 5.12.1. Detailplaneering on aluseks maaüksuste kruntideks jagamisele ning vajadusel kruntide liitmisele.
- 5.12.2. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.
- 5.12.3. Kinnistu ühendustorustike suhtes tuleb sõlmida isiklik kasutusõigus Torni tn 7 kinnistu suhtes AS-ga Emajõe Veevärk. Notarikulud tasub isik, kelle kasuks servituudid seatakse.
- 5.12.4. Kinnistu jagamisel tuleb sõlmida eraldi tarbimislepingud (ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni puhul) kinnistu kohta.
- 5.12.5. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehitusprojektidele.
- 5.12.6. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust taotlema ehitusloa vastavalt *Ehitusseadusele*. Kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusprojektide koostamiseks tuleb järgida ka Nõo valla ehitusmäärust, kus on antud arhitektuursed tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks (vt seletuskirja pt. 5.8).
- 5.12.7. Planeeritava alaga seotud infrastruktuuri ehitab välja krundi valdaja.
- 5.12.8. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek pärast krundipiiride muutmist anda kruntidele järgmised aadressid:
Pos 1- Torni tn 3, Pos 2- Torni tn 5, Pos 3- Torni tn 7.

Seletuskirja koostas:

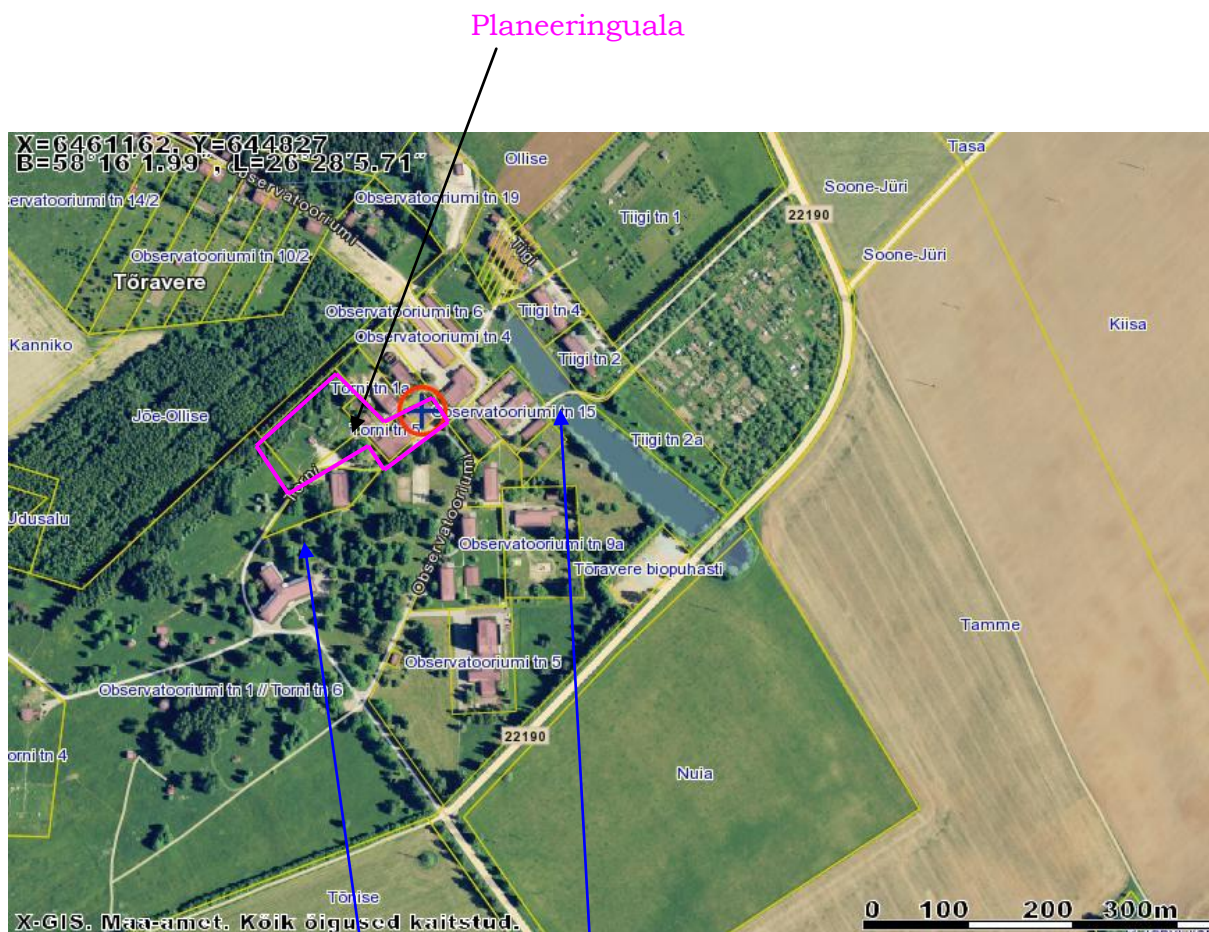
/Viive Jääger/

6. JOONISED

- 6.1. SITUATSIOONISKEEM
- 6.2. OLEMASOLEV OLUKORD
- 6.3. PÕHIJONIS
- 6.4. TEHNOVÕRKUDE PLANEERING
- 6.5. PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED
- 6.6. ILLUSTRATIIVJONIS

6.1. SITUATSIOONISKEEM

M 1: 5 000



6.6. ILLUSTRATIIVJONIS



7. KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL

7.1. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Observa- tooriumi tn 1/ Torni tn 6	14.08.2012	Enno Ruusalepp Tartu Observa- tooriumi haldusdirektor	Koos- kõlastused	Kooskõlastatud
2.	Päästeameti Lõuna Pääste- keskus Insener- tehniline büroo	11.01.2013 Nr K-PV/2	Pjotr Vorobjov	joonis nr 3	Kooskõlastatud
3.	Elektrilevi OÜ arendus- ehitusosakond	nr.1955652474 11.01.2013	Tatjana Borševitskaja Elektrilevi OÜ	joonis nr 4	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastatud joonised 4 ja 5
4.	AS Emajõe Veevärk	15.01.2013 nr 323	Katre Illak projekti juht	joonis nr 4, 5	Üle vaadatud Projektistaadiumi lahendus kooskõlastada täiendavalt

8. LISAD