

Eesti Veeprojekt OÜ
Pikk 12, 51009 Tartu
veeprojekt@veeprojekt.ee
Reg. nr. 10913769
Tel 7 409 361
Faks 7 409 367

EK109137690001	17.03.2003
EP109137690001	17.03.2003
MP0068-00	29.06.2004
531MA MM002211 EEG000015	09.09.2004
ISO 9001:2001	29.06.2004

NÕO VALD, NÕO ALEVIK, TARTU MAAKOND

NÕO ALEVIKUS ASUVA NÕO - TAMSA KÕRVALMAANTEE NING TARTU JA MEERI TÄNAVATE VAHELISEL ASUVA EELK NÕO KOGUDUSE MAA (KATASTRITUNNUS 52801:010:0021) JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING

1. KÕIDE - PLANEERING

Juhataja:

Toomas Kooskora

Projektijuht:

Remi Kübar

Diplomi nr. BD 002366, EMAL

Maastikuarhitekt-planeerija:

Tuuli Saar

Töö nr:

05-06

Planeeringu algatamisest
huvitatud isik:

Kiriku Varahaldus OÜ

Tartu Büroo

/Üllar Zeigo/

E-kiri: yllar.zeigo@eelk.ee

Tel: 533 31858

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	4
1 Sissejuhatus	4
2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja olemasolev omandisuhe	6
3 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	6
3.1 Arvestamisele kuuluvad dokumendid	6
3.2 Kirjavahetus ja detailplaneeringu koosseis	7
4 Detailplaneeringu planeerimisettepanek	8
4.1 Geodeetiline alusplaan	8
4.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
4.3 Olemasoleva olukorra analüüs	9
4.4 Planeeringuala kruntimine ning ehitusõigus	10
4.5 Kruntide hoonestusala piiritlemine	11
4.6 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
4.7 Haljastuse, heakorrastuse ning vertikaalplaneerimise põhimõtted	12
4.8 Ehitistevahelised kujad	13
4.9 Tehnovõrkude ja rajatiste asukoht	14
4.10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	16
4.11 Arhitektuurinõuded ehitistele	17
4.12 Servituutide vajaduse määramine	19
4.13 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	19
4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	20
4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	20

Nõo alevikus asuva Nõo – Tamsa kõrvalmaantee ning Tartu ja Meeri tänavate vahelisel maa-alal asuva EELK Nõo Koguduse maa (katastritunnus 52801:010:0021) ja selle lähiala detailplaneering
Töö nr 05-06

4.16	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	21
4.17	Kokkuvõte	21
4.18	Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel	22
B - KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED		23
C - KAARDID		24
<i>Joonis 1: Situatsiooniskeem, kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:5000</i>		24
<i>Joonis 2: Olemasolev olukord, M 1:500</i>		25
<i>Joonis 3: Põhijoonis, M 1:500</i>		26
<i>Joonis 4: Tehnovõrgud, M 1:500</i>		27
<i>Joonis 5: Detailplaneeringu visualiseerimine</i>		28

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavolikogu 22.12.2005. a. otsus nr. 24 detailplaneeringu algatamise kohta Nõo alevikus asuva Nõo – Tamsa kõrvalmaantee ning Tartu ja Meeri tänavate vahelisel maa-alal asuva EELK Nõo Koguduse maal (katastritunnus 52801:010:0021). Nõo Vallavalitsuse 09. jaanuar 2006. a. korraldusega nr. 5 on kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamisel osales töögrupp koosseisus:

Remi Kübar (Eesti Veeprojekt OÜ, projektijuht);

Tuuli Saar (Eesti Veeprojekt OÜ, maastikuarhitekt-planeerija);

Üllar Zeigo (Kiriku Varahaldus OÜ Tartu Büroo, tellija esindaja);

Piia Raig (Nõo Vallavalitsus)

Sven Tarto (Nõo Vallavalitsus)

Aarne Timm (Nõo Vallavalitsus)

Kristi Kivimaa (Nõo Vallavalitsus)

Nõo alevikus asuva Nõo – Tamsa kõrvalmaantee ning Tartu ja Meeri tänavate vahelisel maa-alal asuva EELK Nõo Koguduse maa (katastritunnus 52801:010:0021) ja selle lähiala detailplaneering
Töö nr 05-06



Skeem 1: Planeeringuala asend Nõo alevikus

Otseselt huvitatud isiku andmed:

Tellijä: Kiriku Varahaldus OÜ Tartu büroo /Üllar Zeigo/
Aadress: Riia mnt 27, Tartu
E-post: yllar.zeigo@eelk.ee
Tel: 533 31858

Planeeringu koostaja andmed:

Eesti Veeprojekt OÜ
Aadress: Pikk 12, 51009 Tartu
Reg. Nr:10913769
Tel. 7 409361
Fax. 7 409367
Projekti juht: Remi Kübar (remi@veeprojekt.ee)

2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus ja olemasolev omandisuhe

Detailplaneeringu eesmärk on maa-ala jagamine kruntideks, kruntidele ehitusõiguse määramine, kruntide hoonestusala piiritlemine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha ning liikluskorralduse määramine.

Andmed planeeringuga hõlmatud kinnistu kohta:

EELK Nõo Koguduse maa – kinnistusregistriosa nr 22825, katastritunnus 52801:010:0021 – pindala ca 2,5ha - 100% üldmaa

Kinnistu omanik on EELK Nõo Püha Laurentsiuse kogudus

3 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

3.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID

- Nõo Vallavolikogu 22.12.2005. a. otsus nr. 24 detailplaneeringu algatamise kohta Nõo alevikus asuva Nõo – Tamsa kõrvalmaantee ning Tartu ja Meeri tänavate vahelisel maa-alal asuva EELK Nõo Koguduse maal
- Nõo – Tamsa kõrvalmaantee ning Tartu ja Meeri tänavate vahelisel maa-alal asuva EELK Nõo Koguduse maa detailplaneeringu lähteseisukohad (kinnitatud Nõo Vallavalitsuse 09. jaanuar 2006. a. korraldusega nr. 5);
- Nõo valla osa (Nõo aleviku) üldplaneering (AS Entec 1998), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 19. novembri 1998 määrusega nr 16;
- Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava (AS Kobras 2001)

Nõo alevikus asuva Nõo – Tamsa kõrvalmaantee ning Tartu ja Meeri tänavate vahelisel maa-alal asuva EELK Nõo Koguduse maa (katastritunnus 52801:010:0021) ja selle lähiala detailplaneering
Töö nr 05-06

- Nõo valla üldplaneering (töö nr 05ÜP29, vastu võetud Nõo Vallavolikogu 30. märtsi otsusega nr 44), kehtestatud 29. juuni 2006 volikogu määrusega nr 15

3.2 KIRJAVAHETUS JA DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud põhikausta kuuluvas seletuskirjas ning neljal joonisel. Planeeringu kaardid ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku.

Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites – planeeringu lisad.

4 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 GEODEETILINE ALUSPLAAN

Geodeetilise alusplaanina on kasutatud Kobras AS (tegevuslitsents EG 10171636-0001) poolt 2006. aasta 25. jaanuaril mõõdetud geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500, töö nr. R 031.

4.2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringualasse on hõlmatud Nõo alevikus asuv EELK Nõo Koguduse maa. Hetkel on EELK Nõo Koguduse maa maakasutuse sihtotstarbeks 100% üldmaa.

Ala paikneb Nõo aleviku keskuse läheduses. Vahetus läheduses paikneb Nõo kirik.

Piirkonna olulisemateks juurdepääsuteedeks on Nõo – Tamsa kõrvalmaantee nr 22155 ja Meeri tänav, millele on mahasõit Tartu tänavalt (Aiamaa – Nõo kõrvalmaantee nr 22154). Maanteede lähedus tagab ühtlasi hea logistilise ühenduse. Ala külgneb osaliselt Meeri tänavaga. Ühistranspordiühendus on väga hea. Planeeringu ala servas asub bussipeatus. Läheduses asuvad kaubandus- ja teenidusettevõtted.

Meeri tänaval asuvad 60-70ndatel ehitatud kõrge viilkatusega individuaalelamud. Hooned on paigutatud kindlale ehitusjoonele, moodustades tunnetatava ansambli. Meeri tänav on rahuliku aedlinnaliku miljööga. Ümbritsevate alade hoonestus ei mõjuta planeeringuala arhitektuurilise lahenduse välja töötamist olulisel määral.

Kontaktvööndis esineb kõrghaljastust põhiliselt elamukruntide hoovides. Krundid on suhteliselt suured ning neid kasutatakse osaliselt ka põllumaana.

4.3 OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeringuala suuruseks on ca 2,5 ha. Relieef langeb lõuna suunas, kõrguste vahe ca 6m (min 60.00; max 66.00). Piirkonna sadevee kogumiseks on rajatud Nõo-Tamsa kõrvalmaantee äärde kraav.

Maa-alal puuduvad olemasolevad hooned. Hetkel on planeeringuala kasutusest tee-äärne maa, mida iseloomustavad vabalt kasvavad üksikud puude ning põõsaste grupid.

Perspektiivsed liitumispunktid veetorustikega liitumiseks on Meeri tänaval ja maa-ala loode osas. Kanalisatsioonitorustikega liitumiseks on ette nähtud maa-ala läbivate kanalisatsioonitorustike kaevud.

EELK Nõo Koguduse katastriüksus (52801:010:0021) külgneb järgnevate katastriüksustega:

EELK Nõo Koguduse maa – 52801:010:0024 – ühiskondlike hoonete maa, üldmaa

Aiamaa-Nõo kõrvalmaantee nr 22154 – 52801:010: 0048 - transpordimaa

Nõo-Tamsa kõrvalmaantee nr 22155 – 52801:010:0051 - transpordimaa

EELK Nõo Koguduse maa – 52801: 010:0022 – üldmaa

Meeri tn 16 – 52801:010:0320 – elamumaa

Meeri tn 12 – 52801:010:0276 – elamumaa

Meeri tn 8 – 52801:010: 0292 – elamumaa

Meeri tn 6 – 52801:010:0270 – elamumaa

Meeri tn 2A – 52801:010:0008 – ärimaa

Meeri tn 2 – 52801:010:0366 - väikeelamumaa

4.4 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE NING EHITUSÕIGUS

EELK Nõo Koguduse maa detailplaneeringutega tehakse ettepanek planeeringuala jagamiseks järgnevate sihtotstarvetega kruntideks: 5 väikeelamumaa (0010 EE – 100%), 2 üldmaa (0051 Üm – 100%), ühiskondlike hoonete maa (0050 Üh – 100%), transpordimaa (007 L – 75%) ning tootmishoonete maa (0030 Th – 100%) krundiks.

Sihtotstarve on määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määruse nr. 36 'Katastriüksus sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine' alusel.

Maa-ala kruntideks jaotamisel ja kruntide sihtotstarvete määramisel on lähtutud seadustest ning kõrgema astme planeeringutest tulenevatest arengusuundadest ja kitsendustest. Samuti on lähtutud olemasoleva katastriüksuse piiridest ning muudest joonobjektidest (kraav, maantee jne).

Planeeringuala ridaelamukruntide suurused jäävad vahemikku 1664–2766 m²

Pos nr	Krundi suurus m ²	max ehitusalune pind m ² /max täisehitus %	Hoone korruselisus, (max ehituskõrgus, m)	max hoonete arv krundil	Maa sihtotstarve vastavalt katastri üksuse liigile
1	2738	400/15	1-2 +katusekorrus (5/11)	1	Üh 100%
2	1664	330/20	1-2 (7)	4 (ridaelamuboksi)	EE 100%
3	5410	-	-	-	Üm 100%
4	2547	415/16	1-2 (7)	5 (ridaelamuboksi)	EE 100%
5	30	-	-	-	Th 100%
6	2284	415/18	1-2 (7)	5 (ridaelamuboksi)	EE 100%
7	1982	330/17	1-2 (7)	4 (ridaelamuboksi)	EE 100%
8	2766	330/12	1-2 (7)	4 (ridaelamuboksi)	EE 100%
9	4900	-	-	-	L 100%
10	850	-	-	-	Üm 100%

Tabel 1: Kruntide ehitusõigus

4.5 KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusalade planeerimisel on lähtutud olemasolevate ja planeeritud kruntide piiridest, seadusest ja kõrgemaastme planeeringutest tulenevatest kitsendustest ning planeeritud teedevõrgust. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart nr 3).

4.6 TEE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Peamiseks juurdepääsuks planeeringualale jääb Meeri tn ning Nõo-Tamsa kõrvalmaantee, millelt on mahasõit kvartalisisesele tee. Planeeritav ala jääb kahe riigimaantee Nõo-Tamsa ning Aiamaa-Nõo vahelisele alale. Kuna tegemist on asulasisesel tänavaga, siis kehtib seal kiiruse piirang 50 km/h.

Planeeritud kvartalisine tee on kahesuunaline. Teemaa laiuseks on ette nähtud kuni 11,5m, millest asfaltkattega sõidutee moodustab kuni 6m, asfalteeritud või tänavakiviga sillutatud jalgtee minimaalselt 2m. Juurdepääs kruntidele on ette nähtud planeeritavalt tänavalt.

Sõidutee on ette nähtud ääristada äärekiviga, mahasõitudel on soovitatav kasutada uputatud äärekivi.

Meeri tn elamukruntide tagaia privaatsuse tagamiseks on teemaale ette nähtud rajada kõrghaljastus, mille asukoht ning liigilisus täpsustatakse haljastusprojektiga.

Planeeritava teemaa kõrgusarvud on esitatud põhijoonisel. Edasisel projekteerimisel arvestatavad tee punased kõrgusarvud on antud detailplaneeringu põhijoonisel (vt joonis 3).

Planeeritavate ridaelamute juures on parkimine lahendatud krundisiseselt. Ühele krundile on arvestatud kuni kaks parkimiskohta. Pastoraadihoone juures on ette nähtud parkimine ka kiriku külastajatele. Kokku on ette nähtud 28 parkimiskohta. Parkla kattena kasutada asfaldi-, graniit-, betoon-, sõelme- või kivikatet.

Projekteerimisel tagada ka tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde) ja lahendada nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

Teemaa tarvis on moodustatud eraldi transpordimaa krunt (Pos 20), mida on võimalik kokkuleppel Nõo vallavalitsusega anda üle valla omandisse ning määrata avalikult kasutatavaks teeks. Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitud lepingu alusel määrab eratee avalikuks kasutamiseks ning nimetab teehoiu korraldamise eest vastutava isiku valla- või linnavolikogu kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule ning teehoiukulude kandjad.

Tartu Teedevalitus ei võta väljastatud tehnilistest tingimustest lähtuvalt endale kohustusi mürataseme tagamiseks planeeritaval alal. AS K&H poolt koostatud üldplaneeringu järgi tuleb Nõo alevikus olevaid kõrvalmaanteid aleviku piires käsitleda tänavatena, millest tulenevalt on tänava kaitsevööndi laiuks 0-10m. Antud planeeringus jääb kohustuslik ehitusjoon min. 30m kaugusele teeteljest. Võimalike negatiivsete mõjude ärahoidmiseks on Nõo-Tamsa maantee äärde planeeritud minimaalselt kaherealine kaitsehaljastus. Tartu tn äärde on ette nähtud puuderida.

Tulenevalt Tartu Teedevalitsuse tehnilistest tingimustest on ette nähtud Nõo-Tamsa riigimaantee ja rajatava kaitsehaljastuse vahel 5m-laiune riba perspektiivse kergliiklustee rajamiseks.

Planeeringus on arvestatud Nõo valla üldplaneeringuga Nõo-Tamsa ja Aiamaa-Nõo (Tartu tänav) kõrvalmaanteede ristmikule kavandatud ringtee ruumivajadusega. Perspektiivne ringteelahendus lahendatakse tulevikus vastava projektiga.

4.7 HALJASTUSE, HEAKORRASTUSE NING VERTIKAALPLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Olemasolev haljastus väärrib säilitamist Meeri tn ja Tartu tn nurgal, kus see moodustab ühtse terviku.

Täiendav haljastus on ette nähtud kvartalisisese tee ääristamiseks. Eesmärk on säilitada Meeri tn elamukruntide tagahoovi privaatsus ning muuta

teemaa atraktiivsemaks. Soovitatavalt kasutada väiksemat kasvu (ca4-6m) dekoratiivseid puid: näiteks iluõunapuu, poppuu, tõmbileheline viirpuu, valge pihlakas. Lõplik lahendus täpsustatakse haljastusprojektiga.

Tartu tn ääristamiseks kasutada tüüpilisi alleepuid (hrl. pärn, suurelehine pärn, arukask, hobukastan, hrl. tamm jne).

Nõo-Tamsa kõrvalmaantee äärde on ette nähtud rajada minimaalselt kaherealine kaitsehaljastus. Laushaljastuses kasutada nii suve- kui igihaljaid puid ja põõsaid.

Kogu planeeritava maa-ala tee- ja üldmaade haljastus kujundada ühtse haljastusprojektiga. Puhkealadel kasutada kõrghaljastust min 10% ulatuses, ülejäänud krundile istutada dekoratiivpõõsaid ja rohttaimi. Puhkealad on mõeldud kvartalis asuvatele kruntidele ühiskasutuseks.

Planeeritav ala on suhteliselt niiske. Kuivendamise ja pinnastäite saamise eesmärgil on ette nähtud rajada tiik planeeriguala lõunapoolsesse nurka. Tiigist saadavat materjali kasutatakse ehitusaluse pinna ning kvartalisese tee mulde tõstmiseks. Samas on tiigil ka oluline dekoratiivne roll.

Sadevesi suunata planeeritud sadeveekanalisatsiooni torustikku. Teemaa vertikaalplaneerimine täpsustada projekteerimise käigus.

Soovi korral on lubatud piirete kasutamine ridaelamu kogumahu kruntide piiritlemiseks. Piirded lahendada kvartalis ühtses stiilis ning mitte kõrgemana kui 1,3m. Keelatud on piirata juurdepääsu üldmaa kruntidele.

Planeeritud krunditel puude raiumiseks taotleda luba vastavalt Nõo Vallavolikogu 21. aprilli 2005 määrusega nr 41 „Puude raiumise korrale Nõo valla tiheasustusalal“.

4.8 E HITISTEVAHELISED KUJAD

Planeeritavate hoonemahtude vaheliste kujade planeerimisel ja hoonete min tulepüsivusklassi määramisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Ridaelamute minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP-3 ning pastoraadihoone TP-2. Tulepüsivusklassid on näidatud ka eraldi tabelis arhitektuursete nõuete peatükis.

4.9 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHT

4.9.1 Veevarustus ning reovee kanalisatsioon

Lähtuvalt OÜ Nõo Veevõrk tehnilistest tingimustest detailplaneeringu koostamiseks on planeeringuala veega varustamine lahendatud perspektiivse Nõo valla ühisveevõrgi ja -kanalisatsioonitorustiku baasil, mille veevarustuse liitumispunktid asuvad Meeri tänaval ja maa-ala loodekülgel. Täpne liitumispunkt määrata projektiga.

Planeeringuala igale ridaelamu ning ühiskondlike hoonete krundile on tänaval asuvast torustikust ette nähtud veeühendus (vt tehnovõrkude joonis nr 4). Ühendustorustikud tuleb dimensioneerida projekteerimise käigus vastavalt kinnistute veevajaduse järgi.

Reovee kanalisatsioon on planeeritud isevoolsena. Planeering näeb ette olemasolevate vanade kanalisatsioonitorude ümberpaigutamist ja likvideerimist.

Kanalisatsioonitorustike ühendamiseks kasutada väliskanaliseerimise PVC muhvtorusid M4 110*6m, veetorustik ühendamiseks ühisveevõrgiga kasutada PEM survetoru. Kanalisatsiooni-, vee- ning sadeveetorustik paigutada ühisesse kaevikusse.

4.9.2 Soojavarustus

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, õlikütet, maakütet, puitkütet või gaasikütet. Lubatud ei ole kivisööe kasutamine. Iga rajatava hoone soojavarustuse süsteemide väljaehitamine tuleb määrata elamu projektiga.

4.9.3 Elektrivarustus ning välisvalgustus

Planeeringu kesksel alal (Pos 13) on ette nähtud maa-ala koos teenindusmaaga uuele planeeritavale komplektalajaamale. Alajaama toide nähakse ette põhjapool asuvast „Nõo“ alajaamast ja idapool asuvast „Koores“ alajaamast 15kV maakaabelliiniga.

Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piirile 0,4kV liitumiskilbid. Liitumiskilpide elektritoited nähakse ette 0,4kV maakaablitega planeeritavast komplektalajaamast.

Planeeringuala läbiv Jaotusvõrgule kuuluva 0,4kV õhuliini asukoht jääb samaks. Olemasolevatele elektriliinidele nähakse ette servituudiala.

Välisvalgustus on planeeritud ühepoolsena, tagades piisava valgusjõu nii sõidu- kui kõnniteele. Valgustite asukoht, tüüp ning tihedus täpsustada projekteerimise käigus.

4.9.4 Sidevarustus

Kaablikanaliseerimine nähakse ette kaablikaevust nr 34 hooneteni. Kaablid nähakse ette AS-ile Elion Ettevõtte kuuluvast ATJ krossist kaablikanaliseerimiseks.

Krundisisesed sideosad lahendada eramute tööprojekti koosseisus omanike vahenditest, selleks nähakse ette elamutesse 50mm läbimõõduga PVC torudest kaablikanaliseerimise ehitamine, kuni põhikanaliseerimise torustikuni. Optilised sidekaablid kuni elamutesse paigaldavate otsastusseadmeteni, paigaldada omanike poolt, tööprojekti alusel. Igas elamus, võimalikult kaablisüsteemi lähedal nähakse ette asukohad otsastusseadmetele, optilise kaabli otsastusseade (34x34x11cm) ja toiteseadet (19x24x7,6).

Liinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtaajatult ja tasuta Elioni hallata. Elioni liinirajatiste ühendamine on lubatud ainult sidetööde litsentsi omaval firmal Eltel poolt väljastatava tööloa alusel.

Nõo alevikus asuva Nõo – Tamsa kõrvalmaantee ning Tartu ja Meeri tänavate vahelisel maa-alal asuva EELK Nõo Koguduse maa (katastritunnus 52801:010:0021) ja selle lähiala detailplaneering
Töö nr 05-06

4.9.5 Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrgu liik	Tähis kaardil	Planeeringuga kavandatud ligikaudne maht planeeringualal (m)
15kV elektrikaabel	KP0	389m
0.4 kV elektrikaabel	MP0	288m
Sidekaabel	S0	390m
Veetorustik	V0	407m
Isevoolne reovee kanalisatsiooni torustik	K0	242m
Sadeveekanalisatsiooni torustik	SKO	269m

4.10 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISTE MÄÄRAMINE, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS ON VAJADUS LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS

Keskkonnamõtjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub, kuna Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemide seaduse mõistes ei too arendustegevus kaasa **olulist keskkonnamõju**.

Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud kanalisatsiooni.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Prügikonteineri asukoht näha ette vastavalt hoone ehitusprojektile.

Pastoraadihoone esise parkla puhul on ette nähtud kinnistule õlipüüduri rajamine. Õlipüüduri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks.

Lähtuvalt keskkonna säilitamise kohustusest, ei väljastata planeeritavatele hoonetele ehituslubasid enne, kui krundi piirini on välja ehitatud ja kasutusloa saanud ühiskanalisatsioon ja -veevärk ning kvartalisisene tänavaruum, mis hõlmab sõiduteed, kõnniteed ja tänavavalgustust.

4.11 ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

Pos nr.	Katuse kalle	± 0.00	Tulepüsisusklass
1	10°-45°	66.50	TP2
2	3°-30°	65.00	TP3
3	-	-	-
4	3°-30°	62.50	TP3
5	-	-	-
6	3°-30°	62.50	TP3
7	3°-30°	62.50	TP3
8	3°-30°	62.70	TP3
9	-	-	-
10	-	-	-

Tabel 2: Arhitektuurinõuded ehitistele

Lähtudes Nõo valla ehitismäärusest peab ehitis olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Ehitis peab:

- olema teostuselt heatasemeline;
- sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;

c. mitte looma ohtu inimesele, varale ega keskkonnale.

Planeeritavate ridaelamute ja pastoraadihoone arhitektuur lahendada ühtses stiilis, korraga ning ühe arhitekti poolt projekteerituna. Hoonete konstruktsioonile ei esitata tingimusi. Lubatud materjalid välisviimistluses: krohv, kivi, puit, viimistletud betoon, klaas ja kvaliteetne metall. Katusetüüp lame- või viilkatus, lubatud katusekattematerjalid: rullmaterjalid, katusekivi, profiilplekk.

Planeeringu lahenduse väljatöötamisel on arvestatud ümbritsevate alade madaltiheda hoonestusega, kus valdavalt on tegu kuni kahekorruseliste elamutega ning sellest on lähtutud ka ridaelamute hoonestusalade arhitektuursete tingimuste määramisel. Ridaelamute kruntide maksimaalne täisehitusprotsent on 20. Planeeritavad ridaelamuboksid on tavapärase kujuga, ristikülikukujulise põhiplaaniga. Ridaelamute fassaadiosa on kohustuslik arhitektuurselt liigendada, samuti on lubatud rõdude/terrasside projekteerimine maksimaalselt 3m pikkuse tagasiastmega boksi teise korruse mahust ning väikesemahuliste varikatuste rajamine. Väikesemahulise varikatuse all ei ole mõeldud varikatust autole.

Tulenevalt olemasoleva kinnistu omapärast ning asukohast peamiste juurdepääsuteede suhtes on otstarbekaim ridaelamute rajamine. Samuti toetavad lahendust olemasolevad, peamiselt Nõo-Tamsa teest ning Tartu tänavast tulenevad kitsendused. Teisalt saab täiesti uue ilme sissesõit Nõosse Tartu-Valga maanteelt. Siiani teele seljaga olnud sissesõit alevikku seotakse sellega paremini ning ka üle Nõo-Tamsa tee planeeritavate arenduste realiseerumisel luuakse eeldused keskkonna korrastumiseks piirkonnas.

Minimaalne kaugus krundi kõikidest servadest (sh tänava poolne) on planeeringu kohaselt 7m, mis tagab piisava ruumi auto. Samuti tagab see avarama ühiskasutatava ruumi hoonestuse vahel.

4.12 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Lähtuvalt planeeringulahendusest on vajadus järgnevate reaalservituutide või isikliku kasutusõiguse seadmiseks:

Teeniv kinnisasi	Reaalservituudi / isikliku kasutusõiguse objekt	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 1, 5, 9	0,4kV ja 15kV elektri kaablid ning alajaam	AS Eesti Energia	Isiklik kasutusõigus
Pos 1, 9	Sidekaabel	Elion Ettevõtted AS	Isiklik kasutusõigus
Pos 1, 7, 9	Reovee kanalisatsiooni torustik (isevoolne)	OÜ Nõo Veevõrk	Isiklik kasutusõigus
Pos 9	Veetorustik	OÜ Nõo Veevõrk	Isiklik kasutusõigus

4.13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVATE NÕUETE JA TINGIMUSTE SEADMINE

Kuritegevuse riskide vähendamiseks nähakse ette järgnevad meetmed:

- Ehitusprojektiga tagada hoonete piisav vaadeldavus, jälgitavus. (Objekti vaadeldavus sõltub tarade, katete, luukide olemasolust või naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs.)
- Tagada avalike alade piisav vaadeldavus, jälgitavus;
- Soodustada naabrivalvet;
- Projekteerimisel vältida varjukohtade tekkimist;
- Tagada kinnistu piisav valgustatus.

4.14 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED JA NENDE ULATUS

4.14.1 Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatus

Alus: Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrusega nr 211)

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

4.14.2 Liinirajatise kaitsevöönd

Alus: Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri (Teede- ja sideministri 21. detsembri 2000. a määrus nr 122)

Liinirajatis on maapinna või veekogu põhjaga püsivalts ühendatud telekommunikatsioonivõrgu osa, milleks on kaablitunnel või -kanalisatsioon või postidele paigutatud kaablite või juhtmete kogum.

Liinirajatise kaitsevöönd on ala, mis on määratletud liinirajatise keskjoonest mõlemal pool kindlaksmääratud kaugusel asuva liinirajatise paralleelse mõttelise joonega või raadiomasti keskpunkti ümbritseva kindlaksmääratud raadiusega mõttelise ringjoonega.

Liinirajatiste kaitsevööndi mõõtmed on:

- **maismaal - 2 meetrit mõlemal pool liinirajatise keskjoont.**

4.15 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

4.16 MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik.

Planeeritud üldmaa krundid ning selle lahendus realiseeritakse konkreetse kvartali krundiomanike vahel ühiselt.

Reoveetorustiku ümberpaigutamine on võimalik Nõo aleviku reoveekanalisatsiooni rekonstrueerimise käigus, kuid selleks ei määrata mingeid tähtaegu. Varasema vajaduse korral finantseerib selle ehituse maa omanik või arendaja.

Haljastuse ja tänavaruumi rajamise kohustus tee- ja üldmaadel on Nõo Vallavalitsuse poolt kooskõlastatud haljastusprojekti alusel maa omanikul või arendajal.

Teede ja üldmaade Nõo vallale üleandmise soovi korral tuleb täpsed tingimused kokku leppida kirjalikult enne detailplaneeringu kehtestamist.

4.17 KOKKUVÕTE

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on kaardid ning seletuskiri. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks. Kehtestatud detailplaneering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisele ning olemasolevate katastriüksuste piiride muutmisele. Kehtestatud detailplaneeringu alusel koostatakse ehitusprojekt Ehitusseaduses sätestatud korras.

**TTTTDetailplaneering on kehtestatud Nõo Vallavolikogu otsusega "....."
..... 2006.a.**

Nõo alevikus asuva Nõo – Tamsa kõrvalmaantee ning Tartu ja Meeri tänavate vahelisel maa-alal asuva EELK Nõo Koguduse maa (katastritunnus 52801:010:0021) ja selle lähiala detailplaneering
Töö nr 05-06

4.18 KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Nr:	Kooskõlastav ametkond	Kuupäev	Ametinimi ja nimi	Asukoht	Märkused
1	Tartu Teedevalitsus	19.07.2006	Juhataja asetäitja Jüri Tomson	Tehnovõrkude joonis, Põhijoonis	Kooskõlastatud
2	Tartumaa Päästeteenistus	17.07.2006	Peainspektor Pjotr Vorobjov	Põhijoonis, viseeritud tehnovõrgud	Kooskõlastatud

Tabel 5: Kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Protsessi kaasatud füüsiline/juriidiline isik	Planeeringu läbivaatamise kuupäev	Nimi	Märkused
1	OÜ Nõo Veevärk	25.07.2006	Enn Juppets	
2	Eesti Energia AS (OÜ Jaotusvõrk)	24.07.2006	Enn Kitsnik	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
3	Elion Ettevõtted AS	14.07.2006	Jaak Ulmas	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

Tabel 6: Koostöö koondtabel

Nõo alevikus asuva Nõo – Tamsa kõrvalmaantee ning Tartu ja Meeri tänavate vahelisel maa-alal asuva EELK Nõo Koguduse maa (katastritunnus 52801:010:0021) ja selle lähiala detailplaneering
Töö nr 05-06

B - Koostöö ning kooskõlastused

C - Kaardid

Joonis 1: Situatsiooniskeem, kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:5000

Nõo alevikus asuva Nõo – Tamsa kõrvalmaantee ning Tartu ja Meeri tänavate vahelisel maa-alal asuva EELK Nõo Koguduse maa (katastritunnus 52801:010:0021) ja selle lähiala detailplaneering
Töö nr 05-06

Joonis 2: Olemasolev olukord, M 1:500

Nõo alevikus asuva Nõo – Tamsa kõrvalmaantee ning Tartu ja Meeri tänavate vahelisel maa-alal asuva EELK Nõo Koguduse maa (katastritunnus 52801:010:0021) ja selle lähiala detailplaneering
Töö nr 05-06

Joonis 3: Põhijoonis, M 1:500

Nõo alevikus asuva Nõo – Tamsa kõrvalmaantee ning Tartu ja Meeri tänavate vahelisel maa-alal asuva EELK Nõo Koguduse maa (katastritunnus 52801:010:0021) ja selle lähiala detailplaneering
Töö nr 05-06

Joonis 4: Tehnovõrgud, M 1:500

Nõo alevikus asuva Nõo – Tamsa kõrvalmaantee ning Tartu ja Meeri tänavate vahelisel maa-alal asuva EELK Nõo Koguduse maa (katastritunnus 52801:010:0021) ja selle lähiala detailplaneering
Töö nr 05-06

Joonis 5: Detailplaneeringu visualiseerimine