

Seletuskiri.....	4
1. Üldandmed	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
1.2. Planeeringu tellija.....	4
1.3. Planeeringu koostaja	4
1.4 Töögrupp	4
2. Planeeringu eesmärk	4
3. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad.....	4
4. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid	5
5. Planeeringu lahendus	5
5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart.....	5
5.2. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus.....	5
5.2.1. Asukoha kirjeldus, olemasolevate kinnistute piirid ja sihtotstarbed	5
5.2.2. Olemasolev situatsioon ja seotus ümbritseva teedevõrguga	6
5.2.3. Kommunikatsioonid ja trassid	7
5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
5.4. Kruntide ehitusõigus	7
5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	8
5.6. Liikluskorraldus	9
5.6.1. Kruntidele pääsu asukoht ja piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud	9
5.6.2. Parkimine	9
5.6.3. Liiklusskeem lasteade "Kröll" ja Haraldi Maakaubamaja vahelisel maaalal	9
5.7. Haljastus ja heakorrastus	10
5.7.1. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, piirdeaedade rajamine	10
5.7.2. Jäätmekäitluse korraldamine.....	11
5.8. Ehitistevahelised kujad	11
5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	11
5.9.1. Heitvee kanalisatsioon.....	12
5.9.2. Veevarustus.....	12
5.9.3. Küte.....	12
5.9.4. Sidevarustus.....	12
5.9.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	12
5.9.6. Sademevee kanaliseerimine.	13
5.9.7. Tuletõrje veevarustus.....	13

5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.....	14
5.11. Arhitektuurinõuded ehitistele.	14
5.12. Servituutide määramise vajadus	15
5.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal	15
5.14. Varemkehtestatud planeeringute muutmissettepanek.	16
5.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	17
5.17. Planeeringu rakendamise võimalused	17

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE:

GRAAFILINE LISA:

Leht 1 Situatsiooni skeem	M 1:2000
Leht 2 Olemasolev olukord	M 1:1000
Leht 3 Planeeringu põhikaart	M 1:1000
Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus	M 1:1000
Leht 5 Illustreeriv kaart	

Seletuskiri

1. Üldandmed

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Planeeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavolikogu 28.septembri 2006 otsus nr 82 Nõo lasteaia "Krõll" territooriumi ja selle lähiumbruse maa-ala detailplaneeringu algatamise kohta ja Nõo Vallavalitsuse 16.oktoobri 2006 korraldusega nr 303 kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohad.

1.2. Planeeringu tellija

Nõo Vallavalitsus

1.3. Planeeringu koostaja

Omandi OÜ

Aadress: Näituse 27, 50409 Tartu

Äriregistri nr: 10288752

Tel: 7 420 999

Faks: 7 384 017

1.4 Töögrupp

planeerija: Kristine Fenske

arhitekt: Ott Ojamaa

projektbüroo juhataja: Urmas Koch

2. Planeeringu eesmärk

Planeeritav ala on ~ 5,5 ha suurune.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala jagamine kruntideks, kruntidele ehitusõiguse määramine sotsiaalmaja (munitsipaalkorterid), korruselamute ja lasteaia juurdeehituse tarbeks, kruntide hoonestusala piiritlemine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha ning liikluskorralduse määramine.

3. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad

3.1. Kivi tn 6 kinnistu (registriosa nr 1122804, katastritunnus 52801:010:0352) omanik on Nõo vald; pindala 9104 m².

3.2. Kivilinna kinnistu (registriosa nr 1509104, katastritunnus 52801:010:0061) omanik on AS Emajõe Veevärk; pindala 9614 m².

3.3. Maa on jätkuvalt riigi omandis ~3,8 ha osas.

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

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

4.2. Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava (AS Kobras 2001).

4.3. Nõo Vallavolikogu 28. septembri 2006 otsusega nr 78 kehtestatud Männiku kinnistu detailplaneering (koostaja Maainseneribüroo Omandi OÜ).

5. Planeeringu lahendus

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud Omandi OÜ (litsents: 432 MA, 17.12.2003; RETTER EG10288752-0001) poolt koostatud aktualiseeritud digitaalselt mõõdistatud Nõo lasteaia geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Töö nr GEO2249, detsember 2006.

5.2. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus

5.2.1. Aukoha kirjeldus, olemasolevate kinnistute piirid ja sihtotstarbed

- Planeeritav ala asub Tartu maakonnas, Nõo vallas, Nõo alevikus, asula tiheasustusalal. Olemasolevad krundipiirid on esitatud joonisel Leht 2 Olemasolev olukord.
- Planeeringualasse jäävate katastriüksuste olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed on: Kivi tn 6 kinnistu – 100% sotsiaalmaa; Kivilinna kinnistu – 50% üldmaa, 50% transpordimaa; riigi omandis olev reformimata maa – sihtotstarve puudub.
- Planeeringuala ümbritsevate naaberkatastriüksuste olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed on: Aiamaa-Nõo kõrvalmaantee nr 22154 (52801:010:0049) - transpordimaa; Voika tn 8 (52801:009:0317) - üldmaa; Voika tn 6 (52801:010:0417) – elamumaa, sotsiaalmaa; Voika tn 4 (52801:010:0418) – elamumaa, sotsiaalmaa; Oja tn 12 (52801:010:0036) – ärimaa; Oja tn 8 (52801:010:0350) – väikeelamumaa; Oja tn 10 (52801:010:0005) – väikeelamumaa; Kivi tn 3 (52801:010:0415) – elamumaa; Kivi tn 1 (52801:010:0413) – elamumaa, sotsiaalmaa; Vana-Nõo tn 1a (52801:010:0091) – elamumaa, ärimaa; Vana-Nõo tn 1 (52801:010:0044) – väikeelamumaa; Vana-Nõo tn 3 (52801:010:0194) – elamumaa; Nõo-Tamsa kõrvalmaantee nr 22155 (52801:010:0051) – transpordimaa; Kivilinna pumbamajade (52801:010:0062) – tootmismaa; Kivi tn 2 (52801:010:0414) – elamumaa, sotsiaalmaa; Kivi tn 4 (52801:010:0416) – elamumaa, sotsiaalmaa; Lao tn 1 (52801:010:0419) – elamumaa, sotsiaalmaa; Sepa (52801:010:0043) – maatulundusmaa; Lao tn 2 (52801:009:0046) – väikeelamumaa; Männiku tn 2

(52801:009:0327) – väikeelamumaa; Lao tn (52801:009:0344) – transpordimaa; Vahe tn (52801:009:0324) – transpordimaa; Vahe tn 2 (52801:009:0321) – korruselamumaa; Lao tn 3 (52801:009:0325) – väikeelamumaa; Vahe tn 4 (52801:009:0322) – korruselamumaa; Vahe tn 6 (52801:009:0323) – korruselamumaa; Männiku (52801:009:0319) – üldmaa; Voika tn 10a (52801:009:0318) - ärimaa

5.2.2. Olemasolev situatsioon ja seotus ümbritseva teedevõrguga

- Suurem osa planeeritavast alast asub reformimata riigimaal, mis on seni kasutusel olnud valdavalt heina ja põllumaana. Planeeritaval alal asub kirdeosas Nõo aleviku lasteaed “Kröll” kuni kahekorruseline hoone koos lasteaia territooriumiga ja kohalikule omavalitsusele kuuluv Kivi ja Oja tänava pikendusena kasutatav tänavamaa osa. Lasteaiast loode ja ida suunas asuvad kolmekorruselised korterelamud, põhja poole jääb Oja tänava kauplusehoone. Planeeringualast veidi kaugemal ida suunas asuvad valdavalt kuni kahekorruselised väikeelamud. Planeeritavast alast lõunapoole jäävad samuti mõned väikeelamukrundid, edelasse jääb kolmene grupp varemplaneeritud veel ehitamata kuni kolmekorruselisi korterelamuid (2006.a. kehtestatud Männiku detailplaneeringu järgi). Ida ja loode pool asuvad üldmaakrundid, millest Voika tn 8 kasutatakse spordiväljakuna. Ida suunas, planeeringualast kaugemal asub tootmis- ja üksikute ärihoonete piirkond.
- Planeeritavast alast lõunasse jääb olemasolev kruusakattega Lao tänav, Lao tänava laius on 4,0-4,5 m ja tänav on kahesuunaline. Planeeringualast põhja jääb olemasolev Aiamaa-Nõo kõrvalmaantee, mis on kõvakattega, kahesuunaline ja 5,5-6 m laiune. Planeeritava ala loodeosas on olemasolev Aiamaa-Nõo kõrvalmaanteelt algav kõvakattega juurdepääsutee, mis viib planeeritavast alast idas asuvasse tootmispiirkonda. Nimetatud juurdepääsuteest kuni Oja tn 12 (Haraldi Maakaubamaja) ja lasteaia vahelise platsini kulgeb läbi planeeritava ala kõvakattega 3,0 m laiune kergliiklustee. Oja tn 12 ja lasteaia ees asuvast platsist läheb kaks kõvakattega tänavat elamute vahelt planeeringualast idas asuva Nõo-Tamsa kõrvalmaanteeni (Oja ja Kivi tänavad). 2006. a. kehtestatud Männiku detailplaneeringu järgi on ette nähtud rajada läbimurre Lao tänavalt Aiamaa-Nõo kõrvalmaanteeni uue tänava (Vahe tn) näol. Kõik tänavad on kahesuunalise liiklusega. Praegune liiklussituatsioon on väga keeruline: olemasolevad tänavad on kitsad kahesuunalise liikluse jaoks ja lisaks kulgeb osa liiklusest ka üsna kaootiliselt läbi korterelamukruntide. Olemasolev ja varemplaneeritud liiklussituatsioon on esitatud joonisel Leht 1 Situatsiooniskeem ja Leht 2 Olemasolev olukord.

5.2.3. Kommunikatsioonid ja trassid

Planeeritavat ala läbivad olemasolevad vee-, kanalisatsiooni-, sadevee-, kaugkütte-, gaasi- ja telekommunikatsioonitrassid, madalpingekaablid ning madalpinge ja keskpinge õhuliinid. Ala asub kaugkütte teeninduspiirkonnas. 2006. a. kehtestatud Männiku detailplaneeringu järgi on ette nähtud rajada trassikoridorid ka Vahe tänava alla. Planeeritavast alast läänes asub Vana-Nõo alajaam. Planeeritava alal, lasteaia krundi ja Voika tänava äärsete kortermajade vahel asub olemasolev maaalune tuletõrje veevõtu mahuti. Olemasolevad kommunikatsioonid ja trassid on näidatud joonisel Leht 2 Olemasolev olukord.

5.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Planeeritavale alale on kavandatud kokku 12 krunti. Nendest kolm lasteaia krunti (Pos2, Pos2a ja Pos2b) on ajutised krundid, mis liidetakse üheks tervikkrundiks (Pos2). Planeeritavale alale on kavandatud neli korruselamumaa sihtotstarbega krunti, millest üks on mõeldud munitsipaalkorterelamu tarvis (krundil Pos 7). Lisaks on planeeringualale kavandatud üldkasutatavale pargile üks üldmaa krunt ja teede ning tänavate rajamiseks neli transpordimaa krunti. Lasteaed "Kröll" ja Kivi tänava vahel on vajalik piiri korrigeerimine, et võimaldada normidele vastavat liikluskorraldust 96 m² osas (Kivi tn 3 elamu vastas).

Kruntide piiride määramisel on arvestatud olemasolevat ja varemplaneeritud kontaktvööndi situatsiooni. Planeeritavate kruntide piirid on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart. Planeeringus on arvestatud Nõo valla ehitusmääruse punkt 18. Planeeringuga kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntide pindalad on vahemikus 3 073 m² – 4 373 m² ning hoonetevaheline minimaalseim kaugus on 16 m.

Kruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud Tabelis 1.

Munitsipaalomandisse taotletavad reformimata maa krundid on :

- Pos 2b – olemasoleva lasteaed "Kröll" krundi Pos 2 suurendamiseks
- Pos 3 – üldkasutatava haljasala rajamiseks
- Pos 4, Pos 5 ja Pos 6 – tänavate rajamiseks
- Pos 7 – munitsipaalkortermaja ehitamiseks
- Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 – kortermaja ehitamiseks

5.4. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (Tabel 1) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete vähim ja suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete vähim ja suurim lubatud kõrgus; 5) lubatud maksimaalne korterite arv; 6) lubatud katusekalde vahemik kraadides.

Planeeritavad maakasutuse sihtotstarbed on:

- Korruselamumaa (E/EK)
- Transpordimaa (L)

- Sotsiaalma (Ü/Üh; Ü/Üm)

Maatükkide sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrusest nr. 36, muudetud 29.04.1996 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused".

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kohaselt on kruntidele kavandatud ehitiste kasutamise otstarbe kood ja nimetus järgmine:

- 11220 – kolme ja enama korteriga elamu
- 12631 – koolieelne lasteasutus
- 21120 – tänavad ja teed
- 24219 – muu nimetamata rajatis, nt varikatus
- 24121 – lõbustus- ja puhkepargi rajatis
- 24212 – haljastus või heakorrastus
- 22000 – torujuhtmed, side- ja elektriliinid

Kruntide maapinna kõrguse muutmist ei ole ette nähtud. Kelgumäe maapinnakõrgused lahendada haljastusprojekti koostamise käigus.

Tabel 1

Planeeritava krundi pindala, krundi ehitusõigus ja lubatud katuskalle

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Lubatud maksimaalne korterite arv	Hoonete vähim ja suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete vähim ja suurim lubatud kõrgus (m), suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalle (kraadides)
Pos 1	9 173	100% L	-	-	-	-	-
Pos 2	8 919	100% Ü/Üh	1 koolieelse lasteasutuse hoone	-	1 165/1 850	6,0/9,0m 2 korrust	0-15
Pos 2a	534	100% Ü/Üh					
Pos 2b	2 256	100% Ü/Üh					
Pos 3	18 551	100% Ü/Üm	-	-	-	-	-
Pos 4	3 668	100% L	-	-	-	-	-
Pos 5	155	100% L	-	-	-	-	-
Pos 6	2 096	100% L	-	-	-	-	-
Pos 7	4 373	100% E/EK	1 eluhoone	24	350/500	6,0/14,0m 3 korrust	0-15
Pos 8	4 119	100% E/EK	1 eluhoone	18	350/500	6,0/14,0m 3 korrust	10-30
Pos 9	3 779	100% E/EK	1 eluhoone	18	350/500	6,0/14,0m 3 korrust	10-30
Pos 10	3 073	100% E/EK	1 eluhoone	18	350/500	6,0/14,0m 3 korrust	10-30

5.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundipiiridega, hoonestusala on näidatud joonisel

Leht3 Planeeringu põhikaart. Kohustuslik ehitusjoon on määratud kruntidele Pos 8, Pos 9 ja

Pos 10 hoonestusalade Vahe tänava poolsel küljele, teistel hoonestatavatel kruntidel kohustuslik ehitusjoon puudub. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi, hoone põhimaht peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel, väikesemahuliste hooneosade: varikatuste ja rõdude rajamine ettepoole kohustuslikku ehitusjoont on lubatud maksimaalselt 1,5m ulatuses. Rajatise võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

5.6. Liikluskorraldus

5.6.1. Kruntidele pääsu asukoht ja piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud
Planeeritavale krundile Pos 2 on planeeringuga kavandatud säilitada olemasolevad juurdepääsud autodele ja jalakäijatele. Lisaks on kavandatud jalakäijatele kaks lissisepääsu: üks planeeritavast munitsipaalparklast ja teine kavandatavate korterelamute poolset krundiküljelt. Korterelamutele Pos 7 ja Pos 8 on planeeritud üks ühine sissesõidutee Lao tänavalt, korterelamutele Pos 9 ja Pos 10 on planeeritud ühine sissesõidutee Männiku detailplaneeringuga ette nähtud uuest Vahe tänavast. Kruntidele juurdepääsude asukohad on kohustuslikud ja on näidatud planeeringu joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart. Teistest krundipiiri osadest juurdepääsude rajamine on keelatud. Planeeritavate juurdepääsutänavate ja kruntidele sissesõitude orienteeruvad maapinna kõrgusarvud on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart. Täpsed maapinnakõrgused tuleb määrata teede projekteerimise käigus.

5.6.2. Parkimine

Elamukruntidel on parkimine lahendatud krundisiselt. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud hoonetesse kavandatavast maksimaalsest korterite arvust ja Eesti standardist EVS 843:2003, äärelinnale esitatud nõudmistest. Arvestatud on 1,1 parkimiskohta korteri kohta. Krundile Pos 7 on kavandatud 28 parkimiskohta, kruntidele Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 on igale ette nähtud 20 parkimiskohta. Juhul kui kortereid ehitatakse vähem, tuleb samas proportsioonis vähendada ka parkimiskohti, arvestades et normatiiv 1,1 parkimiskohta korteri kohta oleks täidetud.

Lasteaia kõrvale, tänavamaale, kruntidele Pos 1 ja Pos 4 on planeeritud üks munitsipaalparkla 20 parkimiskohaga ja krundile Pos 1 lasteaia ning Haraldi Maakaubamaja vahelisele alale teine munitsipaalparkla 13 parkimiskohaga, lisaks on kaupluse kõrval veel 4 parkimiskohta.

5.6.3. Liiklusskeem lasteaed "Krõll" ja Haraldi Maakaubamaja vahelisel maaalal

Planeeringuga on ette nähtud rajada Männiku planeeringus kavandatud Vahe tänavast kuni lasteaed "Krõll" ja Haraldi Maakaubamaja vahelise maa-alani olemasoleva kergliiklustee asemel uus juurdepääsutänav Kivi tänava pikendusena. Selline lahendus võimaldab suunata momendil läbi olemasolevate Voika tänava korterelamukruntide kulgeva autoliikluse (lasteaia ja kaupluse suunas) tagasi tänavamaale. Tänav on planeeritud ühepoolse 3,0 m laiuse

kõnniteega ja 6,0 m laiuse kahe-suunalise sõiduteega. Männiku detailplaneeringuga kavandatud lihtristmik on ette nähtud muuta ringristmikuks. Kuna läheduses asub spordiplats ja lasteaed, võtab ringristmik autoliiklemise kiirused väiksemaks. Lasteaed "Kröll" ja Haraldi Maakaubamaja vahelisel maaalal on planeeringuga ette nähtud vähendada olemasolevat haljasala, et laiendada tänaval liiklemiseks ette nähtud osa: olemasoleva tee asemele rajatakse korralik kõnniteedega tänav, kus kõnnitee osa on 3,0 m laiune ja sõidutee osa 6,0 m laiune. Ka siin on ette nähtud ringliiklus, see võimaldab lasteaia ees rakendada lühiajalist autode peatumist. Juurdepääsu Kivi tänava planeeringualast idasuunas olevale osale on ette nähtud laiendada olemasoleva lasteaia krundi arvelt, nihutades Kivi tänavaga piirnevat lasteaia krundi 2,5-2,7 m lasteaia hoonete suunas: selline lahendus võimaldab rajada 2,5m laiuse kõnnitee lasteaia poolsesse külge ja laiendada sõiduteed. Kuna Kivi tn 3 krundil asuv hoone tekitab Nõo-Tamsa kõrvalmaantee poolt tulevatele liiklejatele parempöörde sooritamiseks halva nähtavusega nurga, on planeeringus ette nähtud kasutada nähtavuse parandamiseks tehnilisi vahendeid: liikluspeeglit ja kehtestada piirkonnas kiiruspiirangud (õueala). Kõik sõidu- ja kõnniteed on ette nähtud kõvakattega ning kõnniteed eraldada tee sõidutee osast äärekiviga. Planeeritaval üldkasutataval haljasalal on lubatud kõnniteed rajada ka sõelmekattega teena. Planeeritaval üldkasutataval haljasalal võib jalgteede kulgemist täpsustada haljastusprojekti koostamisel.

5.7. Haljastus ja heakorrastus

5.7.1. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, piirdeaedade rajamine

Planeeringu realiseerimisega tuleb likvideerida osa planeeritava ala põhja, lääne ja loodeosas asuvast isetekkelisest kõrghaljastusest. Likvideeritav ja allesjääv olemasolev kõrghaljastus on näidatud planeeringu joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart. Planeeringuga on määratud minimaalne kõrghaljastuse osa planeeritaval alal, madalhalbastuse paiknemine planeeringualal on vaba. Täpsem haljastus: kõrghaljastuse ja madalhalbastuse liigiline kooslus ning sortiment tuleb määrata haljastusprojektiga. Liikide määramisel kasutada avalikule haljasalale sobivaid kooslusi ning rajamisel kohalikes puukoolides kasvatatud taimmaterjali.

Arvestades korterelamutes elavate inimeste võimalike liikumissuundadega pole piirdeaedade rajamine moodustatavatele elamukruntidele lubatud. Piire on lubatud ainult lasteaia krundile, piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 1,6 m ja lubatud on kasutada metallvõrkaeda kas ilma või koos hekiga. Ülejäänud planeeritavate elamukruntide visuaalseks eraldamiseks võib kasutada erinevat madalhalbastust.

Planeeritavale alale mänguväljakute rajamise juures tuleb mängukonstruksioonide valiku puhul arvestada erinevate vanusegruppidega ja jälgida mänguvahendite ohutust.

5.7.2. Jäätmekäitluse korraldamine.

Planeeritavatele elamukruntidele on ette nähtud paigaldada rajatistena jäätmemajad (varikatused) olmeprügi jaoks paigaldatavate prügikastide tarvis. Kruntidel Pos 7 ja Pos 8 ühise rajatisena kruntide piirile ja kruntidel Pos 9 ja Pos 10 samuti ühise rajatisena kruntide piirile. Jäätmemajad peavad kokku sobima hoonete arhitektuuriga. Soovitav on nimetatud rajatised projekteerida koos hoonetega. Lasteaia krundil säilib jäätmekäitluse korraldamisel olemasolev olukord.

Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevasse prügikonteinerisse, jäätmemajade asukohad on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

5.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist on 8,0 m, teemaa krundist 8,0 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass hoonetel on TP1.

Kujud on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

5.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Kõigile hoonestatavatele elamukruntidele on planeeritud vee-, kanalisatsiooni-, kaugkütte-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendused. Lasteaia krundile Pos 2 säilib trassiühenduste osas olemasolev olukord. Olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritavad trassid on näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal kulgevad põhjaosas olemasolevad vee-, kanalisatsiooni-, kaugkütte-, elektri- ja telekommunikatsiooni maa-alused trassid, elektriõhuliinid ning ka tänavavalgustus. Käesolevaks ajaks on koostatud Nõo valla ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimise ja laiendamise eskiislahendus, mille alusel alustatakse lähiaastatel Nõo alevikus ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimist ja laiendamist. Selle järgi on Lao tänava alla planeeritud uued vee- ja kanalisatsioonitrassid. 2006.a. kehtestatud Männiku detailplaneeringu järgi on ette nähtud vee-, kanalisatsiooni-, kaugkütte-, elektri- ja telekommunikatsioonitrassid ka Vahe tänava alla. Kõik uued tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena. Planeeritavast alast läänes asub Vana-Nõo alajaam, mille

võimsusest jätkub ka planeeritavate korterelamute tarbijate jaoks. Telekommunikatsiooniühenduse lõpp-punkt asub Oja tn 12 krundil (Nõo ATJ).

5.9.1. Heitvee kanalisatsioon

Planeeritud lahendus

Lasteaia krundile Pos 2 säilib olemasolev olukord. Planeeritavad korterelamud Pos 7 on ette nähtud ühendada Lao tänava alla planeeritavasse ja varemplaneeritud isevoolsesse kanalisatsioonitrassi, planeeritavad korterelamud Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 on ette nähtud ühendada Vahe tänava alla varemplaneeritud kanalisatsioonitrassi.

5.9.2. Veevarustus

Planeeritud lahendus.

Lasteaia krundile Pos 2 säilib olemasolev olukord. Planeeritav korterelamud Pos 7 on ette nähtud ühendada Lao tänava alla varemplaneeritud veetrassi, planeeritavad korterelamud Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 on ette nähtud ühendada Vahe tänava alla varemplaneeritud veetrassi. Veetorustiku dimensioneerimisel tuleb arvestada tuletõrje veevõtu nõuetega.

5.9.3. Küte

Planeeritud lahendus

Lasteaia krundile Pos 2 säilib olemasolev olukord. Planeeritavad korterelamud Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 on ette nähtud ühendada Lao tänava alla varemplaneeritud kaugkütte trassikoridori kaudu olemasoleva kaugkütte trassikoridoriga Kivi tänaval. Planeeritav korterelamud Pos 7 on ette nähtud ühendada Lao tn 1 asuvasse olemasolevasse kaugkütte trassikoridori.

5.9.4. Sidevarustus

Planeeritud lahendus.

Lasteaia krundile Pos 2 säilib olemasolev olukord. Planeeritavad korterelamud Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 on ette nähtud ühendada Lao tänava alla varemplaneeritud sidekaabli trassikoridori kaudu olemasoleva sidekaabli trassikoridoriga Kivi tänaval. Planeeritav korterelamud Pos 7 on ette nähtud ühendada Lao tn 1 asuva sidekaablikaevu kaudu Kivi tänava olemasoleva sidekaabli trassikoridoriga. Telekommunikatsiooniühenduse lõpp-punktiks on kõigil kruntidel Nõo ATJ, mis asub Oja tn 12.

5.9.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud lahendus.

Lasteaia krundile Pos 2 säilib olemasolev olukord. Planeeritavad korterelamud Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 on ette nähtud ühendada Lao tänava alla varemplaneeritud madalpinge trassikoridori kaudu Lao tänava kõrval asuva Vana-Nõo alajaamaga, kust planeeritavad elamud saavad oma toite. Krundipiiridele on planeeritud liitumiskilbid iga hoone kohta eraldi. Planeeritavad

korterelamud Pos 7 on ette nähtud ühendada Kivi tn 4 korterelamu juures asuva olemasoleva trassikoridori kaudu Vana-Nõo alajaamaga. Liitumiskilbi planeeritav asukoht on planeeritava hoone juures. Alale on ette nähtud ka tänavavalgustus, mis saab toite olemasolevast Vana-Nõo alajaamast. Tänavavalgustite orienteeruv asukoht ja toitekaablite kulgemine on näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus. Planeeringulahenduse realiseerimise käigus on ette nähtud ka viie olemasoleva elektriposti ümbertõstmine. Elektripostide uued orienteeruvad asukohad on näidatud joonistel Leht 3 Planeeringu põhikaart ja Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

5.9.6. Sademevee kanaliseerimine.

Planeeritavale alale on kavandatud sademevee ärajuhtimiseks juurdepääsutänavate äärde ühele poole lahtised sademeveekraavid. Sademevesi kogutakse kraavi, kus see imbib pinnasesse. Sademevee ärajuhtimine iga krundi siseselt lahendatakse edasise vertikaalplaneerimise käigus. Teede orienteeruvad kõrgusarvud ja sademeveekraavide paiknemine on ära näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

5.9.7. Tuletõrje veevarustus

Planeeringualal asub lasteaed "Krõll" juures olemasolev tuletõrje veemahuti. Seoses Nõo valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni rekonstrueerimisega on perspektiivis ette nähtud mahuti likvideerimine ja selle asendamine tuletõrje hüdrantidega. 2006.a. kehtestatud Männiku detailplaneeringuga on ette nähtud Vahe tänavale Voika tn 10a juurde üks tuletõrjehüdrant. Planeeringualale on ette nähtud rajada lisaks üks tuletõrjehüdrant. Tuletõrjehüdrant peab vastama Eesti standardi EVS 620-3:1996 nõuetele. Hüdrandi asukoht on näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

Tabel 2

Planeeritavad tehnovõrgu trassikoridoride orienteeruvad pikkused

Tehnovõrk	Juurde planeeritav trassikoridori pikkus (m)
Vesi	120
Kanalisatsioon	220
Telekommunikatsioon	250
Kaugküte	170
Madalpinge elamute toiteks	200
Madalpinge tänavavalgustuseks	1200

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

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

Lähtuvalt keskkonna säilitamise kohustusest ei väljastata planeeritavatele kruntidele hoonete ehitamiseks ehituslubasid enne kui krundi piirini on välja ehitatud ja kasutusloa saanud ühiskanalisatsioon ja –veevärk ning uued tänavad.

Ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine antud planeering ette ei näe.

5.11. Arhitektuurinõuded ehitistele.

- Lubatud korruselisus korruselamutel: kuni 3; lasteaia juurdeehitisel: kuni 2
- Lubatud katusekalded: korruselamukruntidel Pos 8, Pos 9, Pos 10 10°-30°; korruselamukrundil Pos 7 ja lasteaia krundil Pos 2 0°-15°; kruntidel Pos 8, Pos 9, Pos 10 on ette nähtud viilkatus, lasteaia krundil Pos 2 ja korruselamukrundil Pos 7 lamekatus; katuse harjajoon projekteerida korruselamukruntidel Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 paralleelselt Vahe tänavaga.
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: välisviimistlusmaterjalidena võib kasutada elamutel, kas puitmaterjale, kivimaterjale, krohvi või kombineeritud puit -, krohv- ja kivimaterjale. Elamute fassaadilahendustes pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, plekki ja plastmassi.
- Keelatud on eelpool nimetatud välisviimistlusmaterjalideta katmata palkmajade püstitamine.
- Akende projekteerimisel ja paigaldamisel puithoonele eelistada puidust aknaid.
- Jäätmemaja projekteerimisel kasutada elamuga kokkusobivaid materjale ja ühtset stiili.
- Kruntidel Pos 8, Pos 9 ja Pos 10 asuvad korterelamud peavad olema stiililt ühtse arhitektuurse käekirjaga, sest moodustavad grupina terviku, seetõttu on soovitatav et need projekteeritaks ühes ettevõttes, või oleks teostatud ühe arhitekti poolt.
- Planeeritavate kruntide maapinnakõrgused määrata tänavate projekteerimise käigus.
- Hoonete ±0.00 võiks olla planeeritavast maapinnast 30 – 60 cm kõrgem. Täpne ±0.00 määrata hoonete arhitektuurse projekteerimisega.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele. Hooned peavad olema, kas projekteeritud läbimaja projektina, või võimaldama tuletõrjemasinatel pääseda ümber maja sõitma. Viimasel juhul tuleb tugevdada 5,5 m ulatuses ümber hoone pinnast ning mitte rajada selles ulatuses kõrghaljastust.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima

ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

5.12. Servituutide määramise vajadus

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on krunte läbivatele planeeritavatele uutele tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus (Tabel 3). Tehnovõrkudele seatud isiklik kasutusõigus on ära näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

Tabel 3

Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 6, Vahe tn (52801:009:0324),	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat veetrassi.
Pos 6, Vahe tn (52801:009:0324),	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat kanalisatsioonitrassi.
Pos 6	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisajal asuvat tuletõrjehüdranti.
Vahe tn (52801:009:0324), Lao tn 1 (52801:010:0419)	Isiklik kasutusõigus	Kaugküttevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab kaugküttevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat kaugküttetrassi.
Pos 6, Vahe tn (52801:009:0324), Lao tn 1 (52801:010:0419)	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat telekommunikatsiooniliini.
Pos 1, Pos 3, Pos 4, Pos 6, Pos 9, Pos 10, Kivi tn 4 (52801:010:0416) Vahe tn (52801:009:0324),	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisaja kulgevat madalpinge elektriliini.

5.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritaval alal kavandatavatele kõnniteedele, mis asuvad korruselamukruntidel, avalik kasutus lähtudes kehtivast seadusandlusest (Asjaõigusseadus §155, Teeseadus §4). Avalikus kasutuses olevad teed on näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus ja Tabelis 4.

Tabel 4

Kinnistute ja nende osade kasutamine avalikul otstarbel

Kinnistu	Kitsendus	Kitsenduse sisu
Pos 7, Pos 8, Pos 9, Pos 10	Avalik kasutus	Avalikult kasutatav kõnnitee

5.14. Varemkehtestatud planeeringute muutmisettepanek.

Käesolev planeeringulahendus teeb ettepaneku muuta planeeritava ala ulatuses kehtivat Nõo valla üldplaneeringut (Nõo Vallavalitsus ja AS K&H 2006, kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15) maakasutuse sihtotstarvete osas. Üldplaneeringu järgi on planeeritavale alale ette nähtud ainult sotsiaalmaa sihtotstarve, planeeringulahendusega tehakse ettepanek muuta osaliselt sotsiaalmaa sihtotstarve elamumaaks. Ala vahetusse lähedusse jääb elamumaa sihtotstarbega maa, kus asuvad korterelamud ning juba väljakujunenud infrastruktuur lubaks loogilise jätkuna laiendada elamuehitusel osaliselt just planeeritavale alale.

Samuti teeb käesolev planeeringulahendus ettepaneku muuta Nõo Vallavolikogu 28.septembri 2006 otsusega nr 78 kehtestatud Männiku detailplaneeringu lahendust Vahe tänava liikluskorralduse ja trassikoridori kulgemise osas nimetatud lõigus. Kuna kergliiklustee ümberehitamine juurdepääsutänavaks suurendab oluliselt ka Vahe tänava põhjaosas toimuvat liiklust ning läheduses asuvad spordiväljak ning Nõo lasteaed, on käesoleva planeeringulahendusega muudetud Vahe ja Kivi tänava ristmik lihtristmikust ümber ringristmikuks.

5.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elanikes omanikutunde tekitamine
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur
- tagumiste juurdepääsude vältimine
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- korrashoid
- elamutevaheline nähtavus
- eraautode parkimine vahetult elamute ees
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid

- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

5.17. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Juurdepääsutee teemaa väljaehitamise kohustus on arendajal, juhul kui arendaja ja kohalik omavalitsus ei lepi kokku teisiti. Krundile juurdepääsu ja krundi piiridesse jäävate parklate, kogumiskaevude, haljastuse, tarade jms välja ehitamise kohustus on krundi hoonestajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja, võrguvaldajate ja kohaliku omavalitsuse kokkulepetele. Planeeringut on lubatud rakendada ka etapiviisiliselt: esimestes etappides lasteaia juurdeehitise ning korruselamu krundile Pos 7, kuna seal on võimalik kasutada olemasolevaid juurdepääsuteid ning kommunikatsioone. Järgmistes etappides Vahe tänavaga seotud krundid Pos8, Pos9 ja Pos10, kui on valminud Vahe tänav ning kommunikatsioonitrassid selle all.

14.03.2007.a./

/ Kristine Fenske, planeerija