

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 olukorra kirjeldus.....	5
5.2.1. Asukoha kirjeldus ja olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed.....	5
5.2.2. Planeeringus käsitletavate kruntide maakasutuse sihtotstarbed ja pindalad	5
5.2.3. Naabermaaüksuste sihtotstarbed ja pindalad.....	5
5.2.4. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht.....	6
5.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	6
5.3.1. Planeeringuala seotus ümbritseva teedevõrguga.....	6
5.3.2. Kontaktvööndi olemasolev /varemplaneeritud maaüksuste struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade.....	6
5.3.3. Planeeringulahenduse sobivus olemasolevasse keskkonda ja seotus kontaktvööndi olemasoleva/varemplaneeritud keskkonnaga	7
5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
5.5. Kruntide ehitusõigus	7
5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
5.7. Liikluskorraldus	8
5.7.1. Kruntidele pääsu asukoht ja piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud.....	8
5.7.2. Parkimine.....	8
5.8. Haljastus ja heakorrastus	9
5.8.1. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, piirdeaedade rajamine.....	9
5.9. Ehitistevahelised kujud	9
5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	9
5.10.1. Heitvee kanalisatsioon.....	9
5.10.2. Veevarustus	10
5.10.3. Küte	10

5.10.4. Sidevarustus	10
5.10.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	10
5.10.6. Sademevee kanaliseerimine.	11
5.10.7. Tuletõrje veevarustus.....	11
5.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.....	11
5.12. Arhitektuurinõuded ehitistele.	11
5.13. Servituutide määramise vajadus.....	12
5.14. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritava maa-alal	13
5.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.	13
5.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
5.17. Planeeringu rakendamise võimalused	13

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	14
--	----

KOOSKÕLASTUSED:

Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus nr 7-15/2-30 10.03.2008.a.....	15
Tartu Tervisekaitsetalituse kooskõlastus nr 40 24.03.2008.a.....	16
Tartu Teedevalitsuse kooskõlastus 09.04.2008.a.....	17
AS Emajõe Veevõrk koostöö 13.03.2008.a. nr 12.....	18
OÜ Jaotusvõrk koostöö nr 2135/2008 10.03.2008.....	19
Elion Ettevõtted AS koostöö 17.03.2008.....	19

GRAAFILINE LISA:

Leht 1 Situatsiooni skeem	M 1:2000
Leht 2 Olemasolev olukord	M 1:500
Leht 3 Planeeringu põhikaart	M 1:500
Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus	M 1:500
Leht 5 Illustreeriv kaart	

Seletuskiri

1. Üldandmed

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Planeeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavolikogu otsus Nõgiaru külas Nõo tn 10 asuva Nõgiaru lasteaia kinnistu detailplaneeringu algatamisest 28. juuni 2007a nr 135 ja Nõo Vallavalitsuse korraldusega 2. juuli 2007a nr 209 kinnitatud Nõgiaru külas Nõo tn 10 asuva Nõgiaru lasteaia kinnistu 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

planeerija: Evelin Karjus

arhitekt: Ott Ojamaa

projektbüroo juhataja: Urmas Koch

2. Planeeringu eesmärk

Planeeritava ala pindala on ~ 1,0 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundile täiendava ehitusõiguse määramine lasteaia hoonele juurdeehituse tarbeks, krundi hoonestusala piiritlemine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha ning liikluskorralduse määramine.

3. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad

- Nõgiaru lasteaia kinnistu (registriosas nr 2294304, katastritunnus 52801:007:0077) omanik on Nõo vald; pindala 8411 m².
- Nõo-Keeri kõrvalmaantee nr 22198 kinnistu (katastritunnus 52801:007:0101); pindala 6,04 ha.

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

- Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K&H 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15.
- Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava (AS Kobras 2001).

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 tn 10 geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Töö nr GEO 2672, oktoober 2007.

5.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

5.2.1. Asukoha kirjeldus ja olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas, Nõo vallas, Nõgiaru külas, asula kompaktselt hoonestatud alal. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Nõo-Keeri maanteelt. Planeeritava kinnistu maapinnakõrguste vahemik jääb vahemikku 67.15 kuni 69.53. Kinnistu maapinna langused on ala ida- ja kagusuunas. Planeeritava ala põhja- ja keskosas asub Nõgiaru lasteaia territoorium, ühekorruseline lasteaia hoone ning majapidamisabihoone. Planeeritava krundi põhjaosas kulgeb pinnastee Nõgiaru parki. Planeeritava ala põhjaosas asuvad olemasolevad vee- ja kanalisatsiooni- maa-alused trassid ning side õhuliin, idaosas madalpinge elektriõhuliinid. Olemasolev olukord on esitatud joonisel Leht 2 Olemasolev olukord.

5.2.2. Planeeringus käsitletavate kruntide maakasutuse sihtotstarbed ja pindalad

- Nõgiaru lasteaia – 100% ühiskondlike hoonete maa;
- Nõo-Keeri kõrvalmaantee nr 22198 – 100% transpordimaa

5.2.3. Naabermaaüksuste sihtotstarbed ja pindalad

- Nõo tn 8 (52801:007:0086) – ühiskondlike hoonete maa, põllumajanduslike tootmishoonete maa;
- Reformimata riigimaa;
- Nõgiaru puhasti (52801:007:0124) – jäätmeheidla maa;
- Nõo tn 16a (52801:007:0125) – tootmishoonete maa;
- Nõo tn 16 (52801:007:0059) – väikeelamumaa;
- Nõo tn 14 (52801:007:0056) – väikeelamumaa;
- Nõo tn 11 (52801:007:0032) – elamumaa;
- Nõo tn 9 (52801:007:0031) – elamumaa;
- Nõo tn 7 (52801:007:0030) – elamumaa.

5.2.4. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht

- Planeeringuala läbivad 0,4 kV pingega õhuliinid, millel on vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 211 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (§2) 2m mõlemal pool liini telge.
- Planeeringuala läbib side õhuliin, millel on vastavalt Elektroonilise side seadusele liinirajatise kaitsevööndi ulatus (§117) 2m mõlemal pool liini telge.
- Planeeritav ala külgneb läänest Nõo-Keeri kõrvalmaanteega nr 22198, millel on vastavalt Teeseadusele (§13,lg2) 50m laiune kaitsevöönd ja 60m laiune sanitaarkaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja telge.

5.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

5.3.1. Planeeringuala seotus ümbritseva teedevõrguga

Planeeritav ala on läänest piiritletud kõvakattega kahesuunalise ca 5 m laiuse Nõo-Keeri kõrvalmaanteega. Planeeritavast krundist kaugemal põhjas ristub Nõo-Keeri kõrvalmaantee kõvakattega kahesuunalise Soosilla-Nõgiaru kõrvalmaanteega. Nimetatud maanteede ristmiku lähedal asub Nõgiaru bussipeatus. Nõo-Keeri maanteelt on olemas juurdepääs planeeritavale alale. Olemasolev ja varemplaneeritud liiklussituatsioon on esitatud joonisel Leht 1 Situatsiooni skeem ja Leht 2 Olemasolev olukord.

5.3.2. Kontaktvööndi olemasolev /varemplaneeritud maaüksuste struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade

Planeeritav maaüksus on planeeringu koostamise hetkel ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega, krundil asub Nõgiaru lasteaia hoone ning kõrvalhoone. Lasteaia krundist lääne ja edela suunas, Nõo-Keeri maantee läänepoolsel küljel asuvad kuni kahe korruselised väikeelamud. Põhja poole jääb ühiskondlike hoonete maa ja põllumajanduslike tootmishoonete maa. Planeeringualast kirde suunas asub Nõgiaru park ning kagus Nõgiaru reoveepuhasti maaala. Planeeringualast kaugemal kirdes asub väikeelamute piirkond, alast kaugemal lõunas ja idas asuvad tootmishooned. Olemasolev hoonestus planeeringualal ja selle lähiumbruses koosneb põhiliselt kuni kahekorruselistest valdavalt viilkatusega (esineb ka kelpkatuseid) väikeelamutest ja kõrvalhoonetest ning põllumajanduslikest tootmishoonetest. Nõo-Keeri maantee ääres paiknevad hooned valdavalt väljakujunenud ehitusjoonel. Nõgiaru küla kompaktselt hoonestatud ala on ümbritsetud väärtuslike põllumajanduslike maadega. Planeeringuala kontaktvööndi olemasolevat olukorda kajastav situatsioon on näidatud joonisel Leht 1 Situatsiooniskeem.

5.3.3. Planeeringulahenduse sobivus olemasolevasse keskkonda ja seotus kontaktvööndi olemasoleva/varemplaneeritud keskkonnaga

Planeeritav hoone on arhitektuurilt vastandatud lähiümbruse valdavalt traditsioonilist tüüpi hoonestusele. Lubatud on projekteerida moodne hoone kaasaegsetest atraktiivsetest ehitusmaterjalidest.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritavat Nõgiaru lasteaia kinnistut kruntideks ei jagata. Kruntide piirid on näidatud kaardil Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

5.5. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (Tabel 1) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus; 5) hoonete suurim lubatud korruselisus; 6) Lubatud katusekalle

Planeeritavad maakasutuse sihtotstarbed on:

- Ühiskondlike hoonete maa (Üh)

Maa sihtotstarbe 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 krundil olemasolevate hoonete ja kavandatud juurdeehitise kasutamise otstarbe kood ja nimetus järgmine:

- 12631 – koolieelne lasteasutus
- 12744 - majapidamisabihoone
- 12615 – klubi, rahvamaja
- 12623 – raamatukogu

Krundi maapinna kõrguse muutmist ei ole ette nähtud.

Tabel 1

Planeeritava krundi pindala, krundi ehitusõigus ja lubatud katuskalle

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)		Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalle (kraadides)
Nõgiaru lasteaia	8411	55%AH 25%PS 20%AR	3 2 põhihoonet (olemasolev lasteaed + planeeritav juurdeehitis) ja 1 abihoone	Olemasolevad hooned	Säilib olemasolev olukord 374	Säilib olemasolev olukord 77,14	1+ katusekorrus*	Säilib olemasolev olukord
				Planeeritav juurdeehitis	415	77,60		0-15

* Olemasoleval lasteaia hoonel on lubatud katusekorruse väljaehitamine kasuliku pinnana

AH – Teadus-, haridus- ja lasteasutuse maa

PS – Spordirajatiste maa

AR – Kultuuri- ja kogunemisasutuse maa

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundipiiridega. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi. Lubatud on väikesemahuliste hooneosade: varikatuste ja rõdude ulatumine väljapoole määratud hoonestusala maksimaalselt 1,5m ulatuses. Rajatisi võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala. Planeeritud hoonestusala on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

5.7. Liikluskorraldus

5.7.1. Kruntidele pääsu asukoht ja piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud

Planeeritavale krundile on planeeringuga kavandatud säilitada olemasolev juurdepääs Nõo-Keeri maanteelt. Lisaks on planeeritavale kinnistule kavandatud üks uus sõidukite ning üks uus jalakäijate juurdepääs Nõo-Keeri maanteelt. Sõidukite juurdepääsutee on kavandatud 5,0 m laiusena ja kõvakattega, kõnnitee on planeeritud 3,0 m laiusena.

Nõo-Keeri maantee äärde on planeeritava krundi osas lähtuvalt Nõo valla üldplaneeringule kavandatud 3m laiune ühepoolne kõnnitee. Sõidutee ja kõnnitee on ette nähtud eraldada äärekiviga.

5.7.2. Parkimine

Parkimine on lahendatud krundisiselt. Olemasolevat parklat krundi põhjaosas on kavas laiendada. Lisaks on kavandatud parkla planeeritud juurdeehitise ja teemaa vahelisele alale. Krundile on ette nähtud kokku 23 parkimiskohta. Arvestades planeeritava ala paiknemist maapiirkonnas ning lähtudes hoonetele kavandatud funktsioonist on parkimiskohti planeeritud rohkem, kui näeb ette Eesti standard EVS 843:2003 "Linnatänavad" äärelinnale ette nähtud normatiiv.

Tänavate maaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

Tabel 2

Parkimiskohtade arvutus

Hoone kasutamise planeeritud otstarve		Hoone ehitusaluse brutopinna suurus	EVS 843:2003 parkimisnormatiiv	Krundile kavandatud parkimiskohtade arv
Olemasolev hoone	Klubi, rahvamaja; Raamatukogu	I korrus – 225 m ² Katusekorrus (50% I korrusest) – 112,5 m ²	Näitus, muuseum, raamatukogu (1/120) – 3 kohta	9 parkimiskohta
Planeeritav juurdeehitis	Koolieelne lasteasutus; Klubi, rahvamaja	I korrus – 415 m ² II korrus (50% I korrusest) – 207,5 m ²	lasteaed (1/200) – 4 kohta	14 parkimiskohta

5.8. Haljastus ja heakorrastus

5.8.1. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, piirdeaedade rajamine

Planeeritaval alal esineb elujõuline kõrghaljastus. Olemaosoleva kõrghaljastuse osakaal krundi pindalast on 37%. Planeeritud hoonestus- ja juurdepääsuala on kavandatud sellisest, et likvideeritava kõrghaljastuse osa oleks minimaalne. Planeeringus on fikseeritud ka juurdelisatava kõrghaljastuse asukohad. Planeeringuga on määratud minimaalne kõrghaljastuse osa planeeritaval krundil, madalhaljastuse paiknemine planeeringualal on vaba. Liikide määramisel kasutada avalikule haljasalale sobivaid kooslusi ning rajamisel kohalikes puukoolides kasvatatud taimmaterjali. Olemasolev säilitatav, likvideeritav ja juurdelisatav kõrghaljastuse paiknemine on näidatud kaardil Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

Planeeringuga on ette nähtud likvideerida kavandatava juurdeehitise ja rajatiste alla jäävad piirded ning rajada uued piirded, et säiliks lasteaia territooriumi ümbritsetus taraga, mis eraldab laste liikumise osa kavandatud parklatest ja juurdesõiduteedest. Planeeritava piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m ja lubatud on kasutada abipurseid, üldpildis vähe mõjulepääsevaid võrk/sepispiirdeid ilma või koos hekiga.

Planeeritavale alale kavandatavate mängukonstruksioonide valiku puhul tuleb arvestada erinevate vanusegruppidega ja jälgida mänguvahendite ohutust.

Olemaosoleva säilitatava, likvideeritava ja planeeritava piirde ning olemasolevate säilitatavate, likvideeritavate ja kavandatavate mänguatraksioonide orienteeruvad asukohad on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

5.9. 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 11,23 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass hoonetel on TP1.

Kujud on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

5.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Olemaosolev olukord

Planeeritaval krundil on olemas vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevarustus. Planeeritaval alal säilitatakse olemasolevad trassiühendused. Vajalik on tarbimisvõimsuse suurendamine. Olemasolevad trassid on näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

5.10.1. Heitvee kanalisatsioon

Planeeritud lahendus

Planeeritaval alal säilitatakse olemasolevad kanalisatsioonitrassid. Täiendavalt on planeeritud kavandatud juurdeehitise reovee ärajuhtimiseks uus kanalisatsioonitrassi lõik planeeritavast

juurdeehitisest kuni olemasoleva reovee kanalisatsioonitrassini. Kanalisatsioonitorustik tuleb dimensioneerida projekteerimise käigus, arvestades ärajuhitavat veekogust. Kanalisatsiooni projekteerimisel kasutada vastavat sertifikaati omavaid SN 8 rõngasjäikusega torusid. Hoone ühendustorustikule projekteeritavate kontrollkaevude minimaalne läbimõõt on 400/315. Igasse torustiku pöörde- ja hargnemiskohta projekteerida kaev. Majajuhendustorustikul peab olema kinnistu sees vähemalt üks kaev. Planeeritava reoveekanalisatsiooni trassikoridori paiknemine on ära näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus. Täpsed lahendused tuleb anda vee- ja kanalisatsiooni kohta koostatavate tööprojektidega.

5.10.2. Veevarustus

Planeeritud lahendus.

Planeeritaval alal säilitatakse olemasolevad veetrassid. Täiendavalt on kavandatud rajada olemasolevast veekaevust kuni planeeritava juurdeehitiseni uus veetrassi lõik (dv 32 mm). Ühendustorustikule projekteerida kinnistu piirist vähemalt 30 cm väljapoole maakraan. Veetorustiku materjalina kasutada PN 10 surveklassiga PE veetoru. Hoonetesse rajada AS Emajõe Veevõrk nõuetele vastav veemöödusõlm. Veemöödusõlmes võib kasutada ainult metallkere ja kuiva mõõtekambriga mitmejaolist tiivikmehhanismiga veearvestit. Planeeritava vee trassikoridori paiknemine on ära näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus. Täpsed lahendused tuleb anda vee- ja kanalisatsiooni kohta koostatavate tööprojektidega.

5.10.3. Küte

Planeeritud lahendus

Planeeringualal olemasoleval hoonel säilib lokaalne küte. Planeeritava juurdeehitise soojavarustus tuleb lahendada samuti lokaalselt. Kasutada on lubatud maakütet, elektrikütet, gaasi või keskkonnale ohutut tahkekütet. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

5.10.4. Sidevarustus

Planeeritud lahendus.

Planeeritaval alal säilitatakse olemasolev side õhuliin. Planeeritava juurdeehitise sidevarustus tuleb lahendada hoonesiseselt.

5.10.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud lahendus.

Planeeritaval alal säilitatakse olemasolevad madalpinge elektriõhuliinid. Kinnistul on olemas 3x50A võrguühendus, mida vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele nr.132383 on vastavalt vajadusele võimalik suurendada kuni 3x63A. Liitumiskilbi asukoht on Otase 15/0,4kV alajaama F-6/Lasteaed sisestusmastil nr.1. Siseelektripaigaldis (uus toitekaabel)

ehitada kuni liitumispunktini välja enne uue liitumisühenduse väljaehitamist. Nõo-Keeri maanteega paralleelselt planeeritava kõnnitee äärde ja parklatesse on ette nähtud tänavavalgustus. Tänavavalgustite orienteeruv asukoht ja toitekaablite kulgemine on näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus. Toitekaablite täpne kulgemine tuleb lahendada elektrivõrkude kohta koostatava tööprojektiga.

5.10.6. Sademevee kanaliseerimine.

Planeeritavale alale on kavandatud sademevee ärajuhtimiseks sademevee kanalisatsioonitrass, mida mööda juhitakse sademevesi planeeringuala põhjaosas asuvasse kraavi. Enne sademevee kraavi juhtimist on ette nähtud paigaldada liiva- ja õlipüüdurid. Sademevee kanalisatsioonitrassi ning liiva- ja õlipüüdurite asukohad on näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

5.10.7. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate tuletõrje veemahutite baasil. Mahutite asukohad on näidatud joonisel Leht 1 Situatsiooni skeem.

Tabel 3

Planeeritavad tehnovõrgu trassikoridoride orienteeruvad pikkused

Tehnovõrk	Juurde planeeritav trassikoridori pikkus (m)
Vesi	26 (krundi sisene)
Kanaliseatsioon	14 (krundi sisene)
Madalpinge tänavavalgustuseks	30 (krundi sisene), 118 (krundi väline)
Sadeveekanaliseatsioon	98 (krundi sisene)

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

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

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

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevatesse jäätmekonteineritesse, jäätmekonteinerite asukohad on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhijoonis. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

5.12. Arhitektuurinõuded ehitistele.

- Lubatud korruselisus:

- o Olemasoleval lasteaia hoonel on lubatud katusekorruse väljaehitamine kasuliku pinnana.
- o Planeeritaval juurdeehitisel on lubatud kuni 2 korrust (50% - 1-korruseline, 50% - 2-korruseline)
- Lubatud katusekalded:
 - o Olemasoleval lasteaia hoonel säilib olemasolev olukord
 - o Planeeritaval juurdeehitisel on lubatud katusekalde vahemik 0° - 15°
- Hoone välisviimistluses tuleb kasutada kestvaid, kaasaegseid ja atraktiivseid ehitusmaterjale. Lubatud välisviimistlusmaterjalid: välisviimistlusmaterjalidena võib kasutada kas puitmaterjale, kivimaterjale, tellist, krohvi või kombineeritult neid ning klaasi. Viimistluses eelistada looduslähedasi värvitoone
- Keelatud on eelpool nimetatud välisviimistlusmaterjali(de)ta katmata palkmaja ehitus.
- Akende projekteerimisel ja paigaldamisel puithoonele eelistada puidust aknaid.
- Hoone arhitektuuris on lubatud kaarjate vormide kasutamine.
- Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.
- 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.

5.13. Servituutide määramise vajadus

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras. Tehnovõrkudele seatud liiniservituut on näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

Servituutide määramise vajadus

Tabel 4

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Nõgiaru lasteaia (52801:007:0077)	Liiniservituut	Elektrivõrgu valdaja	Liiniservituut annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvaid elektrirajatisi.
Nõgiaru lasteaia (52801:007:0077)	Liiniservituut	Veevõrgu valdaja	Liiniservituut annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvat veetrassi
Nõgiaru lasteaia (52801:007:0077)	Liiniservituut	Veevõrgu valdaja	Liiniservituut annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal asuvaid kanalisatsioonirajatisi
Nõgiaru lasteaia (52801:007:0077)	Liiniservituut	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Liiniservituut annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada kinnisasjal

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

Vajadus puudub.

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:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur
- tagumiste juurdepääsude vältimine
- selgelt eristatav ja hästi valgustatud juurdepääs
- korrashoid
- hoonetevaheline nähtavus
- autode parkimine vahetult hoonete 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 rakendamise 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.

Avalikult kasutatavate kõnniteede ning tänavavalgustuse väljaehitamise kohustus on Nõo vallal. 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.