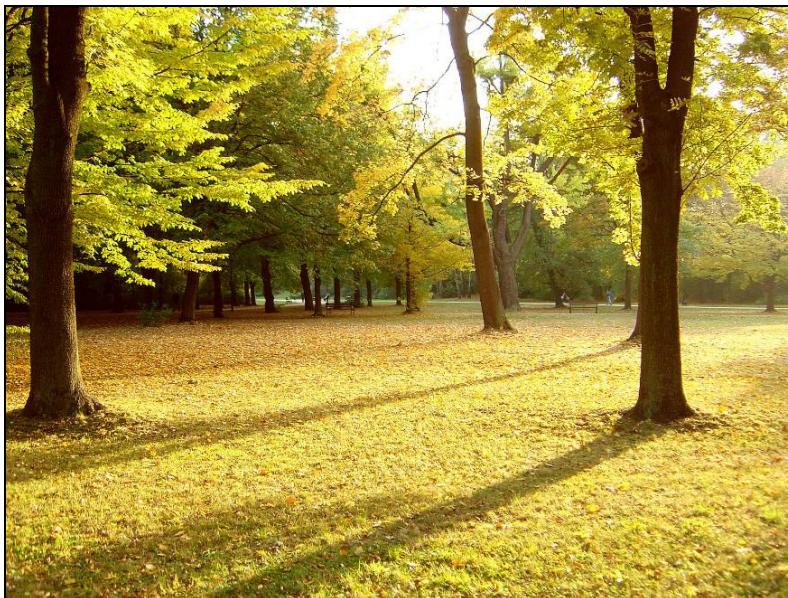




Nõo alevikus asuva Heinla kinnistu ja selle lähiala DETAILPLANEERING

Töö nr	DP060018
Asukoht	Nõo alevik, Nõo vald, Tartumaa
Staatuse	Detailplaneering
Tellijä	Nõo Vallavalitsus
Huvitatud isik	AS Terkar
Koostaja	Prope Mare Keskkonna Agentuur OÜ

Prope Mare
Keskkonnaagentuur

05/2007 Tartu

EESSÕNA

Väga raske on teha ennustusi, seda eriti tuleviku kohta.

Confucius

Juba ammustest aegadest alates on inimesed unistanud näha ette tulevikku ja omada võimet ennustada. Soovist olla ettenägelikud on eesti keelde jäänud tähendused: visioon ja planeerimine. Esimene tähendab nägemust tulevikust ja teine kavatsuste seadmist vastavalt oma nägemusele.

Käesolev detailplaneering on dokument, millega nähakse ette lähiaastate ehitustegevus ja maakasutus planeeritaval alal. Planeeringu koostamise aluseks on kohaliku omavalitsuse otsus, piirkonna planeerimisele asumise kohta ja lähteseisukohtadest, mis annavad esialgsed suunited dokumendi koostamisel. Lisaks sellele on planeeringu koostamisel lähtutud Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, normidest ja planeerimise heast tavast.

Planeerimisdokumendi koostamise protsessi on kaasatud erinevate elualade spetsialiste, et tagada objektiivne tulevikuvision käesoleva ala ja piirkonna arengute osas. Asumit võib tinglikult võrrelda inimese organismiga, kus paljude samaaegselt kulgevate protsesside kulgemist on ühel inimesel äärmiselt raske mõista.

Käesolev dokument jaguneb tinglikult viieks osaks:

A. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala iseloomustav osa, kus käsitletakse eksisteerivaid objekte ja seoseid ümbritseva keskkonnaga.

B. Planeeringulahendus

Dokumendi osa, mis kuulub kohaliku omavalitsuse otsusega kehtestamisele. Selles osas on kirjeldatud planeerimise seaduse § 9 seatud eesmärkide täitmine.

C. Planeeringukaardid

Planeeringu visuaalne osa, mis kuulub kohaliku omavalitsuse otsusega kehtestamisele. Selles osas on kirjeldatud planeerimise seaduse § 9 seatud eesmärkide täitmine kartograafilisel kujul.

D. Planeerimisdokumendi lisad

Planeerimisprotsessi iseloomustavad dokumendid, kirjavahetus ja koosolekute protokollid.

E. Planeeringu majanduslikud hoovad

Planeeringu elluviimisega kaasnevate investeeringute vajadus.

Meeldivat lugemist!

SISU KOKKUVÕTE

Planeeritav ala hõlmab Heinla ning Kooli katastriüksused Nõo vallas Nõo alevikus.

Heinla katastriüksus: pindala: 4,48 ha;

maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa, millest 4,45 ha on haritav maa ning 0,03 ha on veealune maa;

katastriüksuse tunnus: 52801:011:0375.

Kooli katastriüksus: pindala: 11241 m²;

maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa, millest kogu pind on haritav maa;

katastriüksuse tunnus: 52801:011:0317.

Planeeringu aluseks on AS Terkar poolt 25.09.2006. a esitatud planeeringu algatamise taotluse alusel tehtud Nõo Vallavolikogu 26. oktoobri 2006. a otsus nr 89 “Detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine”.

Planeeringu eesmärk on:

- maa-ala jagamine kruntideks;
- kruntide ehitusõiguse määramine;
- liikluskorralduse lahendamine planeeringualal;
- tehnovõrkude paigutuse määramine;
- senise maakasutuse sihtotstarbe muutmine.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta maa kasutamise sihtotstarve pereelamu maaks, tee ja tänava maaks, kanalisatsiooni- ja reoveepuhastuse ehitise maaks ning elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maaks.

Heinla kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu planeeringualale on planeeritud 24 krunti elamutele ning eraldi krundid tänavale, kanalisatsiooni pumplale ning komplektalajaamale.

Planeeringu käigus arvestatakse järgmiste planeeringute ja dokumentidega:

- Tartu maakonnaplaneering;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”;

- Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K&H, 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 a määrusega nr 15;
- Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava (AS Kobras, 2001);
- Nõo valla ehitusmäärus;
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus (Vastu võetud 13. 11. 2002. a, jõustunud 01.01. 2003).

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud alusplaanina OÜ Elker RMT (litsentsi nr 382 MA; 210 MA-k) poolt 09.10.2006 a koostatud geodeetiliste mõõdistuste tööd nr Nõo-23-GA.

SISUKORD

A.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	A-1
A.1.	Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega.....	A-1
A.2.	Detailplaneeringu alusmaterjalid	A-2
A.3.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	A-2
A.4.	Tellija, huvitatud isiku ja koostaja andmed	A-3
A.5.	Planeeritava ala skemaatiline asukoht.....	A-4
B.	PLANEERIMISETTEPANEK.....	B-1
B. 1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõigused.....	B-1
B. 2.	Kruntide arhitektuurinõuded	B-3
B. 3.	Krundi hoonestusala piiritlemine	B-3
B. 4.	Tänavate maa-alade, parkimise ja liikluskorralduse määramine	B-3
B. 5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	B-4
B. 6.	Kujade määramine.....	B-5
B. 7.	Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine.....	B-5
B. 7.1.	Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	B-5
B. 7.2.	Sidevarustus.....	B-6
B. 7.3.	Veevarustus, kanalisatsioon ja sadevesi.....	B-6
B. 7.4.	Soojavarustus.....	B-7
B. 8.	Keskkonnatingimused.....	B-7
B. 9.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	B-8
B. 10.	Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	B-8
C.	PLANEERINGUKAARDID.....	C-1
D.	PLANEERIMISDOKUMENDI LISAD	D-1
E.	PLANEERINGU MAJANDUSLIKUD HOOVAD	E-1

A. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala hõlmab Heinla ning Kooli katastriüksused Nõo vallas Nõo alevikus.

Heinla katastriüksus: pindala: 4,48 ha;

maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa, millest 4,45 ha on haritav maa ning 0,03 ha on veealune maa;

katastriüksuse tunnus: 52801:011:0375.

Kooli katastriüksus: pindala: 11241 m²;

maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa, millest kogu pind on haritav maa;

katastriüksuse tunnus: 52801:011:0317.

Planeeringuala on hetkel hoonestamata ning kasutatakse põllumaana.

Kruntide reljeef langeb ida suunas, maapinna kõrgeim punkt asub planeeringuala lääne nurgas kõrgusega 61,72 m ning madalaim punkt ala kirde servas kõrgusega 59,30 m.

Juurdepääs planeeringualale toimub edelas asuvalt Vana-Nõo tänavalt.

Planeeringuala on maaparandusobjekt millel asub drenaažitorustik. Planeeringuala piirneb kirdest kraaviga, mis suubub Nõo ojja ning on drenaažitorustiku eesvooluks. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 kohaselt on kuni 25 km² suuruse valgalaga maaparandussüsteemi eesvoolul ehituskeeluvöönd 25 m kraavi pervest. Maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd on 50 m. Veeseaduse § 29 järgi on vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatud veekaitsevöönd, mille ulatus on, maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km², 1 m kraavi pervest.

Planeeringualal ei asu Eesti Vabariigi õigusaktidega kaitstud objekte (kaitsealused taimeliigid, muinsuskaitseobjektid jne).

Olemasolevat situatsiooni kirjeldab kaart 1.

A.1. Planeeringuala funktsionaalsed seosed ümbrusega

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Nõo aleviku lõunaservas. Nõo alevik on vastavalt Nõo valla üldplaneeringule määratud tiheasustusalaks.

Planeeringuala piirneb edelaservast Vana-Nõo tänavaga ning lõunast Nõo–Kambja kõrvalmaantee. Ühistranspordiühendus on hea – Vana–Nõo bussipeatus asub *ca* 800 m kaugusel kirde suunas mööda Vana-Nõo tänavat.

Nõo valla üldplaneeringu järgi on Nõo-Kambja kõrvalmaantee serva planeeritud kergliiklustee.

Planeeringuala piirneb:

- loodest – Vana-Nõo katastriüksusega;
- idast – Uue-Kolga katastriüksusega;
- lõunast – Nõo–Kambja kõrvalmaantee nr 22180;
- põhjast ja edelast piirneb planeeringuala jätkuvalt riigimandis oleva maaga.

Vana-Nõo tänaval asub ehitusjoon *ca* 7 – 30 m kaugusel tänavast.

A.2. Detailplaneeringu alusmaterjalid

- Nõo Vallavolikogu 26.10.2006 a otsus nr 89 “Detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine”;
- Nõo Vallavalitsuse 30.10.2006 a korraldus nr 316 “Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine, detailplaneeringu koostamise lepingu sõlmimine”;
- Tartu maakond Nõo vald Nõo alevik Heinla ja Kooli katastriüksuste geodeetilise mõõdistamise toimik, M 1:500 (koostanud OÜ Elker RMT, töö nr Nõo-23-GA, litsentsi nr 382 MA; 210 MA-k) Tartu 2006;
- OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond, Tehnilised tingimused detailplaneeringuks Nr. 103795.

A.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”;
- Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K&H, 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 a määrusega nr 15;

- Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava (AS Kobras, 2001);
- Eesti Vabariigi Planeerimisseadus (vastu võetud 13.11.2002. a, jõustunud 01.01. 2003).

A.4. Tellija, huvitatud isiku ja koostaja andmed

Tellija:

Nõo Vallavalitsus

Voika 23, Nõo 61601, Tartumaa

E-mail: vald@nvv.ee

Telefon: +372 745 5108

Faks: +372 745 5141

Huvitatud isik:

AS Terkar

Tartu 3A, Nõo alevik, Nõo vald, 61601 Tartumaa

Telefon: +372 53313076

Kontaktisik: Raiko Lauer

E-mail: terkar.terkar@mail.ee

Koostaja:

Prope Mare Keskkonna Agentuur OÜ

Betooni 9, 51014 Tartu linn

Jur. aadress: Leevi side, Veriora vald, 64202 Põlvamaa

Planeerija: Kuldar Kollom

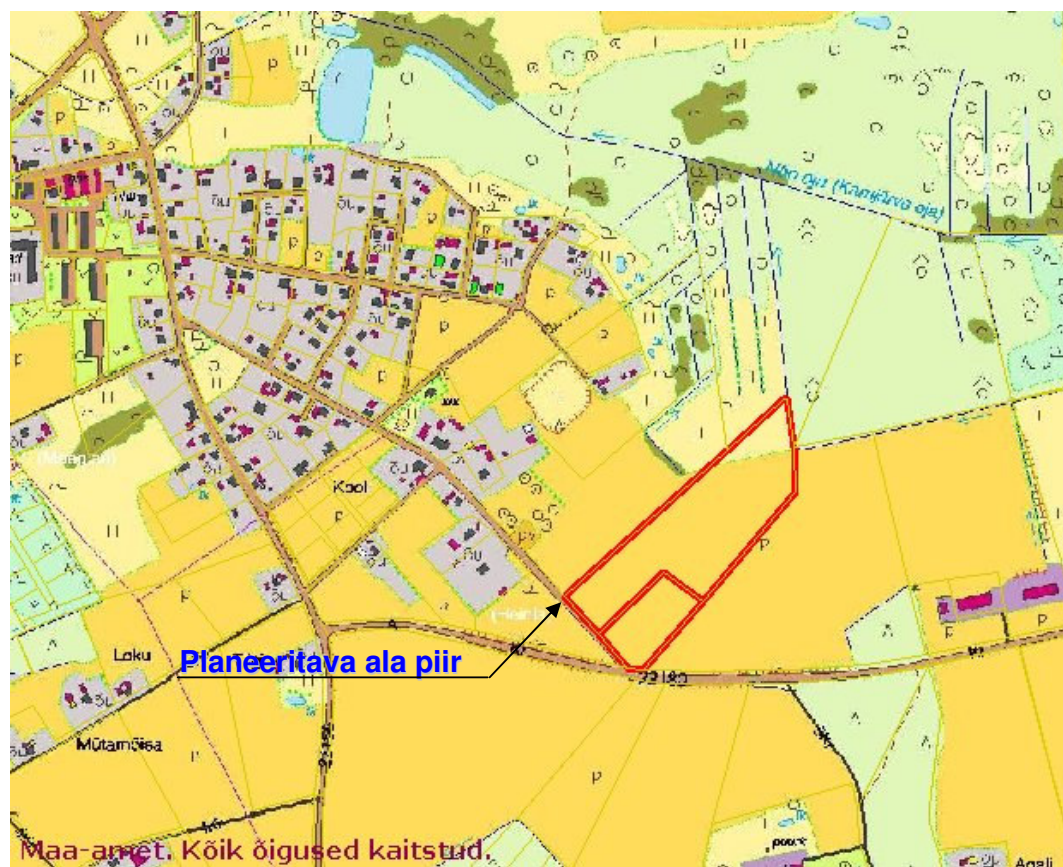
Kontaktisik: Kuldar Kollom

Telefon: +372 7 407 702

E-mail: info@propemare.ee

A.5. Planeeritava ala skemaatiline asukoht

Joonis 1. Skeem: Planeeritava ala asukoht. M 1:10 000



Allikas: Maa-ameti kaardirakendus, põhikaart

B. PLANEERIMISETTEPANEK

B. 1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõigused

Planeeringuala asub Nõo aleviku lõuna servas, Vana-Nõo tänava ääres. Vana-Nõo ning Liiva tänava hoonestuses domineerivad üksikelamud. Heinla ja Kooli kinnistute planeeringuala moodustab loogilise jätku Vana-Nõo ning Liiva tänava hoonestusele.

Planeeringuga nähakse ette perspektiivne jätk Liiva tänavale.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta maa kasutamise sihtotstarve pereelamu maaks, tee ja tänava maaks, kanalisatsiooni- ja reoveepuhastuse ehitise maaks ning elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maaks.

Heinla kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu planeeringualale on planeeritud 24 krunti elamutele ning eraldi krundid tänavale, kanalisatsiooni pumplale ning komplektalajaamale.

Tabel 1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja ehitusõiguste määramine

Krundi aadress	Krundi pindala	Krundi maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv krundil	Ehitise kasutamise sihtotstarve	Katuseharja kõrgus; korruselisus	Lubatud ehitusalune pind
POS 1	1774 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 2	1810 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 3	1638 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 4	1705 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 5	1449 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 6	1434 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 7	1733 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 8	1707 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 9	2149 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 10	2270 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 11	2199 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 12	4193 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 13	2155 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²

Krundi aadress	Krundi pindala	Krundi maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv krundil	Ehitise kasutamise sihtotstarve	Katuseharja kõrgus; korruselisus	Lubatud ehitusalune pind
POS 14	2278 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 15	1761 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 16	1885 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 17	1538 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 18	2052 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 19	1496 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 20	2012 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 21	2426 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 22	2271 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 23	2093 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 24	1695 m ²	EP	2	11101 12744	7 – 9 m; 2 korrust	160 - 200 m ²
POS 25	7660 m ²	LT		21121		
POS 26	395 m ²	OK				
POS 27	36 m ²	OE				
POS 28	54 m ²	OK				

EP – pereelamu maa; LT – tee ja tänava maa; OK – kanalisatsiooni- ja reoveepuhastuse ehitise maa; OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa.

11101 – üksikelamu; 12744 – elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun, 21121 – tänav.

Märkus: maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkide raamat, kus maa-kasutuse sihtotstarbed esitakse Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määruses nr 36 «Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine» sätestatud korra alusel. Need on samuti ära toodud Keskkonnaministeeriumi 2002. a. väljaandes „Planeeringute leppemärgid“.

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a. määrus nr. 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

B. 2. Kruntide arhitektuurinõuded

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

Tabel 2. Kruntide arhitektuurinõuded

Hoonete katusekalle	POS 1; 3; 5; 7 on ette nähtud 15 – 25°; POS 14; 16; 18; 20 on ette nähtud 0 – 45°; Ülejäänud hoonetel on ette nähtud 35 – 45°.
Hoonete harjajoone suund	Paralleelselt tänava telgjoonega.
Hoonete katusetüübid	Viilkatus või ühepoolse kaldega katus; Lubatud katusekattematerjalid: rullmaterjalid, katusekivi, profiilplekk.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Kivi, krohv, puit, klaas; Pole lubatud naturaalseid materjale imiteerivad ehitusmaterjalid ning välisvoodrita palkhooned.
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP 3.
Piirete tüübid	Kruntide piire kuni 1,5 m kõrgune.
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	Kohustuslik ehitusjoon kulgeb 10 m kaugusel punasest joonest*; POS 1, 3, 5, 7, 14, 16, 18, 20 ei ole kohustuslikku ehitusjoont ette nähtud

* Punane joon – tänava maa-ala ja tänavaäärsete maavalduste vaheline piirjoon

Eesti standard EVS 843:2003 “Linnatänavad”

B. 3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) on näidatud põhiplaanil (Kaart 2).

Planeeringualal on hoonete kauguseks krundipiirist määratud 5 m, vastavalt Nõo valla ehitusmäärusele, mille kohaselt ei tohi krundi piirile püstitada hooneid lähemale kui viis meetrit, välja arvatud naaberkinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul. Kahe elamu vaheline miinimumkaugus ei tohi olla väiksem kui 10 meetrit.

Pos 14 on hoonete kauguseks krundipiirist määratud 4 m, vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrusele nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, mille kohaselt peab hoonete omavaheline kuja olema vähemalt 8 m seega peavad hoonete kaugused krundi piirist olema vähemalt 4 m.

B. 4. Tänavate maa-alade, parkimise ja liikluskorralduse määramine

Nõo valla üldplaneeringuga on planeeringuala lõunaküljes asuva Nõo-Kambja kõrvalmaantee serva ette nähtud perspektiivne kergliiklustee. Planeeringuala lõuna

nurgas ristub Nõo–Kambja kõrvalmaantee Vana-Nõo tänavaga, millelt toimub pääs planeeringualale.

Planeeringuga tehakse ettepanek jätta eraldi krunt tänavamaale (POS 25).

POS 1 ja 2 juurdepääs toimub Vana –Nõo tänavalt, ülejäänud kruntidele POS 25 tänavalt.

Planeeringuga nähakse ette Vana-Nõo katastriüksusele juurdepääs, mis on olemasoleva Liiva tänava pikendus.

Tänavamaale on planeeritud lisaks sõiduteele ka kergliiklusteed. Kergliiklusteed kulgevad paralleelselt tänavatega. Sõidutee ja kergliiklustee on eraldatud äärekiviga. Tänavavalgustus on planeeritud kergliiklustee ja sõidutee piirile.

Eesti standardi EVS 843:2003 “Linnatänavad” järgi on planeeringualal hea sõidutee laius tänaval 5,6 m, tänava harudel 4,4 m. Kergliiklustee, kus liiklevad jalakäijad, jalgratturid, rulluisutajad, laius on vastavalt 3,5 m ning 3,0 m.

Tänavate ristlõikeid iseloomustab kaart 4 “Lõiked”.

Tänava otstes on tagasipöördekohad raadiusega 6 m. Planeeringus on ette nähtud pääs naaberkinnistule.

Parkimine on ette nähtud krundi piires. Planeeritud sõiduteed, kergliiklusteed ning parklad on tolmuva kōvakattega (asfalt, tänavakivi).

B. 5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.

Vähemalt 10 % elamukrundi pindalast peab olema haljastatud kõrghaljastusega. Krundisisene haljastus ei tohi halvendada naaberkrundi elanike elukvaliteeti. Soovitav on koostada koos hoonestusprojektidega ka kruntide haljastusprojektid.

Puude istutamisel arvestada, et torustike ja kaablite kaugus puutüvest jääks minimaalselt 2 m.

Paju ja paplid ei tohi olla kollektorile lähemal kui 20 m, teised puuliigid 10 m.

Planeeritud kruntidel, kus drenaaž läbib planeeritud hoonestusalasid, on hoone ehitamisel torustikule kohustuslik drenaažitorustiku rekonstrueerimine või ümberjuhtimine, et mitte kahjustada naaberkinnistuid.

Heakord planeeringualal lahendada vastavalt Nõo valla heakorra eeskirjale.

B. 6. Kujade määramine

Vastavalt teeseadusele on Nõo–Kambja kõrvalmaanteel kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge 50 m.

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

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

Vastavalt Elektroonilise side seadusele, on liinirajatise kaitsevöönd 2 m.

Vastavalt Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrusele nr 76 “Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus”, on planeeringualal ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrusele nr 171 “Kanalisatsiooniehitiste veekaitseenõuded”, on planeeringualal asuva reoveepumpla kuja 20 m.

Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 kohaselt on planeeringuala kirdeservas asuva kraavi ehituskeeluvöönd 25 m kraavi pervest. Maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd on 50 m.

Vastavalt Veeseaduse § 29 järgi on vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatud veekaitsevöönd, mille ulatus on, maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km², 1 m kraavi pervest.

B. 7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine

Tehnovõrkude asukoht on näidatud tehnovõrkude plaanil (Kaart 3).

Tehnovõrgud on planeeritud kergliiklustee alla.

Tehnovõrkude lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tehnovõrkude liitumispunktiks loetakse krundipiir.

B. 7.1. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 103795 on Vana–Nõo tänava ning planeeringuala sisese tänava ristumiskohta planeeritud eraldi krunt planeeritavale komplektalajaamale (POS 27). Alajaama 15 kV

toitekaabel on planeeritud piki Vana-Nõo tänava äärt olemasolevast Hauakivi alajaamast

Majade elektrivarustuseks on planeeritud tänava äärde kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Kahe krundi tarbeks on planeeritud üks kilp. Liitumiskilpide elektritoited on planeeritud 0,4 kV maakaablitega planeeritavast komplektalajaamast. Liitumiskilbist hooneteni on planeeritud toiteliinid maakaabliga, mis kuuluvad tarbijale.

Planeeritud tänavavalgustusklass vastab kõnnitee klassile K5.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. aasta määrusega nr. 184 kehtestatud "Võrgueeskirjale".

Elektrivarustuse lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

B. 7.2. Sidevarustus

Tänavamaale on planeeritud koridor sidekaablile. Kõigile kruntidele on ette nähtud telekommunikatsioonivarustus.

Sidevõrguga liitumispunkt on krundipiiril.

Sidevõrgu lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

B. 7.3. Veevarustus, kanalisatsioon ja sadevesi

Veevarustus on planeeritud AS-i Emajõe Veevärk poolt rajatavast veevõrgust. Heitvesi suunatakse AS-i Emajõe Veevärk poolt rajatavasse kanalisatsioonivõrku.

Planeeringuala idaserva (POS 26) on planeeritud reoveepumpla, millel on, vastavalt Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrusele nr 171 "Kanaliseerimisehitiste veekaitse nõuded", kuja 20 m. Reoveepumpla on planeeringuala idaserva planeeritud, kuna planeeringuala reljeef on langusega ida suunas, seetõttu on võimalik juhtida reovesi isevoolselt pumplasse. Surveseadmeid pole soovitatav rajada tänavate alla, seega jääb reoveepumpla planeeringuala lääneserva rajamisega hoonestamata üks krunt ning tänavaruumi tekib tühimik.

Planeeritav veetarve planeeringualal on ca 12,5 m³ ööpäevas. Reovee hulk jääb samasse suurusjärku.

Veevõrguga liitumispunktiks on krundi piirist 0,5 m kaugusel asuv maakraan.

Kanalistasioonivõrguga liitumispunktiks on krundi piirist 0,5 m kaugusel asuv kontrollkaev.

Kanalisatsioonivõrgu väljaehitamisel on kõigil kohustuslik liituda ühisveevärgiga.

Planeeritavatele väikeelamutele tuleb sademevesi immutatakse krundil. Selleks tuleb enamik krundist jätta pinnaskattena. Sademevee ärajuhtimiseks sõiduteelt on ette nähtud sõidutee rajada ühepoolse kaldega ning sõidutee serva ja punase joone vahele küvetti. Kütetiga ristuvate teede alla on ette nähtud paigaldada truubid. Sademevee ärajuhtimine lahendada tänavate projekteerimise käigus.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud eraldi krunt (POS 28) tuletõrjevee mahutitele mahutavusega 72 m³.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

B. 7.4. Soojavarustus

Planeeringualale pole planeeritud kaugkütte torustikku. Võimalikud kütteallikad planeeritaval alal on elekter, vedel- ja tahkekütus. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid: raskeõlid ja kivisüsi.

B. 8. Keskkonnatingimused

Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ja elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite asukohad määrata igale krundile eraldi vastavalt ehitusprojektile. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

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.

B. 9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringulahenduse kavandamisel on arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002, mille kohaselt on vajalik planeeringualal tagada:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus (krundi selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline tsoneerimine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (naabrivalve);
- piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja elamute juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed;
- suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

B. 10. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheaselt.

TänavaNõo vallale üleandmise soovi korral tuleb täpsed tingimused kokku leppida kirjalikult enne planeeringu kehtestamist.

Tänavate, koos kõige tänavaruumi kuuluvaga (sõiduteed, kergliiklusteed, küvetid, krundile juurdepääs kuni planeeritava krundi piirini, tänavaruumi jääv välisvalgustus ja haljasriba) väljaehitamise kohustus on arendajal, juhul kui arendaja ja kohalik omavalitsus ei lepi kokku teisiti.

Ühendused tehnovõrkudega rajab piirkonna arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Planeeritud kruntidel, kus drenaaž läbib planeeritud hoonestusalasid, on hoone ehitamisel torustikule kohustuslik drenaažitorustiku rekonstrueerimine või ümberjuhtimine, et mitte kahjustada naaberkinnistuid.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

C. PLANEERINGUKAARDID

D. PLANEERIMISDOKUMENDI LISAD

Nõo Vallavolikogu 26.10.2006. a otsus nr 89	D-2
Nõo Vallavalitsuse 30.10.2006 a korraldus nr 316	D-5
Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Postimees, 01.11.2006	D-10
Tehnilised tingimused OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnalt, 17.11.2006	D-11
Heinla kinnistu ja selle lähiala detailplaneering, Nõo Vallavalitsuse 17. jaanuari 2007. a kiri nr 7-2/105	D-13
Kooskõlastuse määramine Nõo vallas Nõo alevikus asuva Heinla maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule, Tartu Maavalitsuse 10.04.2007. a kiri nr 9-2/824	D-15
Heinla kinnistu detailplaneering, Keskkonnaministeeriumi Tartumaa Keskkonnateenistuse 30.04.2007. a kiri nr 41-12-3/22616	D-16
Maaparandusehitise maa-ala sihtotstarbe muutmise kooskõlastamine, Tartu Maaparandusbüroo 05.04.2007. a käskkiri nr 1.1/38	D-17
Heinla kinnistu ja selle lähiala detailplaneering, Maa-ameti 15.05.2007. a kiri nr 6.2-3/4925	D-19
Kooskõlastuste kokkuvõte	D-20
Nõo Vallavolikogu 24.05.2007. a otsus nr 132 “Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine”	D-21
Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise teade ajalehes Postimees,	D-23
Nõo Vallavolikogu 28.06.2007. a otsus nr 140 “Detailplaneeringu kehtestamine” ..	D-24
Detailplaneeringu kehtestamise teade ajalehes Postimees, 04.07.2007	D-26

E. PLANEERINGU MAJANDUSLIKUD HOOVAD

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel peab arvestama kaasneva investeerimise vajadusega. Investeerimise vajadus sõltub eelkõige planeeringuala asukohast ja vajalike infrastruktuuride (juurdepääsuteed, magistraaltorud ja -kaablid, veekogud, jms) olemasolust.

Käesoleva investeerimise vajaduse analüüsi eesmärgiks on anda ligikaudne ülevaade tegevuste ja vahendite hulgast planeeringulahenduse elluviimisel ja selle hilisemal toimimisel.

Planeeritavate Heinla ja Kooli maaüksuste, pindalaga ca 5,6 ha, planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Tegu on hoonestamata alaga, mis hetkel on kasutuses põllumaana. Detailplaneeringuga nähakse ette planeeritavale maa-alale eramud, tänavamaa, kanalisatsiooni- ja reoveepuhastuse ehitise maa ning elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa. Täpsem loetelu käesoleva seletuskirja B osas.

Käesolevas investeeringuvajaduste analüüsis on lähtutud investeeringute vajadusest avalikuks kasutamiseks mõeldud alade ja infrastruktuuride rajamiseks.

Nimetus	Kogus	Ühik	Märkus
Kõvakattega sõidutee alune pind	3550	m ²	
Kergliiklusteede alune pind	2550	m ²	
Kõrghaljastus	65	tk	
Tuletõrjevee mahuti	72	m ³	
Tänavavalgustus	15	tk	
Kõrgepinge kaabel	10	jm	
Madalpinge kaabel	1000	jm	
Tänavavalgustuskaabel	670	jm	
Sidekaabel	1040	jm	
Veetorustik	1105	jm	
Kanalisatsioonitorustik	1070	jm	
Liitumispunktide arv	85	tk	