



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Töö nr: DP - 085

Planeeringu taotluse esitaja: *ILMAR OJA*

Nõo vald

Kolga küla

PÄEVA kinnistu

detailplaneering

Juhataja

Kalju Kaasik

Grupijuht

Priit Luts

Töötäitja

Viive Jääger

Tartu 2008

Betooni 9

51014

TARTU

Tel: 7422 471

Fax: 7422 606

E-mail: tartumkoy@datanet.ee

SISUKORD

1.	SELETUSKIRI , SISSEJUHATUS	3
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alus, Planeeringu eesmärk,	3
2.	Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad	3
3.	Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid	3
4.	Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed, koostaja andmed	3
5.	SELETUSKIRI, PLANEERINGU LAHENDUS	4
5.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal kontaktvööndi iseloomustus Seotus ümbritseva teedevõrguga	4
5.2.	Krundi hoonestusala Krundi ehitusõigus	5
5.3.	Ehitistevahelised kujud	5
5.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	6
5.5.	Haljastus ja heakorrastus, Jäätmekäitlus	6
5.6.	Tehnovõrgud	6
5.6.1.	Üldosa	6
5.6.2.	Elektrivarustus	7
5.6.3.	Veevarustus ja tuletõrjevesi Olmekanalistasioon, sademevesi	7
5.6.4.	Side- ja soojavarustus	7
5.7.	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine	8
5.8.	Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	8
5.9.	Servituutide vajaduse määramine	8
5.10.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	9
5.11.	Planeeringu rakendamise võimalused	9
6.	JOONISED	10
6.1.	Situatsiooniskeem (joonis 1)	11
6.2.	Olemasolev olukord (joonis 2)	12
6.3.	Põhijoonis tehnovõrkudega (joonis 3)	13
6.4.	Tehnovõrkudega liitumise skeem (joonis 4)	14
7.	KOOSKÖLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL	15
7.1.	Kooskõlastuste kokkuvõte	16
7.2.	Kooskõlastused	17
8.	LISAD	18
8.1.	Nõo Vallavolikogu otsus nr 151 04-109-2007 detailplaneeringu algatamise ja dp keskkonnamõju strateegil-hindamise mitteamatamise kohta	19
8.2.	Nõo Vallavalitsuse korraldus nr 311 15-10-2007 Päeva kinnistu dp lähte-seisukohtade kinnitamise ja dp koostamise lepingu sõlmimise kohta	20

8.3.	Päeva kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad	21
8.4.	Nõo Vallavalitsuse teatis nr 7-2/1592 18.10.2007 dp kohta	25
8.5.	Päeva kinnistu detailplaneerimise koostamise leping	26
8.6.	Päeva maaüksuse plaan	27
8.7.	Väljavõtte ajalehest „Postimees: teade DP algatamise kohta 12.10.2008	28
8.7.	Tartu Teedevalitsuse kiri nr 7.4/1275 24.11.2007 tehnil-ting. kohta	29
8.8.	OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni Tehnilised tingimused nr 129541	30
8.9.	Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri 27.03.2008 nr 41-11-1/13727-2	31
8.10.	Maa-ameti kiri nr 6.2-3/3502 14.04.2008 kooskõlastamise kohta	32
8.11.	Nõo Vallavalitsuse korraldus nr 166 02.06.2008 Päeva kinnistu detail-planeeringu vastuvõtmise ja aval-väljapanekule suunamise kohta	33
8.12.	Väljavõtte ajalehest „Postimees: teade DP vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta, 04.06.2008	34
8.12.	Nõo Vallavolikogu otsus nr 216 28.08.2008 Päeva kinnistu detailplaneeringu kehtestamise kohta	35
8.13.	Väljavõtte ajal „Postimees: teade DP kehtestamise kohta, 15.09.2008	36

1. SELETUSKIRI.sissejuhatus.

1. Detailplaneeringu koostamise alus, planeeringu eesmärk.

- Ilmar Oja poolt 14.09.2007 esitatud taotlus Päeva kinnistu detailplaneeringu algatamiseks;
- Nõo Vallavolikogu otsus 04.10.2007 nr 151 Kolga külas asuva Päeva kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta;
- Nõo Vallavalitsuse korraldus 15.10.2007 nr 311 Kolga külas asuva Päeva kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise ja detailplaneeringu koostamise lepingu sõlmimise kohta;
- Nõo valla ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus jt planeerimisalased õigusaktid.

Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on :

- kinnistule parima hoonestusala leidmine;
- ehitusõiguse ja juurdepääsu määramine.

2. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad :

- PÄEVA kinnistu (katastritunnus 52801:011:0347, registriosa nr 3899704), asukoht: Tartu maakond, Kolga külas; omanik: Ilmar Oja; kinnistu pindala: 3,0 ha; maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa

3. 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);
- Joogivee kvaliteedi parandamise ja reovee puhastamise arengukava Nõo valla haja-asustuses

Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Päeva kinnistu geodeetiline alusplaan M 1: 500; koostatud 10.01.2008 Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr 462 MA-k 14.12.2004) poolt, kus koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

4. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed, koostaja andmed.

huvitatud isiku andmed

Omanik: Ilmar Oja
Aadress: Vasara 12, Tartu linn
Telefon: 5054377

Koostaja andmed:

Koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ
Aadress: Betooni 9, 51014 Tartu
Telefon: 7 422 471
Faks: 7 422 606
E-mail: tartumkoy@datanet.ee

5. SELETUSKIRI. PLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal.

Kontaktvööndi iseloomustus. Seotus ümbritseva teedevõrguga

Planeeringuala asub Nõo vallas Kolga külas hajaasutuspiirkonna rohekoridori alal.

Roheline võrgustik on ökoloogiline võrgustik, mis tagab koosluste arengut looduslikkuse suunas, toetab bioloogilist mitmekesisust, tagab stabiilse keskkonnaseisundi ja toetab keskkonna loodusliku iseregulatsiooni toimimist.

Rohevõrgustiku säilimist tagavad kasutus- ja ehitustingimused:

- olemasolevate looduslike rohealade ning koridoride maakasutust ei tohi muuta, sh ei tohi metsasid raadata ;
- rohevõrgustiku toimimise tagamiseks lubada metsaaladel piirdeaedade paigaldamine ainult ümber õuema;
- metsakategooria on üldjuhul tulundusmets;

Samuti tuleb jälgida, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi rohelise võrgustiku koridori.

Kontaktvööndis on valdavalt metsad, lähiumbrusse (enamjaolt teisele poole riigimaanteid) jäävad 1-2 korruselised kahepoolse katusekaldega väikeelamud, mille katusekalded jäävad vahemikku 15-45°, ehitusjoon ei ole selgelt välja kujunenud. Hoonete viimistluses on kasutatud enamjaolt puit-, kivi jt. looduslikke materjale

Planeeritava ala pindala on ca 3,0 ha.

Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (M 011).

Planeeritav ala piirneb

- idast Võsu katastriüksusega (katastritunnus 52801:011:0436, maatulundusmaa);
- lõunast Ülesõidu katastriüksusega (katastritunnus 52801:011:0002, maatulundusmaa);
- kirdest Suur Karujärvega;
- põhjast riigi reservmaaga ;
- läänest Tartu Teedevalitsuse halduses oleva Järste-Luke mõisa kõrvalmaanteega nr 22182 (katastritunnus 52801:011:0107, transpordimaa)

Ülevaate planeeringuala paiknemisest annab situatsiooniskeem (joonis 1).

Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 59.14-62.05 (kõrgused mõõdetud Balti süsteemis).

Reljeef on enamjaolt tasane, kinnistut läbivad nii põhja- kui lõuna küljes kraavid, madalad põhja-lõunasuunalised kraavid läbivad ka kinnistu keskosa (vt. joonis 2).

Kuna tegemist on Suur-Karujärve ääres paikneva soise (madala) alaga, ei täheldada siin (eriti kinnistu idaküljes järvepoolses küljes) kõrgväärtuslikku metsa, tugevamad puud kasvavad rohkem kinnistu läänepoolses küljes.

Suur-Karujärvega piirnemisest tingituna tuleb planeeringualal arvestada *Looduskaitse- seadusest (§37 lg 1 p 3; §38 lg 1 p 4)* tulenevate piirangutega, mille järgi 12,5 ha suurusel Suur-Karujärvel esinevad järgmised kitsendused:

- järve kallasrada 4 m
- kalda veekaitsevöönd 10 m
- kalda ehituskeeluvöönd 50 m
- kalda piiranguvöönd 100 m

Lisaks piirab maakasutust riigi maantee kaitsevöönd – 50 m äärmise sõiduraja teljest (*Teeseadus RT I 2005, 61, 47*). Kuna maatulundusmaa sihtotstarbega Päeva kinnistul seni aktiivne tegevus puudus, ei esine siin tehnovõrkudest tingitud kitsendusi.

Liikluskorralduse suhtes asub kinnistu igati soodsas kohas - lõunasse 0,5 km kaugusele jääb Nõo-Kambja kõrvalmaantee nr 22180, põhjasuunas ca 1,3 km kaugusele Aiamaa–Nõo kõrvalmaantee nr 22157, Järiste-Luke mõisa kõrvalmaantee nr 22182 on aga lääneküljes lausa piirinaabriks.

5.2. Krundi hoonestusala. krundi ehitusõigus

Planeeringujärgselt jääb ca 2,8 ha suurune Päeva kinnistu endiselt maatulundusmaa sihtots-
tarbega kinnistuks.

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

KRUNDI AADRESS		PINDALA m ²		MAAKASUTUS	
pl.eelne	pl.järgne	pl.eelne	pl.järgne	pl.eelne	pl.järgne
PÄEVA	PÄEVA	3,0 ha	2,8 ha	M	M

M 011- maatulundusmaa – sihtotsarve vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24.jaan. 1995.a. määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on määratud **hoonestusala**, samuti toodud välja selle seotus krundi piiridega. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige Nõo valla ehitusmääruse punktist 18.2, mille järgi krundi piirile ei tohi püstitada hooneid lähemale kui 5 meetrit, välja arvatud naaberkinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul.

Hoonestusala asukoha valikul on määrava tähtsusega kinnistul kasvava metsa asukoht, st. vältida tuleb kasvava metsa jäämist hoonestusala piiridesse. Nagu tehnovõrkudega põhijoonisel (joonis 3, geoalus mõõdistatud 10.01.2008) näha, jääb sobiv hoonestusala Suur-Karujärvest 50 meetri kaugusele endisele võsastunud harvikuga heinamaale. Nii saab säilitada maanteepoolsesse külge jäävat metsakultuuri, mis on omane antud piirkonnale.

Hoonestusala on krundil paigutatud üsna piiratud territooriumile, krundist suurem osa jääb hoonestamata. Hoonestusala piiratud suurus ja koondumine kinnistu ühte nurka viitavad hajaasustuse suunilusele ning rohevõrgustiku koridori piirkonna säilitamisele.

Planeeringujoonisele kantud suurem **hoonestusala** (s.o.ala, mille piires võib rajada krundil ehitusõigusega määratud hooneid) võimaldab aga vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju.

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

Antud detailplaneeringu põhieesmärgi-parima ehitusala leidmisega- kaasneb

KRUNDI EHITUSÕIGUSE määramine, kus määratakse (tabel 2):

- 1) lubatud ehitiste arv krundil;
- 2) hoonete suurim lubatud ehitusalune pind;
- 3) hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

lubatud ehitiste arv krundil	kuni 3 (1 põhihoone+2 abihoonet)
hoonete suurim lubat. ehitusalune pind/hoonestusala pind	600 m ² / 2090 m ²
hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus	kuni 9 m/5 m

5.3. Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

Hoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3– tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Vastavalt ülalnimetatud määruse

§19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ehitiste täpne tulepüsisvusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

5.4. liikluskorralduse põhimõtted

Käesoleval ajal kinnistule korralik juurdepääs transpordiga puudub. Kavas on rajada 3,5 m laiune tee kinnistu põhjaserva. Tee jääb kinnistu koosseisu, eraldi transpordimaa sihtots-tarbega krunti ei moodustata.

Kuna rajatava tee ääres on kraav juba olemas, pole kuivenduseks ning sademevee kogumiseks ja ärasuunamiseks uue kraavi kaevamist ette nähtud

Parkimine lahendatakse krundil krundisiseselt: hoonetevaheline ala täidetakse ehitus- ja päästetehnikale manööverdamiseks ning muule tehnikale parkimiseks, kusjuures parkimis-kohti arvestatakse krundi tarbeks orienteeruvalt 2-3.

Parkla puhul kasutada sademeveett läbilaskvaid materjale (killustik, kruus).

5.5. Haljastus ja heakorrastus. Jäätmekäitlus.

Kuna tegemist on rohevõrgustiku koridori jääva kinnistuga, kus lääneküljes riigitee ääres kasvab mets, pole detailplaneeringuga ette nähtud kohustusliku kõrghaljastuse rajamist.

Küll aga tuleb tähelepanu pöörata metsasuse säilitamisele, sest juba metsaga kaetud perspektiivsel elumumaal tuleb vähemalt 70 % territooriumist jätta looduslikuks, metsamaaks. Hoonete ja kommunikatsioonide projekteerimisel lähtuda olemasolevast kõrghaljastusest ja selle säilitamise vajadusest.

Väärtusliku maastiku säilimise tagamisel tuleb järgida järgmisi kasutatavaid meetmeid:

- säilitada traditsiooniline maastikustruktuur ja maakasutus;
- vältida väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente;
- mitte lubada ehitustegevuse ulatuslikku laienemist maastikuliselt esteetilises ja ökoloogiliselt tundlikus paigas;
- rohevõrgustiku toimimise tagamiseks piirdeaedade paigaldamist lubada ainult ümber õuema (maksimaalselt 2090 m²).

Rohevõrgustiku koridori jääva kinnistu puhul on olemasoleva maastiku säilitamise huvides tähtis, et hoonestusala (ühtlasi õueala) paikneks võimalikult väikesel territooriumil.

Piirdeaia kui heakorra elemendi rajamisel eelistada naturaalseid materjale. Võimalikud piirde variandid on: metallvõrkpiire, puitlippaed, hekiga piiratud võrk- või lattaed.

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

Jäätmekäitlus

Olmeprügi jaoks paigaldada kinnine konteiner, mille koht määratakse hoone ehitusprojektiis. Konteineri varjata variseina abil, et see jääks varjatuks nii elanikele kui külastajatele.

Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

5.6. Tehnovõrgud

5.6.1. Üldosa

Põhijoonis koos tehnovõrkudega (joonis nr. 3) on aluseks planeeringuala edaspidi koostatava-tele ehituslikele projektidele.

Planeeringualale on kavandatud elektrimaakaabel, puurkaev maapealse ehitisega ning reovee kanaliseerimiseks kogumiskaev.

5.6.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. 129541.

Elektrivarustus planeeritakse olemasolevast „Pärdi“ 10/0,4 kV MAJ alajaamast 0,4 kV õhu- või kaabelliiniga, kusjuures võib kasutada alajaamast väljuvaid olemasolevaid toiteliine.

Näha ette liinikoridor planeeritud liitumiskilbi elektrivarustuseks (vt joonis 4).

Lubamatu on jõukaablite planeerimine sõidutee alla. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone jõukaablite kaitsetsoonidesse, v.a.ristumised.

5.6.3. Veevarustus ja tuletõrjevesi. olmekanalisatsioon, sademevesi

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse puurkaevuga.

Puurkaevu projekteerimiseks tuleb taotleda tingimused kohalikust omavalitsusest ning esitada Tartumaa Keskkonnateenistusele taotlus puurkaevu projekteerimiseks.

Puurkaevu tellimisel on vajalik teada reaalset vajalikku veekogust, kusjuures tuleb arvestada veekogust m³/ööpäevas. Arvestades ühe majapidamise kohta keskmiselt 4 inimest ja ühe inimese veetarbimiseks 150 l/ööpäevas, tuleb vajalik veekogus antud juhul 0,6 m³.

Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale põhjaveehaardele (puurkaevule), ei moodustata sanitaarkaitseala (alus: *veeseadus §28 lg 3*), küll aga moodustatakse hooldusala. Hooldusala peab olema vähemalt 10 m raadiusega.

Sellise veevõtukoha hooldusnõuded on sätestatud keskkonnaministri 16.12.1996.a. määrusega „*Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine*“.

Eelpool nimetatud määrusest tulenevalt tuleb täita nõudeid, mis seisnevad:

- Kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, prügikastid, õlimahutid jne) suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m);
- Kaevu hooldusala säilimise ja korrasoleku eest vastutab kaevu omanik või haldaja;
- Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale ja olema suletud

Tuletõrjeeve jaoks on vesi kohapeal- Suur- Karujärv, kusjuures tuleb jälgida, et tulekustutusvee võtmine looduslikust veekogust ei põhjustaks veekogu reostust.

Olmekanalisatsioon . sademevesi

Kuna antud piirkonnas ühtset kanalisatsioonitrassi pole, tuleb planeeringualal olmereovee kanaliseerimine lahendada lokaalselt. Reovesi kogutakse oma krundil asuvasse kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Sademeveekanaliseerimise eraldi ei kavandata, sademevee kogumiseks ja ärasuunamiseks kasutatakse olemasolevaid kraave.

5.6.4. Side- ja soojavarustus

Planeeringuala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid.

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil

Planeeringualal paiknevate ning kavandatavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt.

Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid süsteeme.

Võimalikud kütteallikad on elektri- või tahkeküte, samuti soojuspumbad.

Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

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

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

Kuna tegemist on rohevõrgustiku koridori jääva alaga, tuleb esmalt järgida väärtusliku maastiku säilimise tagamisel kasutatavaid meetmeid:

- säilitada traditsiooniline maastikustruktuur ja maakasutus;
- vältida väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente;
- mitte lubada ehitustegevuse ulatuslikku laienemist maastikuliselt esteetilises ja ökoloogiliselt tundlikus paigas.

Täiendavalt on keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal järgmised:

- kaanetatud konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks.
Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete vedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.
- reoveekogumise süsteemi laitmatu funktsioneerimise (lekkekindluse) tagamine

5.8. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- suurim lubatud korruselisus kuni 2 korrust;
- kahepoolne katusekalle lubatud vahemikus 20-35°;
- välisviimistlusmaterjalidena kasutada puit- ja kivimaterjale, mis sobiks hästi kokku ümbritseva keskkonnaga, lähtudes konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist, loodusning kultuurimiljööst, lubatud ka krohv.

Arvestades antud piirkonna eripära, on lubatud (soovitav) palkmajade ehitus.

Maa-ala hoonestamisel tuleb silmas pidada ümbritseva miljööga sobivust.

Kui hoonestusala piirneb avaliku veekoguga (antud juhul Suur-Karujärvega), tuleb fassaad ehitada veekogu suunas.

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

Edasisel projekteerimisel lähtuda Nõo valla ehitusmäärusest

5.9. Servituutide vajaduse määramine

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Tabel 5. Servituutide seadmise vajadus

teeniv kinnisasi /krunt, millele seatakse servituut	valitsev kinnisasi/krunt, mille kasuks seatakse servituut	servituut
reformimata riigimaa	elektriliini valdaja (Eesti Energia)	tehnovõrguservituut (elekter)

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

Planeeringualal on tegevus kitsendatud põhiliselt kõrvalmaantee tee kaitsevööndis (50 m äärmise sõiduraja teljest). Tee kaitsevööndi ulatuses võib tee valdaja kitsendada omaniku tegevust - hoonete ehitamine, haljastuse rajamine jne. Tee kaitsevööndis tehtav tegevus tuleb kooskõlastada kõrvalmaantee ääres Tartu Teedevalitsusega.

Krundivaldaja tegevust piiratakse tehnoorkude kaitsevööndite ulatuses.

5.11. Planeeringu rakendamise võimalused:

5.11.1. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

5.11.2. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust taotlema ehitusloa vastavalt Ehitus-seadusele.

5.11.3. Puurkaevude rajamist korraldab Veeseaduse §30 alusel Keskkonnaministri määrus nr 8 30.01.1997 lisa 2:

- Puurkaevud rajatakse ainult projekti alusel, olenemata puurkaevu sügavusest.
- Puurkaevu projekteerimiseks tuleb krundi valdajal (arendajal) esitada vormikohane taotlus keskkonnateenistusele, kus lahendatakse taotlus kahe nädala jooksul. Puurkaevu projekteerimise alustamiseks saadakse tingimused ka kohalikust omavalitsusest.
- Projekteerimist lubava vastuse korral tuleb pöörduda Põhjavee litsentsikomisjoni poolt tunnustatud firma poole projekteerimise alustamiseks.
- Kohalik omavalitsus määrab, kellega tuleb kooskõlastada projekt.
- Kohalik omavalitsus kinnitab projekti ning võib väljastada ehitusloa või kirjaliku nõusoleku puurkaevu rajamiseks.
- Puurimisloa väljastab Eesti Geoloogiakeskus.

5.11.4. Kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusprojektide koostamiseks tuleb järgida Nõo valla ehitismäärust, kus on antud arhitektuursed tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks (vt pt.5.5)

5.11.5. Planeeritava alaga seotud infrastruktuuri ehitab välja krundi valdaja.

5.11.6. Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele projektidele.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

6. JOONISED

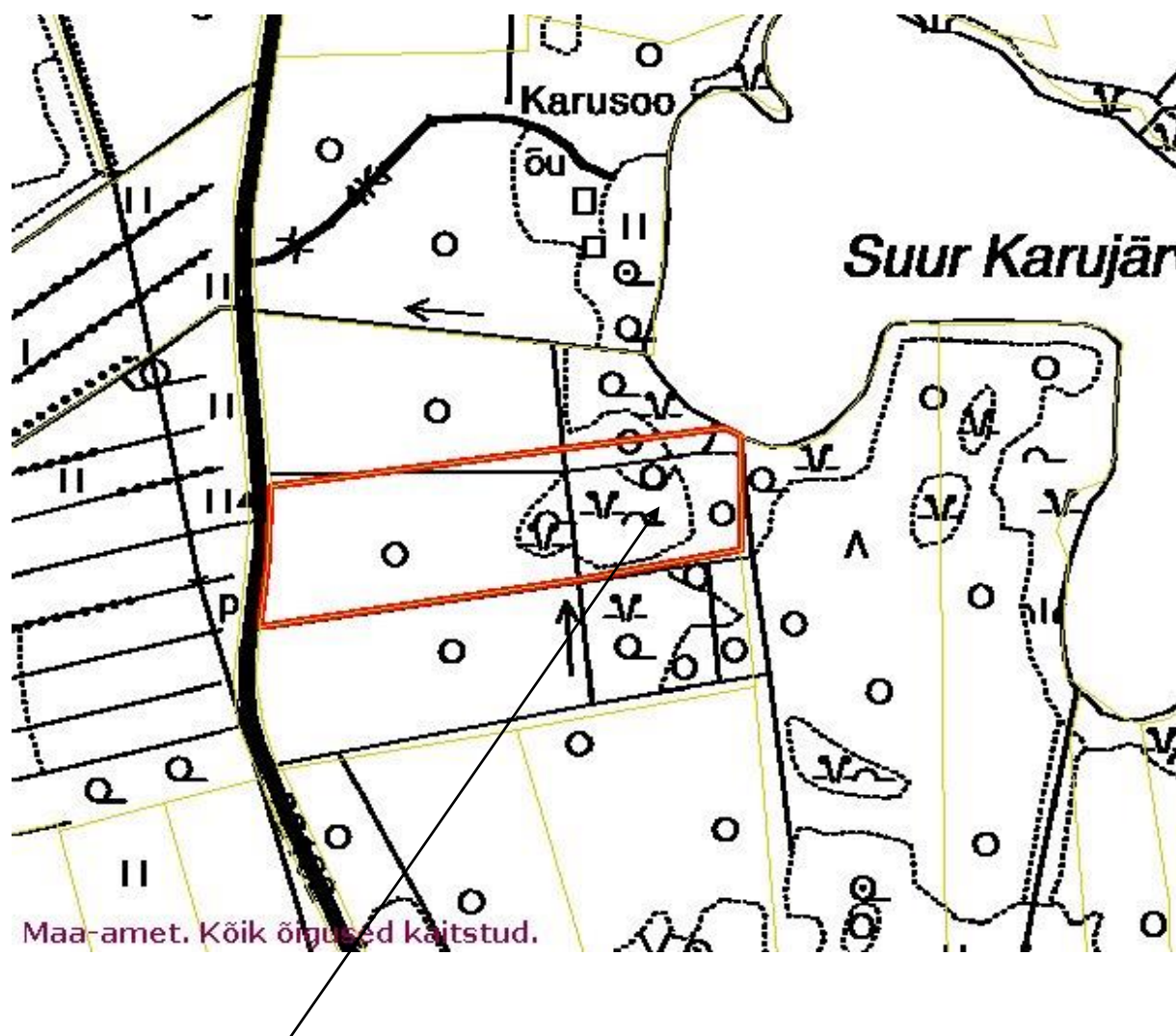
6.1. SITUATSIOONISKEEM (joonis 1)

6.2. OLEMASOLEV OLUKORD (joonis 2)

6.3. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA (joonis 3)

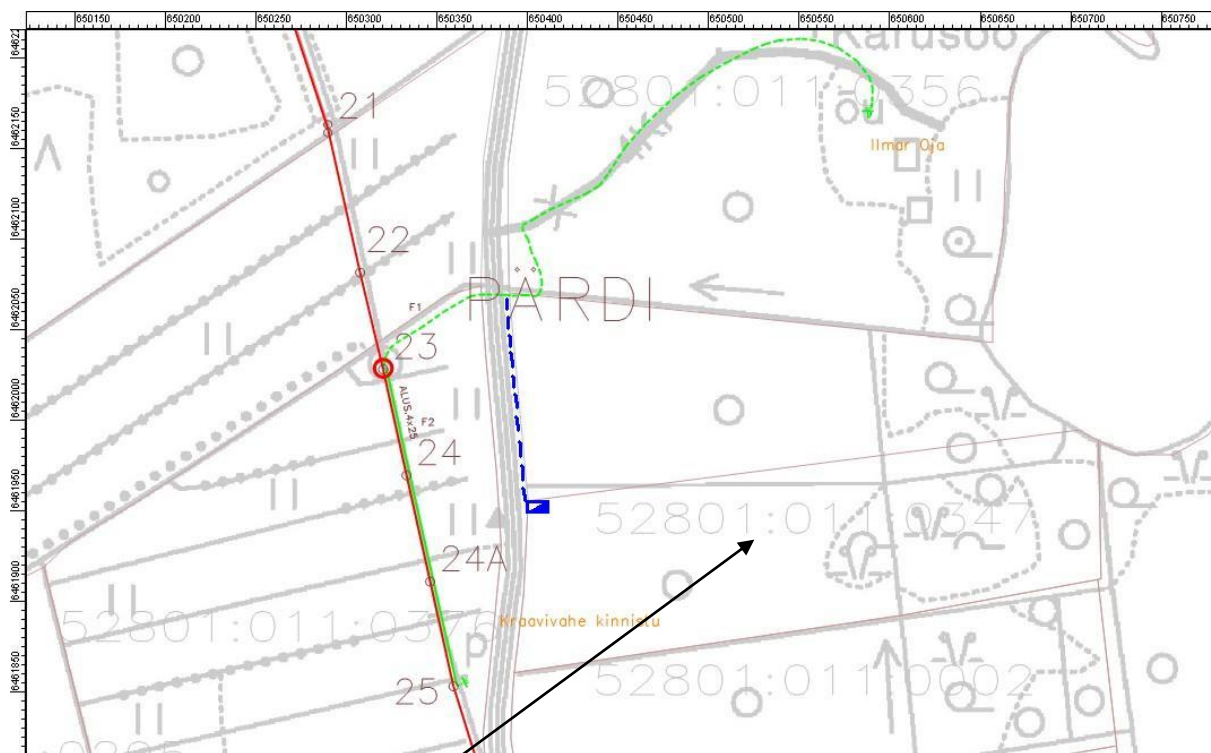
6.4. TEHNOVÕRKUDEGA LIITUMISE SKEEM (joonis 4)

JOONIS 1.
SITUATSIOONISKEEM
M 1: 5000



Planeeringuala

Joonis 4 TEHNOVÕRKUDEGA LIITUMISE SKEEM



Planeeringuala

7. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

7.1. Kooskõlastuste kokkuvõte

7.2. Kooskõlastused

7.1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	kooskõlastuse originaali asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Ülesõidu katastriüksus	18.03.2008	omanik Andres Ratnik	kooskõlastused	Kooskõlastatud.
2.	Võsu katastriüksus	15.03.2008	omanikud Leanyka Laan Riho Laan	kooskõlastused	Kooskõlastatud.
3.	Tartumaa Kesk-konnateenistus	kiri nr 41-11-1/13727-2 27.03.2008	Keskkonna-korralduse peaspetsialist Juhataja ül-tes Ivo Ojamäe	lisad kiri 27.03.2008	Kooskõlastatud märkustega, mis puudutavad ehitusalust pinda ja piiranguvööndeid, puudused kõrvaldatud
4.	Maa-amet	kiri nr 6-2-3/ 3502 14.04.2008	Peadirektori esimene aset. peadir.ül.-tes Raivo Vallner	lisad kiri 14.04.2008	Kooskõlastatud, vastuväited puuduvad
5.	Maanteeamet Tartu Teedevalitsus	15.04.2008	Juhataja aset. Jüri Tomson	joonis nr 3	Kooskõlastatud juurdesõidutee sõiduosa laiusega 3,5m. Suulise kokkuleppe alusel lugeda märkus tee gabariitide kohta 1,0+3,5+1,0 kehtivaks juhul, kui päästeamet esitab nõude tee laiendamise suhtes (ei esitanud). Vastavalt EVS 812-6:2005 (7.4.5) lubatud juurdepääsutee laiusega 3,5m.
6.	Lõuna-Eesti	nr.7-15/2-48	peainspektor	joonis nr 3	Kooskõlastatud

	Päästekeskus Inseneritehn.büroo	25.04.2008	Pjotr Vorobjov		(tee laius 3,5 m)
7.	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	25.04.2008 nr.3597/2008	võrguarengu projektijuht Alo Ressaar	joonis nr 3	Tööprojektid koos- kõlastada täiendavalt

8. LISAD