

SISUKORD

1. SELETUSKIRI,ÜLDOSA	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
1.2. Planeeringu eesmärk	4
1.3. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad	4
1.4. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid	4
1.5. Olemasolevad alusplaanid	4
1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed	4
1.7. Planeeringu koostaja andmed	4
2. PLANEERINGU LAHENDUS	5
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal	5
2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
2.3. Krundi ehitusõigus, krundi hoonestusala	5
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted, t änavate maa-alad	6
2.5. Haljastus ja heakorrastus	7
2.6. Ehitistevahelised kujad	8
2.7. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	8
3. Tehnovõrgud	8
3.1. Üldosa	8
3.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus	8
3.3. Veevarustus ning tuletõrjevesi	9
3.4. Olmereevee ja sademevee kanaliseerimine	9
3.5. Sidevarustus	9
3.6. Soojavarustus	9
4.0. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
4.1. Servituutide vajadus	10
4.2. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
4.3. Planeeringu rakendamise võimalused	10
4.4. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Jäätmekäitlus	11
4.5. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	11
5. JOONISED	12
5.1. Situatsiooniskeem	13
5.2. Olemasolev olukord	14
5.3. Põhijoonis	15
5.4. Tehnovõrkude joonis	16
5.5. Illustratiivne joonis	17
5.6. Uus-ja Vana-Aia kinnistu detailplaneeringu ühine illustratiivne joonis	18
6. KOOSKÕLASTUSED ja KOOSTÖÖ	19
6.1. Kooskõlastuste kokkuvõte	20
6.2. Kooskõlastused	21
7. LISAD	22
7.1. Maaomaniku taotlus DP algatamiseks	23

7.2. Nõo Vallavolikogu 20.04.2006 otsus nr 52 detailplaneeringu algatamise kohta	24
7.3. Nõo Vallavalitsuse 24.04.2006 korraldus nr 106 DP lähteseisukohtade kinnitamise, DP koostamise lepingu sõlmimise kohta	25
7.4. Vana-Aia kinnistu DP lähteseisukohad	26
7.5. Vana-Aia katastriüksuse plaan	30
7.6. Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr. 91149	31
7.7. Tartu Teedevalitsuse kiri nr 7.4/642 25.07.2006	32
7.8. Tartu Maaparandusbüroo juhataja käskkiri 07.11.2006 nr 1.1./111	33
7.9. Nõo Vallavalitsuse 19.02.2007 korraldus nr 39 DP vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta	35
8.0. Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade Vana-Aia kinnistu DP avaliku väljapaneku korraldamise kohta, 21.02.2007	36
8.1. Nõo Vallavolikogu 19.04.2007 otsus nr .. detailplaneeringu kehtestamise kohta	37

SELETUSKIRI

ÜLDOSA

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Laine Kihva poolt 13.04.2006 esitatud taotlus Vana-Aia kinnistu detailplaneeringu algatamiseks
- Nõo Vallavolikogu 20.04.2006 otsus nr 52 Nõo alevikus asuva Vana-Aia kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta
- Nõo Vallavalitsuse 24. 04. 2006 korraldus nr 106 Nõo alevikus asuva Vana-Aia kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise ja detailplaneeringu koostamise lepingu sõlmimise kohta
- Nõo valla ehitusmäärus
- Planeerimisseadus jt. planeerimisalased õigusaktid

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on :

- katastriüksuse jagamine elamukruntideks;
- kruntide hoonestusala piiritlemine;
- Ehitusõiguse, liikluskorralduse ning tehnovõrkude ja –rajatiste määramine.

1.3. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad :

- Vana-Aia kinnistu (katastritunnus 52801:010:0338, registriosa nr.916504), asukoht: Tartu maakond, Nõo vald, Nõo alevik ; omanik: Laine Kihva; kinnistu pindala: 1,34 ha; maakasutuse sihtotstarve: 100 % maatulundusmaa

1.4. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestuskeemid ja projektid

- 1.4.1. Nõo valla üldplaneering, kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29.juuni 2006 määrusega nr 15
- 1.4.2. Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava (AS Kobras 2001)
- 1.4.3. Nõo Vallavolikogu 26.jaanuari 2006 otsusega nr 35 kehtestatud Kooli katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering (koostaja AS K@H)

1.5. Olemasolevad alusplaanid

- Vana-Aia katastriüksuse plaan M 1:2000 (mõõdistatud augustis 1998 Tartu Maakorralduse OÜ poolt; mõõdistamislitsents nr 211 MA-k 13.05.96 ja 278 MA 08.05.96)
- Vana-Aia geoalus M 1:500 , koostatud 20.06.2006.a Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr.462 MA 14.12.2004.a.) poolt, töö nr. KE-5850, kus koordinaadid on L-EST- 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed: Laine Kihva (tel. 5176549)

Aadress: Kalda tee 30-71 Tartu

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ

Aadress: Betooni 9, 51014 Tartu

Telefon: 7 422 471

Faks: 7 422 606

E-mail: tartumkoy@datanet.ee

2. PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Planeeringuala asub Nõo vallas Nõo alevikus lõunaosas. Planeeritava ala pindala on ca 1,7 ha. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (M011).

Planeeringuala on piiratud Nõo–Tamsa kõrvalmaanteega nr 22155(Luke tn) ja Sügaoru tänavaga ning Nõo-Kambja kõrvalmaanteega nr 22180 .

Põhjast külgneb ala Sügaoru tn 2 (kü 52801:010: 0380, sihtotstarve väikeelamumaa) kinnistuga ja idast Uus-Aia kinnistuga (kü 52801:010:0337, sihtotstarve maatulundusmaa) (joonis 1).

Kontaktvööndis on väikeelamud, mille arhitektuuriline ilme on visuaalselt esteetiline, katusekalded jäävad vahemikku 15-45°, hoonete viimistluses on kasutatud enamjaolt puit-, kivi jt. looduslikke materjale

Planeeringuala on kasutusel hoonestamata põllumaana, kõrghaljastust esineb idaosas lehtpuuheki näol.

Juurdepääs kinnistule toimub Sügaoru tänavalt.

Tehnovõrgud ja nendest põhjustatud kitsendused puuduvad.

Planeeringuala reljeef jääb kõrgusvahemikku 63.85 – 70.30.

Olemasolev situatsioon on kirjeldatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2).

2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringujärgsel moodustatakse 1,34 ha suurusel Vana-Aia kinnistul:

- 6 eraldiseisvat elamumaa sihtotstarbega (E) krunti,
- 3 transpordimaa sihtotstarbega (L) krunti.

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

Krundi aadress	Planeeringueelne		Planeeringujärgne	
	Pindala	maakasutus	Pindala	maakasutus
VANA-AIA	13125 m ²	M 100%	-	-
POS 1	-	M 100%	1648 m ²	E 100%
POS 2	-	M 100%	2010 m ²	E 100%
POS 3	-	M 100%	1851 m ²	E 100%
POS 4	-	M 100%	1929 m ²	E 100%
POS 5	-	M 100%	1800 m ²	E 100%
POS 6	-	M 100%	1732 m ²	E 100%
POS 7	-	M 100%	1166 m ²	L 100%
POS 8	-	M 100%	262 m ²	L 100%
POS 9	-	M 100%	728 m ²	L 100%

2.3. Krundi ehitusõigus, krundi hoonestusala.

Käesoleva planeeringuga moodustatakse elamumaa-, transpordimaa - ja tootmismaa sihtotstarbega krundid.

Planeeritavatele kruntidele määratakse ehitusõigus.

Krundi ehitusõigusega (tabel 2) on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil (1 põhihoone ja 1 abihoone)
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pind krundil (250 m²)
- 5) hoonete suurim/väikseim lubatud kõrgus, arvestades olemasoleva elamupiirkonna hoonestuskõrgusega:

põhihoonel suurim-8,5m/väikseim 5m ja abihoonel suurim 5m)

Tabelis 2 on arhitektuurse nõudena esitatud täiendavalt lubatud katusekalle kraadides, lubatud korruselisus ja hoonete väikseim lubatud ehitusalune pindala.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi Pos nr	pindala M ²	Krundi kasut. sihtotst.	hoonete suurim lub.arv krundil	Hoonete lub suurim/väiksei m ehitusalune pind (m ²)	hoonete lub kõrgus(m)/ elamu	suurim korruselisus abihoone	Lubatud katusekalle kraadides
Pos.1	1648	E100%	2(1 +1)	250/100	8,5/2	5/1	30-45
Pos.2	2010	E100%	2(1 +1)	250/100	8,5/2	5/1	30-45
Pos.3	1851	E100%	2(1 +1)	250/100	8,5/2	5/1	30-45
Pos.4	1929	E100%	2(1 +1)	250/100	8,5/2	5/1	30-45
Pos.5	1800	E100%	2(1 +1)	250/100	8,5/2	5/1	30-45
Pos.6	1732	E100%	2(1 +1)	250/100	8,5/2	5/1	30-45
Pos.7	1166	L100%	-	-	-	-	-
Pos.8	262	L100%	-	-	-	-	-
Pos.9	728	L100%	-	-	-	-	-

E 001 – elumumaa , M 011 – maatulundusmaa, L 007 – transpordimaa

(Vastavalt Vabariigi Valitsuse 24.jaan.1995.a. määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*)

Detailplaneeringus on arvestatud *Nõo valla ehitusmäärusega* (punkt 18.1), mille järgi moodustatava elamukrundi minimaalne lubatud pindala on 1500 m² ja krundi laius ei tohi kitsamas suunas olla alla 25 m. Antud planeeringus kavandatud elamukruntide pindalad jäävad vahemikku 1648 m²- 2011 m² ja krundi laius kitsamas kohas on üle 25 m.

Planeeringujoonisele kantud suurem *hoonestusala* (s.o.ala, mille piires võib rajada krundil ehitusõigusega määratud hooneid) võimaldab vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud *Nõo valla ehitusmääruse* punktist 18.2. (Krundi piirile ei tohi püstitada hooneid lähemale kui viis meetrit, välja arvatud naaberkinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul). Hoonestusala on seotud krundi piiridega.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata, küll aga antakse ette katuseharja suund, et jätkuks kontaktvööndi hoonetega sarnane struktuur.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted, tänavate maa-alad

Planeeringuala on piiratud Nõo–Tamsa kõrvalmaanteega nr 22155(Luke tn) ja Sügaoru tänava ning Nõo-Kambja kõrvalmaanteega nr 22180.

Käesoleval ajal toimub kinnistule juurdepääs Sügaoru tänavalt, ka planeeringujärgselt säilib mahasõit kohalikult vallateelt (tänavalt).

Tulenevalt planeeringulahendusest kavandatakse uus tänav paralleelselt Nõo-Kambja kõrvalmaanteega, kusjuures tee planeerimisel on silmas peetud ka naabruses asuva Uus-Aia kinnistu jagamisel tekkivate uute elamukruntide liikluskorraldust.

Planeeritud tänava sõidutee on ette nähtud 6m laiusena ja asfaltkattega. Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on välja toodud teede/tänavate ristlõiked.

Ka on planeeringu joonistel näidatud kruntide sõidukite juurdepääsukohad. Nimetatud asukoht ei ole täpne juurdepääsukoht, vaid näitab, millisele krundiküljele on see kavandatud.

Krundile pääs täpsustatakse lähtuvalt ehitatavast hoonestusest.

Kruntidel Pos 1, Pos 6, Pos 5, Pos 4 on keelatud sõidukite väljasõit Nõo–Tamsa kõrvalmaanteele nr 22155 (Luke tn) ja Nõo-Kambja maanteele, kuna mahasõidud riigiteede

antud piirkonnas pole ette nähtud nii Nõo valla üldplaneeringuga ega pole antud luba ka Tartu Teedevalitsuse poolt.

Parkimine lahendatakse elamukruntidel krundisiseseelt, arvestades krundi kohta orienteeruvalt 2-3 parkimiskohta.

Tartu Teedevalitsuse nõudmisest (kiri 25.07.2006 nr 7.4/642) ja detailplaneeringu lähtetingimustest johtuvalt on ette nähtud kergliikuse ribad olemasolevate Nõo-Kambja ja Nõo-Tamsa kõrvalmaanteede (Luke tn) äärde.

Tehnovõrkude joonisel (joonis 4) on näidatud planeeritud maapinnakõrgused selles planeeringuala piirkonnas, kus tuleb muuta maapinna kõrgust.

2.5. Haljastus ja heakorrastus.

Olemasolev *kõrghaljastus* esineb idaosas lehtpuuheki näol. Olenevalt ehitusprojektist ning tulevase krundiomaniku soovist sõltub hekiriba säilumine krundil Pos 3, vastavalt kas ühe või kaherealisena. Kindlasti tuleb haljastus likvideerida seal, kus ta jääb ette rajatavale tänavale ja tehnovõrkudele.

Kruntidele Pos 1, Pos 4, Pos 5 ja Pos 6 on planeeritud põõsarivi vastavalt Nõo-Tamsa kõrvalmaantee (Luke tn) ja Nõo-Kambja mnt poolsetesse külgedesse.

Elamukruntidel tuleb krundi pinnast haljastada vähemalt 20% ja kõrghaljastust rajada vähemalt 10% pindalast. Planeeringujoonisele kantud haljastuse lahendus on soovituslik ning krunt haljastatakse ja heakorrastatakse vastavalt omaniku soovile planeeringule järgneva projekteerimis- ja ehitustegevuse käigus.

Kindlasti tuleb haljastuse rajamisel jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid (järgida kehtivaid normatiivakte).

Heakorra seisukohast on peale haljastuse tähtsal kohal ka *krundi- või õue piire*.

Planeeritavatel kruntidel on lubatud krundi piiridele paigaldada maksimaalselt 1,4 m kõrgune ažuurne piire, hekk või piire dubleeritud hekiga. Piire peab hoone arhitektuuriga kokku sobima. Hoone piirdekonstruktsioonidena eelistada naturaalseid materjale.

Võimalikud piirde variandid on: metallvõrkpiire, puitlippaed, hekiga piiratud võrk- või lattaed. Vastavalt Nõo valla ehitusmäärusele tuleb eramajade piirdeaedade rajamisel kinni pidada väljakujunenud traditsioonist. Piirded ei tohi asuda väljaspool krundi piire; väljaspool piire asuvad piirded tuleb viia kooskõlla krundi piiridega.

Planeeritavatele kruntidele on ette nähtud paigaldada olmeprügi jaoks kinnised *konteinerid*. Soovitavalt varjata konteiner variseina või haljastuse abil, et see jääks varjatuks nii elanikele kui külastajatele. Konteineri koht määratakse hoone ehitusprojektis. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

Nõo valla üldplaneeringus on säte, et elamumaa kasutusotstarbega maa-ala detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks, millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Üldmaa on vajalik inimeste, eriti laste, sotsiaalseks läbikäimiseks ja tervisliku seisundi parandamiseks.

Käesolevas planeeringus üldmaad kavandatud pole, sest planeeringualast ca 350m kaugusele loode suunas jääb haljasala, mis valla üldplaneeringu järgi on kavas jätta üldmaaks. Samuti leiavad tulevikus antud piirkonna inimesed (kaasaarvatud lapsed) tegevust rajatava paisjärve ümbruses ning Nõo uues spordisaalis. Mõlemate objektideni jääb vaevalt 1km maad.

2.6. Ehitistevahelised kujad

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

Ushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3– tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

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 tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

Vastavalt Tartu Teedevalitsuse kirjale nr 7.4/642 25.07.2006 on lubatud hoonete rajamisel lähtuda olemasolevast ehitusjoonest (antud juhul transpordimaa piirist minimaalselt 10m kaugusele).

2.7. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- suurim lubatud korruselisus kuni 2 korrust
- kahepoolne katusekalle lubatud vahemikus 30-45°, kusjuures naaberkrundi olemasolevate ja püstitatavate hoonete puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi
- harjajoone suund paralleelselt tee/tänavaga;
- välisviimistlusmaterjalidena kasutada puit- ja kivimaterjale, mis sobiks hästi kokku ümbritseva keskkonnaga, lähtudes konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist, loodus- ning kultuurimiljööst, lubatud ka krohv;
- keelatud on eelpool nimetatud välisviimistlusmaterjali(de)ta katmata palkmajade ehitus.

Vastavalt Nõo valla ehitismäärusele 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 ehitismäärusest.

3. Tehnovõrgud.

3.1. Üldosa

Tehnovõrkude joonis (joonis 4) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

Planeeringualale on kavandatud veetoru, kanalisatsioonitoru, sademevee kanalisatsioonitoru, elektri madalpingekaabel, välisvalgustuskaabel ja telekommunikatsioon. Kõik tehnovõrgud on ette nähtud maa-alustena.

Erinevate tehnovõrkude krundiühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt hoone ja rajatiste paiknemisele.

3.2. Elektrivarustus ja välisvalgustus.

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 91149.

Vastavalt tehnilistele tingimustele „Hauakivi“ 15/0,4 kV alajaama baasil, kusjuures elamukruntideni nähakse ette 0,4kV kaabelliini väljaehitamine alates AS Terkar Kooli kinnistule projekteerimisjärgus oleva kaablivõrgu kaablikapist.

Objektide elektrivarustuseks kavandatakse tänavate äärde kruntide piiridele 0,4kV liitumiskilbid, võimalusel üks kilp mitme kinnistu kohta.

Mõõtekilbist elamuni nähakse ette elektritoide maakaabliga.

Jaotusvõrgule kuuluvate maakaablite planeerimine sõiduteede alla ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone jõukaablite kaitsetsoonidesse, va.ristumised.

Tänavatele ja jalgteele on kavandatud maa-aluse elektriliiniga *tänavavalgustus*, mis saab toiteenergia olemasolevast „Hauakivi“ 15/0,4kV alajaamast. Välisvalgustite omavaheline kaugus ja kõrgus täpsustatakse projekti käigus.

3.3. Veevarustus ning tuletõrjevesi

Veevarustus ja reovete kanaliseerimine lahendatakse perspektiivse Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsioonitorustiku baasil.

Tänavatele on planeeritud uus veetorustik, mis on kavandatud ühendada planeeringualast väljaspool asuva Liiva tänava veetorustikuga.

Vee tarbimise normid on keskkonnaministeerium kinnitanud 28.sept. 1993.a. määrusega nr 24, millest lähtudes on planeeringuala kinnistutele planeeritud 6 elamukrundi keskmine ööpäevane summaarne veetarve ca 3,6 m³ ööpäevas (6 x 4 x 0,15 –arvestades, et ühe majapidamise kohta tuleb keskmiselt 4 inimest ja ühe inimese veetarbimine on 150 l/ööpäevas).

Veetorustik tuleb projekteerida kooskõlas vastavate projekteerimisnõuetega. Selleks tuleb tehnilised tingimused võtta Nõo aleviku ühisveevärgi haldajalt.

Tuletõrjervee hankimiseks kavandatakse Uus-Aia kinnistule reoveepumpla krundile paigaldada veemahuti(d) , kus vee kogus peab vastama igal aastaajal igasuguste ilmastikutingimustega tagatava tule kustutuseks vajaliku arvutusvooluhulgaga - välistuletõrjeks 10 l/s, mahuti suurus 72 m³) ning olema kättesaadav kõigi planeeringuala kruntide omanikele (*paiknema tee ääres jne*). Kõne alla võib tulla ka Kooli kinnistu detailplaneeringuga ette nähtud hüdrandi kasutamine, kui hüdrant paigaldatakse ning ühendatakse nõutud läbimõõduga veetoruga.

3.4. Olmereovee ja sademevee kanaliseerimine

Kanaliseeritava reovee hulk on võrdne kasutatava vee hulgaga, s.o.ca 3,6 m³ ööpäevas. Planeeritud elamute olmereovee kanaliseerimiseks on kavandatud transpordimaale nii iseoolne kui survekanalisatsiooni reoveetoru. Planeeringuala tänavatele on kavandatud *sademeveekanaliseerimistorustik*. Drenaazi- ja sademevesi juhitakse planeeritud kraavialasse krundil POS 5.

Lubamatu on sademevee suunamine naaberkruntidele ja olmekanaliseerimisele.

Arvestades asjaoluga, et hetkel pole täpselt teada, millal Emajõe Veevärgil õnnestub vee- ja kanalisatsioonitorustikud Vana-Nõo tänavale viia, on lubatud ajutise lahendusena kruntidel lahendada vee varumise probleem salvkaevudega (näit. kaev kahe krundi piirile) ja kogumiskaev igale krundile. Salvkaevu sanitaartsoonis (10m) on keelatud igasugune majandustegevus, samuti settekaevude rajamine ning kanalisatsioonitorustiku paigaldamine. Kaevuvee kvaliteet peab olema vastavuses kehtivate joogivee kvaliteedinõuetega.

3.5. Sidevarustus

Planeeringualal puudub sidevõrk.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse sideliinid planeeringuala sisse jäävatele tänavatele. Liitumine naabruses paikneva AS Terkar Kooli kinnistule kavandatud telekommunikatsioonivõrguga lahendab planeeringualal sideprobleemi.

3.6. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate ning kavandatavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt.

Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda

saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

4.0. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Vastavalt Eesti standardile *EVS 809- 1: 2002* on antud planeeringu puhul reaalne kasutada naabusvalvet.

Oluliseks on seatud järgmised meetmed:

- tänavate ja hoonetevaheline valgustus ja hea nähtavus;
- piirete läbipaistvus ja kõrgus, mis lubab üle vaadata;
- selgelt eristatavad juurdepääsud;
- tagumiste juurdepääsude ja soppide vältimine;
- elumajade jälgitavus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid);
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus;
- suunaviidad;
- territooriumi korrashoid;

4.1.Servituutide vajadus

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Tabel 3 Servituutide ja naabusõiguste vajadus

teeniv kinnisasi / krunt,millele seatakse servituut	valitsev kinnisasi/krunt, mille kasuks seatakse servituut	servituut	märkus
Pos 4	Pos 1-3, 5-8, Uus-Aia krundid	tehnovõrgu-servituut	sademeveekanaliseerimisatorustiku teenindamiseks, sademevee kogumiseks kraavi

4.2. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuala tehnovõrkude rajamine ja hooldus toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele. Juhul, kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

4.3. Planeeringu rakendamise võimalused

Tänavate väljaehitamise kohustus on arendajal.

Uue tee rajamine, katmine asfaldiga ja tänavavalgustuse paigaldamine on tingimused, mis tagavad tee üleandmise kohaliku omavalitsusele. Tulevikus tehakse ettepanek muuta seni eraõigusliku isiku maal asuv tee avalikult kasutatavaks vallateeks Teeseaduses sätestatud korras. Sellise soovi korral tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist täpsed tingimused kohaliku omavalitsusega kokku leppida.

Samuti on vajalik enne planeeringu kehtestamist saavutada kokkulepe Emajõe Veevärk AS-iga vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamise ja edaspidise omandi ning haldamise osas.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Krundile juurdepääsude ja krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi hoonestaja poolt.

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust taotlema ehitusloa vastavalt Ehitusseadusele.

4.4. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Jäätmekäitlus.

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

Keskkonnakaitse abinõud on planeeritaval alal järgmised:

- kaanetatud konteineri(te) paigaldamine eraldi igale krundile olmejäätmete kogumiseks
- Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele, olmejäätmete vedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte
- reoveepuhastussüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine
- uue haljastuse rajamine krundile Kruntidele Pos1, Pos6, Pos7, Pos8 kavandatud põõsarivi vähendab tänavatelt ja teedelt tuleva müra ja saaste levikut elamualale

Lähtuvalt keskkonna säilitamise kohustusest ei väljastata planeeritavatele kruntidele Pos 3, Pos 6, Pos 7, ja Pos 8 hoonete ehitamiseks ehituslubasid enne, kui krundi piirini on välja ehitatud ühiskanalisatsiooni ja –veevärgi torustik ning uue tänava osas on valminud mulle, drenkiht ja kruusalus.

4.5. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse režiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

Planeeritav ala külgneb kirdes riigi omandis oleva Nõo-Tamsa kõrvalmaantee nr 22155 (Nõo alevikus ka Luke tänav) ja Nõo-Kambja kõrvalmaantee nr 22180, millel on vastavalt Teeseadusele (§13, lõige 2) 50 m laiune kaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja telge.

Vastavalt Teeseadusele (§36, lõige 1) võib detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ehitada hooned teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse detailplaneeringuga.

Planeeringuga teha ettepanek lubada hoonete rajamine Nõo-Tamsa kõrvalmaantee nr 22155 teemaa piirist 10 m kaugusele, kuna antud teelõik on Nõo alevikus Luke tänav ning Teeseaduse (§13 lõige 5) alusel on tänava kaitsevööndi laius teemaa piirist kuni 10m.

Samuti teha ettepanek lubada hoonete rajamine Nõo-Kambja kõrvalmaantee nr 22180 teemaa piirist 10m kaugusele. Ka nimetatud teelõiku võib kokkuleppeliselt võtta linnatänavana, mispuhul Teeseaduse (§13 lõige 5) alusel on tänava kaitsevööndi laius teemaa piirist kuni 10m.

Ka Tartu Teedevalitsus on andnud nimetatud teede ääres hoonestusmaa piiri suhtes võimaluse lähtuda olemasolevast (kujunevast) ehitusjoonest (kiri 25.07.2006 nr 7.4/642).

Lisaks teha ettepanek planeeritavale uuele tänavale kaitsevööndiks 10 m teemaa piirist.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

5. JOONISED

- 5.1. Situatsiooniskeem (joonis 1)
- 5.2. Olemasolev olukord (joonis 2)
- 5.3. Põhijoonis (joonis 3)
- 5.4. Tehnovõrkude joonis (joonis 4)
- 5.5. Illustratiivne joonis
- 5.6. Uus-Aia ja Vana-Aia kinnistu detailplaneeringu ühine illustratiivne joonis