

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alus

1.1. Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohad

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavolikogu otsus Rohtla kinnistu detailplaneeringu algatamisest 14. detsember 2006 nr. 97 ja Nõo Vallavalitsuse korraldusega nr.397, 27. detsember 2006a. kinnitatud Rohtla kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.

1.2. Planeeringu tellija: Olev Sannamees

Aadress: Tartu maakond, Nõo alevik, Sügaoru 4

1.3. Planeeringu koostaja: Omandi OÜ

Aadress: Näituse 27, 50409 Tartu

Reg. Nr:10288752

Tel. 07 420999

Fax. 07 384017

1.4. Töögrupp:

planeerijad: Kristine Fenske

Triinu Tehvre

arhitekt: Ott Ojamaa

projektbüroo juhataja: Urmas Koch

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava ala kruntideks jaotamine, kruntidele ehitusõiguse, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.

Planeeritava ala pindala on ca 4,1 ha.

Andmed planeeritava krundi kohta:

Rohtla kinnistu (registriosa nr. 15104, katastritunnus 52801:009:0244) omanikuks on Tartu Maakohtu kinnistusjaoskonna andmetel Olev Sannamees. Rohtla kinnistu katastriüksus tunnusega 52801:009:0244 on 3,75 ha suurune, maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Lisaks on planeeringualasse kaasatud reformimata riigimaa 0,38 ha suuruses osas.

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

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

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

4. Planeeringu lahendus

4.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

4.1.1. OÜ Omandi poolt mõõdetud geodeetiline alusplaan mõõtkavas M1:500, 16.01.2007, töö nr. GEO-2360 (litsents: 432 MA, 17.12.2003; RETTER EG 10288752-0001)

4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

4.2.1. Asukoha kirjeldus

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas, Nõo vallas, Nõo alevikus.

4.2.2. Katastriüksuse sihtotstarve

- maatulundusmaa (M 011)

4.2.3. 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.
- Planeeritav ala jääb Vastse-Nõo maaparandussüsteemi territooriumile. Drenaapid planeeritaval alal puuduvad.

4.2.4. Planeeritava krundi piirinaabrid

- Planeeritav katastriüksus on kolmest küljest (põhjast, lõunast ja läänest) piiritletud olemasolevate teedega (Sügaoru tänav), mille puhul on tegemist reformimata riigimaaga.

- Krundist lõunasse jääb Rohtla tee katastriüksus.

4.2.5. Olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed

Planeeritaval krundil puudub ühendus tehnovõrkudega. Lähim elektrivõrkudega liitumiskoht on Ipsi alajaam, mis asub planeeringualast loodes. Lähim vee- ja kanalisatsiooniühenduse liitumispunkt asub Rohtla krundist loodesuunas, Sügaoru tn ja Lao tn ristumiskohal. Lähim sideühenduse võimalik liitumispunkt asub Rohtla kinnistust põhjasuunas, Oja tn 12, kus asub Elioni sidevõrgu lõpp-punkt, Nõo ATJ.

Planeeritava kinnistu maapinnakõrguste vahemik jääb vahemikku 65.00 kuni 69.00. Rohtla kinnistu kõrgeim osa jääb krundi lääneosasse ja teine kõrgem ala krundi lõunaosasse. Maapinna langused on valdavalt krundi ida suunas ja ka krundi lõuna suunas.

4.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

4.3.1. Lähiumbruse olemasolev ja planeeritav liiklusskeem

Planeeritavat katastriüksust ümbritsevad teed on kahesuunalised, kitsad (3,5-4 meetri laiused) ja kruusakattega. Olemasolevad teed on ühenduses Nõo aleviku tänavatevõrguga ja Nõo-Tamsa kõrvalmaanteega nr. 22155. Olemasolevat liiklussituatsiooni kajastavad joonis Leht 1 Situatsiooni skeem ja joonis Leht 2 Olemasolev olukord.

Planeeritavad liiklusuunad on näidatud planeeringu joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

4.3.2. Kontaktvööndi kruntide struktuur, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs

Planeeritav ala asub Nõo aleviku halduspiirides olemasolevast kompaktselt hoonestatud alast lõuna pool. Maa-ala on Nõo aleviku loogilise laienemise piirkonnas, olles ümbritsetud nii väikeelamumaa kui maatulundusmaa kruntidega ning ka reformimata riigimaaga. Planeeritava ala ümbruses paikneva olemasoleva hajaasustuse hoonestuse moodustavad valdavalt viilkatustega kuni kahekorruselised ühepereelamud ning nende kõrvalhooned. Piirkonnas on ka põllu- ja heinamaad. Planeeritav ala jääb Nõo valla üldplaneeringus määratud tiheasustusalale territooriumile. Planeeringualaga otseselt mitte piirnev, kuid kontaktvööndi siiski ulatuv, on ka kehtestatud Männiku detailplaneeringu ala. Nimetatud planeering näeb ette kuni kahekorruselisi väikeelamuid Rohtla katastriüksuse planeeringualast põhjasuunas. Planeeringualast loodesuunda jääb Nõo aleviku tootmis- ja tööstushoonete piirkond. Konkreetset ehitusjoont planeeritava ala naaberkruntidel paiknevatel hoonetel ei ole välja kujunenud. Kontaktvööndi kruntide struktuurist ja hoonestusest annab ülevaate joonis Leht 1 Situatsiooni skeem.

4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritav ala asub Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt 50 ja enama punkti mullaviljakusega põllumaadel. Kuid kuna planeeritav ala asub otseselt Nõo aleviku haldusterritooriumil ja on Nõo valla üldplaneeringus näidatud tiheasustusalana ning aleviku majanduslik ja ehituslik areng toimub viimastel aastatel üha laienevas ning kiirenevas tempos, on nimetatud ala muutunud perspektiivseks elamuehituspiirkonnaks.

Planeeritavale alale on kavandatud 22 krunti, milliste pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud Tabelis 1. Kruntide piiride määramisel on arvestatud olemasolevaid kitsendusi antud alal ja olemasolevat kontaktvööndis väljakujunenud situatsiooni. Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

Detailplaneeringus on arvestatud Nõo valla ehitusmäärusega, kus moodustatava elamu krundi minimaalne lubatud pindala on 1500 m² ja krundi laius ei tohi kitsamas suunas olla alla 25 m. Antud planeeringus kavandatud elamumaa sihtotstarbega kruntide pindalad jäävad vahemikku 1507 m² - 2080 m² ja minimaalseim krundi laius kitsamas kohas on suurem kui 25 m.

Rohtla kinnistu on planeeritud jagada 18 väikeelamukrundiks ja kolmeks teemaa krundiks: üks planeeritav uus tänav ja kaks ajutist teekrunti, mis edaspidi liidetakse külgnivate tänavamaakruntidega. Lisaks on näidatud eraldi positsioonina reformimata maale moodustatav liiklusmaa krunt. Kruntide suurus on näidatud Tabelis 1.

4.5. Krundi ehitusõigus

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

4.5.1. Kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed

Planeeritavad maakasutuse sihtotstarbed on:

- väikeelamumaa (EE 0010)
- transpordimaa (L 007)

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

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

- 11101 – Üksikelamu
- 12744 – Elamu majapidamisabihoone

4.5.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil

Väikeelamu sihtotstarbega krundil 1 eluhoone + 1 abihoone

4.5.3. Hoonete vähim ja suurim lubatud ehitusalune pindala

Kruntidele kavandatavate hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 300 m² ja vähim lubatud ehitusalune pindala on 150 m².

4.5.4. Hoonete vähim ja suurim lubatud kõrgus

Kruntidele kavandatavate hoonete suurim lubatud kõrgus on 9,0 m ja vähim lubatud kõrgus on 7,0 m.

Tabel 1

Planeeritava krundi pindala, krundi ehitusõigus ja lubatud katuskalle

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete vähim ja suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete vähim ja suurim lubatud kõrgus (m), suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalle (kraadides)
Pos 1	2917	100% L	-	-	-	-
Pos 2	1590	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 3	1507	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 4	1513	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 5	1617	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 6	1591	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 7	1592	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 8	1631	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 9	1624	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 10	1761	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 11	1542	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 12	1904	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 13	1774	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 14	1626	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 15	1594	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 16	1616	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 17	1809	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 18	1801	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30
Pos 19	2080	100% EE/EP	1 eluhoone + 1 abihoone	150/300	7,0/9,0m 2 korrust	15-30

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete vähim ja suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete vähim ja suurim lubatud kõrgus (m), suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalle (kraadides)
Pos 20	1533	100% L	-	-	-	-
Pos 21	2842	100% L	-	-	-	-
Pos 22	3783	100% L	-	-	-	-

EE/EP – väikeelamumaa

L – transpordimaa

4.6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Joonistel näidatud hoonestusala väikeelamu kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta ja kuju, arvestades kohustusliku ehitusjoone ja hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. On lubatud väikesemahuliste hoonesade, varikatuste ja rõdude rajamine ettepoole kohustuslikku ehitusjoont maksimaalselt 1,5m ulatuses.

Ehitamisel tuleb hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskül) ehitada avaliku tee/tänavaga poole. Hooneid ei tohi ehitada tänavapoolsele krundipiirile mitte lähemale kui 7 m.

Planeeringuga on ette nähtud kohustuslik ehitusjoon väikeelamu kruntidel planeeritava juurdepääsutänavaga, Rohtla tee ja Sügaoru tänav põhjapoolse lõigu osas, kohustuslik ehitusjoon on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

Väikeelamute kõrvalhoone võib paikneda vabalt planeeringus ettenähtud hoonestusalal. Kõrvalhoone suurim ehitusalune pindala võib olla kuni 60 m² ja suurim lubatud kõrgus kuni 5 m. Kõrvalhoone ehitamine ja kasutamine ei tohi takistada ega segada naabreid. Hoonestusala on seotud krundipiiridega joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

4.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale toimub lõunapoolses osas Rohtla tee ja põhja- ning läänepoolses osas Sügaoru tänav kaudu. Mõlemad tänavad on kahesuunalise liikluskorraldusega.

Tulenevalt planeeringulahendusest ja kavandatavate hoonete iseloomust on planeeritud rajada eraldi juurdepääsutänav väikeelamutele.

Detailplaneeringus kavandatud juurdepääsutänav on ette nähtud 5,5m laiuse sõiduteega, ühepoolse 2,5m laiuse kõnniteedega ja kõvakattega. Teemaa laiuseks on arvestatud 12-16 m.

Joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart on näidatud planeeringualasse jäävate kruntidele sõidukite juurdepääsude asukohad ja parkimiskohad, parkimine toimub kruntide siseselt. Väikeelamukruntidel on arvestatud 2 parkimiskohta krundile.

Joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart on näidatud planeeritavad orienteeruvad juurdepääsutänavate maapinnakõrgused. Juurdepääsutänavate ja kruntide sisene täpsem vertikaalplaneering tuleb lahendada edasise projekteerimise käigus arvestusega, et sademeveet oleks võimalik kokku koguda. Juurdepääsutänavate äärde on kavandatud ühepoolne väiksem sademeveeküvett, mille all paikneb дренаž, kuhu juhitakse teelt ja planeeringualalt tulev sademevesi.

4.8. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringualal puudub olemasolev kõrghaljastus. Uue, lisatava kõrghaljastuse paiknemine on näidatud joonisel Planeeringu põhikaart Leht 3, madalhalbastuse paiknemine kruntidel on vaba.

Hoonestatavate kruntide pindalast tuleb haljastada vähemalt 20% ja kõrghaljastust istutada vähemalt 10%. Maa-aladele, mis on põhijoonisel esitatud haljasala maana võib istutada erineva kasvukõrgusega haljastust tingimusel, et olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele ei istutata lähemale, kui seda näevad ette normatiivaktid.

Soovitav oleks koostada koos hoonestusprojektidega ka kruntide haljastusprojekt või vähemalt konsulteerida kogu elurajoonis haljastusspetsialistiga.

Kõigil väikeelamukruntide piiridel peavad olema piirdeed.

Nõo valla ehitusmääruse punkti 21 kohaselt võib aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaedu ehitada:

- mööda katastriüksuse piire;
- teekatte servast minimaalselt kahe meetri kaugusele;
- eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonist.

Piirete maksimaalne kõrgus on 1,4 m. Keelatud on avausteta müüri või plekkaia rajamine. Piirdeed peavad olema avaustega, st et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 25% selle pindalast. Piirdeed peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga. Võimalikud piirde variandid on: metallvõrkpiire, avaustega

puitlippaed, hekiga piiratud võrk- või lattaed. Jalg- ja sõiduvärvate kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojekti esitatud lahendusele.

4.9. Ehitistevahelised kujud.

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsisivusklass on väikeelamutel TP 3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsisivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsisivusaste määratakse hoonete arhitektuurse projekteerimise käigus.

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures: sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samas klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3.

Detailplaneeringus on arvestatud Nõo valla ehitusmääruse 18 punktiga, kus krundi piirile ei tohi püstitada hooneid lähemale kui viis meetrit ja kahe elamu vaheline miinimumkaugus ei tohi olla väiksem kui 10 meetrit.

Juhul, kui projekteeritavatele hoonetele tulenevad kehtivatest tuleohutusnõuetest kõrgemad nõuded, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida kõrgemaid tuleohutusnõudeid.

Kujud on näidatud hoonestusala sidumisel krundipiiridega joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart.

4.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.10.1. Heitvete kanalisatsioon

Olemasolev olukord.

Planeeritavatel kruntidel puudub ühendus Nõo aleviku ühisvoolse kanalisatsioonitorustikuga.

Planeeritud lahendus.

Kõigile planeeritavatele hoonestusõigusega kruntidele on ette nähtud liitumine Nõo aleviku ühisvoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Rohtla kinnistul tekkiv reovesi tuleb juhtida ülepumpamise teel Lao ja Sügaoru tänavate ristumiskohale planeeritavasse isevoollisse kanalisatsioonitorustikku. Kui Nõo valla ühiskanalisatsioon ei laiene mainitud alani, peab kinnistul tekkiva reovee ärajuhtimiseks kasutama ülepumpamist olemasolevasse isevoollisse kanalisatsioonitorustikku. Võimalusel juhtida alal tekkiv reovesi ülepumpamise teel olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku, mis ristub Sügaoru tänavaga vahetult enne Sügaoru ja Lao tänavate ristumist. Liitumispunkti asukoht on näidatud joonisel Leht 1 Situatsiooni skeem. Joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus on määratud ära planeeritaval alal kulgevad planeeritavad isevoollise ja survekanalisatsioonitorustiku koridorid ning reoveepumpla koos kujudega. Juhul kui projekteerimise käigus selgub, et arengupiirkond laieneb ning kanalisatsioonipumpla tuleb rajada sügavam, kui käesoleva planeeringuga planeeritavate kruntide teenindamiseks vajalik on, tuleb kanalisatsioon ette näha terves pikkuses planeeritava teemaa alla. Reoveekanalisatsioonitorustiku projekteerimisel tuleb taotleda tehnilised tingimused veevarustust ja kanalisatsiooni haldavalt ettevõttelt.

4.10.2. Veevarustus

Olemasolev olukord.

Planeeritavatel kruntidel puudub ühendus Nõo alevikus asuva ühisveetorustikuga.

Planeeritud lahendus.

Kõigile planeeritavatele hoonestusõigusega kruntidele on ette nähtud liitumine Nõo aleviku ühisveevõrku. Veeühenduse rajamiseks Rohtla kinnistu alale tuleb Lao ja Sügaoru tänavate ristumiskohale planeeritavat veetorustikku pikendada kuni Rohtla kinnistuni. Kui Nõo valla ühisveevõrk ei laiene mainitud alani, peab kinnistu veetarbeks kasutama olemasolevat veetorustikku. Võimalusel teha veeühendus olemasolevast veetorustikust, mis ristub Sügaoru tänavaga, vahetult enne Sügaoru ja Lao tänavate ristumist. Liitumispunkti asukoht on näidatud joonisel Leht 1 Situatsiooni skeem. Joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus on määratud ära planeeritaval alal kulgevad torustiku kulgemise koridorid. Veetorustiku projekteerimisel tuleb torustiku dimensioneerimisel arvestada tuletõrje veevarustuse nõuetega. Veetorustiku projekteerimisel tuleb taotleda tehnilised tingimused veevarustust ja kanalisatsiooni haldavalt ettevõttelt.

4.10.3. Küte

Olemasolev olukord.

Planeeritav ala jääb Nõo aleviku kaugküttepiirkonnast välja.

Planeeritud lahendus

Planeeritavatele väikeelamukruntidele on ette nähtud lokaalküte. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

4.10.4. Sidevarustus

Olemasolev olukord.

Planeeritavatel kruntidel puudub sidekaablikanalisatsioon.

Planeeritud lahendus.

Kõigile planeeritavatele hoonestusõigusega kruntidele on ette nähtud telekommunikatsiooniühendus Nõo ATJ, mis asub Oja tn 12. Planeeringus on näidatud liitumispunkti asukoht Oja tn 12 (joonis Leht 1 Situatsiooni skeem) ja määratud ära planeeritaval alal kulgevad sidekaabli koridorid. (joonis Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus).

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused telekommunikatsiooni haldavalt ettevõtelt.

4.10.5. Elektrivarustus

Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal puudub ühendus elektrivõrku. Planeeritavat ala läbivad 0,4 kV pingega õhuliinid.

Planeeritud lahendus.

Alale on planeeritud uus alajaam, mis asub krundil Pos 7. Planeeritav alajaam saab toite Ipsi alajaamast, mille asukoht on näidatud joonisel Leht 1 Situatsiooni skeem. Kõigile planeeritavatele hoonestusõigusega kruntidele on ette nähtud elektriühendus planeeritavast alajaamast. Kinnistute piiridele on planeeritud liitumiskilbid. Planeeringus on näidatud alajaama ja liitumiskilpide asukoht ning määratud ära planeeritaval alal kulgevad madalpingekaabli koridorid. (joonis Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus).

Elektrivõrgu projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõtelt.

4.10.6. Välisvalgustus

Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal välisvalgustus puudub.

Planeeritud lahendus.

Planeeritavale alale on ette nähtud välisvalgustus, valgustite paiknemise asukohad on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart ja joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus. Välisvalgustuse projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused elektrivõrku haldavalt ettevõtelt.

4.10.7. Sademevee kanaliseerimine

Olemasolev olukord.

Planeeritaval alal puuduvad teedeärsed sademeveekraavid.

Planeeritud lahendus.

Planeeritaval alal on kavandatud sademevesi juhtida planeeritavate juurdepääsutänavate ääres kulgevatesse sademeveeküvettidesse, mille all kulgeb дренаaž. Küvetid on planeeritud juurdepääsutänavatel ühepoolsetena. Drenaazi eesvooluks on planeeritavast alast ca 250 m lõunas asuv maaparanduskraav. Eesvoolu asukoht on näidatud joonisel Leht 1 Situatsiooni skeem. Planeeritav дренаaž ja küvetid on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart ja joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus.

4.10.8. Tuletõrje veevarustus

Planeeritavale alale on ette nähtud rajada 4 tuletõrje veemahutit, mahuti lubatav väikseim suurus on 72 m³. Mahutite asukohad on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhikaart ja joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus. Veemahutite toide on ette nähtud planeeritavast veetorustikust. Veetorustiku projekteerimisel tuleb torustiku dimensioneerimisel arvestada tuletõrje veevarustuse nõuetega. Juhul kui projekteerimise käigus selgub, et tarbijate joogivee kvaliteedi tagamisel (Sotsiaalministri 31. juuli 2001.a. määrus nr.82) tuleb rakendada joogiveetorustikul väiksemat läbimõõtu, kui näevad ette tuletõrje normid, tuleb paralleelselt joogiveetorustikuga projekteerida veemahutitele omaette toide vastava läbimõõduga veetorustikust.

Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringu algatamise eelne olukord	Planeeringuga kavandatud tehnovõrkude vajadus	
		Liitumispunkti planeeringuala piirini	Planeeringuala siseselt
Sidekanalisatsioon	puudub	1320 m	815m
Survekanalisatsioon	puudub	445 m	395 m
Isevoolne kanalisatsioon	puudub	-	760 m
Vesi	puudub	445 m	1035m
Sademevee дренаaz	puudub	250 m	1070 m
Elekter	puudub	kõrgepinge 385 m	kõrgepinge 110 m madalpinge 882 m
Välisvalgustus	puudub	-	835 m

Kõik tehnorajatised on planeeritud maa-aluste kaablite ja torustikena.

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

4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele

- Lubatud korruselisus: kuni kaks korrust
- Lubatud katusekalde: 15-30°, katuse harjajoon projekteerida paralleelselt planeeritava juurdepääsutanavaga, Rohtla tee äärsel kruntidel paralleelselt Rohtla teega. Elamute projekteerimisel kõrvuti püstitatavate hoonete puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde ja värvitoonide erinevusi. Katusetüüpidest on lubatud kasutada viilkatust ja kelpkatust.
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid:
välisviimistlusmaterjali(de)na võib kasutada elamutel, kas puitmaterjale, kivimaterjale, krohvi või kombineeritud puit-, krohv- ja kivimaterjale. Elamute fassaadilahendustes pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, plekki ja plastmassi.
- Keelatud on eelpool nimetatud välisviimistlusmaterjali(de)ta katmata palkmajade ehitus.
- Akende projekteerimisel ja paigaldamisel puithoonetele eelistada täispuidust aknaid.
- Kõrvalhoone ehituses peab kasutama elamuga sobivaid materjale ning elamu ja kõrvalhoone peavad olema ühtses stiilis.
- Planeeritavate kruntide maapinnakõrgused määrata tänavate projekteerimise käigus.
- Hoonete ± 0.00 võiks olla planeeritavast maapinnast 30... 60 cm kõrgem. Täpne ± 0.00 määratakse hoonete arhitektuurse projekteerimisega.
- Ehitised peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitised peab:
 - 1) olema teostuselt heatasemeline;
 - 2) sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
 - 3) mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

4.12. Jäätmekäitluse korraldamine

Planeeritavatele hoonestatud väikeelamu kruntidele on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitav on varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks.

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

4.13. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

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.

5.14. Servituutide määramise vajadus

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras.

Kogu planeeringualal on krunte läbivatele planeeritud ja olemasolevatele tehnovõrkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus. Isiklik kasutusõigus on ära näidatud joonisel Leht 4 Tehnovõrgud ja planeeritud maakasutus ning Tabelis 3

Tabel 3

Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Pos 1, Pos 20, Pos 21, Pos 22	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat telekommunikatsiooniliini.
Pos 1, Pos 17, Pos 20, Pos 21, Rohtla tee	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri madalpingeliini.
Pos 21, Pos 22	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektri jõukaablit.
Pos 7	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasjal asuvat alajaama.
Pos 6, Pos 11, Pos 12, Pos 19	Isiklik kasutusõigus	Teemaa valdaja	Isiklik kasutusõigus annab teemaa valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat дренаapi.
Pos 1, Pos 20, Pos 21, Pos 22, Rohtla tee	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat veeliini.
Pos 1, Pos 12, Pos 19, Pos 20, Pos 21, Pos 22, Rohtla tee	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab vee-ettevõtte valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat reoveeliini.

4.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata planeeritavatele kruntidele juurdepääsutee Pos 1, Pos20, Pos21 ja Pos22 avalikku kasutusse lähtudes kehtivast seadusandlusest (Asjaõigusseadus §155, Teeseadus §4). Avalikus kasutuses olevad teed on näidatud Tabelis 4.

Tabel 4 Kinnistute ja nende osade kasutamine avalikul otstarbel

Kinnistu	Kitsendus	Kitsenduse sisu
Pos 1, Pos 20, Pos 21, Pos 22,	Avalik kasutus	Avalikult kasutatav juurdepääsutee

4.16. 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:

- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- piirete läbipaistvus ja kõrgus, mis võimaldab üle piirde vaadata
- korrashoid
- hoonetevaheline nähtavus, jälgitavus ja valgustatus
- autode parkimine vahetult hoone juures
- lukustatavad sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, uksed, aknad, lukud, klaasid
- kvaliteetsed materjalid, värvid

- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine
- üldkasutatavate alade korrashoid

Kruntide omanikel on soovitatav hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

4.17. 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.

4.18. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev planeeringulahendus teeb ettepaneku muuta planeeritava ala ulatuses kehtivat Nõo valla üldplaneeringut (Nõo Vallavalitsus ja AS K&H 2006, kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15) maakasutuse sihtotstarvete osas. Üldplaneeringu järgi on planeeritava ala maakasutus maatulundusmaa, planeeringulahendusega tehakse ettepanek muuta sihtotstarve elamumaaks. Kuna planeeritav ala asub otseselt Nõo aleviku haldusterritooriumil ja on Nõo valla üldplaneeringus näidatud tiheasustusalana ning aleviku majanduslik ja ehituslik areng toimub viimastel aastatel üha laienevas ning kiirenevas tempos, on nimetatud ala muutunud perspektiivseks elamuehituspiirkonnaks.

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

Tänavate, koos kõige tänavaruumi kuuluvaga (sõiduteed, kõnniteed, sademeveekraavid, krundile juurdepääs kuni planeeritava krundi piirini, tänavaruumi jääv välisvalgustus ja haljasala) väljaehitamise kohustus on arendajal, juhul kui arendaja ja kohalik omavalitsus ei lepi kokku teisiti. Pärast väljaehitamist antakse tänavad üle kohalikule omavalitsusele, täpsed tingimused lepatakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist. Krundi piiridesse jäävate haljastuse, tarade jms väljaehitamise kohustus on krundi hoonestajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

04.06.2007.a.

/

/ Kristine Fenske, planeerija