

Töö nr: DP-01-11

NÕO VALLA VISSI KÜLA KINGU, VAHE JA LOHU KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud Jüri Anepaio

Maastikuarhitekt-planeerija Jane Asper

Tartu 2011

SISUKORD

SELETUSKIRI	5
1. Detailplaneeringu koostamise alus	5
1.1. Planeeringu eesmärk	5
2. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad	5
3. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid	5
4. Olemasolevad alusplaanid	6
5. PLANEERINGULAHENDUS	7
5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart	7
5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	7
5.3. Planeeringuga määratud:	8
5.3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
5.3.2. Krundi ehitusõigus	8
5.3.3. Krundi hoonestusala	10
5.3.4. Liikluskorraldus	10
5.3.5. Haljastuse ja heakorrastus	11
5.3.6. Ehitistevahelised kujad	12
5.3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus	12
5.3.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine	14
5.3.9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	15
5.3.10. Servituutide määramise vajadus	16
5.3.11. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal	16
5.3.12. Planeeringu rakendamise võimalused	17
6. KOOSKÕLASTUSED /KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	18
7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTTED	19
JOONISED	20
1. Situatsiooniskeem	21
2. Olemasolev olukord	22
3. Planeeringu põhijoonis	23
4. Tehnovõrkude planeering	24
5. Illustratiivne joonis	25

LISAD	lk 26
1. Nõo Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta	lk 27
2. Detailplaneeringu lähtetingimused	lk 28

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijad on Jüri Anepaio. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavolikogu 23. novembri 2006 otsus nr 92 Vissi küla Kingu, Vahe ja Lohu kinnistute detailplaneeringu algatamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta. Detailplaneeringu lähteseisukohad on kinnitatud Nõo Vallavalitsuse 04.12.2006 korraldusega nr. 372.

1.1. Planeeringu eesmärk

Kokku on planeeritava ala pindala ca 3,5 ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntideks jaotamine, kruntidele ehitusõiguse määramine, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.

2. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad

- **Kingu** (reg nr. 1496504, katastritunnus 52801:005:0067) – pindala 0,79 ha. Kingu kinnistu omanikuks on Indrek Anepaio. Kingu kinnistu on 0,79 ha suurune, maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa.
- **Vahe** (reg nr. 1496104, katastritunnus 52801:005:0068) – pindala 1,36 ha. Vahe kinnistu omanikuks on Ain Anepaio. Vahe kinnistu on 1,36 ha suurune, maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa.
- **Lohu** (reg nr. 1496204, katastritunnus 52801:005:0092) – pindala 1,17 ha. Lohu kinnistu omanikuks on Jüri Anepaio. Lohu kinnistu on 1,26 ha suurune, maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa.

3. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestuskeemid 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;
- Elva linna üldplaneering (kehtestatud Elva Linnavolikogu 28.11.2005 otsus nr. 67);
- Elva linnas Tartu mnt. 35 endise Üla-Kulbimäe talu maade ja sellega piirneva ala detailplaneering (august 2001);

-
- Mäetare kinnistu detailplaneering (kehtestatud Nõo Vallavolikogu 21. veebruari 2008 otsusega nr. 198)

4. Olemasolevad alusplaanid

- Kingukatastriüksuse plaan M 1:5000 (möödistatud juulis 1999 Tartu Maakorralduse OÜ poolt; möödistamislitsents nr 211 MA-k 13.05.96 ja nr 278 MA 08.05.96);
- Vahe katastriüksuse plaan M 1:5000 (möödistatud juulis 1999 Tartu Maakorralduse OÜ poolt; möödistamislitsents nr 211 MA-k 13.05.96 ja nr 278 MA 08.05.96);
- Lohu katastriüksuse plaan M 1:5000 (möödistatud jaanuar 2007 Tartu Maakorralduse OÜ poolt; möödistamislitsents nr 211 MA-k 13.05.96 ja nr 278 MA 08.05.96).

5. PLANEERINGULAHENDUS

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

Detailplaneeringu koostamisel alusplaaniks on võetud Kingu, Vahe ja Lohu kinnistute geodeetiline alusplaan M1:500, mis on koostatud FIE Jaak Reimaa poolt (reg nr. EG00467FIE-0001, litsents MA 574). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST 97 süsteemis ja kõrgused Balti süsteemis.

5.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala suurus on ca 3,5 hektarit, maakasutuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Kinnistud on olnud aastaid aktiivselt kasutamata ja osaliselt kaetud männi – ja kasenoorendikega. Planeeritaval alal hoonestus puudub.

Planeeritava ala piirneb:

- põhjast – Tartu – Elva vana maantee (katastritunnus 52801:004:0175) ja Elva metskonna katastriüksusega (katastritunnus 52801:004:0125)
- idast – Pirnaku tee L1 (katastritunnus 52801:005:0093), Uus-Pirnaku katastriüksuse (katastritunnus 52801:005:0064)
- lõunast – Käänaku katastriüksuse (katastritunnus 52801:005:0094), Künka katastriüksuse (katastritunnus 52801:005:0071) ja Mardi katastriüksuse (katastritunnus 52801:005:0060), Väike-Pirnaku katastriüksuse (katastritunnus 52801:005:0097);
- läänest – Mäetare katastriüksuse (katastritunnus 52801:005:0106) ja Vestika tänav T3 (katastritunnus 17003:003:0135).



Vaade põhjasuunas



Vaade läänesuunas



Vaade planeeritavale piirkonnale

Planeeringuala reljeef on ebatasane, maapind tõuseb edelasuunas- maapinna kõrgused jäävad vahemikku 67.00-61.00 m. Detailplaneeringuala keskosa läbib keskpinge õhuliin. Õhuliini kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge on 10 meetrit. Teisi tehnovõrke planeeringualale ei ulatu.

5.3. Planeeringuga määratud:

5.3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse planeeritaval alal 16 uut krunti. Andmed planeeritavate kruntide kohta ja kruntide piirid on ära toodud joonisel 3 (vt. Planeeringu põhijoonis).

5.3.2. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused (tabel 1) on määratud:

- 1) krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete suurim ja vähim lubatud ehitusalune pindala;
- 5) hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus maapinnast;

Tabel 1. Kruntide ehitusõigused

<i>Krundi pos. nr.</i>	<i>Krundi planeeritud pindala</i>	<i>Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim ja vähim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus maapinnast</i>
Pos 1	2239 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 2	2299 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 3	2102 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 4	1745 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 5	1606 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m

			abihoone)		
Pos 6	5024 m ²	100% L	1 hoone (alajaam)	6 m ² /-	4,0 m/-
Pos 7	1502 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 8	1537 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 9	1752 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 10	1667 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 11	1654 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 12	1780 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 13	1847 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 14	1626 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 15	1669 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 16	1508 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m
Pos 17	1603 m ²	100% E	2 (põhihoone+abihoone)	400 m ² /200 m ²	8,5 m/5,0 m

Märkused:

1. Maakasutus kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud VV 23. 10. 2008 määrusest nr.155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.
2. Planeeritud hoonestusalasse võib rajada lisaks hoonele parklarajatisi, haljastust ja tehnovõrke.

Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Planeeringu põhijoonisel on toodud põhihoone soovituslik asukoht hoonestusalas.

Ka rajatised peavad asuma hoonestusalas, nende ehitamisel peab olema tagatud tuleohetuskujad. Eraldiasetsevad lehtlate, aiamajade jm sarnaste rajatiste rajamine krundile lisaks kahele hoonele on keelatud. Juhul kui ehitatakse üks hoone võib abihoone asemel ehitada lehtla, aiamaja vms. Lubatud on püstitada võreseinu, lastekiiki jm sarnaseid rajatisi.

5.3.3. Krundi hoonestusala

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtunud olemasolevast situatsioonist. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega. Hoonete jaoks on näidatud hoonestusala. Joonistel näidatud hoonestusala kruntidel on suurem, kui tegelik lubatud suurim ehitusalune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonetevahelise vähima lubatud kaugusega. Hoonetevahelised vähimad lubatud kaugused on esitatud pkt. 5.3.6. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Hoonestusala on seotud kruntide piiridega. Kohustuslik ehitusjoon on 8,0 meetrit krundi tänavapoolsest piirist. Nii moodustuvad krundi tänavapoolsest piirist ühekaugusel paiknevad ühtsed hoonestusread. Kohustuslik ehitusjoon on näidatud joonisel nr. 3. Planeeringu põhijoonisel on toodud hoonete soovituslikud asukohad hoonestusala. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 3.

5.3.4. Liikluskorraldus

Põhjast piirneb planeeringuala Tartu-Elva vana maanteega, mille teekaitsevöönd 50 meetrit ulatub planeeringualale. Planeeringuala teenindamiseks on kavandatud ala läbiv 10,0 meetri laiune tänavakoridor. Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad on toodud joonisel 3.

Sõidutee on kavandatud kõvakattega ja 5,5 meetri laiune. Sõidutee on kavandatud kahesuunaline. Täpsemalt määratakse tänavate ristumiskohtade liikluskorraldus teede projekteerimise käigus.

Ühele poole sõiduteed on kavandatud 2,0 meetri laiune kõnnitee ja 0,5 m laiune haljasriba ning teisele poole 2,0 laiune haljasriba. Kõnnitee kas kaetakse kõvakattega või tänavasillutiskividega. Detailplaneeringu Planeeringu põhijoonisel (vt joonis 3) on antud tee maa-ala ristprofiil. Teealade planeerimisel on lähtunud Eesti Standardist EVS 843:2003. Planeeringuga on antud tee orienteeruvad kõrgusarvud. Planeeritavate tänavate täpsem vertikaalplaneering tuleb anda tänavate projekteerimise käigus.

Sõiduteede ja kergliiklusteede paiknemine ning liikluskorralduse põhimõtted ja kruntidele juurdepääsude asukohad on näidatud planeeringu joonisel 3 (Planeeringu põhijoonis). Kruntidel on näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääs, täpsem juurdepääsutee asukoht tuleb lahendada hoone arhitektuurse projekti asendiplaanil. Teistest krundipiiri külgedest juurdepääsude rajamine on keelatud.

Parkimine lahendatakse krundisisesele. Elamumaa kruntidele on ette nähtud kaks kuni kolm parkimiskohta igale krundile. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtunud Eesti standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad”, äärelinnale esitatud nõudmistest. Täpsed autode parkimise

asukohad krundil näidatakse ehitusprojekti. Krundisisesed teede ja platside katmisel tuleb kasutada vettlâibilaskvaid materjale-sõelmed, sillutiskive (nt murukivi).

5.3.5. Haljastuse ja heakorrastus

Planeeringu joonisel 3 on näidatud olemasolev/säiliv haljastus. Detailplaneeringuga on määratud nõuded haljastuse ja heakorrastuse edasiseks projekteerimiseks.

Planeeringualal kohustuslikku kõrghaljastust ja haljastuse rajamise keelualasid määratud ei ole. Teekoridori haljasaribad on ette nähtud haljastada muruga. Lisahaljastus lahendatakse kinnistutel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks on soovitatav tellida haljastusprojekt. Krundi haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud;
- vastavalt Nõo valla üldplaneeringus sätestatule tuleb vähemalt 10% uue elamukrundi pindalast istutada kõrghaljastust. Olemasolev kõrghaljastus tuleb elamukrundil säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70 % ulatuses.
- haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- haljastamiseks kasutatavad taimed peavad sobituma omavahel ja ümbritseva keskkonnaga ning toetama hoonete ja piirete tüüpi ja laadi;
- peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 60% krundi üldpindalast.

Vastavalt Nõo valla heakorra eeskirjas sätestatule maaüksuse valdaja ja/või kasutaja:

- peab korras hoidma maaüksuse, sellel asuvad teed, teeääred ja kraavid;
- on kohustatud korras hoidma maaüksusega külgneva puhastusala, mis tänava ääres ulatub krundi või ehitise piirist selle laiuselt sõidutee servani;
- peab õigeaegselt niitma muru ja rohu, pügama hekke, kärpima oksid, mis kasvavad side- või elektriliinide kaitsevööndis või varjavad liiklusmärke;
- paigaldama küttepuid, ehitusmaterjali jms ainult oma krundile;
- korras hoidma hoone fassaadi ja sinna juurde kuuluvad elemendid.

Planeeringuga on määratud kohustus rajada kinnistu piirile piire. Piire tuleb rajada elamu ehitamisega samaaegselt. Piire tuleb rajada nii, et selle välimine külg paikneks krundipiiril. Rajatavad piirded võivad olla 1,1 kuni 1,4 m kõrgused. Tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad, lubamatud on plankpiirded. Kruntidevaheliste piiretena on lubatud kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga või ainult hekki. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt ehitusprojekti esitatud lahendusele. Krundile

rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega.

Tabel 4. Planeeringuga määratud nõuded piiretele

Piirete tüübid ja materjal	Tänavapoolsed piirded-hõre puitaed (lubatud horisontaalne ja vertikaalne puidu kasutamine) või hõre puitaed kivipostidega. Kruundevahelised piirded- võrkaed hekiga kombineeritult või ainult hekk. Lubamatud on plank-, betoon- või plekkpiirded.
Piirete lubatud kõrgus	1,1 kuni 1,4 m

Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Kruundisisesed parklad ja teed rajada vettlabilaskvatest materjalidest, näiteks sõelmed, tänavakivid. Iga väikeelamukrundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse üksikelamu ehitusprojektis. Kõikidel kruntidel peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

5.3.6. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3 (tuld kartev), samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

5.3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutus

Planeeritud lahendused

Planeeritud tehnovõrgud on ette nähtud rajada planeeritud tee-maaalale. Tehnovõrkude rööpvahekauguste planeerimisel on arvestatud EVS 843:2003 toodud nõuetega. Planeeringul on esitatud olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritud tehnovõrgud. Kruundide ühendused tänaval olevate võrguliinidega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus. Tehnovõrkude asukohad on näidatud joonisel nr. 4.

VEEVARUTUS

Planeeritud elamute varustamine veega on planeeritud vastavalt projektile „Elva vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimise II etapp. Projekteerimistööde V etapp. Elva linna Peedu linnaosa veevarustus ja kanalisatsioon. 1. osa Vee- ja kanalisatsioonitorustikud, reoveepumplad.“ projekteeritud veetorustike ühendusena.

Kruntide veeühenduse torud on planeeritud 32 mm läbimõõduga. Krundi piirile paigaldatavate maakraanide asukohad täpsustatakse veevarustuse projektiga.

Tabel 3. Arvestuslik veetarbimine

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
Üksikelamu	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 3 inimest	16 pereelamut x 120 liitrit x 3 inimest peres = 5760 liitrit

Planeeritav veevajadus kokku on kokku maksimaalselt 5,8 m³/d.

REOVEEKANALISATSIOON

Planeeritud elamute reovesi juhatakse vastavalt projektile „Elva vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rekonstrueerimise II etapp. Projekteerimistööde V etapp. Elva linna Peedu linnaosa veevarustus ja kanalisatsioon. 1. osa Vee- ja kanalisatsioonitorustikud, reoveepumplad.“ projekteeritud isevoolse reoveetorustiku ühendusena. Planeeritav reoveekogus on planeeringualal max 5,8 m³/d.

Tabel 6. Arvestuslik reoveehulk

<i>Hoone liik</i>	<i>Arvestus</i>	<i>Kokku veetarbimine hoones</i>
Üksikelamu	120 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 3 inimest	16 pereelamut x 120 liitrit x 3 inimest peres = 5760 liitrit

SADEMETEVEE KANALISATSIOON

Sadeveed juhatakse vertikaalplaneerimise abil hoonetest eemale ning immutatakse kruntide siseselt tingimusel, et sadeveed ei valguks naabruses olevatele kruntidele. Täpsem vertikaalplaneerimine esitada ehitusprojekti koosseisus. Hoone sokli kõrgus peab olema planeeritavast maapinnast vähemalt 30 cm. Sadevete ärajuhtimine teedelt lahendatakse eraldi projektiga.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHTADE PAIKNEMINE

Planeeringuga nähakse ette kaks hüdranti tee maa-alale.

SOOJAVARUTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Eesti Energia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 157892. Elektrivarustuse kindlustamiseks on vajalik uue komplektalajaama rajamine. Uus alajaam saab toite kaabelliiniga planeeringualast keskosast läbijooksast 15 kV maakaabliga. 15 kV õhuliin ehitatakse ümber 15 kV maakaabliks, mille tehnilised tingimused nr 157893. 0,4 kV liitumiskilbid paigaldada kruntide piiril üks kapp kahe krundi kohta. Liitumiskilpide elektritoited nähakse ette alajaamast 0,4 kV kaabelliinidega.

TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeritud teemaa-alal on ette nähtud tänavavalgustuskaabel ja on näidatud tänavavalgustite asukohad. Kõigi planeeritud tänavaloikude ääres on ette nähtud kasutada üht tüüpi, kuni 6-8 m kõrgusi valgusteid. Valgustid peavad olema vandaalikindlad ning nende tüüp peab olema valitud selliselt, et valgustid ei pimestaks sõidukijuhte, jalakäijaid ega tänaväärsete hoonete elanikke. Tänavavalgustusprojektiga antakse mastvalgustite täpne tüüp ja lahendus.

Elamute projektis ette näha majade numbrimärgi ja sissepääsu valgustamist.

SIDEVARUTUS

Teemaa-alale on näidatud perspektiivne sidekaabli asukoht Juhul kui puudub nõudlus sidekaablit järele, lahendatakse side mobiilside abil.

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

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil.

Kinnistutel peab prügikonteineri asukoht olema näidatud ehitusprojektis asendiplaanil.

Vastavalt Nõo valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatule:

- jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti. Et vältida hilisemaid arusaamatusi peab kokkulepe olema sõlmitud kirjalikult.
- mahutid peavad olema terved ja puhtad, neid tuleb regulaarselt hooldada. Mahutite korrashoiu ja puhtuse eest vastutab nende omanik või rentnik, kui jäätmekäitlusleping ei sätesta teisiti;
- ligipääsuteed mahutitele peavad olema piisava kandevõimega ja tasased. Need peavad võimaldama mahutite hõlpsat teisaldamist käsitsi;
- mahutite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Planeeringu realiseerimisel tagada Rahvatervise seaduse §8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud SoM 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed ka uute planeeritavate alade ja ehitavate hoonete puhul arvestades edaspidist arengut.

5.3.9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihoone peavad omavahel harmoneeruma. Tabelis 8 (vt lk 16) on toodud planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded.

Tabel 8. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud korruselisus	1-2 korrust, v.a. pos 6, kus 1 korrus
Hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus maapinnast	suurim 8,5 m ja vähim 5,0 m, v.a. pos 6, kus suurim 4,0 m ja vähimat kõrgust ei määrata
Katusekalde vahemik	hoonete põhimahul 30-45°
Lubatud katusekatte materjalid/ lubatud katusetüübid	Katuseplekk, katusekivid ja bituumensindel Viil- ja kelpkatud
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu ja klaasi. Sokliosas lubatud kasutada kivimaterjale ja krohvi. Keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik- ja plekkvooder ning viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon); keelatud on ümarpalkmaja ehitamine või imiteerida palkmaja ilmet. Lubatud freesitud nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatuvaid nurgaseotisi. Lubamatud on „ultra” – värvitoonid.
Kohustuslik ehitusjoon	8,0 meetrit esipiirist. Ehitusjoonest on lubatud üle minna kuni 2,0 m üksikute hoone osadega (garaaž, tuulekoda, trepikoda vm)
Harjajoone suund	Hoonete harjajoone suunad peavad paiknema esipiiriga paralleelselt, abihoone katusehari peab paiknema põhihoone katuseharjaga paralleelselt või risti.

Lubatud korruselisus	1-2 korrust, v.a. pos 6, kus 1 korrus
Nõuded fassaadile	Vastavalt valla üldplaneeringule hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülg) ehitada avaliku tee poole. Hoonestusala piirnemisel tänavaga mitmest küljest tuleb fassaadid ehitada kõigile seda nõudvatele külgedele

5.3.10. Servituutide määramise vajadus

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata Vestika tänav avalikult kasutatavaks tänavaks või määrata tänavale servituut.

5.3.11. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809 – 1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest, millega krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada.

Oluliseks on seatud:

- ala valgustatus;
- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus, mis on saavutatud läbipaistvate piirete kasutamisega;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Lisaks antud nõuetele tuleb alade edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- autode parkimine hoonete vahetus läheduses või hoonesisiselt;
- võimalusel kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate materjalide kasutamine valgustite osas;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, liiklustakistavad objektid, piirded);
- soovitatav kasutada hoonete ja rajatiste juures atraktiivseid materjale;

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndis ja tee kaitsevööndis.

5.3.12. Planeeringu rakendamise võimalused

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. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt. Planeeritaval alal teostab kinnistu omanik või tema poolt määratletud esindaja omal kulul kõik tööd, mis on vajalikud ühise infrastruktuuri osad elukeskkonna tarbeks (tsentraalne veevarustus, juurdepääsutee, vms.). Lokaalsed infrastruktuuri osad (krundisisesed süsteemid) rajavad kruntide omanikud.

Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee, krundisisesese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Ehitusluba väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud sõidutee põhi koos killustikkattega.

Kasutuslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad (kanalisatsiooni- ja veevarustuse lahendused, elektrivarustus jne) tehnovõrgud ning tänavad/teed.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnede ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

7. KOOSKÕLASTUSTE/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev

kooskõlastav asutus

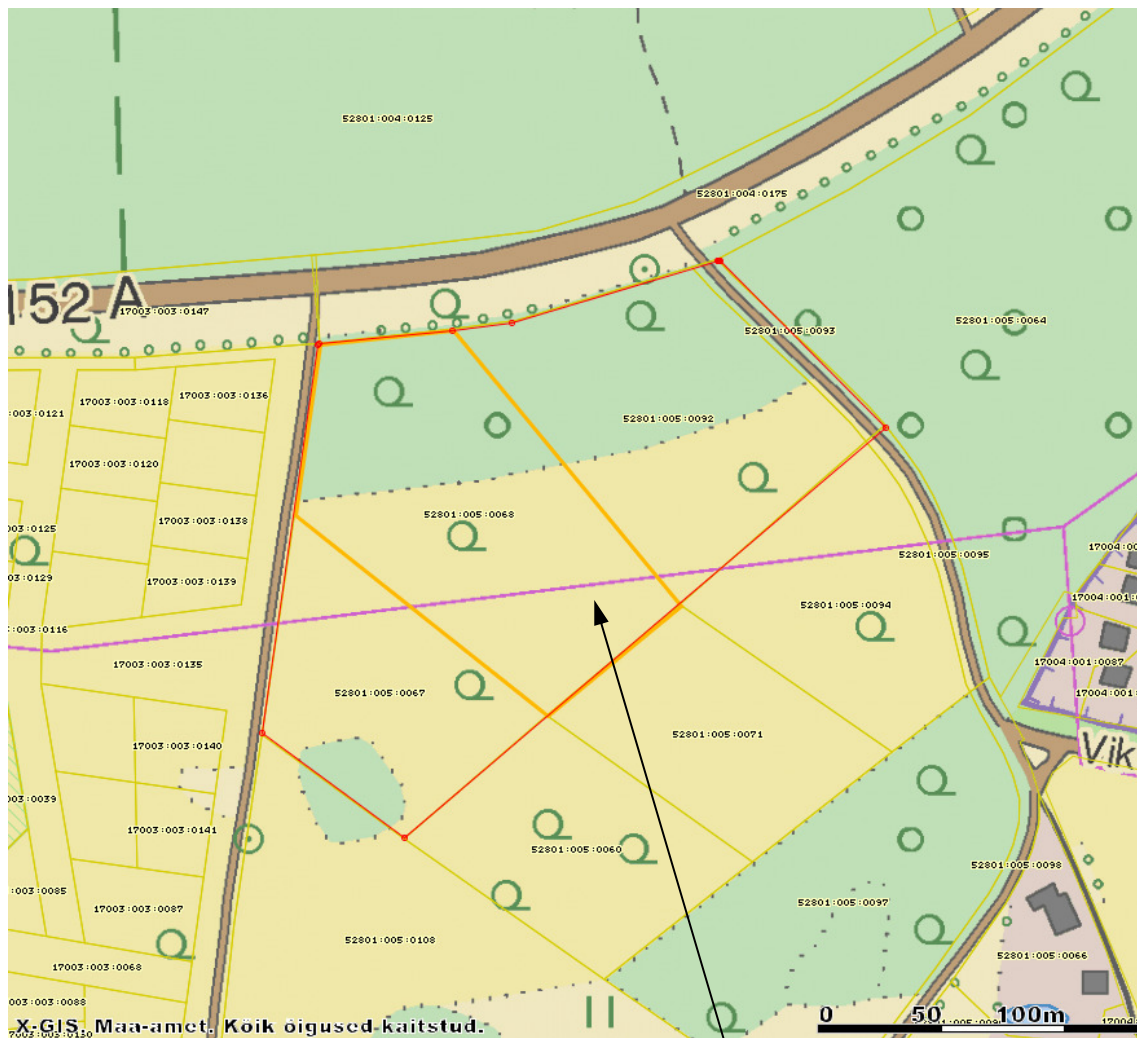
lk

JOONISED

JOONIS 1

SITUATSIOONISKEEM

M 1:2000



PLANEERITAV ALA