



NÕO VALLAVALITSUS

**NÕO ALEVIKUS ASUVA NÕGIARU TN 8A
KINNISTU DETAILPLANEERING**

Projektijuht: Piia Raig

Planeerija: Tuuli Saar (Diplomi nr LD 000181)

Tartu 2010

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
4. Krundi ehitusõigus	4
5. Krundi hoonestusala piiritlemine	5
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	5
8. Ehitiste vahelised kujad.....	6
9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	6
9.1. Üldosa	6
9.2. Veevarustus ja kanalisatsioon, sh. tuletõrje veevarustus	6
9.3. Soojavarustus	7
9.4. Elektrivarustus	7
9.5. Sidevarustus	8
10. Keskkonnatingimuste seadmine.....	8
11. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	8
12. Servituudi vajaduse määramine	9
14. Planeeringu rakendamise võimalused.....	9

GRAAFILINE OSA

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:2000

Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:500

Joonis 3. Põhijoonis M 1:500

Joonis 4. Tehnovõrgud M 1:500

Joonis 5. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:1000

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavolikogu 20. mai 2010 otsus nr 41 detailplaneeringu algatamise kohta ning Nõo Vallavalitsuse 24. mai 2010 korraldusega nr 153 kinnitatud Nõo alevikus asuva Nõgiaru tn 8a kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu kruntideks jagamine, ehitusõiguse, juurdepääsude ning tehnovõrkude asukoha määramine.

Planeeringuala on AS Emajõe Veevärgile kuuluv Nõo alevikus Nõgiaru tn 8a asuv kinnistu (registriosa 2706104, katastritunnus 52801:010:0038). Krundi pindala on ca 5,76 ha, maakasutuse sihtotstarve 100% jäätmehoidla maa.

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud seletuskirjas ja 5 kaardil. Planeeringu kaardid ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku. Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud detailplaneeringu lisades

Arvestamisele kuuluvad dokumendid:

- Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K&H 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29.juuni 2006 määrusega nr 15;
- Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2008-2020 (Kobras AS, töö nr T 059, 2008).

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas, Nõo vallas, Nõo alevikus, Nõgiaru tn 8a, mille asukohta illustreerib Situatsiooniskeem (vt kaart nr 1). Planeeringuala suuruseks on 0,7 ha. Vastavalt Nõo valla osa üldplaneeringule on tegemist tiheasutusalaga. Üldplaneeringus on kinnistu võimalikuks kasutusotstabeaks määratud elamumaa, hetkel on olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% jäätmehoidla maa. Olemasolevad hooned puuduvad, küll asuvad kinnistul naaberkruntide aiad, mis on ehitatud väljapoole krundipiire.

Nõgiaru tn 8a juurdepääs on tagatud nii Kase kui Nõgiaru tänavatelt. Idast piirneb planeeritav ala 100% elamumaadega, põhjas ja lõunast endiselt riigi omandis oleva

maaga (tänavate maa-alad) ning läänest maatulundusmaaga. Krundi lääneservas piirneb krunt osaliselt kraaviga, millele on seatud 10m kaitsevöönd.

Olemasolevatest tehnovõrkudest asub krundil AS Emajõe Veevärgile kuuluv reovee pumppla. Põhjaosas on kasutuselt kõrvaldatud ja suletud reoveepuhasti. Krundil asub Eesti Energiale kuuluv 0,4 kV õhuliin.

Kõrghaljastuse osakaal ei ole märkimisväärne. Alal asuvad üksikud puud, peamise kõrghaljastuse moodustab ülekasvanud võsa kraavi pervel. Silmapaistvaid vanu või suuri puid planeeritaval alal ei esine

Reljeef on planeeringualal tasane. Maapinna kõrgused jäävad 65,4 ja 66,4 m merepinnast vahemikku.

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Tegemist on Nõo aleviku kirdeosas asuva elamupiirkonnaga. Ümbruskonnas asuvad mitmed ühepereelamud. Hooned on kuni kahekorruselised traditsioonilise viilkatusega.

Naaberkiinnistud:

- Nõgiaru tn 8 (52801:010:0200), elamumaa 100 %;
- Nõgiaru tn 6 (52801:010:0173), elamumaa 100%;
- Nõgiaru tn 10 (52801:010:0344), maatulundusmaa 100 %;
- Reformimata maa.

Planeeringualale on tagatud hea juurdepääs olemasolevate tänavate kaudu. Transpordi ühendus on väga hea. Ligikaudu 250 m kaugusel planeeringualast asuvad riigimaantee (Jõhvi-Tartu-Valga tee) ning Nõo Raudteejaam. Kilomeetri raadiusesse jääb Nõo aleviku keskus (kauplus, kool, spordihoone, kirik).

4. Krundi ehitusõigus

Planeeringuala kruntimisel tehakse ettepanek ala jagamiseks järgnevate sihtotstarvetega kruntideks: 4 elamumaa, ja 1 tootmismaa krundiks.

Kruntide ehitusõiguse tabel on esitatud põhijoonisel (vt joonis nr 3).

Planeeringulahendus näeb ette Pos 5 ja Nõgiaru tn 6 krundi liitmise ühtseks krundiks. Mainitud (liitmis-) toiming osutub võimalikuks pärast (liidetava) krundi üleminekut Nõgiaru tn 6 omanikule või erinevate isikute kaasomandisse.

Ehitise kasutamise otstarve on määratud lähtuvalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. oktoobri 2002. a määrusest nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

Planeeringualal asuv reoveepuhasti on määratud likvideeritavaks.

Nõgiaru tn 8 omanik on kohustatud likvideerima Pos 2 asuva aia.

5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud krundipiiridest, seadustest tulenevatest kitsendustest ning olemasolevast teedevõrgust. Planeeringu põhijoonisel on näidatud põhihoone soovituslik asukoht. Lähtudes kruntide eripärast, ei määrata planeeringuga kohustuslikku ehitusjoont ega katuseharja suunda.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on näidatud planeeringu põhijoonisel (vt joonis nr 3).

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Kase ja Nõgiaru tänavatelt. Kase ja Nõgiaru tänavad on kruuskattega, kahesuunalised, ilma kõnniteedeta. Planeeritavale alale viiv tee Kase tänavalt on ilma katendita.

Kavandatavatel kruntidel on parkimine ette nähtud krundisiseseelt.

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasoleva kõrghaljastuse osakaal on tagasihoidlik, selle moodustab kraavi ääres tihedalt kasvav võsa. Olemasolevale kraavile on seatud 10m kaitsevöönd. Krundi igakordne omanik on kohustatud kraavi korras hoidma, niitma ja puhastama.

Krunte eraldavate piiretena on soovitav kasutada haljaspiirdeid (võimalus kasutada uputatud võrkpiiret). Piirded lahendada kvartalis ühtses stiilis.

Maapinda on lubatud tõsta vaid selles ulatuses, mis on vajalik sademete ärajuhtimiseks olemasolevasse kraavi.

Vastavalt Nõo valla heakorra eeskirjale peavad maaüksuse valdajad ja kasutajad korras hoidma oma maaüksuse, sellel asuvad teed, teeääred ja kraavid, samuti üldkasutatavate teedega piirneva territooriumi. Õigeaegselt niitma muru ja rohu,

pügama hekke ja kärpima puuoksi, mis kasvavad side- või elektriliinide kaitsevööndis või varjavad liiklusmärke.

Heakord peab olema tagatud vatsavalt Nõo Valla heakorra eeskirjale.

8. Ehitiste vahelised kujud

Planeeritavate hoonemahtude vaheliste kujade planeerimisel ja hoonete minimaalse tulepüsivusklassi määramisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega. Samuti valla ehitusmäärusest tulenevate nõuetega. Juhul, kui põhjapoolsete kruntide omanikud otsustavad ehitada üksikelamud paarismaja asemel ja hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Elamute tulepüsivusklassiks on planeeritud TP-3.

9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

9.1. Üldosa

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

9.2. Veevarustus ja kanalisatsioon, sh. tuletõrje veevarustus

Vee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks on väljastatud AS Emajõe Veevärk poolt 14.10.2010 tehnilised tingimused nr AR/804.

Planeeringuala joogiveega varustamiseks ja reovee kanaliseerimiseks projekteerida ja ehitada ühendustorustikud liitumispunktidest mis paiknevad Kase ja Nõgiaru tänavatel. Projekteerimise käigus kooskõlastada täiendavalt liitumispunktide täpsed asukohad.

Planeeritavad torustikud tuleb liitumistasu alusel üle anda AS`le Emajõe Veevärk.

Tuletõrjehüdrant asub Kuuse tänaval (vt joonis 4 Tehnovõrgud)

Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku ei ole lubatud!

9.3. Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus lahendada individuaalkütte baasil. Kasutada on lubatud elektrikütet, maakütet, puitkütet jne; kuid mitte raskeõlisid ja kivisütt.

Iga rajatava hoone soojavarustuse süsteemi väljaehitamine tuleb määrata elamuprojektiga.

9.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud Jaotusvõrk OÜ Tartu regiooni 27.10.2010 väljastatud tehnilistest tingimustest nr 184404.

Detailplaneeringuga ettenähtud kruntide elektrivarustuse kindlustamiseks on vajalik olemasoleva Edasi 15/0,4 kV alajaama asendamine uue komplektalajaamaga.

Planeeringualal on hetkel olemasolev võrguühendus 3x16A olemasoleva pumpla tarbeks. Kinnistul asub Eesti Energiale kuuluv 0,4 kV õhuliin. Planeeringuga õhuliini likvideerimist ette ei nähta. Kui tulevane krundiomanik soovib liinitrassi muutmist või asendamist kaabelliiniga on see võimalik ning toimub oma tellimisel ja kulul.

Edasi 15/0,4 kV alajaamast väljuv 0,4kV õhuliini fiider F-2 on vajalik osaliselt rekonstrueerida planeerida maakaabelliinina.

Objektide elektrivarustuseks on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi nähakse ette maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastaval liini. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. (Viide - Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks)

Kruntide sisse planeeritud OÜ Jaotusvõrk elektriliinidele nähakse ette servituudiala.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003.a. määrusega nr 184 kehtestatud „Võrgueeskirjale“.

Kõik planeeritavad ja rekonstrueeritavad tehnovõrgud alates uuest komplektalajaamast kavandatakse avalikult kasutatavale reformimata riigimaa krundile.

9.5. Sidevarustus

Planeeritava alal on sidevarustuse võrguvaldajaks Elion Ettevõtted AS, kelle poolt on väljastatud tehnilised tingimused nr 1600931.

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vajalik projekteerida ja rajada ühendus olemasoleva sidevõrguga. Projekt tuleb täiendavalt kooskõlastada.

Tööde teostamine Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijärelvalve allüksusega.

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

10. Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse. Prügikonteineri asukoht määrata hoone ehitusprojektis. Nõo vallas kehtib korraldatud olmejäätmeveo kord. Tiheasutusosal toimub jäätmevedu minimaalselt 1 kord kuus.

11. Arhitektuurinõuded ehitistele

Lähtudes Nõo valla ehitismäärusest peab ehitis olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda, mitte looma ohtu inimesele, varale ega keskkonnale.

Hooneid võib ehitada ainult põhikaardil näidatud hoonestusalasse.

Lubatud korruselisus:

Eluhoonel kuni 2 (1 põhikorrus ja 1 katusekorrus); abihoonel 1.

Planeeritavate põhjapoolsete elamute arhitektuur on soovitatav lahendada ühtses stiilis, võimalusel paarismajana.

Hoonete konstruktsioonile ei esitata tingimusi. Lubatud materjalid välisviimistluses: krohv, kivi, puit, viimistletud betoon, klaas ja kvaliteetne metall. Keelatud on eelpool nimetatud lubatud välisviimistlusmaterjali(de)ta katmata palkmajade ehitus.

Katusetüüp viilkatus või kelpkatus, katusekalle vahemikus 25°-45°, lubatud katusekattematerjalid: rullmaterjalid, katusekivi, profiilplekk.

Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuleohutuse nõuetele. Abihoone projekteerimisel kasutada elamuga kokkusobivaid materjale ja ühtset stiili.

12. Servituudi vajaduse määramine

Planeeringualal olevad servituudid on ära toodud põhikaardil (vt joonis 3).

14. Planeeringu rakendamise võimalused

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja vajalikud tehnovõrkude ühendused koostöös tehnovõrkude valdajatega. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri (haljastuse, tehnovõrgud krundi piires) realiseerib krundi omanik. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi/registreeringut omavad firmad või isikud.

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

GRAAFILINE OSA

KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuse või koostöö kinnitamise kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus/ naaberkinnistu	Kooskõlastuse tingimused või seisukoht (koopia asub planeeringu lisades)	Kooskõlastaja nimi ja amet / naaberkinnistu omanik(ud)
22.11.2010	Lõuna-Eesti päästkeskus Inseneritehniline büroo	Kooskõlastatud nr 7-15/4-55. Viseeritud põhijoonis ja seletuskiri lk 6	Peeter Kaitsa Juhtivinspektor
22.11.2010	OÜ Jaotusvõrk Tartumaa piirkond	Kooskõlastatud 8946/2010. Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. Töödeks JV kuuluvate õhuliinide kaitsetsoonis pöörduda loa saamiseks Elva käidukorraldaja E.Pandi poole telefonil 53485397	Harri Viks Arendus-ehitusosakonna Lõuna piirkonna projektijuht
22.11.2010	Elion Ettevõtted AS	Üle vaadatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Jaak Ulmas Sideliiniinsener-grupijuht
25.11.2010	Emajõe Veevõrk AS	Üle vaadatud. Projektstaadiumi lahendus kooskõlastada täiendavalt	Rajko Rattur Projektijuht
05.12.2010	Kase tn 1 (reformimata maa)	Ei esita vastuväiteid, kiri nr 6.2-3/12449	Anne Toom Peadirektori asetäitja kt peadirektori ülesnnetes Maa-amet
01.12.2010	Nõgiaru tn 6	Nõus	Marge Allikas Maidu Allikas
29.11.2010	Nõgiaru tn 8	Nõus	Ahto Mõttus
26.11.2010	Nõgiaru tn 10	Nõus	Tõnu Lillast Reet Punga
25.11.2010	Nõgiaru tn 8a	Nõus	Rajko Rattur Projektijuht