

Töö nr. 07.048



**Nõo vallas Vissi külas asuva
Uue-Kengu kinnistu detailplaneering**

Seletuskiri ja joonised

Huvitatud isik:
Raido Rõivas

Koostaja:
Manglusson OÜ

Planeerija:
Henri Paves

Juhataja:
Ants Manglus

Pühajärve 2009

Sisukord

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	3
1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	3
1.3. KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	3
1.4. ALUSPLAAN	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	4
4. TARTUMAA MAAKONNAPLANEERINGU TEEMAPLANEERING	5
5. NÕO VALLA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISETTEPANEK	6
6. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	7
7. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS	8
8. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	9
9. EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE	9
10. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	9
11. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	10
12. EHTISTEVAHELISED KUJAD	10
13. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	11
13.1. VEEVARUSTUS	11
13.2. KANALISATSIOON JA SADEMEVESI	11
13.3. SOOJAVARUSTUS	11
13.4. ELEKTRIVARUSTUS	11
13.5. SIDEVARUSTUS	12
13.6. VÄLISVALGUSTUS	12
14. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	12
15. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS	12
16. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	12
17. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	12
18. JOONISED	13

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavolikogu 28.juuni 2007.a otsus nr 134 „Detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine”.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- 1) planeeritava ala jagamine maksimaalselt kuueks elamukrundiks;
- 2) kruntide ehitusõiguse määramine;
- 3) tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramine;
- 4) tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine.

1.3. Kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Uue-Kengu kinnistu (registriosa nr. 3763605, katastritunnus 52801:004:0186) omanik on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna Tartu maakonna kinnistusjaoskonna andmetel Raido Rõivas.

1.4. Alusplaan

Detailplaneeringu jooniste alusplaanina on kasutatud OÜ Aabenest'i (litsents 579 MA, MTR nr: EEG000084) poolt mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr G-08/049). Geodeetiline digitaalplaan on täpsusastmega M 1:500 ning koostatud 02.07.2008.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Uue-Kengu kinnistu (registriosa nr. 3763605, katastritunnus 52801:004:0186) asub Nõo vallas, Vissi külas. Uue-Kengu kinnistu on 28 425 m² suurune. Planeeritava ala ligikaudseks suuruseks on 3,0 ha.

Uue-Kengu kinnistu maakasutuse sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa. Lähiumbruses asuvate kinnistute maakasutuse sihtotstarveteks on samuti maatulundusmaa. Lisaks jääb planeeringuala täielikult Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee (tee nr. 3) sanitaarkaitsevööndisse.

Uue-Kengu kinnistul puuduvad hetkel nii ehitised kui ka mahasõit. Põhjapoolsel kinnistul asub olemasolev majapidamine, lõunapoolsel kinnistul põllutööriistade muuseum.

Planeeringuala on tasane, ning seda läbib maaparanduskraav, mis jookseb ka osaliselt mööda kinnistu põhjapiiri. Kraavis on vesi ning selle kaldad on kaetud nooremajapoolse hooldamata kõrghaljastusega (kased, kuused, haavad). Alal asub ka noort võsa ning segahaljastusena ükskuid noori puid. Ilma kraavita põhjapiiri osa juures asub väike tiik.

Planeeringualal ei asu muinsuskaitse all olevaid kinnismälestisi, samuti ei asu planeeringuala kinnismälestise kaitsevööndis.

Foto 1. Vaade planeeringualale Uue-Kengu kinnistu loodenurgast.



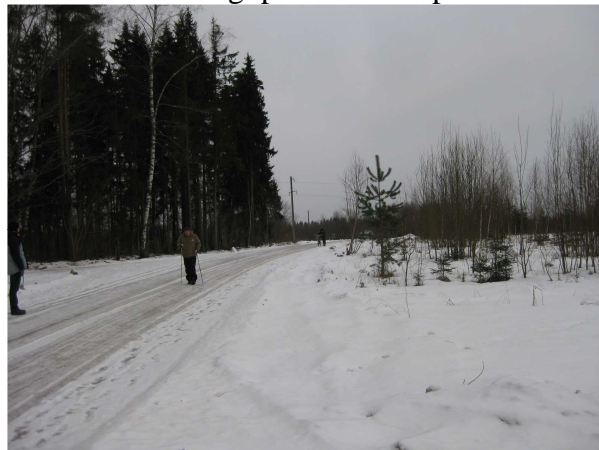
Foto 2. Vaade planeeringualale Uue-Kengu kinnistu põhjakraavi juurest.



Foto 3. Tüüpiline Uue-Kengu kraav.



Foto 4. Vaade riigi põhimaantee poole.



3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed

Olgugi, et kinnistu asub Nõo vallas, on kindlasti ala olulisemaks mõjutajaks vähem kui 500 m kaugusele jääv Elva linn. Linna keskusesse on planeeringualalt 4 km sõit.

Planeeringualast 500 meetri raadiusesse jäävad ka olemasolev elamurajoon ning Nõo valla üldplaneeringus määratletud Elva linnaga külgnev perspektiivne elamumaa (E-14). Nimetatud elamumaa juurde (mis asub planeeringualast 350 m kaugusel) on üldplaneeringus märgitud ka planeeritav kergliiklustee, mis planeeritud ulatuma Nõo alevikku ja kaugemalegi.

Põhjapool asuval Kengu kinnistul (kat. tun. 52801:004:0185) asub olemasolev majapidamine. Lõunapoolsel Variku kinnistul (kat. tun. 52801:004:0189) asub põllutööriistade muuseum.

Planeeringuga kavandatud ehitised ja rajatised ei too endaga kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringualal ei ole registreeritud kaitsealuste Natura 2000 liikide elupaiku ega kasvukohti. Jäätmekäitlus korraldada Nõo valla jäätmehooldus-eeskirja kohaselt. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Majapidamisest ja haljastusest tulenevad orgaanilised jäägid tuleb komposteerida või korraldada nende äravedu jäätmehooldus-eeskirjas ettenähtud viisil.

Foto 5. Vaade Kengu kinnistu hoonestusele.



Foto 6. Vaade põllutööriistade muuseumile.



4. Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering

Planeeringuala asub Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maa- kasutust suunavad keskkonnaningimused“ kohaselt maakondliku ja/või võimaliku riikliku tähtsusega väärtuslike maastike (R4) alal. Indeks R4 tähistab Elva ümbrust, mis kuulub II väärtuslikkuse klassi (väärtuslikud, osaliselt hooldatud või kohati halvas seisus alad). Teemaplaneeringu andmetel pole planeeringuala näol tegemist pärandkultuurimaastikuga.

Teemaplaneering sätestab ala väärtused ja väärtuslikkuse hinnangu 3 palli skaalas:

- 1) Kultuurilis-ajalooline (3 palli): Elva linna aja- ja kultuurilugu ning ajaloolised hooned, linnamägi ja muud muistsed paigad, rohked muistendid;
- 2) esteetiline (2 palli): mitmekesisest reljeefist tulenevad vaated;
- 3) looduslik (2 palli): Elva-Vitipalu maastikukaitseala, Vapramägi, jõed, järved, rohked looduskaitsealad ja objektid;
- 4) identiteet (3 palli): traditsioonidega suvitus- ja puhkepiirkond;
- 5) rekreatiivne ja turismipotentsiaal (3 palli): Elva-Peedu kui puhkelinn, kultuuri- ja ajalugu, muistenditega seotud paigad, talispordipiirkond.

Lisaks sätestab teemaplaneering järgmised ala säilimist tagavad meetmed:

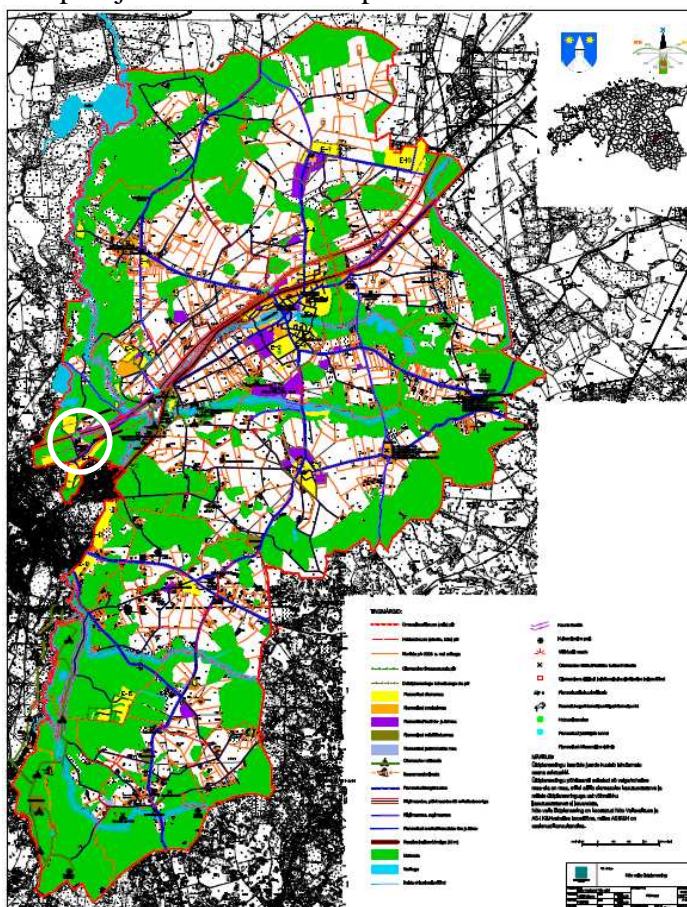
- 1) maastikuliste väärtuste säilimine kaitsealadel tagatakse esmajoones kaitse-eeskirja järgimise ja kaitseala valitseja tegevuse kaudu;
- 2) kaitsetegevuses arvestada ala rekreatsiooni- ja turismipotentsiaali, vältida alade puhke- ja vigestusostarbelise avaliku kasutuse põhjendamatu piiramist;
- 3) Elva jõe ürgoru nõlvadel ning veekogude kaldail tuleb vältida täiendava alalise ja sesoonsuse teket;
- 4) Elva metsapargis kujundus- ja hooldustööde jätkamine ning sealsete pargiteede ja -radade arendus.

Planeeringualal ei asu ühtegi R4 piirkonnas nimetatud hoonet, paika ega veekogu. Planeeringuga oluliseid maastikuvaateid ei suleta, ning jätkatakse piirkonnale tüüpilist elamuala arendamist. Samuti ei suleta planeeringulahendusega avaliku kasutusega puhke- ja vigestusostarbelisi, ega turismipotentsiaaliga alasid. Ala korrastamise ja piirkonda sobilike elamute püstitamine tõstab piirkonna esteetilist väärtust. Elva linna vahetu lähedus tagab tulevasele elamupiirkonnale hea esmatarbeteenuste kättesaadavuse. Eelnevast selgub, et käesolevas planeeringulahenduses on arvestatud Tartumaa maakonnaplaneeringu teema-planeeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

5. Nõo valla üldplaneeringu muutmissetepanek

Planeeringuala Nõo valla üldplaneeringus määratletud nn „valge alana“ millel säilib olemasolev kasutusotstarve ja millele üldplaneeringuga uut võimalikku kasutusotstarvet ei kavandata. Maa kasutusotstarbe muutmine võib toimuda maakorraldusliku töö või detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt vajadusele. Planeeringuga tehakse ettepanek Nõo valla üldplaneeringu muutmiseks ja määratleda planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa. Juhtfunktsiooni määramise tingivad alal valitsevad head elamistingimused ja lähedus Nõo valla üldplaneeringus määratud perspektiivse elamualaga E-14 ning juba olemaoleva elamurajooniga. Olles ühenduslüliliks kahe nimetatud ala vahel, teeniks alale elamumaa juhtfunktsiooni määramine Nõo valla üldplaneeringu SWOT analüüsi võimalusi – tekitada suvilarajoonidest külad. Piirkonnale lisab elamualana atraktiivsust ka planeeritava kergliiklustee lähedus.

Skeem 1. Nõo valla ÜP põhijoonis. Muudatuse piirkond on tähistatud valge ringiga.

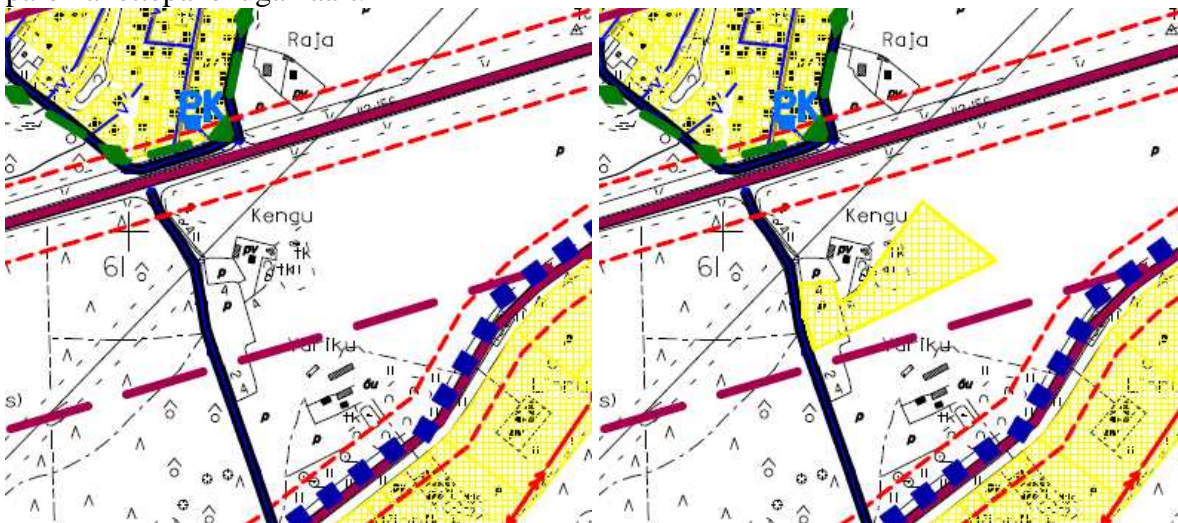


Vajalikud kaardimaterjalide muutused on esitatud järgnevalt:

Skeem 2. Nõo valla ÜP põhijoonise muutuse ettepanek. Vasakul olemasolev kaart, paremal ettepanekuga kaart.



Skeem 3. Nõo valla ÜP tehnovõrkude joonise muutuse ettepanek. Vasakul olemasolev kaart, paremal ettepanekuga kaart.



Nõo valla ülplaneeringus on tsooninumbritega (nt E-14) märgitud üksnes „perspektiivne elamumaa“ ning tavalisel „elamumaal“ tsoonimärgistus puudub.

Kuna käesoleva ettepaneku raames lisatakse piirkonda „elamumaa“, mitte „perspektiivne elamumaa“, siis ei ole vajalik piikonnale tsooninumbrit määrata ja seega puudub vajadus seletuskirja korrigeerimiseks.

6. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritava kinnistu siseselt toimub uute kruntide moodustamine ja uute krundipiiride määramine. Kokku moodustub senise ühe kinnistu asemele seitse kinnistut, millest kuus on planeeritud elamumaana. Planeeritav tee krunditakse eraldi kinnistuks (POS 7).

Tabel 1. Planeeritavate kruntide maakasutus

Krundi tähis	Aadress	Ümard. pindala	Sihtotstarve	Planeeritav sihtotstarve
POS 1	Vissi küla	5359 m ²	maatulundusmaa	elamumaa (001; E)
POS 2	Vissi küla	3699 m ²	maatulundusmaa	elamumaa (001; E)
POS 3	Vissi küla	3725 m ²	maatulundusmaa	elamumaa (001; E)
POS 4	Vissi küla	4204 m ²	maatulundusmaa	elamumaa (001; E)
POS 5	Vissi küla	5604 m ²	maatulundusmaa	elamumaa (001; E)
POS 6	Vissi küla	3303 m ²	maatulundusmaa	elamumaa (001; E)
POS 7	Vissi küla	2533 m ²	maatulundusmaa	transpordimaa (007; L)

Elamumaale (001; E) lubatud ehitiste otstarveteks on 11101 – üksikelamu, 11211 – kaksikelamu ja 12744 – elamu majapidamishoone.

7. Kruntide ehitusõigus

Hoonestusala on esitatud graafiliselt põhijoonisel ning näidatud suuremana, et võimaldada ala piires hoonete asukohta vabamalt valida. Planeeringu joonistele kantud hoonete asukohad on tinglikud ja soovituslikud. Tehnovõrkude lahendus näeb ette kaksikelamuid. Hoone eri sektsioonide vahele on soovitatav rajada ohutuse suurendamiseks tulemüür. Kui kaksikelamuid rajada ei soovita, on võimalik kruntidele ka rajada üksikelamud. üksik- ja kaksikelamute segapaigutus on lubatud vaid siis kui hooned on oma mahult, kõrguselt ja arhitektuuriselt lahenduselt sarnased ning moodustavad ühtse terviku.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus POS 1-3

Krundi tähis	POS 1	POS 2	POS 3
Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed	1 elamu- ja 2 abihoonet	1 elamu- ja 2 abihoonet	1 elamu- ja 2 abihoonet
Hoonete arv krundil	3	3	3
Hoonete lubatud pinnad	põhihoone 250-400 m ² abihooned 60-100 m ²	põhihoone 250-400 m ² abihooned 60-100 m ²	põhihoone 250-400 m ² abihooned 60-100 m ²
Hoonete lubatud kõrgused	põhihoone 7-9 m, abihooone 4-6 m	põhihoone 7-9 m, abihooone 4-6 m	põhihoone 7-9 m, abihooone 4-6 m
Maksimaalne korruselisus	põhihoone 2 korrust, abihooone 1 korrus	põhihoone 2 korrust, abihooone 1 korrus	põhihoone 2 korrust, abihooone 1 korrus
Lubatud katusekalle ja -tüüp	20 – 45° viilkatus	20 – 45° viilkatus	20 – 45° viilkatus
Tuleohutusklass	TP3	TP3	TP3

Tabel 3. Kruntide ehitusõigus POS 4-6

Krundi tähis	POS 4	POS 5	POS 6
Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed	1 elamu- ja 2 abihoonet	1 elamu- ja 2 abihoonet	1 elamu- ja 2 abihoonet
Hoonete arv krundil	3	3	3
Hoonete lubatud pinnad	põhihoone 250-400 m ² abihooned 60-100 m ²	põhihoone 250-400 m ² abihooned 60-100 m ²	põhihoone 250-400 m ² abihooned 60-100 m ²
Hoonete lubatud kõrgused	põhihoone 7-9 m, abihooone 4-6 m	põhihoone 7-9 m, abihooone 4-6 m	põhihoone 7-9 m, abihooone 4-6 m
Maksimaalne korruselisus	põhihoone 2 korrust, abihooone 1 korrus	põhihoone 2 korrust, abihooone 1 korrus	põhihoone 2 korrust, abihooone 1 korrus
Lubatud katusekalle ja -tüüp	20 – 45° viilkatus	20 – 45° viilkatus	20 – 45° viilkatus
Tuleohutusklass	TP3	TP3	TP3

POS 7 krunt saab ligipääsuna teenindama loodavaid krunte.

8. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad on kantud elamumaadele (POS 1-6) ja on esitatud graafiliselt põhijoonisel ning suuremana kui lubatud hoonete tegelik pind, et võimaldada ala piires hoonete asukohta vabamalt valida. Planeeringu joonistele kantud hoonete asukohad on tinglikud ja soovituslikud. Maksimaalne lubatud ehitusalune pind kinnistu kohta on 600 m².

Maksimaalne lubatud täisehitusprotsent moodustab:

POS 1 krundi kogusuurusest (5359 m²) 11,2%,
POS 2 krundi kogusuurusest (3699 m²) 16,2%,
POS 3 krundi kogusuurusest (3725 m²) 16,1%,
POS 4 krundi kogusuurusest (4204 m²) 14,3%,
POS 5 krundi kogusuurusest (5604 m²) 10,7% ja
POS 6 krundi kogusuurusest (3303 m²) 18,2%.

9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Nagu määratud Nõo valla ehitismääruses, peab ehitis olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab:

- 1) olema teostuselt heatasemeline;
- 2) sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda;
- 3) mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Planeeringuga kavandatavad kaksikelamud ei ületa Nõo valla ehitismäärusega määratud eramu või suvila lubatud kõrgust (18 m) ega korruselisust (kuni kolm korrust koos katusekorrusega). Hoone piirdekonstruktsioonidena eelistada naturaalseid materjale. Akende projekteerimisel ja paigaldamisel puithoonetele eelistada täispuidust aknaid. Kõrvuti püstitatavate hoonete puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonna ehitustraditsioonist, loodus- ja kultuurimiljööst. Ei ole soovitatav ehitada ilma välisvoodrita palkhooneid. Soovitatav katusetüüp on viilkatus. Ei ole soovitatav rajada lame-, poolviil-, poolkelp- ega kelpkatusega hooneid. Kõrvuti püstitatavate hoonete puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi.

10. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringus on kavandatud planeeringualale kaks ligipääsu, millest üks on mahasõit POS 1 krundile ja teine jääb ligipääsuna teenindama planeeritavat alajaama ja POS 2-6 krunte. Planeeritud ühise ligipääsu jaoks moodustatakse eraldi katastriüksus (POS 7), ning sellele teelõigule on planeeritud trupp. Parkimiskorraldus tuleb lahendada kinnistute siseselt. Mahasõit projekteeritakse ja rajatakse kohaliku maantee servast vähemalt 7 meetri ulatuses mullavaba kattega, soovitatav katte materjal killustik. Planeeringus on ka ette nähtud koht rajatavalt ligipääsult võimalikuks mahasõiduks naaberkinnistule. Arendustegevus ei ohusta liiklust riigimaanteel.

Keskkonnakorralduse spetsialist Veiko Kärbla 03.05.2007 koostatud mürauringu järgi oleks

alale rajatavate elamuhoonetel tingimused head (55dB päeval ja 45dB öösel vastab II kategooria elamumaale). Lisaks on need head tingimused tagatud ca 100-130 m kaugusel Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteest (tee nr. 3) ka lähtudes 2035. aasta liiklusprognosist. Jõhvi-Tartu-Valga põhimaanteest 200 m kaugusel pole mürauringu andmetel vaja täiendavaid müratõkkeid ette näha ka siis kui liiklussagedus kujuneb suuremaks kui prognoosid näitavad. Siiski on soovitatav planeerigu põhijoonisel näidatud kohtadesse istutada müra leevendamiseks hekid, mis peaksid olema pikaajalised, kiirekasvulised ja tuule- ning külmakindlad. Kui müratase tulevikus vastavaid norme ületab, tuleks kinnistu omanikel kaaluda müratõrjeseinte paigaldamist.

Tee sanitaarkaitsevööndi tervist kahjustavate mõjude (müra, vibratsioon, õhusaaste) levikut takistavad meetmed näha ette elamute ehitusprojektiga. Ehitusprojektis arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud nõuetest.

Planeeritud juurdepääsuteed on võimalik kinnistu omanikuga sõlmitud kokkuleppe alusel kasutada avaliku mahasõiduna riigi kõrvalmaanteele.

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal asuvad võsastikud ja korrapäratu haljastus tuleb eemaldada, et sinna saaks teha ruumi kvaliteetse elukeskkonna juurde sobivale haljastusele. Planeeringu põhijoonisel on näidatud soovituslikud kohad kõrghaljastusele, ning tihedamale haljastusele mis tõkestaks maanteelt kostuvat müra.

Kinnistu täpsem haljastamine ja kruntide piirid lahendatakse projekteerimise käigus. Nõo valla ehitismääruse kohaselt võib aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaedu võib ehitada:

- 1) mööda katastriüksuse piire;
- 2) teekatte servast minimaalselt kahe meetri kaugusele.

Eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonist. Kuna tegu pole tiheasustustusalaga siis Nõo valla ehitismääruse punktis 21.2 määratud piirangud käesolevale planeeringulahendusele ei kehti.

12. Ehitistevahelised kujud

Tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitiste projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud tuleohutusnõuetest. Hoonete vaheline kuja on minimaalselt 8 m. Nimetatud määruse § 19 lg 3 kohaselt võib 8 meetri laiuse hoonetevahelise kuja arvestamisel lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures: 1) sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3; 2) selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest lisas 2 nimetatud arvvaartustest (I kasutusviisiga (elamu) korruse maksimaalne lubatud kogupindala kahekorruselise hoone puhul 1200m²).

Planeeringualale rajatakse tuletõrje veevõtukoht vastavalt siseministri 8. septembri 2000. a määrusega nr 55 kinnitatud „Tuleohutuse üldnõuded“ sätestatud nõuetele. Tuletõrje Manglusson OÜ, töö nr. 07.048
tel. 5843 4843, www.planeering.ee

veevõtukoht rajatakse planeeritava tiigi vee baasil. Tuletõrje veevõtukoht soojustatakse, et oleks võimalik aastaringne kasutus.

13. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

13.1. Veevarustus

Veevarustus on planeeritud lahendada salvkaevude baasil, mille soovituslikud asukohad on toodud nii planeeringu põhijoonisel kui ka tehnovõrkude joonisel.

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.1996 määrusele nr. 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine“, peab ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

13.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Iga majapidamise juurde on planeeritud reovee kogumiskaev. Sademeveed koguda krundi piires ning ärajuhtimine lahendada projekteerimise käigus.

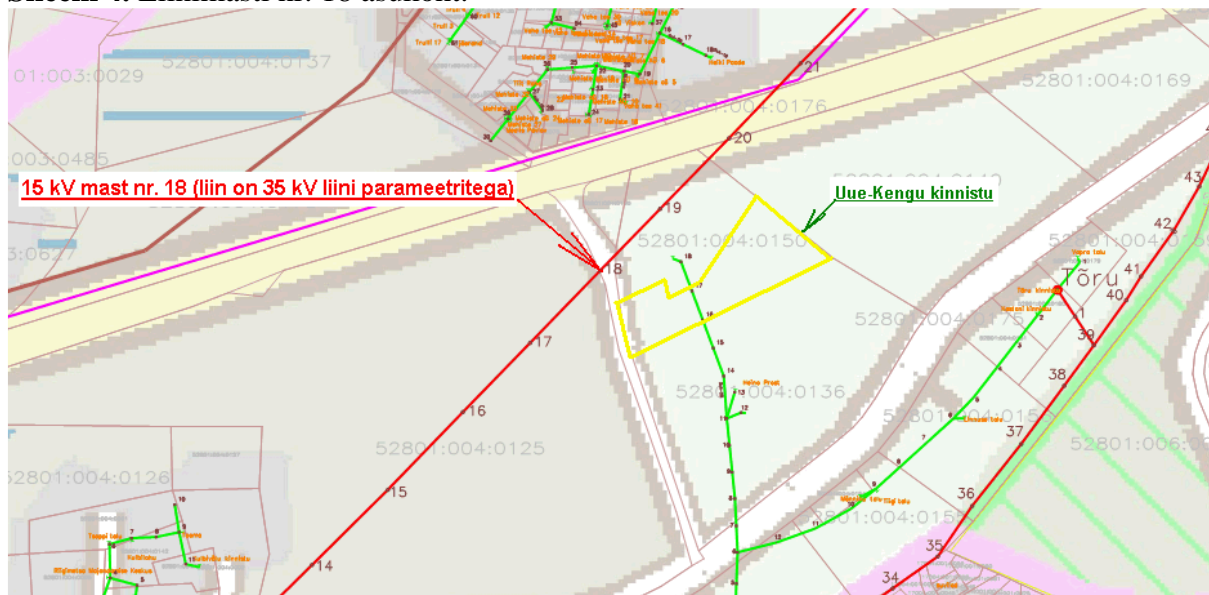
13.3. Soojavarustus

Hoonete küte tuleb ehitusprojektis lahendada lokaalkütte baasil.

13.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on joonisele kantud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu Regiooni tehnilistele tingimustele nr. 155495. Detailplaneeringu objektide elektrivarustuse kindlustamiseks on vajalik uue komplektalajaama rajamine. See ala on ette nähtud POS 7 sissepääsu juurde. Uue alajaama toiteks on tuleb projekteerida keskpinge kaabelliin olemasoleva tee äärt mööda kinnistu põhjapiiri läheduses asuvalt 15 kV liinimastilt nr. 18.

Skeem 4. Liinimasti nr. 18 asukoht.



Kinnistut läbib AS Eesti Energiale kuuluv madalpinge õhuliin. Planeeringuga tehakse ettepanek panna vastav liin maakaablistse. Kuna liini ümbertõstmist kaabli valdaja ei kavanda, peab see toimuma kliendi (kinnisvaraarendaja) kulul.

13.5. Sidevarustus

Telekommunikatsiooniühendused lahendatakse ehitusprojektis.

13.6. Välisvalgustus

Välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektis.

14. Servituutide vajaduse määramine

POS 1 krunt jääb elektrivarustuse osas teenindama POS 2-7 krunte. POS 7 krunt jääb elektrivarustuse osas teenindama POS 2-6 krunte. Samuti tuleb tagada ligipääs AS Eesti Energiale vastavate seadmete hooldustöödeks. Olenevalt telekommunikatsioonilahendusest võib tekkida vajadus lisaservituutide jaoks.

POS 7 krunt jääb ligipääsude osas teenindama POS 2-6 krunte. Juurdepääsutee kasutamise osas võib seada juurdepääsuservituudid.

15. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei asu keskkonnaohtlikke objekte. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt Nõo valla jäätmehoolduseeskirjale. Lähtuvalt keskkonna säilitamise kohustusest ei väljastata planeeritavatele kruntidele hoonete ehitamiseks ehituslubasid enne, kui krundi piirini on välja ehitatud juurdepääsutee vastavalt koostatavale ehitusprojektile.

16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- 1) hoonetevaheline hea nähtavus ja jälgitavus;
- 2) konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- 3) tagumiste ja varjatud juurdepääsude vältimine;
- 4) võimalike varjumiskohtade tekke minimeerimine.

Soovitav on välisvalgustuse rajamine ja kruntide ümbritsemine korraliku piirdeaiaga. Hoonete projekteerimisel arvestada kuritegevuse riske vähendavate meetmetega nagu vastupidavast materjalist ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid, mis vähendavad vandalismi-aktide ja sissemurdmise riski. Kergestisüttivate materjalide kasutamisest hoidumine hoone soklikorruse kõrgusel vähendab süütamise riski. Autode parkimine vahetult elamute ees või garaažis vähendab sõidukitega seotud kuritegude riske.

17. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringuga kehtestatakse ehitusjärjekorrad:

- 1) planeeritava ala ühendusteede ja truubi väljaehitamine;
- 2) kruntide ehitusõiguste realiseerimine ja müratõkete rajamine;
- 3) tehnovõrkude väljaehitamine.

Tehnovõrkude rajamine ja ümbertõstmine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Planeeringuala juurdepääsutee kasutamine toimub planeeringualal olevate kinnistute omanike poolt ühiselt. Ühistegevuse paremaks korraldamiseks võivad omanikud moodustada seltsingu või mittetulundusühingu. Ühiskasutuses oleva eratee suhtes ei võta Nõo vald kohustust selle rajamise ja korrashoiu suhtes.

18. Joonised

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on:

- Situatsiooniskeem
- Olemasolev olukord (M 1:1000, A3)
- Põhijoonis (M 1:1000, A3)
- Tehnovõrgud (M 1:1000, A3)
- Visualiseering