



**TARTU MAAKORRALDUSE OÜ**

Töö nr: DP – 0109  
Planeeringu taotluse esitaja: EIKO KEEMAN

**NÕO** vald  
**VOIKA** küla  
**ANNELY kinnistu**  
detailplaneering

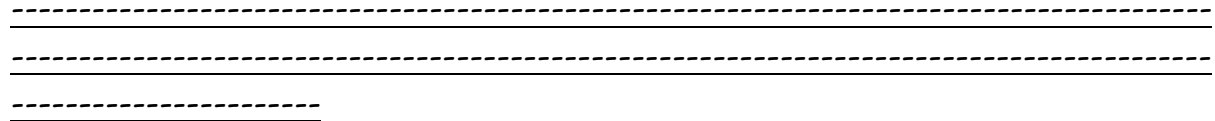
Juhatuses liige

Priit Luts

Töötäitja

Viive Jääger

TARTU 2010



Betooni 9  
51014

Tel: 7422 471  
Fax: 7422 606

TARTU

E-mail: [tartumkoy@datanet.ee](mailto:tartumkoy@datanet.ee)

**SISUKORD**

I	SELETUSKIRI. SISSEJUHATUS	4
1.	Detailplaneeringu koostamise alus.	4
2.	Planeeringu eesmärk. Andmed planeeringualal olevate kruntide kohta	4
3.1.	Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid	4
3.2.	Detailplaneeringu aluskaart ja olemasolevad geodeetilised plaanid	4
II	OLEMASOLEV OLUKORD	5
4.1.	Seotus ümbritseva teedevõrguga. Kontaktvööndi funktsionaals. seosed	5
4.2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal	6
4.3.	Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused	7
III	PLANEERINGU LAHENDUS	8
5.1.	Krundi hoonestusala	8
5.2.	Krundi ehitusõigus	9
5.3.	Ehitistevahelised kujad	9
5.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	9
5.5.	Haljastus ja heakorrastus. Jäätmekäitlus. Vertikaalplaneerimine	10
5.6.	Tehnovõrgud	11
5.6.1.	Üldosa	11
5.6.2.	Elektrivarustus.	11
5.6.3.	Veevarustus ja tuletõrjevesi	11
5.6.4.	Olmekanalisisatsioon. Sademevesi	12
5.6.5.	Sidevarustus	12
5.6.6.	Soojavarustus	12
5.6.7.	Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel	12
5.8.	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine	13
5.9.	Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	13
5.10.	Servituutide vajaduse määramine	14
5.11.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	14
5.12.	Planeeringu rakendamise võimalused	14
6.	JOONISED	15
6.1.	Situatsiooniskeem	16
6.2.	Olemasolev olukord	17
6.3.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	18
6.4.	Põhijoonis tehnovõrkudega	19
6.5.	Illustratiivjoonis	20
7.	KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL	21
7.1.	Kooskõlastuste kokkuvõte	22
8.	LISAD	23
8.1.	Nõo Vallavolikogu 20.mai 2010 otsus nr 40 detailplaneeringu algatamise kohta	24
8.2.	Nõo Vallavalitsuse korraldus nr 163 31.mai 2010 lähteseisukohtade kinnitamise kohta	25
8.3.	Annely kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad	26

8.4.	Annely katastriüksuse plaan	30
8.5.	Väljavõte Nõo valla lehest detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta, nr 6(159), juuni 2010	31
8.6.	Väljavõte maaparandussüsteemist	32
8.7.	Voika küla Annely kinnistu põhjaveekaitstuse hinnang (koostaja Alkranel OÜ, 13.08.2004)	33
8.8.	Põllumajandusameti Tartu keskuse kiri 14.sept.2010a. nr14-1.12/937	35
8.9.	Nõo Vallavalitsuse korraldus nr 271 20.sept 2010 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta	38
8.10.	Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamise kohta, 23.sept.2010	39
8.11.	Väljavõte Nõo valla lehest detailplaneeringu vastuvõtmise avaliku väljapaneku korraldamise kohta, oktoober, 2010	40
8.12.	Nõo Vallavalitsuse korraldus nr 325 01.nov 2010 seisukoha kohta avalikul väljapanekul esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele	41
8.13.	Nõo Vallavalitsuse korraldus nr 326 01.nov 2010 seisukoha kohta avalikul väljapanekul esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele	43
8.14.	Nõo Vallavalitsuse korraldus nr 327 01.nov 2010 seisukoha kohta avalikul väljapanekul esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele	44
8.15.	Väljavõte Nõo valla lehest seisukohtade andmise kohta avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete kohta ning pärast dp põhilahenduse muutmist (vastav. ettepanekutele) uue väljapaneku kordamise kohta, dets.2010	46
8.16.	Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta, 04.nov.2010	47
8.16.	Detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll	48
*8.17.	Põhijoonis tehnovõrkudega (kooskõlastustega, sisaldub ainult originaal-toimikus)	51
8.18.	Nõo Vallavalitsuse korraldus nr 385 20.dets.2010 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta	52
8.19.	Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamise kohta, 22.dets.2010	53
8.20.	Nõo Vallavolikogu 20.jaanuari 2011 otsus nr 64 detailplaneeringu kehtestamise kohta	54
8.21.	Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> detailplaneeringu kehtestamise kohta, ...veebr. 2011	55

## **I SELETUSKIRI, SISSEJUHATUS**

### **1. Detailplaneeringu koostamise alus**

Eiko Keeman esitas Nõo Vallavalitsusele 12. mail 2010 taotluse algatada Annely kinnistu detailplaneering eesmärgiga jagada kinnistu kaheks ja määrata krundile ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks.

Nõo valla üldplaneeringu kohaselt asub kinnistu väärtuslikul põllumaal. Projekteerimistingimuste alusel võib väärtuslikul põllumaal lubada uushoonestust juhul, kui lähima olemasoleva hoonetekompleksini on vähemalt 250 m, mis tagaks väljakujunenud hajasustusliku struktuuri säilimise. Väiksema vahekauguse korral tuleb hoonetele parima võimaliku asukoha leidmiseks koostada detailplaneering.

Detailplaneeringuga ei kavandata Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust ja kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, Planeerimisseaduse § 3 lõike 2, § 9, § 10 lõigete 5 ja 7, § 12 lõike 1, Nõo valla ehitusmääruse punkti 3.5, Nõo Vallavolikogu 29.juuni 2006 määrusega nr 15 kehtestatud Nõo valla üldplaneeringu ja eelpool toodu alusel otsustas Nõo Vallavolikogu (otsus nr 40 20. mai 2010) algatada detailplaneeringu koostamine ning lubada Nõo Vallavalitsusel koostada ja kinnitada Voika külas asuva Annely kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 ja § 30 lõike 1 punkti 2, Planeerimisseaduse § 9, § 10 lõike 5 ja § 13 lõike 2, Nõo Vallavolikogu 29.juuni 2006 määrusega nr 15 kehtestatud Nõo valla üldplaneeringu, Nõo Vallavolikogu 26. juuni 2003 määrusega nr 15 kehtestatud *Nõo valla ehitusmääruse* punktide 4.2 ja 4.9 ning Nõo Vallavolikogu 20. mai 2010 otsuse nr 40 *Detailplaneeringu algatamine* alusel andis Nõo Vallavalitsus korralduse kinnitada Voika külas asuva Annely kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.

### **2. Planeeringu eesmärk**

#### **Andmed planeeringualal olevate kruntide kohta**

#### **2.1. Planeeringu eesmärk**

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks, parima hoonestusala leidmine ja ehitusõiguse määramine uue üksikelamu ning kõrvalhoonete püstitamiseks.

#### **2.2. Andmed planeeringualale jäävate kruntide kohta**

**ANNELY** kinnistu katastritunnus 52801:009:0721; asukoht Nõo vald, Voika küla; pindala 8,75 ha; maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (011; M); Tartu Maakohtu kinnistusosakonna Tartu maakonna kinnistusjaoskonna kinnistusregistriosa nr 1122204

### **3.1. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid**

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

3.1.2. Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2008-2020 (AS Kobras, töö nr T 059 2008).

### **3.2. Detailplaneeringu aluskaart ja olemasolevad geodeetilised plaanid**

3.2.1. Annely kinnistu katastriüksuse plaan M 1: 5000; koostatud nov.1998.a. Tartu Maakorralduse OÜ poolt;

3.2.2. Annely kinnistu geodeetiline alusplaan M 1: 500; koostatud 09.07.2010 Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr 462 MA 09.12.2009) poolt, kus koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

## II OLEMASOLEV OLUKORD

### 4.1. Seotus ümbritseva teedevõrguga.

#### Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

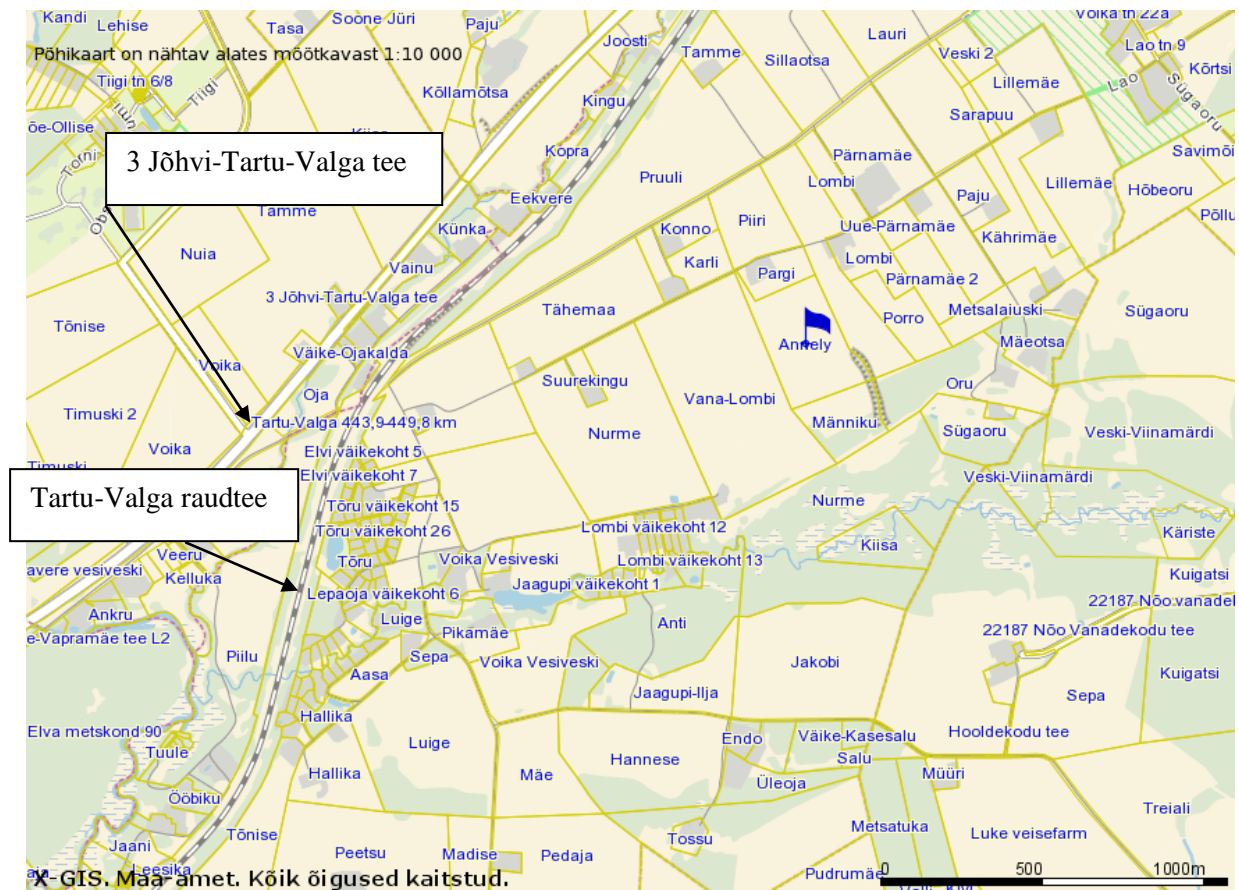
Käsitlev planeering käsitleb hajaasustuspiirkonda jäävat maaüksust, mis asub väärtuslikul põllumaal.

Piirkonnas domineerivad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Tihedam asustus jääb suuremate teede ja veekogude äärde.

Piki maanteid on 3 Jõhvi-Tartu- Valga maanteelt mootorsõidukiga planeeritavale alale võimalik pääseda, kasutades 22155 Nõo - Tamsa teed (0,8 km) ning 22154 Aiamaa-Nõo teed (0,9 km) ja kohalikke teid 1,7 km ulatuses.

Planeeringualalt Nõo vallamajani jääb maanteid pidi transpordivahendiga liikudes ligi 1,6 kilomeetrit, Tartu - Valga raudteeni aga 1,3 km.

Asendiskeem. Planeeritava ala asukoht Nõo vallas (allikas: Maaamet)-



Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on välja toodud joonisel nr 3.

Kontaktvööndis on valdavalt põllud, lähiumbrusse jäävad 1-2 korruselised kahepoolse katusekaldega (katusekalded jäävad vahemikku 15-45°) väikeelamud, ehitusjoon ei ole selgelt välja kujunenud.

Hoonete viimistluses on kasutatud enamjaolt puit-, kivi jt. looduslikke materjale.

Nõo valla üheks loodusrikkuseks võib lugeda viljakat põllumaad. Põllumaa viljakus on kõrge tänu tehtud maaparandustöödele. Kõrge viljakusega põllumaade määramisel on tuginetud Maa-ameti viljakustsoonide boniteedile, mille järgi Nõo valla keskmiseks näitajaks on 45 hindepunkti .

Väärtusliku põllumaa säilimist tagavad kasutus- ja ehitustingimused:

- Väärtuslik põllumaa kuulub säilitamisele, st et seda tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses ning sellel alal on maakasutuse sihtfunktsiooniks maatulundusmaa;
- tuleb hoida korras maaparandussüsteem;
- tuleb vältida väärtusliku põllumaa metsastumist ja metsastamist ning sellelt huumuskihi koorimist müügi või muu tegevuse eesmärgil;
- projekteerimistingimuste alusel võib lubada uushoonestust endistel talukohtadel ja juhul, kui lähima olemasoleva hoonetekompleksini on vähemalt 250 m, mis tagaks väljakujunenud hajaasustusliku struktuuri säilimise. Vältida tuleb uute mittepõllumajanduslikke funktsioone omavate hoone(te) ehitamist väärtuslikule põllumaale.

#### **4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal.**

Planeeritava ala pindala on ca 8,75 ha, planeeritava alana käsitletakse lisaks uushoonestusele kinnistu lõunaosas hoonestusala olemasoleva ehitise juures.

Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (M 011).

Planeeritav kinnistu piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega:

Põhjast Pargi (52801:009:0522); idast Lombi II (52801:009:0330), läänest Vana-Lombi (52801:009:0238) katastriüksusega, lõunast Männiku (52801:009:0187) ning kagust Oru (52801:009:0188) katastriüksusega.

Ülevaate planeeringuala paiknemisest annab situatsiooniskeem (joonis 1).

Planeeringualal valitsevad valdavalt kahkjad leetunud mullad (LP), kinnistul esineb veel gleistunud kahkjaid leetunud muldi (LPg) ja gleistunud leetjaid muldi (KIg).

Pinnamoelt on planeeritav ala suhteliselt tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad kõrgusvahemikku 69.50-70.75 (kõrgused Balti süsteemis), kusjuures maapind langeb kogu ala ulatuses ida suunas.

Planeeringuala on enamjaolt põllumaa, erandiks on põhjapoolne rohumaa all olev kolmnurkne ala ning elamu ümbrus planeeringuala lõunaosas.

Kinnistu lääneküljes kulgev 3,5-meetrine kruusatee teenindab ka naabruses paiknevat Männiku kinnistut, sõlmitud on servituudileping.

Õuealale püstitatud elamu juurde viib ca 3-meetrine kruusatee.

Planeeringualal puudub ühisveevärk, rajatud on salvkaev oma tarbeks. Ka jääb planeeringualast välja ühiskanalisatsioonivõrk, oma tarbeks on rajatud imbväljak (imbväljaku kuja 10 m) septikuga (kuja 5 m).

Elektrienergia saab Annely maatükil olev hoone madalpinge maakaabelliini kaudu, samast elektrikilbist kulgeb elektriühendus Männiku kinnistule.

Toitealajamaks on Voika alajaam, mis asub Annely (ja Männiku) kinnistule viiva tee ääres. Kütmine baseerub lokaalsel küttel.

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

#### **4.3. Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused**

Üle planeeringuala kulgevate *elektriõhuliinide kaitsevööndid* kitsendavad tegevust kinnistul vastavalt määrusele *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord* - elektri madalpinge õhuliini puhul 2 m ja keskpinge õhuliini puhul 10 m mõlemal pool liini telge.

Paiknemise tõttu Vastse – Nõo maaparandusehitiste maa-alal on Annely kinnistu idakülge rajatud drenaažtorustikuvõrk, mis esitab kitsenduse drenaažtorude säilitamise suhtes, kindlustamaks normaalse kuivendusrežiimi tagamise mitte üksnes planeeringualal vaid ka ümbruskonnas paiknevatel kinnistutel.

Vastavalt *maakatastri seadusele § 10 lg 1* on kitsendusi põhjustavaks objektiks maaparandus-süsteemi reguleeriv võrk

**Planeeringuala hoonestusaladele ja nende lähiümbrusesse drenaaž ei ulatu.**



## PLANEERINGU LAHENDUS

### 5.1. Krundi hoonestusala.

Sobiva hoonestusala valikul lähtutakse järgmistest tingimustest:

- 1) Juurdepääsutee olemasolu kinnistu lääneosas;
- 2) kinnistut põhjaosas läbivate elektriõhuliinide poolt maakasutuse kitsendamine (täpsemalt käsitletud ptk. 4.2);
- 3) lähima olemasoleva hoonestuse minimaalne kaugus planeeritavast hoonestusest 100 meetrit.

Kuna määravaks kauguseks lähiümbruses paikneva Pargi kinnistu (põhi)hoonest on 130 meetrit, kavandatakse positsioonil 1 paikneva krundi hoonestusala vastavale kaugusele. Põhijoonisel on näidatud kaugused planeeritava elamu (pos 1) ja olemasolevate lähinaabruses paiknevate elamute vahel.

Planeeritud lahenduse kohaselt jäävad moodustatavad hoonestusalad teineteisest hajaasustusele iseloomulikule kaugusele.

Detailplaneeringu tehnovõrkudega põhijoonisel (joonis 4) on määratud hoonestusalad ning nende seotus krundi piiridega. Arvesse võttes kinnistute paiknemist väärtuslikul põllumaal, kaugust naaberkinnistute hoonetest, kohalikke olusid (hajaasustuspiirkond), on hoonestusalad planeeritavatel kruntidel kavandatud piiratud territooriumile.

Antud lahenduse korral ei ulatu hoonestusaladele ja nende lähiümbrusesse drenaaž, seega on tagatud maaparandussüsteemi senine ning edasine funktsioneerimine.

Planeeringu joonisele kantud suuremad hoonestusalad (s.o. ala, mille piires võib rajada krundil ehitusõigusega määratud hooneid) võimaldavad vabamalt valida hoonete asukohta ja kuju. Hoonestusala määramisel peavad ehitatavad hooned oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise terviku.

Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

Tehnovõrkudega põhijoonisel kajastub ka soovituslik juurdepääsukoht positsioonil 1 asuvale krundile (pos2 on tegemist olemasoleva juurdepääsuga) ning soovituslikud hoonete asukohad.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kinnistu jagamiseks kaheks osaks, mille tulemusel moodustub üks elamumaa ja 1 maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu.

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

KRUNDI AADRESS		PINDALA m <sup>2</sup>		MAAKASUTUS	
planeeringu eelne	planeeringu järgne	planeeringu eelne	planeeringu järgne	planeeringu eelne	planeeringu järgne
<b>ANNELY</b>	<b>pos 2</b>	8,75 ha	72270 m <sup>2</sup>	<b>M</b>	<b>M</b>
	<b>pos 1</b>	-	15290 m <sup>2</sup>	-	<b>E</b>

011; M - maatulundusmaa-, 010; E – elamumaa

vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a. määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*.

## 5.2. Krundi ehitusõigus

Planeeritavate kruntide ehitusõigused on välja toodud tabelis 2 ja planeeringu põhijoonisel.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi POS nr	planeeritav maakasutuse sihtotstarve	planeeritav krundi kasut. sihtotstarve	suurim lubatud ehitusalune pind	suurim lubat hoonestusala pind	hoonete lubat arv krundil (põhihoone +abihooned)	hoonete suurim ja vähim lubat. kõrgus (m)
pos 1	E 100%	EP	kuni 150 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>	4 (1+3)	kuni 9/5
pos 2	M 100%	MP, HL, EP	ol. olev (193 m <sup>2</sup> )	1150 m <sup>2</sup>	4 (1+3)	kuni 9/5

MP – põllumajandusmaa, HL- looduslik haljasmaa, EP- pereelamumaa- krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt 2002. a. välja antud juhendmaterjalile *Planeeringute leppemärgid* järgi.

Planeeringuga kavandatud kruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kolm kõrvalhoonet.

Planeeringuala kruntide õuema minimaalne suurus on 1000 m<sup>2</sup>

## 5.3. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks väikeelamutel on 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 madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

## 5.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Käesoleval ajal toimub kinnistule juurdepääs kinnistu lääneküljes kulgevalt 3,5-meetrise kruusateelt, mis teenindab ka naabruses paiknevat Männiku kinnistut.

Õuealale püstitatud elamu juurde viib ca 3-meetrine kruusatee, mis lõpeb elamu juures.

Planeeringu põhijoonisel on kujutatud väljasõidukeelualad, st näidatud kohad, kust väljasõit on keelatud. Olemasolev korralik kruusatee välistab uue väljasõidutee rajamise.

Tee jääb kinnistu koosseisu, eraldi transpordimaa sihtotstarbega krundi ei moodustata. Põhijoonisel on kujutatud soovituslik juurdepääsukoht olemasolevalt teelt uuele moodustatavale krundile.

**Parkimine** lahendatakse krundil krundisisesele.

Elamukruntidel arvutatakse minimaalne parkimiskohtade arv krundil (P) vastavalt elamute parkimismõõtudele äärelinna kohta (EVS 843:2003 *Linnatänavad*) suletud brutopinna (A) ja parkimismõõtude (n) korrutisena:

$$P (\text{parkimiskohtade arv}) = A (\text{suletud brutopind}) \times n (\text{parkimismõõt})$$

Eelpooltoodud valemi järgi kujuneb krundi keskmiseks parkimismõõduks 2 - 3 kohta krundil, millest 2 kohta on ette nähtud elanikele ja 1 külalistele.

Parkimisplatsi täpsem paiknemine lahendatakse hoone projektiga.

Parkla katend lahendada selliselt, et parkla alalt immutatav sademevesi vastaks pinnasesse immutatavale veele kehtestatud normidele, st kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (peenkillustik, kruus).

#### **5.5. Haljastus ja heakorrastus. Jäätmekäitlus. Vertikaalplaneerimine**

Olemasolev haljastus puudub. Käesoleva detailplaneeringuga pole esitatud kohustuslikku haljastuse rajamise nõuet. Haljastus rajatakse elamukrundile individuaalselt, soovitatav on vähemalt 20% õueala pinnast haljastada. Üksikkruuntide haljastamisel tuleb eelkõige **jälgida tehnovõrkudest tulenevaid piiranguid**, järgida tuleb kehtivaid normatiivakte.

Õuealal on lisaks kõrghaljastusele soovitatav pöörata tähelepanu madalhaljastusele (ja ilu-aiandusele), milleks kasutada vastava spetsialisti abi. Seda tehakse planeeringule järgneva projekteerimis- ja ehitustegevuse käigus.

Väärtuslikul põllumaal paikneva kinnistu puhul on olemasoleva maakasutuse huvides tähtis, et hoonestusala (ühtlasi õueala) paikneks võimalikult väikesel territooriumil.

Piirdeaia rajamisel eelistada naturaalseid materjale. Võimalikud piirde variandid on: metallvõrkpiire, puitlippaed, hekiga piiratud võrk- või lattaed.

Tähtis on piirde kokkusobimine hoone arhitektuuriga. Vastavalt Nõo valla ehitusmäärusele tuleb eramajade piirdeaedade rajamisel kinni pidada väljakujunenud traditsioonist.

**Heakorra** seisukohast tagada sademevee ärajuhtimine ning lumekoristus.

#### **Jäätmekäitlus**

Olmeprügi jaoks paigaldada kinnine *konteiner*, mille koht määratakse hoone ehitusprojektis. Konteiner varjata variseina abil, et see jääks varjatuks nii elanikele kui külastajatele. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

**Vertikaalplaneerimine** lahendada täpsemalt edaspidi koostatavate projektide raames. Mahulisi maapinna tõstmisi ega langetamisi planeeringus ette ei nähta.

## **5.6. Tehnovõrgud**

### **5.6.1. Üldosa**

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

### **5.6.2. Elektrivarustus**

Elektrienergia saab Annelly maatükil olev hoone madalpinge maakaabelliini kaudu, samast elektrikilbist kulgeb elektriühendus Männiku kinnistule.

Toitealajaamaks on Voika alajaam, mis asub Annelly (ja Männiku) kinnistule viiva tee ääres.

Positsioonil 1 paikneva krundi elektrivarustuseks kavandatakse sissesõidutee äärde krundi piirile 0,4 kV maaliitumiskilp, mis peab olema vabalt teenendatav.

Liitumiskilbi elektrivarustamine on kavandatud õhukaabelliiniga..

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi nähakse ette maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigalduse peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kinnistul asuva Eesti Energia AS- le kuuluva 15 kV õhuliini ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda ja planeeringu lahenduse kohaselt pole see ka vajalik.

Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003.a. määrusega nr 184 kehtestatud *Võrgueeskirjale*.

### **5.6.3. Veevarustus ja tuletõrjevesi**

Paiknemise tõttu hajaasustuspiirkonnas ühtne veevõrk ja kanalisatsioon ümbruskonnas puudub.

Olemaolevate ja planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse salvkaevuga, mille hooldusala on 10 meetrit, arvestatuna kaevu välispiirist.

Positsioonil 2 asuval krundil on veega varustus olemas, krundile positsioonil 1 tuleb salvkaev rajada. Kaevu hooldusala korrasoleku eest vastutab kaevu omanik või haldaja.

Planeeringualale planeeritud 2 elamukrundi keskmine ööpäevane summaarne veetarve on minimaalselt  $2 \times 4 \times 0,15 = 1,2 \text{ m}^3$  (majapidamiste arv x keskmine elanike arv majapidamises x ühe inimese keskmine veetarve, milleks on 150 l/d).

#### **Tuletõrjevesi.**

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt *EVS 812-6:2005*.

Planeeringualale tuletõrje veevõtukohta ei kavandata.

Lähim sobiv tiik tuletõrjevee varumiseks jääb planeeringualast edelasse Nurme kinnistule.

Paiknemise tõttu tee ääres on tagatud korralik juurdepääs.

Lähimad Nõo valla avalikud tuletõrje veevõtukohtad paiknevad Lao - Sügaoru tänavate ristis kuivati taga (kaugus planeeringualast ca 1,5 km) ja Lao ja Voika tänavate ristmikul (kaugus ca 1,8 km), samuti on võimalik vajadusel kasutada tulekustutuse eesmärgil Voika suvilate kompleksi juures paiknevat tiiki, mis jääb planeeringualast edelasse.

Hajaasustusega piirkonna ehitistel määratakse normvooluhulk välistuletõrjeks 5 l/s, arvestades tulekahju kestust.

#### 5.6.4. Olmekanalisatsioon. Sademevesi

Ühtse kanalisatsioonitrassi puudumisel piirkonnas lahendatakse planeeringuala kruntide kanalisatsioon imbväljaku(te)ga, kusjuures pos 2 krundil on väljak juba rajatud.

Kinnistu omanik on enne imbväljaku rajamist tellinud põhjaveekaitstuse hinnangu OÜ Alkranelilt. Tuginedes Tartu maakonna põhjavee kaitstuse kaardile ja pinnakattekaardile, jõuti OÜ Alkraneli töös järeldusele: et kinnistu alal on **põhjavesi keskmiselt kaitstud** ning on **lubatud rajada** reoveepuhastamiseks **imbsüsteem** (arvestades määruises „*Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord*“ RT I 2001, 69, 424 sätestatut.

Heitvete loomulik imbumine pinnasesse on kõige tavalisem ja üldjuhul kõige tõhusam heitvete kõrvaldamise viis. Kõnealuse meetodi kasutamine sõltub pinnase suutlikkusest heitvett vastu võtta. Heitvete puhastamise lõppetapp leiab aset vahetult imbväljaku killustikukihis ja seda ümbritsevas pinnases.

Ühepereelamu heitvete käitluseks sobib 2 m<sup>3</sup> (kuni 4 inimest) septik ja 2x8 m pikkune imbväljak. Imbväljaku kuja on 10 meetrit ja septiku kuja 5 meetrit (Alus: *Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001 määrus nr171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded, RTI 2001,47,261*).

Imbväljaku rajamisel ühendatakse paigaldatavad dreanaažtorud septiku väljundtoruga.

Imbväljaku hooldamisel on oluline septiku puhastamine, mitte harvemini kui kord aastas.

Keelatud on puude ja põõsaste istutamine imbväljakule.

Kanalisatsiooni ei tohi kallata õlisid, värve, lahusteid jm ohtlikke kemikaale.

Vajalik on fekaaliautole tagada juurdepääs septikule.

Juhul kui ei ole põhjavee seisundi halvenemise ohtu, võib heitvett immutada pinnasesse mitte lähemal kui 35 m kaugusel veevõtu allikast .

Sademeveekanaliseerimise eraldi ei kavandata, sademevesi immutatakse pinnasesse.

#### 5.6.5. Sidevarustus

Planeeringuala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid.

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

#### 5.6.6. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate ning kavandatavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt.

Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid süsteeme.

Võimalikud kütteallikad on elektri- või tahkeküte.

Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

#### 5.6.7. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	planeeringu algatamise eelne pikkus planeeritaval alal (m)	planeeringuga kavandatav pikkus planeeritaval alal (m)	planeeringuga kavandatav pikkus liitumispunktini
keskpinge õhuliin	230	-	-
madalpingekaabel	12	30	-

Tabel ei kajasta vee- ja kanalisatsioonitorustiku pikkust, sest nende rajamine on kavandatud krundil individuaalselt, sõltuvalt rajatiste asukohast, mis täpsustatakse iseseisvate projektidega.

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

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

- **Keskkonnasäästliku reoveelahenduse** rakendamiseks tagada reoveekogumise süsteemi laitmatu funktsioneerimine  
Sademeveekanaliseerimise ja pinnasesse juhitud sajuvesi peab vastama heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale.
- **Ehitiste ja rajatiste asukoha määramisel** lähtuda maastikulistest ja geotehnilistest tingimustest. Hoonete ja rajatiste teenindusmaa valida selliselt, et eluhoonetes oleks tagatud piisav päevane valgustatus.
- **Keskkonnasäästliku jäätmeäitluse** tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

Kuna tegemist on väärtuslikul põllumaal paikneva kinnistuga, tuleb esmalt järgida väärtusliku põllumaa säilimist tagavate kasutus- ja ehitustingimustega:

- Väärtuslik põllumaa kuulub säilitamisele, st et seda tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses ning sellel alal on maakasutuse sihtfunktsiooniks maatulundusmaa;
- tuleb hoida korras maaparandussüsteem;
- tuleb vältida väärtusliku põllumaa metsastumist ja metsastamist ning sellelt huumuskihi koorimist müügi või muu tegevuse eesmärgil.

**5.9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele**

Põhinõudeks on jälgida piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi.

Planeeringuga antakse ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks uuel jagamisega moodustunud krundil. Eramu kõrgus võib olla kuni 1,5 korrust (suurim lubatud kõrgus 9 m) ja suurim ehitusalune pind kuni 150 m<sup>2</sup>. Viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada looduslähedasi materjale nagu puit, kivi, klaas, savi. Vältida tuleb arhitektuursete modernlahenduste ja sobimatute tehismaterjalide kasutamist. Soovitav katusetüüp on viilkatus ja poolkelpkatus, katusekalde nurk 25-40° (pos 2 lubatud 30-45°).

Lisaks elamule võib krundile püstitada kuni 3 kõrvalhoonet, kusjuures soovitav on viia kõrvalhoonete ja elamu arhitektuurid omavahel kooskõlla.

Krundi õueala piirdeks on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune võrkaed, ažuurne lippaed või madal looduslikest materjalidest piire.

Vastavalt Nõo valla ehitismäärusele peab ehitist olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Edasisel projekteerimisel lähtuda Nõo valla ehitismäärusest.

**5.10. Servituutide vajaduse määramine**

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

teeniv kinnisasi /krunt, millele seatakse servituut	valitsev kinnisasi/krunt, mille kasuks seatakse servituut	servituut
Pos 2	Pos 1, Männiku kü*	teeservituut reaalservituudina

\*Märkus: Vastav servituut on Annely ja Männiku kinnistute puhul sõlmitud.

**5.11. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.**

Paiknemise tõttu Vastse – Nõo maaparandusehitiste maa-alal on vastavalt *Maakatastri seadusele § 10 lg 1* kitsendusi põhjustavaks objektiks maaparandussüsteemi reguleeriv võrk. Krundivaldaja tegevust piiratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

**5.12. Planeeringu rakendamise võimalused:**

- 5.12.1. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.
- 5.12.2. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust taotlema ehitusloa vastavalt Ehitusseadusele.
- 5.12.3. Planeeritava alaga seotud infrastruktuuri ehitab välja krundi valdaja.
- 5.12.4. Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele projektidele.
- 5.12.5. Detailplaneering on aluseks maaüksuse kruntideks jagamisele.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/

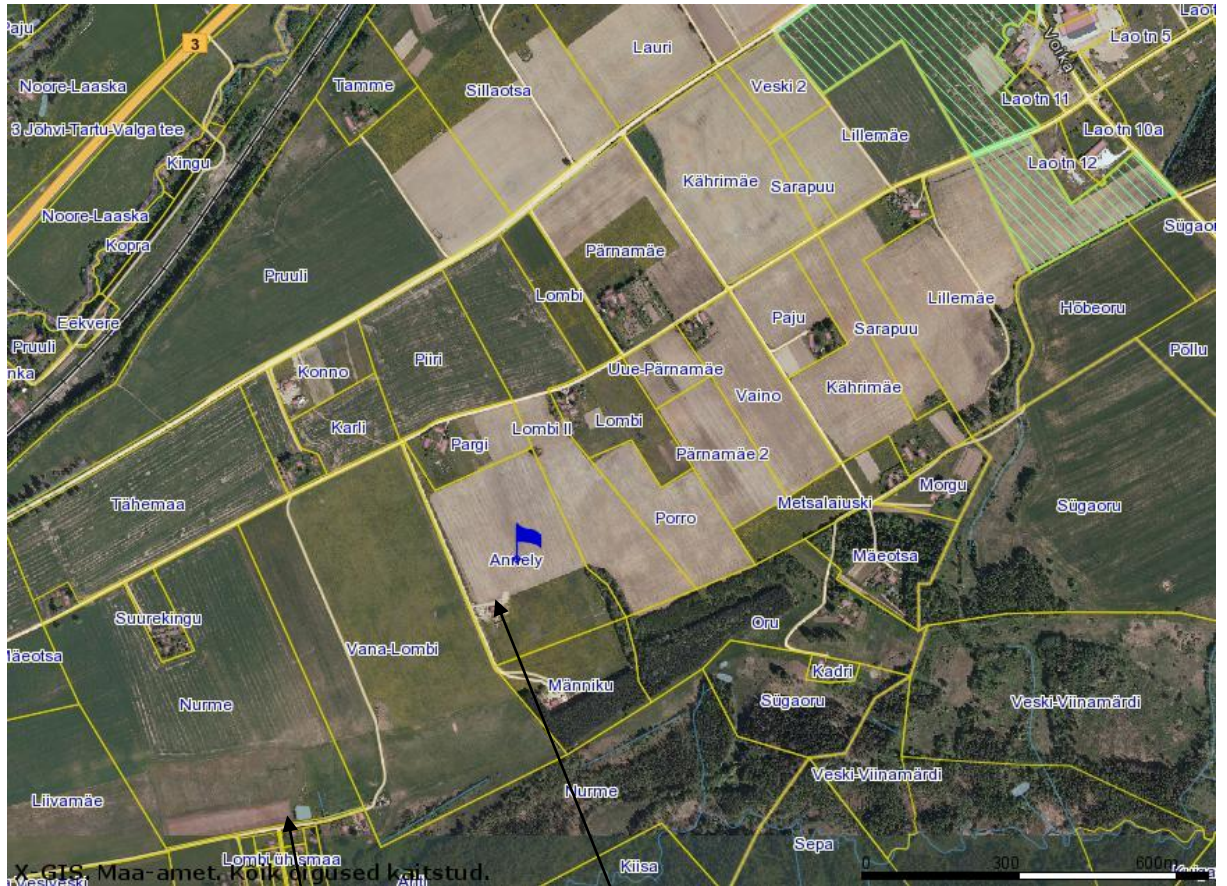
**6. JOONISED**

- 6.1. SITUATSIOONISKEEM
- 6.2. OLEMASOLEV OLUKORD
- 6.3. KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED
- 6.4. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA
- 6.5. ILLUSTRATIIVJONIS



6.1. SITUATSIOONISKEEM

M 1: 10 000



Tuletõrje veevõtukoht

Planeeringuala



**7. KOOSKÖLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL**

**7.1. Kooskõlastuste kokkuvõte**

**7.1. Kooskõlastuste kokkuvõte**

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Põllumajandusameti Tartu keskus	otsus nr 14-1.12/ 937 14.09.2010	Tartu keskuse juhataja Hannes Puu	Lisad, kiri 14.09.2010	kooskõlastatud detailplaneering ja planeeringu tulemusena maakorraldustoiming Vastse-Nõo maaparaandehitiste maalal tingimustel: planeeringu tulemusena moodustatavate katastriüksuste plaanidele ja plan põhijoonisele kanda kitsendusi põhjustav objekt, maaparandussüsteemi reguleeriv võrk.
2.	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline büroo	nr.7-15/4-43 15.09.2010	juhtivinspektor Peeter Kaisa	joonis nr 4	Kooskõlastatud, viseeritud seletuskiri

**8. LISAD**