

**Töö nr:** 110/21  
**Asukoht:** Nõo vald, Nõo alevik,  
Kõrtsi maaüksus

---

---

**Nõo alevikus asuva  
Kõrtsi katastriüksuse  
DETAILPLANEERING**

---

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(kutsetunnistus 163364)

Huvitatud isik:

Rein Raisma, Jüri Raisma

**SELETUSKIRI**

1	Planeeringu koostamise alus	3
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
4	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	3
5.	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
5.4	Kruntide ehitusõigus	7
5.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	8
5.6	Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
5.7	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	9
5.8	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
5.9	Ehitistevahelised kujad	11
5.10	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	11
5.11	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	14
5.12	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	16
5.13	Servituutide vajaduse määramine	16
5.14	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
5.15	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
5.16	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
5.17	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	18
6	Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused	19

**JOONISED JA KAARDID**

Joonis 1-Situatsioonijoonis	20
Joonis 2-Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	21
Joonis 3-Olemasolev olukord M 1:500	22
Joonis 4-Põhijoonis M 1:500	23
Joonis 5-Tehnovõrgud M 1:500	24
Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised	25

### **1. Planeeringu koostamise alus.**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Kõrtsi maaüksuse omanikud Rein ja Jüri Raisma.

Detailplaneeringu koostamine on algatatud Nõo Vallavalitsuse 16.07.2021 korraldusega nr 114 „Detailplaneeringu algatamine“ .

### **2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.**

Planeeringu eesmärk on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Kõrtsi maaüksusele elamumaa kruntide moodustamine ning ehitusõiguse määramine, üksikelamute, kahe korteriga elamute, ridaelamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks.

Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud, liiklus-ja parkimiskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord. Detailplaneeringu eesmärgiks on kaasaegse, inimsõbraliku ja tervikliku elamukvartali kujundamine. Kõrtsi maaüksusele on juurdepääs tagatud olemasolevalt Sügaoru tänavalt ja Lao tänavalt.

### **3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.**

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded.
- 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 2019-2030 (Nõo Vallavalitsus ja Emajõe Veevärk AS, 2019);
- Nõo alevikus asuva Männiku kinnistu detailplaneering, kehtestatud Nõo Vallavolikogu 28. septembri 2006 otsusega nr 78;
- Nõo vallas Nõo alevikus asuvate Voika tn 18, Voika tn 18a, Lao tn 5 ja Lao tn 9 katastriüksuste ja nende lähiala detailplaneering .

### **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.**

Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks on väljastanud Nõo Vallavalitsus.

Planeeringuala geodeetilise alusplaani on 2012.a detsembris mõõtkavas M 1:500 ja EH 2000 kõrgussüsteemis koostanud OÜ GeoBaltica (töö nr GEO-21-73).

## 5. Planeerimise lahendus

### 5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Nõo vallas, Nõo alevikus. Planeeringuala juurdepääsuteeks on Sügaoru ja Lao tänavad.

Planeeringuala ümbruses on nii tootmishooneid, kui ka elamuid.

Planeeritavast alast põhja suunda teisele poole Lao tänavat jääb OÜ Nõo Lihatööstuse tootmisterritoorium, millele on 23.09.2022.a kehtestatud „Nõo vallas Nõo alevikus asuvate Voika tn 18, Voika tn 18a, Lao tn 5 ja Lao tn 9 katastriüksuste ja nende lähiala detailplaneering“. Nimetatud planeeringuga on kavas OÜ Nõo Lihatööstuse tootmishoonete laiendamine, millega planeeringutes on arvestatud.

Planeeringualast ida suunas asub välja arendamata Männiku tänava elamuarendusala. Planeeringualast lõunas asub Sügaoru tn 7 maatulundusmaa, mille paiknevad elamu ja abihooned. Planeeringualast lääne suunas teisel pool Sügaoru tänavat asub Lao tn 14 välja arendamata perspektiivne tootmis-ja äriala ning Lao tn 10 tootmismaa. Planeeringuala lõunapiiril asub Lao tn 8 tootmismaa, mille paiknev kasutusest välja langenud viljakuivati.

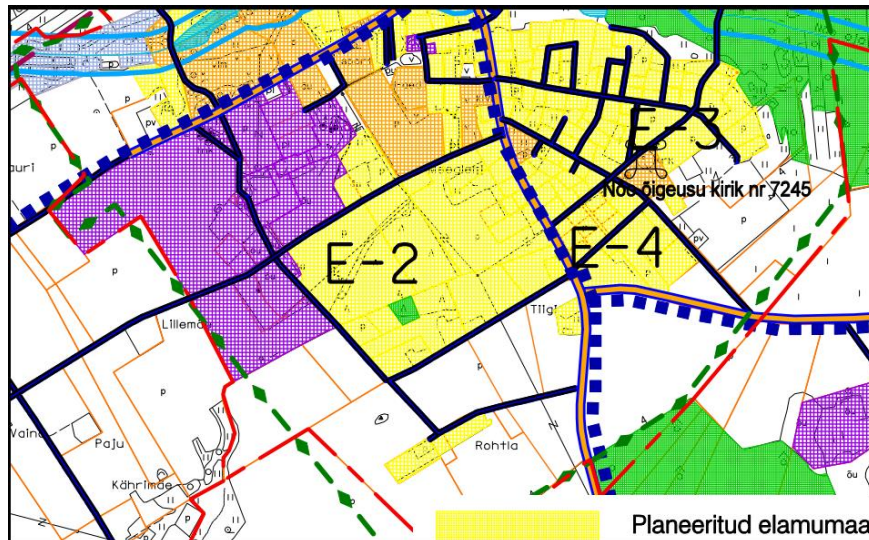
Männiku tänava elamuarendusalale on „Männiku kinnistu detailplaneeringuga“ kavandatud kuni 9m kõrguste ja kuni 350m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga üksikelamute rajamine.

Lähim bussipeatus Vana-Nõo asub Nõo-Tamsa tee ääres planeeritavatest elamukruntidest ca 500m kaugusel. Lähim kauplus, kool ja lasteaed ning kirik ja tankla asuvad ca 1,5 km raadiuses.

Planeeringuga kavandatav on kooskõlas valla üldplaneeringuga, millest nähtuvalt on planeeringuala elamumaa.

## Väljavõte üldplaneeringust

## Skeem 1



Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

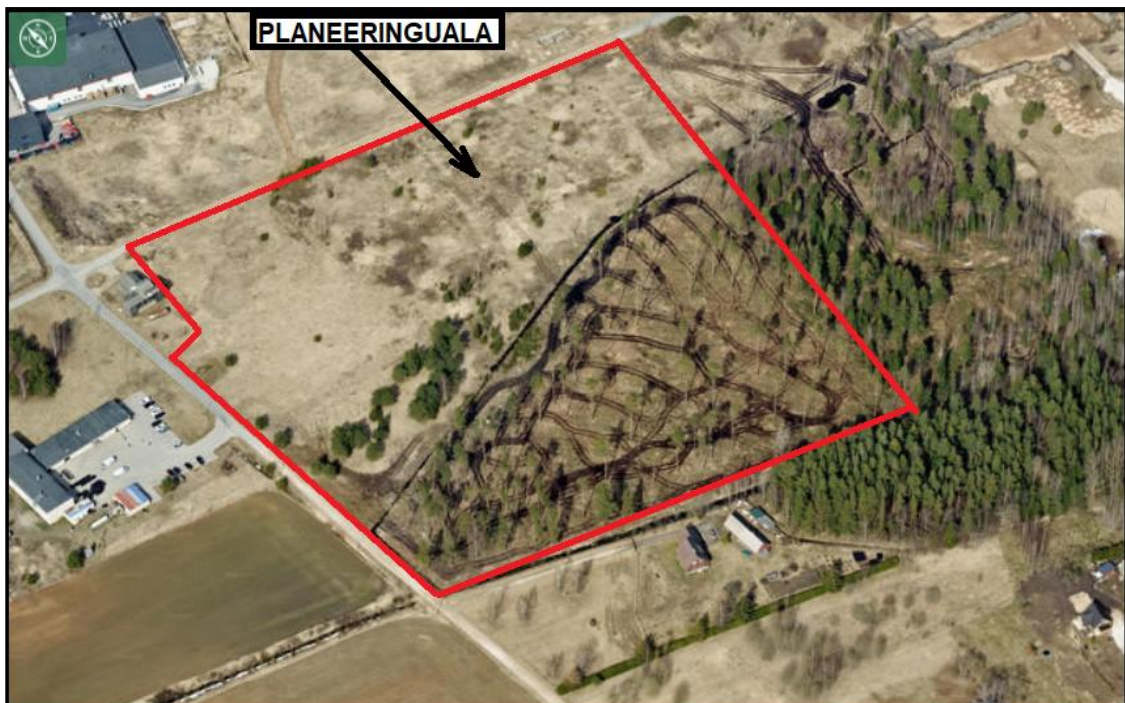
### 5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava Kõrtsi katastriüksuse pindala on 63178m<sup>2</sup>.

Planeeringuala on hoonestamata.

Väljavõte maa-ameti fotolaost (foto aprill 2022)

Foto 1



Planeeringuala on kerge langusega lõuna suunas. Planeeringuala maapinna kõrgused varieeruvad 5m ulatuses, olles kõrgeim Lao tänava äärsel alal ca 68 abs/m ja madalaim planeeringuala lõuna piiril kulgevas kraavis ca 63 abs/m. Arvestades, et planeeringuala

pikkus põhjast lõunasse on ca 300m, siis loob maapinna kõrguste erinevus üldpildina tasaselt langeva maastiku ilme.

Planeeringuala läbib diagonaalselt elektri õhuliin ning planeeringuala lõuna osas asub VASTSE-NÕO maaparandussüsteem (nr 2103810010010001).

Planeeringuala lõuna tipus asub geodeetiline punkt nr 121.

Planeeringualaga külgnevad Sügaoru ja Lao tänavad on käesoleval ajal kruusakattega.

Planeeringualal asuvad olemasolevad kitsendused on kirjeldatud punktis 5.15.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

### 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga nähakse ette Kõrtsi katastriüksusele elamukruntide, haljasala maade ning transpordimaade moodustamine, Lao ja Sügaoru tänava perspektiivseks laiendamiseks ärälõike tegemine ning transpordimaade moodustamine. Pos 27 on kavandatud eraomandisse jäävaks haljasalaks.

#### Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Planeeringu eelne			Planeeringu järgne		
Krundi aadress	Krundi sihtotstarve	Krundi pindala	Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi pindala
Kõrtsi kü	100% maatulundusmaa	63178m <sup>2</sup>	Pos 1	Haljasala maa (HP) Kultuuri- ja spordiasutuste maa (ÜK) Kultuuri ja puhkerajatiste maa (PK) Puhke- ja spordirajatiste maa (PS)	4451m <sup>2</sup>
			Pos 2	Ridaelamumaa (ER)	3639m <sup>2</sup>
			Pos 3	Ridaelamumaa (ER)	3607m <sup>2</sup>
			Pos 4	Ridaelamumaa (ER)	3617m <sup>2</sup>
			Pos 5	Üksikelamumaa (EP)	1617m <sup>2</sup>
			Pos 6	Kaksikelamu maa (EPk)	1502m <sup>2</sup>
			Pos 7	Kaksikelamu maa (EPk)	1502m <sup>2</sup>
			Pos 8	Kaksikelamu maa (EPk)	1502m <sup>2</sup>
			Pos 9	Kaksikelamu maa (EPk)	1502m <sup>2</sup>
			Pos 10	Kaksikelamu maa (EPk)	1727m <sup>2</sup>
			Pos 11	Kaksikelamu maa (EPk)	1549m <sup>2</sup>
			Pos 12	Üksikelamumaa (EP)	1697m <sup>2</sup>

		Pos 13	Üksikelamumaa (EP)	1836 m <sup>2</sup>
		Pos 14	Üksikelamumaa (EP)	1830m <sup>2</sup>
		Pos 15	Üksikelamumaa (EP)	1645m <sup>2</sup>
		Pos 16	Üksikelamumaa (EP)	1668m <sup>2</sup>
		Pos 17	Üksikelamumaa (EP)	1656m <sup>2</sup>
		Pos 18	Üksikelamumaa (EP)	1657m <sup>2</sup>
		Pos 19	Üksikelamumaa (EP)	1837m <sup>2</sup>
		Pos 20	Kaksikelamu maa (EPk)	1586m <sup>2</sup>
		Pos 21	Kaksikelamu maa (EPk)	1910m <sup>2</sup>
		Pos 22	Üksikelamumaa (EP)	1634m <sup>2</sup>
		Pos 23	Üksikelamumaa (EP)	1634m <sup>2</sup>
		Pos 24	Üksikelamumaa (EP)	1634m <sup>2</sup>
		Pos 25	Üksikelamumaa (EP)	1553m <sup>2</sup>
		Pos 26	Üksikelamumaa (EP)	2267m <sup>2</sup>
		Pos 27	Haljasala maa (HP)	4015m <sup>2</sup>
		Pos 28	Tee ja tänava maa (LT)	2084m <sup>2</sup>
		Pos 29	Tee ja tänava maa (LT)	2001m <sup>2</sup>
		Pos 30	Tee ja tänava maa (LT)	2148m <sup>2</sup>
		Pos 31	Tee ja tänava maa (LT)	322m <sup>2</sup>
		Pos 32	Haljasala maa (HP)	354m <sup>2</sup>

Märkused: krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt sisemin. „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“

Planeeringuala krunte võib moodustada etapiviisiliselt. Kõiki kruntide pindalasiid on lubatud täpsustada maa mõõdistamise käigus.

#### 5.4 Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- planeeritud kruntide kasutamise otstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitise alune pind.

Kõrtsi katastriüksusele planeeritud elamukruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud hoonestusalad, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt iga krundi ehitusõigusele. Hoonestusalad on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim

lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist ja luua huvitavamad arhitektuuri. Hoonete kuju ja paiknemine hoonestusallas on käesolevas detailplaneeringus käsitletud illustreerivana ning lahendatakse täpsemalt projekteerimise faasis.

Elamukruntidele antakse ehitusõigus, vastavalt planeeringu põhijoonise tabelis kajastatule-

üksikelamu kruntidele (EP) - ühe üksikelamu (kood 11101) ja ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks;

kaksikelamu kruntidele (EPk)- kahe korteriga elamu (kood 11212) ja ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks;

ridaelamu krundile (ER)- ridaelamu (kood 11221) ja ühe abihoone (kood 12744) ehitamiseks.

Ridaelamukruntidel on sätestatud koormusindeks – 300m<sup>2</sup> krundi pinda 1 ridaelamu boksi kohta st ridaelamu kruntidel on maksimaalne bokside arv- 12 ridaelamu boksi ühel krundil.

Pos 1 krundile on lubatud rajada avalikult kasutatavaid tegelusväljakuid (spordi- või mänguväljakuid) või siis hoonestada krunt avalikes huvides vajaliku hoonestusega.

#### Lisaks ehitusõigusega kavandatud hoonetele on:

- ridaelamu ja üksikelamu kruntidele- lubatud ehitada 1 abihoone (kuni 20m<sup>2</sup> suurune ja kuni 3m kõrgune, näiteks kasvuhoone, laste mängumaja, grillmaja jms);

-kaksikelamu kruntidel- lubatud ehitada 2 abihoonet (kuni 20m<sup>2</sup> suurusega ja kuni 3m kõrgusega),

mis võivad asuda ka väljaspool hoonestusala, kui:

\*) selleks on täidetud kõik seadustest tingitud nõuded (sh tuleohutusõuded)

\*)selleks on olemas piirinaabrite vahel sõlmitud ja kinnistusraamatusse kantud hoidusmisservituudi seadmise kokkulepe:

\*)neid ei püstitata elamu tänavapoolsest fassaadist (tänavas suunas) ettepoole.

### **5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Arhitektuurised nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:



## Arhitektuurinõuded hoonetele

## Tabel 2

Pos nr	Pos 1-26	Pos 27-32
Lubatud korruselisus	Põhihoonetel kuni 2 korrust, abihoonetel 1 korrus (Pos 1 alajaamal 1 korrus)	-
Katusekalde vahemik	0-25 kraadi	-
Katuse tüüp	viilkatus, kaldkatus, kelpkatus, lamekatus	-
Katusekatte materjal	katusekivi, katuseplekk, rullmaterjalid vms	-
Katusekatte värvid	must, tumehall	-
Katuse harjajoon	paralleelse suunaga tänavate suhtes Pos 1,2,3 kruntidel- vaba suunaga harjajoon	-
Välisviimistluse materjalid	puit, krohv, kivi, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jms) kasutamine ning palk välisviimistlusena.	-
Piirdeaed	sobivalt hoonete arhitektuuriga ja soovituslikult kombineeritult hekkidega. Tänavapoolsel küljel mitte üle 1,5m.	-

Tulenevalt planeeringuala asukohast peab hoonestus olema esinduslik ja moodustama arhitektuurselt ühtse terviku planeeringualal. Samas tuleb püüda vältida kõigi hoonete ühetaolisust.

Nõo valla üldplaneeringu kohaselt tuleb hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülge) ehitada avalikult kasutatava tee poole. Kruntidel, mille hoonestusala piirneb mitmest küljest avaliku teega (sh kõnnitee), tuleb esinduslik fassaad ehitada kõikidele seda nõudvatele külgedele.

### 5.6 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Planeeritud kruntidele on määratud hoonestusalad, mille piiresse on lubatud ehitada hooned. Hoonete täpne paigutus hoonestusallas antakse projekteerimisel.

Põhijoonisel näidatud uushoonestusalad on seotud krundi piiridega. Hoonestusalade suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### 5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on lahendatud Lao ja Sügaoru tänavatelt. Planeeringuala tänavate elementide täpne lahendus antakse projekteerimisel.

Parkimine planeeringualal on lahendatud elamukruntide siseselt. Parkimiskohtade

täpne paigutus ja kohtade arv määratakse projekteerimise käigus, kui on teada hoonete sissepääsude (sh garaažide, varikatuste, sissepääsude) täpsed asukohad.

Detailplaneering näeb ette, et igale üksikelmule tuleb tagada kaks parkimiskohta. Igale kaksikelmule sektsioonile ja ridaelamu boksidele 2 parkimiskohta. Pos 1 krundi parkimisvajadus määratakse hoonete projekteerimise korral nende otstarbest tulenevalt.

Sõltuvalt hoonete sissepääsude täpsest paigutusest on lubatud projekteerimise käigus kruntidele sissepääsude asukohti krundi tänava poolsete külgede ulatuses muuta/nihutada.

Kõik planeeritud teed on kavandatud asfalkattega. Sõidusuunad ja orienteeruvad juurdepääsud kruntidele on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### **5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Pos 1 krundile on võimalus rajada üldkasutatav haljasala pindalaga 4451m<sup>2</sup>. Sellele maaüksusele on lubatud puhke ja virgestusrajatiste, jalgteede ning avalikuks kasutamiseks ette nähtud mänguatraktsioonide rajamine.

Pos 31 ja 32 on samuti avalikuks kasutuseks kavandatud tee ja tänava maa-aladega külgnevad alad, milliseid on võimalik tulevikus kasutada näiteks tänavatelt sademevee juhtimiseks (kraavidesse), lume vallitamiseks, tänava valgustuse rajamiseks, avalikult kasutatavate teede laiendamiseks vms.

Koos nimetatud aladega on avalikku kasutusse kavandatud alade kogupindala 11340m<sup>2</sup>. Kuna planeeringuala asub valdavalt üksikelmute piirkonnas ning lähipiirkonnas on mitmeid massiivseid avalikke haljasalaid näiteks Kivilinna park (pindalaga 18674m<sup>2</sup>) ja Nõo veskijärve ümbruse avalikud alad (pindalaga ca 15 ha) siis on piirkonnas juba piisavalt võimalusi looduses puhkamiseks ja vabaaja veetmiseks ning planeeringuga kavandatud avalike alade pindala on piisav sellisel kujul ja suurusel.

Planeeringuala on valdavalt üksik- või kaksikelmute ala, kus enamasti rajatakse lastele mänguatraktsioonid krundi siseselt.

Igale ridaelamu krundile (Pos 2,3 ja 4) tuleb kavandada üks majaelanike ühiskasutusse jääv mänguväljak ja/või mõned vaba aja veetmise elemendid.

Lisaks on planeeringuala metsamaale planeeritud elamukrundid kavandatud haljastada loodusliku metsamaale sobiva haljastusega-istutada juurde leht ja okaspuid.

Planeeringuala elamu krundid tuleb vähemalt 10% ulatuses kruntide pindalast haljastada kõrghaljastusega. Haljastust on lubatud sealhulgas rajada planeeringus

märgitud hoonestatavatele aladele ning kõvakattega aladele. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada 70% ulatuses.

Nimetatud kruntide haljastusnõuded ja piirkonna avalikud haljasalad tagavad piirkonna tulevastele elanikele piisavad võimalused puhkamiseks ja loodusliku ümbruse nautimiseks.

Lubatud on krundid piirata piirdeaedade ja hekkidega. Krunte ümbritsev piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoone projekteerimise käigus, sobivana hoonete arhitektuurse lahendusega. Soovitav on tänavapoolsed piirdeaiaid ehitada puit-, kivi- või metall konstruktsioonidest ning kombineerida need haljastusega. Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada ka võrkaeda, soovitatavalt kombineeritult hekiga.

Värvate avanemisel tänavate suunas tuleb väravad kavandada lükandsüsteemiga või sissepoole avanevana, nii et need ei takistaks tänavamaal sõidukitega ja jalgsi liiklejaid.

### **5.9 Ehitistevahelised kujad**

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning planeeritud elamute puhul on ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusalad asuvad üksteisest normatiivsel kaugusel.

### **5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Tehnovõrkude planeerimisel on aluseks võetud võrguettevõtjate väljastatud tehnilised tingimused.

### **VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil lähtudes AS Emajõe Veevärk 06.08.2021.a tehnilistest tingimustest nr TT-21-00048.

Planeeritavate kinnistute veega varustamiseks on planeeritud alates olemasolevast AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikust Lao tänaval kuni planeeritud elamukruntideni uued veetorustikud. Igale planeeritud hoonestatavale krundile on kavandatud eraldi

veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt tuleb rajada avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri. Veetorustiku planeerimisel on arvestatud naaberkinnistutele varem koostatud detailplaneeringutega ning planeeritud on veetorustik ringvõrguna Männiku tänava suunal.

Planeeritud kinnistute reovee ärajuhtimiseks on planeeritud uus reoveekanaliseerimisvõrk alates planeeritud elamukruntidest kuni AS Emajõe Veevärk isevoolse ühiskanaliseerimisvõrkuni Lao tn ja Vahe tn ristmikul või Lao ja Sügaoru tänavate ristmikul (täpsustub projekteerimisel).

Igale krundile on planeeritud eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunkt planeerida avalikult kasutatavale maale kuni üks meeter väljaspoole elamukrundi piiri. Kui kõrguslikult ei ole võimalik planeeritavalt alalt reovett isevoolselt ära juhtida, siis tuleb planeeritavale alale rajada reoveekanaliseerimisvõrk.

Käesolev detailplaneering näeb selleks ette alternatiivse asukoha ning annab põhimõttelise lahenduse survekanaliseerimise paiknemisele.

Reoveekanaliseerimisvõrku asukoha planeerimisel on arvestatud, et ümbritsevate kinnistute ja nende detailplaneeringutega ning sellest, et antud piirkonda tuleb üks reoveekanaliseerimisvõrk (Männiku DP, Meegleri DP ja Kõrtsi DP alade peale kokku üks reoveekanaliseerimise võrk). Juhul, kui Männiku ja Meegleri detailplaneeringu ala realiseerima ei asuta, siis rajatakse planeeringu elluviimiseks võrk Kõrtsi maaüksuse planeeringualale. Lisaks näeb detailplaneering ette võimaluse Männiku detailplaneeringuala tehnovõrkude ringistamiseks Pos 5 krundile kavandatud perspektiivsete vee ja kanalisatsioonitrasside kaudu.

AS Emajõe Veevärk tingimuste kohaselt tuleb selleks, et tagada detailplaneeringus kavandatud kinnistutel tekkiva reovee (30 m<sup>3</sup>/d) puhastamine reoveepuhastis tuleb Liitujal (arendajal) arvestada asjaoluga, et veevärgil tuleb laiendada reoveepuhastit Voika 31 kinnistul. Kõik laiendamiseks vajalikud kulutused, mis on vaja teha detailplaneeringualal tekkiva reovee puhastamiseks tasub Liituja (arendaja) AS-ile Emajõe Veevärk liitumistasuna.

Täpsemad tingimused torustike projekteerimiseks ja kanalisatsiooniühenduse loomiseks tuleb taotleda AS-ilt Emajõe Veevärk enne projekteerimise asumist.

### **SADEMEVESI**

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sademevete täpne ärajuhtimine lahendatakse

projekteerimise käigus. Sademevee juhtimine olmekanaliseerimise torustikku ei ole lubatud. Planeeringuala sademevesi juhitakse torustikega planeeringuala lõunapiiril olevasse kraavi. Lubatud on krundisisesed immutussüsteemid. Sademevee juhtimine naaberkiinnistutele on keelatud.

### **DRENAAZ**

Vastavalt Maa-ameti infosüsteemile asub Kõrtsi maaüksuse lõunaosa maaparandussüsteemi ehitise VASTSE-NÕO (nr 2103810010010001) alal. Tagada tuleb naaberkiinnisasjadel maaparandussüsteemi säilimine, teostades selleks vajalikud ümberehitused. Ümberehituse projekti tegemiseks tuleb taotleda Põllumajandusameti Tartu keskusest projekteerimistingimused. Planeeringualale ei tohi maaparandussüsteemi alale enne maaparanduse rekonstrueerimist ehitisi rajada. Vastavalt maaparandusseaduse § 47 lg 1 ja § 48 lg 1 alusel tuleb muu ehitise ja maaparandussüsteemil paikneva kiinnisaja ehitusprojektid ning selle kiinnisaja siht- või kasutusotstarbe muutmine kooskõlastada Põllumajandusametiga.

Detailplaneeringu alalt sajuvee ärajuhtimise lahenduse kavandamisel ja sajuvee suunamise vajadusel maaparandussüsteemi eesvoolu tuleb arvestada Maaparandusseaduse §53 „Maaparandussüsteemi lisavee juhtimine“ tingitud nõuetega. Tagada tuleb lähialade olemasolevate drenameerimisüsteemide toimimine. Ehitiste projekteerimisel tuleb kavandada drenameerimisustike likvideerimine ja ümber juhtimine planeeringualal.

### **TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHAD**

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeringu koostamise ajal olemas hüdrant Lao ja Sugaoru tänavate ristmikul. Lisaks on planeeringualale planeeritud 3 uut hüdranti.

### **SOOJAVARUSTUS**

Kruntidele kavandatud hoonete kütteks on lubatud kasutada kõiki kaasaegseid ja keskkonnasõbralikke alternatiivseid kütteallikaid nt soojuspumbad-, maaküte, päikesepaneelid vms. Maakütte torustikke on lubatud paigaldada kogu krundi ulatuses. Kaugkütet planeeringuala hoonetele ei kavandata. Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujatele mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus, päikesepaneelidel on eelistatud katusele

paigaldamine.

Keelatud on kõik jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

### **ELEKTRIVARUSTUS**

Elektrivõrgu projekteerimisel tuleb lähtuda OÜ Elektrilevi poolt välja antud tehnilistest tingimustest nr. 408676.

Planeeringualale on kavandatud uus alajaam. Alajaama toide on planeeritud 15kV ringtoiteliinina. Uuest alajaamast kuni planeeritud elamukruntide piirideni on planeeritud maakaablid ning 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid kruntide piirile. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpidest hooneteni nähakse ette maakaablitega ühendused. Hoonete välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus. Tänavavalgustus lahendatakse eraldi projektiga tänavaprojekteerimisel.

### **SIDEVARUSTUS**

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 38943556 on planeeringuala sidevarustuseks vajalik tuua sidetrass alates sidekaevust nr NOO-15.

Strateegilistesse punktidesse tuleb paigaldada sidekaevud ja sidekaevudest iga kinnistu piirile vähemalt 50 mm sidetoru.

Kõikide tehnovõrkude ja tänavaelementide lahendused on põhimõttelised ja need täpsustatakse projekteerimisel. Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

## **5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu elumupiirkonnana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord, mänguväljak). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse

vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmel antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Prügi kogumise lahendus määratakse ehitusprojektidega ning konteinerite või prügi kogumise varjualuste asukoht peab olema näidatud ehitusprojektide asendiplaanidel.

Planeeritavast alast põhja suunas asuvale OÜ Nõo Lihatööstuse tootmisterritooriumil kehtiva „Nõo vallas Nõo alevikus asuvate Voika tn 18, Voika tn 18a, Lao tn 5 ja Lao tn 9 katastriüksuste ja nende lähiala detailplaneeringuga“ on kavas OÜ Nõo Lihatööstuse tootmishoonete laiendamine.

Nimetatud detailplaneering sätestab, et:

„Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 58 lg 1 kohaselt uute planeeringute koostamisel tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks seaduse § 56 lõike 3 alusel kehtestatud müra normtasemeid. Äri- ja teenindushoonete projekteerimisel tuleb arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Juhul kui lähedusse jäävatel elamu- või ärimaadel ületab tootmistegevusest põhjustatud müra seadusaktidega toodud parameetrid, siis tuleb kasutusele võtta meetmed müraallika summutamiseks.

Hoonete siseselt tuleb tagada müra normatiivne tase ehituslike võtetega (näiteks kolmekordsete pakettakendega).

Vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ei tohi planeeringuala läheduses paiknevate II kategooria (elamu maa-alad) alasse kuuluvatel aladel liikluse müra sihtväärtus ületada päeval (7.00- 23.00) 55 dB ja öösel (23.00-7.00) 50 dB ning planeeringualalt lähtuv tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevusega tekitatav müra ületada päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Teenindushoonete osas (IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad) ei tohi ületada liikluse müra sihtväärtust päeval 60 dB ja öösel 50 dB ega ületada tehnoseadmete- ja tööstuse müra sihtväärtust päeval 55 dB ja öösel 45 dB.“

Lisaks on eelnimetatud detailplaneeringuga lahendatud tootmisala Lao tänava poolsele piirile piirdeaia rajamise küsimus, selleks on detailplaneeringus kirjas, et :

„Korvamaks tootmishoone kõrgusest tekkida võivat häiringut, on hoonestusala kaugus planeeritud 17 m ning täiendavalt on kavandatud 2,5 m kõrguse plankaaia rajamine, siis vähendab tootmistegevusega seotud võimalikku visuaalset jms häiringut.

Krundi positsioon 1 hoonestusalale B mistahes hoone kasutusloa andmise eeltingimuseks on krundi positsioon 1 lõunapiirile plankaaia valmimine.“

### **5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.**

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitseziimi.

### **5.13 Servituutide vajaduse määramine**

Planeeritaval maa-alal säilivad olemasolevad kitsendused. Kõikidele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks või servituudid. Isikliku kasutusõiguse ja servituudialade ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus. Jooniste loetavuse huvides ei ole avalikuks kasutamiseks kavandatud aladel asuvatele tehnovõrkude isiklike kasutusõiguste alasid joonistele kantud- nende ulatuseks on tehnovõrkude kaitsevööndid.

Pos 5, Pos 20, Pos 22, Pos 24 kruntidele on planeeritud servituudialad Männiku detailplaneeringualale suunduvad vee ja kanalisatsioonitorustike, planeeringuala sademeveetorustike ja planeeritud reoveepumplasse suunduva kanalisatsiooni torustiku ning Sügaoru tn 7 perspektiivse liitumisvõimaluse jaoks. Need torustikud jäävad tulevikus eraomandis olevatele kruntidele ja nende eeldatavad servituudi või isikliku kasutusõiguse alad on kajastatud joonisel 5.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

#### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

\*Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

#### **Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid**

\*Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.



**Sideehitise kaitsevööndid**

\*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

Planeeringu koostamise ajal asuvad planeeringualal olemasolevad kitsendused. Vastavad kitsendused kustutakse kitsendust põhjustava objekti likvideerimisel. Objekti likvideerimiseni tuleb arvestada kitsenduste talumise kohustusega.

Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonistele planeeritud tehnovõrkude servituudialasid/ kaitsevööndite ulatusi kantud.

**5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);
- krundile sissepääsude piiramine;
- terrooriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaedadega).

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

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

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused tehnovõrkude talumisest tingitud kitsendused. Olemasolevad kitsendused ning nende ulatus on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel.

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asub planeeringualal seadusjärgset kitsendust põhjustav geodeetiline märk nr 121. Käesoleva planeeringuga märgi asukohta ei muudeta ja kitsendus säilib olemasolevas asukohas. Geodeetilise märgi kaitsetsoonis ehitustööde läbi viimisel tuleb järgida Keskkonnaministri 28.06.2013 määruses nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis

tegutsemiseks loa taotlemise kord“ ning „Ruumiandmete seaduses,, sätestatud nõudeid. Märgi ümberpaigutamise soovi korral või kahjustumise korral ehitustööde käigus tuleb maa omanikul omal kulul korraldada märgi taastamine või teisaldamise ja uuesti paigaldamisega seotud tööd.

#### **5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

#### **5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide moodustamiseks, ehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Detailplaneeringut on lubatud ellu viia kahe arendusetapina. Arendusetapid on kajastatud planeeringu põhijoonisel.

Vastavalt huvitatud isikute ja Nõo Vallavalitsuse vahel sõlmitud „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise lepingule nr 7-2/4-2021 ja eelkokkuleppele detailplaneeringukohase tehnilise taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks“ kohustuvad huvitatud isikud omal kulul projekteerima ning välja ehitama detailplaneeringu järgse tehnilise taristu ning avaliku ruumi elemendid.

Nimetatud kohustuste täitmiseks sõlmitakse vastavalt Nõo Vallavolikogu 15. detsembri 2022 määrusele nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ huvitatud isikuga enne detailplaneeringu kehtestamist notariaalne haldusleping, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks.

Enne hoonete ehitamist tuleb rekonstrueerida ja/või ümber ehitada ehitusele ette jäävad maaparandussüsteemid.

Huvitatud isiku kohutuseks on ka Sügaoru tänava äärde sademevee nõva rajamine ning truubi paigaldamine, mis tuleb teostada enne olemasoleva kraavi likvideerimist ja/või reoveepumpla rajamist.

Reoveepumplale kasutusloa andmise ajaks peaks olema hiljemalt nõva koos reoveepumpla juurdepääsu aluse truubiga rajatud.

Elamukrundile ehitusloa väljastamiseks peab olema välja ehitatud vähemalt selleni viiv rasketehnika ligipääsu võimaldav tee ja tsentraalsete vee- ja kanalisatsioonitrasside rajamiseks koostatud AS Emajõe Veevärk poolt heakskiidetud ehitusprojekt ja selle alusel peab olema väljastatud ehitusluba.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismormidele ja heale projekteerimistavale. Planeeringuga ette nähtud tehnovõrkude ja planeeritud tänavate välja ehitamine toimub huvitatud isiku kulul.

#### 6. Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

Isiku või asutuse nimetus	Kuupäev	Koostöö või kooskõlastaja nimi	Seisukoht kaustas	Märkused
Telia Eesti AS	23.05.2023 01.07.2024	K.Ütt-Ütti	Lisade kaustas	-
AS Emajõe Veevärk	06.07.2023 05.06.2024	R.Ränkel	Lisade kaustas	-
OÜ Elektrilevi	23.05.2023 10.06.2023	E.Truuts M.Kasenum	Lisade kaustas	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.”
Lõuna Päästkeskus	07.08.2023	G.Apevalov	Lisade kaustas	-
Põllumajandus-ja Toiduamet	25.07.2023	M.Türk	Lisade kaustas	-