

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

Nõo vallas Nõo alevikus Tartu tn 3 ja Tartu tn 5 asuvate maaüksuste ja nende lähiala detailplaneeringu koostamiseks.

1. Planeeringu eesmärk ja vajadus

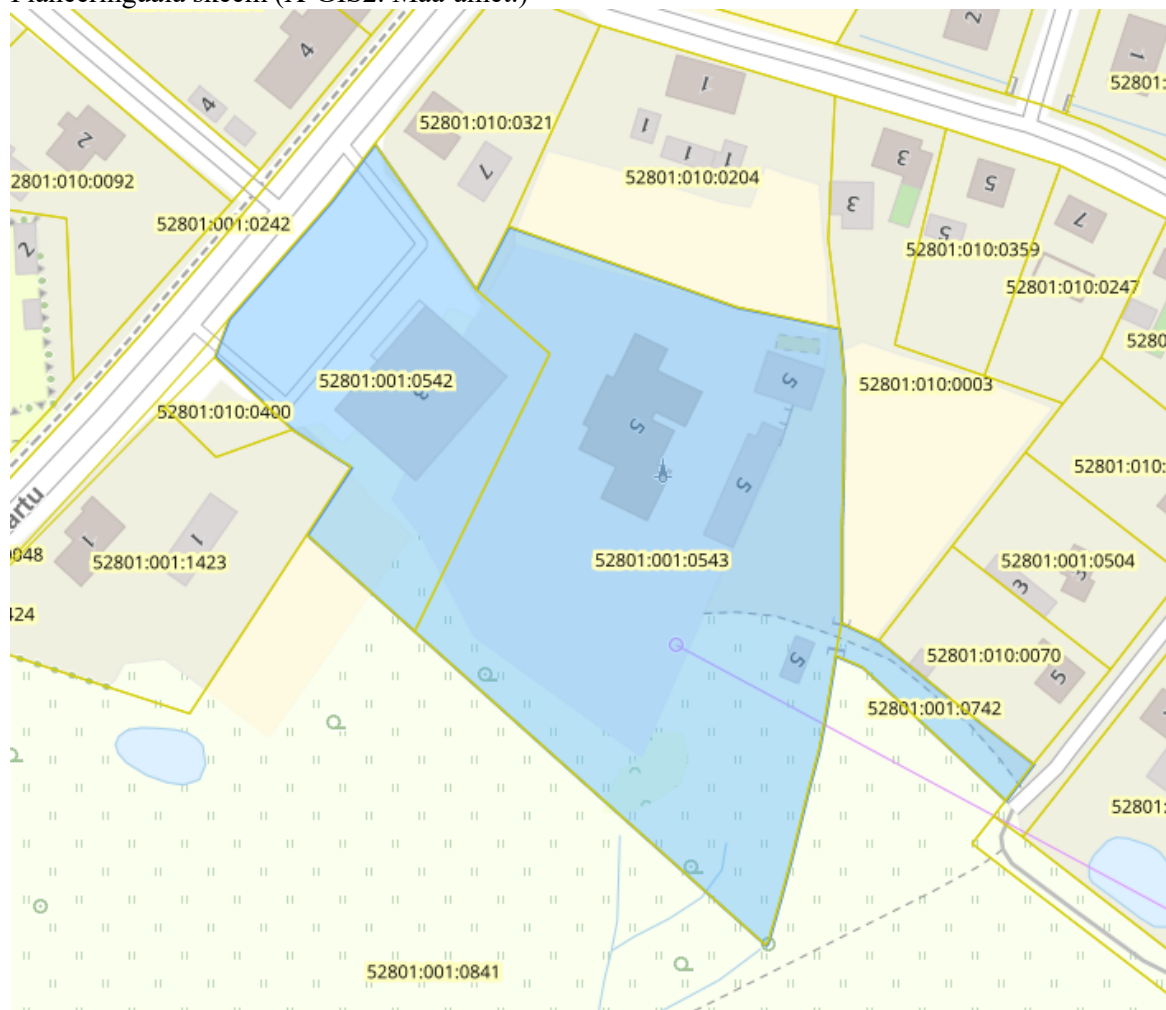
Detailplaneeringu eesmärgiks on kaubandushoone laiendamine ja kruntide liitmine. Ühtlasi tuleb määrata detailplaneeringus üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

2. Planeeringu ala


Planeeringuala suuruseks on 17613 m² ja see asub Nõo vallas Nõo alevikus. Planeeringuala piirneb eraomandis olevate Tartu tn 1 (52801:001:1423) Tartu tn 7 (52801:010:0321), Järve tn 1 (52801:010:0204), Järve tn 3 (52801:010:0003) ja Kooli tn 5 (52801:010:0070) katastriüksusega, Nõo valla omandis oleva Oja (52801:001:0841) ja Kooli tänav (52801:001:0681) katastriüksustega ning Aiamaa-Nõo kõrvalmaanteega nr 22154 (22154 Aiamaa-Nõo tee T3, 52801:010:0048).

PlanID 127232.

Planeeringuala skeem (X-GIS2. Maa-amet.)



Legend:

 Registreeritud katastriüksus

 Detailplaneeringu ala

Andmed planeeringualal asuva katastriüksuse kohta:

Tartu tn 3 katastriüksus 52801:001:0542;

Pindalal – 4999 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – ärimaa 100%;

Tartu tn 5 katastriüksus 52801:001:0543;

Pindalal – 12085 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – tootmismaa 95%, elamumaa 5 %;

Kooli tänav T2 katastriüksus 52801:001:0742;

Pindala - 538 m²;

Maakasutuse sihtotstarve - transpordimaa 100%.

3. Detailplaneeringu koostamise alused ning arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid

3.1. Planeerimisseadus;

3.2. Ehitusseadustik;

3.3. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded;

3.4. Nõo Vallavolikogu 15.12.2022 määrus nr 23 „[Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord](#)“;

3.5. [Nõo valla üldplaneering](#) (Nõo Vallavalitsus ja AS K & H, 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15;

3.6. [Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035](#) (Emajõe Veevõrk AS ja Europol OÜ, 2023);

3.7. [Nõo alevikus Tartu tn 3 asuva kinnistu ja selle lähiala detailplaneering](#) (Tartu Arhitektuurbüroo OÜ Töö nr: DP-01-16);

3.8. [Nõo alevikus asuva Tartu tn 3a kinnistu detailplaneering](#) (Prope Mare Keskkonna Agentuur OÜ Töö nr: DP070021).

4. Lähteseisukohad

4.1. Hinnata tuleb asjakohaseid mõjusid, sh majanduslikud (mõju varale, kokkulepete jõukohasus jms), kultuurilised (miljö, vaated, tavad jms) ja sotsiaalsed (sotsialane võrdsus, ligipääsetavus, liikuvus, kvaliteetne avalik ruum, teenuste kättesaadavus, visuaalsed mõjud, omavalitsuse jätkusuutlikkus jms) mõjud ning mõjud looduskeskonnale (liigniiskus, elurikkus, radoon, kliimamuutustega arvestamine jms).

4.2. Planeeringuga esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.

4.3. Lubatud krundi maakasutuse sihtotstarbed:

4.3.1. Ärimaa;

4.4. Planeeringuala kruntideks jaotamine:

4.4.1. Maa-ala kruntimine kavandada detailplaneeringuga.

4.5. Krundi hoonestusala:

4.5.1. Asukoht määrata detailplaneeringuga;

4.5.2. Kõik hooned, sh ka kuni 20 m² väikeehitised peavad asuma hoonestusalal.

4.6. Krundi ehitusõigus:

4.6.1. Hoonete suurim lubatud arv krundil määrata planeeringuga;

4.6.2. Anda kavandatavad maapinna absoluutkõrgused kruntidel;

4.6.3. Hoonete suurim ja vajadusel vähim lubatud ehitisealune pind määrata planeeringuga, järgides Nõo valla üldplaneeringus sätestatut.

4.6.4. Hoonete suurim lubatud kõrgus - põhihoone katuseharja kõrgus kuni 9 m; abihoone ei tohi olla kõrgem kui põhihoone;

4.6.5. Planeeringus käsitleda ka tingimusi alla 20 m² väikeehitiste püstitamiseks. Lisada selgitus, kas kuni 20 m² suurused väikeehitised arvestatakse hoonete suurima ehitisealuse pinna ja suurima lubatud hoonete arvu sisse. Määrata maksimaalne lubatud alla 20 m² väikeehitiste arv.

4.7. Tehnovõrgud ja -rajatised:

- 4.7.1. Määrata hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning nende ühenduste asukohad;
- 4.7.2. Hüdrantide ja tuletõrjevee veevõtukohtade paiknemine lahendada planeeringuga. Nõo Vallavalitsus ei võta endale kohustust tagada normikohast tuletõrje veevõtuvarustust;
- 4.7.3. Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks avalikult teelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujatele mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Päikesepaneelidel eelistatult katus.
- 4.7.4. Anda tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud ning nende ulatus).

4.8. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- 4.8.1. Arhitektuurinõuded peavad olema põhjendatud ning tulenema kontaktvööndi analüüsist;
- 4.8.2. hoonestus tuleb kavandada esinduslikuna, kõrge arhitektuurikvaliteediga;
- 4.8.3. Anda põhilised välisviimistluse materjalid ja piirdekonstruktsioonide tüübid.

4.9. Liikluskorraldus:

- 4.9.1. Määrata liikluskorralduse põhimõtted planeeringuala siseselt;
- 4.9.2. Juurdepääs planeeringualale kavandada Tartu tänavalt (Aiamaa-Nõo kõrvalmaanteelt);
- 4.9.3. Planeeritav ala paikneb avalikult kasutatavate teede kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.
- 4.9.4. Kavandada jalakäijate ja kergliiklejate juurdepääs ka Kooli tänava poolsest küljest;
- 4.9.5. Näidata krundile juurdepääsu asukohad. Vajadusel määrata piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- 4.9.6. Parkimine lahendada krundisiseselt. Parkimisala puhul kavandada eelistatult sadevett läbilaskva pinnaga ja vahelduva haljastusega lahendus;

4.10. Haljastus ja heakorraldus:

- 4.10.1. Haljastuse kavandamisel järgida Nõo valla üldplaneeringus sätestatud;
- 4.10.2. Haljastus kavandada kokkusobivana piirnevate aladega. Oja kinnistuga (katastritunnus 52801:001:0841) piirneval alal näha ette haljastuse kokkusobivus;
- 4.10.3. Anda soovituslikud piirete tüübid ja kõrgused arvestades, et valitud piirded tagaksid naaberkruntide võimalikult väikese häiringu, kuid sobiksid olemasolevasse keskkonda;
- 4.10.4. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine jmt);
- 4.10.5. Anda sademevee ja pinnasevee ära juhtimise või immutamise lahendus. Eelistatult kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi kinnistu põhiselt.
- 4.10.6. Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

4.11. Servituutide seadmise vajadus.

- 4.11.1. Servituutide planeerimise korral on vajalik enne ehituslubade väljastamist teostada servituutide kandmine kinnistusraamatusse.

4.12. Planeeringu rakendamise võimalused:

- 4.12.1. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele;
- 4.12.2. Viidata 29. novembril 2024 Nõo valla ja huvitatud isiku vahel sõlmitud „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise lepingule nr 7-2/11 (2024) ja eelkokkuleppele detailplaneeringukohase tehnilise taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks“.
- 4.12.3. Anda planeeringu elluviimise ajakava ja tegevuste loetelu, mis tagavad planeeringu elluviimise;
- 4.12.4. Anda juhised kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusprojektide koostamiseks;

4.12.5. Märkida järgmised tingimused:

- 4.12.5.1. Viie aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb huvitatud isiku kulul ehitada juurdepääsuks jalgratta- ja jalgte Kooli tänavani.
- 4.12.5.2. Kui planeeringulahenduse elluviimist ei ole alustatud viie aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel (Nõo Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

5. Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud:

- 5.1. Päästeameti Lõuna päästkeskus;
- 5.2. Transpordiamet;
- 5.3. Planeeritaval maa-alal paiknevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikud /valdajad.
- 5.4. Planeeritava maa-ala kinnistute omanikud ja piirinaabrid.

6. Detailplaneeringu vormistamine ja menetlus

- 6.1. Detailplaneering vormistatakse ja esitatakse vastavalt [Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele](#);
- 6.2. detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering pdf kujul ja väljatrükk ühes eksemplaris; detailplaneeringule lisatakse kooskõlastuste ja koostöö koondtabel;
- 6.3. detailplaneeringu kehtestamisel esitatakse detailplaneering ja selle lisad täiendavalt pdf kujul ja väljatrükk ühes eksemplaris. Juhul kui avaliku väljapaneku järgselt planeeringulahendust muudeti esitada väljatrükk kahes eksemplaris;
- 6.4. detailplaneeringu joonised:
 - 6.4.1. detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta kehtivale korrale vastav aktualiseeritud (olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav, sh tehnovõrgud) digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Geodeetilised tööd tuleb muuhulgas esitada kohaliku omavalitsuse poolt kasutatavasse geomõõdistuste infosüsteemi (KOVGIS EVALD geoarhiivi moodul, <https://evald.ee/nõovald/>);
 - 6.4.2. planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs;
 - 6.4.3. detailplaneeringu põhijoonis;
 - 6.4.4. maakasutuse ja kitsenduste joonis;
 - 6.4.5. tehnovõrkude joonis;
 - 6.4.6. detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised;
 - 6.4.7. Joonised 6.4.4 ja 6.4.5 on lubatud ühildada kui ei halvene kaartide loetavus.

7. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

- 7.1. Detailplaneering esitatakse vallavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul pärast detailplaneeringu koostamise algatamist.
- 7.2. Planeeringu kehtestamise või kehtestama jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

8. Vajalikud uuringud:

- 8.1. Algamisel ei ole detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute vajadus teada.

Lähteseisukohad koostas arenguspetsialist Piia Raig