



**Tartu
Arhitektuuribüroo®**

Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP17324

Nõo alevik

LUKE TN 15 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Kohalik Kinnisvara OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu
2024**

PLANEERINGU KOOSSEIS

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	3
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4. Planeeringu lahendus.....	4
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	4
4.2. Krundi ehitusõigus	5
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	5
4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	6
4.6. Ehitistevahelised kujad	6
4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	6
4.7.1. Vee- ja tuletõrje veevarustus.....	7
4.7.2. Kanalisatsioon	7
4.7.3. Sademevesi ja drenaaž	7
4.7.4. Elektrivarustus	7
4.7.5. Soojavarustus.....	7
4.7.6. Sidevarustus.....	7
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	7
4.9. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	8
4.10. Planeeringuga kaasnevad mõjud.....	9
4.11. Servituutide vajaduse määramine.....	10
4.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	10
4.13. Planeeringu rakendamise võimalused	10

GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	joonis 1
2. Olemasolev olukord	joonis 2
3. Kontaktvöönd	joonis 3
4. Eskiisjoonis	joonis 4

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavalitsuse 8. märts 2022. a korraldus nr 92 „Detailplaneeringu algatamine“. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaasaegse, inimsõbraliku ja tervikliku elamukvartali kujundamine. Planeeringuga määratakse ühtlasi maakasutustingimused ning kruntidele juurdepääsud, heakorrastus, haljastus ja tehnovõrkudega varustamine.

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Geodeesia OÜ tööd (töö nr GE-3511, koostatud september 2022. a, M 1:500).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja 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 Meegleri katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering (Tiina Kuusepuu, Diplomi nr: MB 002238, Plaan OÜ).

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Nõo alevikus ca 13 km kaugusel Tartu linna piirist.

Ala vahetus läheduses paiknevad põhilised teenused ja samas asub ala ka vaiksese elamurajoonis, mis loob sinna soodsad elamisvõimalused. Planeeringualast ca 800 m kaugusel loodes asub Nõo Lasteaed Kröll, ca 1,7 km kaugusele kirdesse jäävad Nõo Põhikool, Nõo Realgümnaasium ning Nõo Spordihall, ca 1 km kaugusele jääb Nõo Veskijärv supelrannaga. Lähim bussipeatus (Vana-Nõo) asub planeeringualast ca 400 m kaugusel põhjas 22155 Nõo-Tamsa tee ääres. Planeeringualast ca 2 km kaugusele kirdesse jääb rongijaam.

Kontaktvööndi hoonestuse näol on tegemist valdavalt 1- kuni 2-korruseliste üksikelamutega. Lähiala hoonestuse põhilise välisviimistluse materjalidena on kasutatud puitlaudist, tellist ja krohvi. Katusetüüpidest esineb erineva kaldega viilkatuseid. Katusekalded on kontaktvööndis valdavalt 10-45⁰ ning hoonete harja suund on valdavalt teega paralleelne. Ühtset ehitusjoont välja kujunenud ei ole, hooned jäävad 22155 Nõo-Tamsa teest 4 – 25 m kaugusele. Kontaktvööndis asuvate elamukruntide suurused jäävad vahemikku 1683 – 4287 m² ning krundistruktuur on korrapärane.

Lähtuvalt kontaktvööndis asuvast hoonestusest on planeeringuga arhitektuurinõuetena määratud katusekaldeks 15-45⁰, välisviimistlusmaterjalideks krohv, puit ja kivi. Planeeritavate elamukruntide suurused jäävad vahemikku 1748 – 2144 m² ning krundistruktuur on planeeritud sarnaselt kontaktvööndile korrapäraselt.

Detailplaneering on üldplaneeringule vastav. Üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks elamumaa.

Käesolev planeeringu lahendus lähtub Nõo valla üldplaneeringust ning väljakujunenud krundi- ja hoonestusstruktuurist. Planeeringulahendus toetab üldplaneeringu kohast arengut, sobitub ümbritseva keskkonnaga ning muudab piirkonda atraktiivsemaks.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on näidatud joonisel nr 3.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala hõlmab Luke tn 15 (52801:010:0369, 100% maatulundusmaa) kinnistut Nõo alevikus Tartu maakonnas.

Planeeringuala suurus on 14338 m².

Luke tn 15 kinnistul asuvad järgmised hooned ja rajatised:

Ehitise/rajatise nimetus	Peamine kasutamise otstarve¹
Elamu	11101 Üksikelamu
Kelder	12744 Elamu, kooli vms abihoone
Abihoone	12744 Elamu, kooli vms abihoone

Planeeringuala on valdalt lage, kõrghaljastus leidub ala ida osas. Planeeringuala reljeef on valdavalt suhteliselt tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 65,01 – 65,81 m. Olemasoleva üksikelamu ja selle hooviala maapind on ülejäänud kinnistust kõrgem – kõrgused jäävad seal vahemikku 67,15 – 68,37 m.

Planeeringuala läbib kagu osas madalpinge õhuliin kaitsevööndiga 2 m. Kinnistu kagupiiril ulatub planeeringualale sidetrassi kaitsevöönd 1 m.

Planeeringuala piirneb kirde poolsest küljest riigiteega 22155 Nõo-Tamsa. Vastavalt EhS § 92 lõikele 3 on asulas paiknev tee käsitletav tänavana. EhS § 71 lõike 3 kohaselt on tänava kaitsevööndi laius on 10 meetrit äärmise sõiduraja servast.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on jagatud kaheksaks krundiks. Moodustatud on kolm kaksik- ja üksikelamu maa krunti, neli üksikelamu maa krunti ja üks transpordimaa krunt. Moodustatavate kruntide piirid on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel.

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
POS 1	EP – Üksikaelamu maa 100%;	2144 m ²	Luke tn 15 (52801:010:0369)	2144 m ²	maatulundusmaa 100%

¹ Andmed vastavalt Ehitisregistris toodule

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
	EPk – Kaksikelamu maa 100%				
POS 2	EP – Üksikaelamu maa 100%; EPk – Kaksikelamu maa 100%	2014 m ²	Luke tn 15 (52801:010:0369)	2014 m ²	maatulundusmaa 100%
POS 3	EP – Üksikaelamu maa 100%; EPk – Kaksikelamu maa 100%	2001 m ²	Luke tn 15 (52801:010:0369)	2001 m ²	maatulundusmaa 100%
POS 4	EP – Üksikaelamu maa 100%	1926 m ²	Luke tn 15 (52801:010:0369)	1926 m ²	maatulundusmaa 100%
POS 5	EP – Üksikaelamu maa 100%	1748 m ²	Luke tn 15 (52801:010:0369)	1748 m ²	maatulundusmaa 100%
POS 6	EP – Üksikaelamu maa 100%	1914 m ²	Luke tn 15 (52801:010:0369)	1914 m ²	maatulundusmaa 100%
POS 7	EP – Üksikaelamu maa 100%	1843 m ²	Luke tn 15 (52801:010:0369)	1843 m ²	maatulundusmaa 100%
POS 8	LT – Tee ja tänava maa 100%	747 m ²	Luke tn 15 (52801:010:0369)	747 m ²	maatulundusmaa 100%

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Kuni 20 m² suurused väikeehitised ei kuulu planeeringuga määratud ehitisealuse pinna sisse.

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala sees on näidatud kavandatud ehitiste võimalik asukoht. Hoonete suurus ja paiknemine hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise etapis.

Hoonestusala on antud suuremad kui suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab lisaks planeeringus välja töötatud kontseptsioonile arvestada ka vastava krundi hoonestaja soove.

4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs Luke tn 15 kinnistule on tagatud riigiteelt 22155 Nõo-Tamsa. Olemasolev ristumine riigiteelt säilib krundi Pos 4 juurdepääsuks. Juurdepääs on planeeritud Sügaoru tänavalt tupikteena. Planeeritud elamumaa kinnistute teenindamiseks on ette nähtud eraldi tee ja tänava maa krunt (Pos 8). Tupiktee lõppu on planeeritud laiend, mille abil on tagatud päästetehnika autode ümberpööramisvõimalus.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud kavandatud kruntide juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga.

Parkimine lahendatakse krundi siseselt elamumaa kinnistute sees.

Planeeritud sõidutee on ette nähtud tolmuva kattedega. Katendi liik täpsustatakse tee projekteerimise käigus.

Põhimõtteline liikluslahendus on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Nõo valla üldplaneeringule peab 10% elamumaa krundist olema täis istutatud kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse all on mõeldud puid, mille tüvi on enam kui 2 m kõrgune.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Planeeritud parkimisaladelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada elamukruntide sees. Vallitatud lumi ei tohi takistada sõiduautode parkimiskohtade kasutamise võimalust ja jalakäijate/sõiduautode liikumist.

Krundi piirdeid võivad olla kuni 1,2 m kõrgused, seejuures ei tohi rajada avausteta müüre ja plekkaedu. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga. Lubatud piirete materjalid on puit-, metall- ja võrkpiire. Lubatud on hekkide rajamine. Kruntide piirdena ei ole lubatud kasutada läbipaistmatuid plankaedu. Piirdeid võib rajada mööda katastriüksuse piire. Krundipiirist väljapoole piirete rajamine ei ole lubatud.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada vastava projektiga.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Nõo valla heakorra eeskirjas sätestatud nõudeid.

4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsimisklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusalade vahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit (vt joonis nr 4).

4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrkude paigutust on projekteerimise käigus lubatud muuta. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

4.7.1. Vee- ja tuletõrje veevarustus

Lahendatakse edasise planeerimise käigus vastavalt tehnilistele tingimustele.

4.7.2. Kanalisatsioon

Lahendatakse edasise planeerimise käigus vastavalt tehnilistele tingimustele.

4.7.3. Sademevesi ja drenaaz

Sademevesi immutatakse maapinda kinnistu piirides. Sademevee ärajuhtimine naaberkinnistutele pole lubatud. Tänavamaal immutatakse sademevesi teepeenardesse.

4.7.4. Elektrivarustus

Lahendatakse edasise planeerimise käigus vastavalt tehnilistele tingimustele.

Planeeringuala läbib KK Niidu 2 madalpinge õhuliini, mis piirab ehitustingimusi krundil Pos 5. Planeeringuga on ette nähtud vajadusel õhuliini paigutada maakaablisse planeeringualal krundil Pos 4 asuvast mastist kuni planeeringualast kagusse jääva mastini ning antud on maakaabli orienteeruv võimalik asukoht (joonisel 4). Õhuliini maakaablisse paigutamine ei ole vajalik, kui krundi Pos 5 hoonestus projekteeritakse õhuliini kaitsevööndist väljapoole. Õhuliini maakaablisse viimine ning maakaabli täpne asukoht pannakse paika projekteerimisel kui on selge hoonestuse paiknemine. Kui õhuliini maakaablisse ei viida, tuleb arvesatada õhuliini kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole liini telge.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

4.7.5. Soojavarustus

Lahendatakse edasise planeerimise käigus vastavalt tehnilistele tingimustele.

Lubatud on ka kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas.

Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneeride välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks mõõdujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Päikesepaneelidel eelistatult katus.

4.7.6. Sidevarustus

Lahendatakse edasise planeerimise käigus vastavalt tehnilistele tingimustele.

4.8. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse, millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Elamukrundil on konteinerite paiknemine lubatud lahendada jäätmemajas, prügikonteinerite varjualuse või süvakogumismahutite abil. Lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Täpne lahendus ning asukoht anda hoone projekteerimise käigus. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Kõvakattega pindadelt ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32. Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusemüra sihtväärtused planeeringualal on 55 dB päeval ja 50 dB öösel. Planeeringuala läheduses asuvad olemasolevad elamud, mistõttu tuleb tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks määruses toodud normtasemeid. Tehnoseade ei tohi lähipiirkonna elamute välisterritooriumitel ületada päevasel ajal 50dB ja öisel ajal 40dB.

Planeeritud hoonete välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Tulevikus (piirkonna liikluskoormuse tõusul) võib esineda müra suurenemist valdavalt teekaitsevööndis ja selle vahetus läheduses. Kavandatud hoonestus jääb tee kaitsevööndist väljapoole. Lisaks on planeeritud puhverhaljastust ridaelamute ja tee vahele, et vähendada elamualade müra sihtväärtust.

Liiklusemürast tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolse küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkvahega klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhastusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

4.9. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete

järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Kasutada kvaliteetseid sertifitseeritud materjale.

Arhitektuurinõuetena on määratud:

1. Lubatud katusekallete vahemik – 15-45°, abihoonetel 0-45°;
2. Katuseharja suund – risti või paralleelne teega;
3. Katusekattmaterjalid – keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;
4. Põhilised välisviimistlusmaterjalid – krohv, puit, kivi;
5. Piirded - ažuurne (avaustega), suurim lubatud kõrgus kuni 1,2 m, soovitatavalt kasutada piireteks haljastust (hekke) või hekke koos võrkaiaga või puitlippaeda.

Hoonete +/- 0,00 täpsustatakse projekteerimise etapis.

4.10. Planeeringuga kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uute elanike lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike teenuste tarbimine. Positiivne majanduslik mõju avaldub piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus.

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja

õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Servituudi vajadusega alad täpsustatakse põhilahenduse käigus.

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

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude kaitsevöönditega. Kõigi tehnovõrkude kaitsevööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

Planeeringu alale ulatub 22155 Nõo-Tamsa tee kaitsevöönd 10 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, muuhulgas on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 3.

4.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuala ehitusõigused realiseerib kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

- Servituudilepingute sõlmimine;
- Püsikattega juurdepääsuteede, kõnniteede ja parkimisalade rajamine;
- Planeeritud hoone ja tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) ning -rajatiste rajamine;
- Haljastuse rajamine.

Ühendused tehnovõrkudega projekteerib, rajab ja rahastab kinnistu igakordne omanik kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusobjektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 92 lg 3) tuleb taotleda Transpordiameti käest nõuded projektile.

Transpordiamet ei võta endale PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kruntide ehitusõiguse ja juurdepääsuteed realiseerivad kruntide omanikud.

Enne planeeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul sõlmida Nõo Vallavalitsusega leping, milles lepitakse kokku teede ja kommunikatsioonide väljaehitamise järjekord, aeg ning finantseerimine. Kasutuslubade väljastamise aluseks on huvitatud isiku ja Nõo Vallavalitsuse vahel sõlmitud lepingus kokku lepitud tingimuste täitmine.