



Väliprojekt OÜ
Reg nr 14339541
Sepavälja 33, Tartu
50115 Tartu maakond

NÕO ALEVIKUS ASUVATE RAUDTEE TN 32 JA RAUDTEE TN 34 MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Nõo alevik, Nõo vald, Tartumaa

Töö nr: DP-202460

Kuupäev: 17.03.2025

**PLANEERINGU
KORRALDAJA**

Nõo Vallavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK**

Janar Saviir

PLANEERINGU KOOSTAJAD

Liis Alver

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Kutsetunnistus nr 206833

TARTU 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	3
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid	4
4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
5. Olemasolev olukord.....	6
6. Planeerimisettepanek.....	6
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	6
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
6.3. Krundi ehitusõigus.....	7
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	8
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
6.7.1. Krundi haljastus	9
6.7.2. Piirded.....	9
6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine.....	9
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	9
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	9
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	10
6.10.1. Veevarustus.....	10
6.10.2. Reoveekanaliseerimine	10
6.10.3. Sademevesi	10
6.10.4. Tuletõrje veevarustus	10
6.10.5. Elektrivarustus.....	10
6.10.6. Telekommunikatsioonivarustus	10
6.10.7. Soojavarustus	10
6.11. Servituutide vajaduse määramine	10
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	11
6.14. Mürä-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimusi tagavad nõuded.....	11
6.15. Pinnase radoonisisaldus.....	12
6.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud.....	12
6.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
6.18. Planeeringu elluviimise võimalused	13
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	14
JOONISED (eraldi failidena)	15
Joonis 1. Asukohaskeem	16
Joonis 2. Kontaktvööndi analüüsiskeem	17
Joonis 3. Tugiplaani.....	18
Joonis 4. Põhijoonis.....	19
Joonis 5. Illustratsioon (koostamisel).....	20

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 16.12.2024 esitatud ettepanek detailplaneeringu algatamiseks ning Nõo Vallavalitsuse 28.01.2025 korraldus nr 46, millega anti korraldus algatada Nõo vallas Nõo alevikus Raudtee tn 32 ja Raudtee tn 34 asuvate maaüksuste detailplaneeringu koostamine ning kinnitada lähteseisukohad.

Huvitatud isiku ja valla vahel on 8. jaanuaril 2025 sõlmitud „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise leping nr 7-2/1 (2025) ja eelkokkulepe detailplaneeringukohase tehnilise taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks“.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Nõo Vallavalitsus.

Planeeringu eesmärk on Raudtee tn 32 ja Raudtee tn 34 kruntide liitmine ning ehitusõiguse määramine olemasolevate hoonete laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks ning uute hoonete püstitamiseks.

Planeeringualasse hõlmatud ala suurus on ca 0,5 ha.

Planeeringualal on Raudtee tn 32 osas kehtiv Nõo alevikus asuva Kuuse tn 1 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 28.09.2006), mille eesmärk oli olemasoleva maaüksuse jagamine kaheks elamumaa krundiks ning uuele moodustavale krundile (Raudtee tn 32) ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone püstitamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse suurendada varasemalt planeeritud ehitusõigust nii ehitusaluse pinna kui ka hoonete arvu osas.

Kuuse tn 1 kinnistu detailplaneering muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel planeeringuala ulatuses kehtetuks.

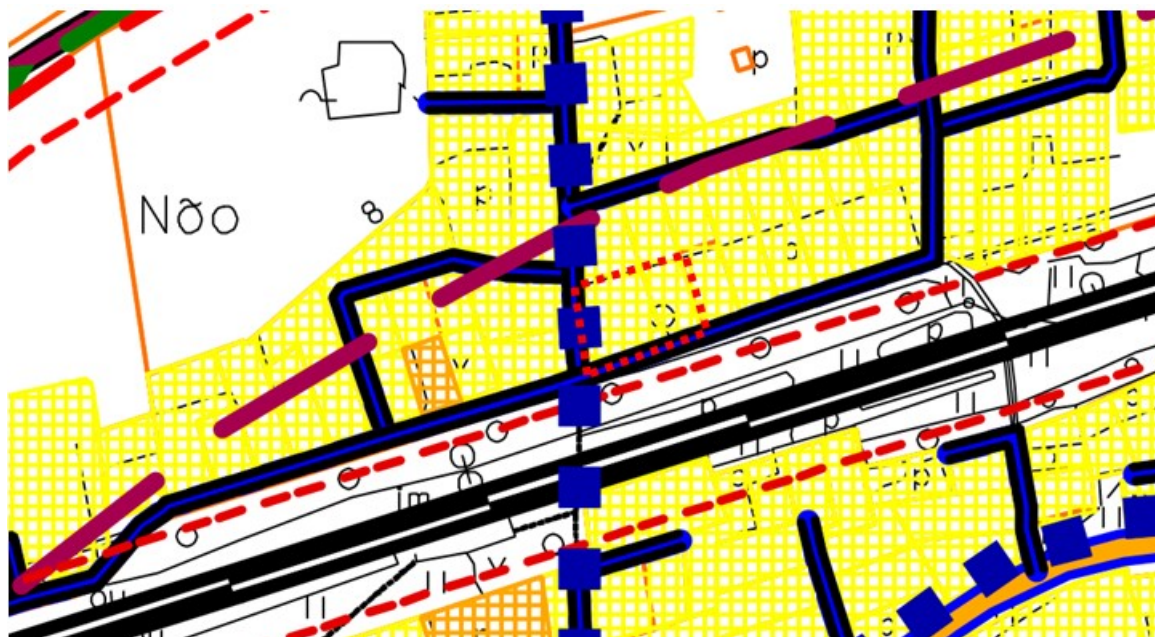
Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi (KeHJS § 6 lg 1). Kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga (KeHJS § 6 lõiked 2-4) ega kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu koostamine ning sellest tulenevalt puudub vajadus KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamiseks.

2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Kehtiva Nõo valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala väikeelamumaa juhtotstarbega maa-alal, kus elamukrundi lubatud minimaalne suurus on 1500 m² ning suurim lubatud ehitisealune pind 20% krundi pinnast või kuni 600 m².

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Skeem 1. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud punase punktiirjoonega)



3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Planeerimisseadus
- Nõo valla üldplaneering (kehtestatud 29.06.2006 määrusega nr 15);
- Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord (Nõo Vallavolikogu 15. detsember 2022 määrus nr 23);
- Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035 (vastu võetud 19.10.2023 määrusega nr 44);
- Nõo valla jäätmehoolduseeskiri;
- Nõo valla heakorraeeskiri;
- Nõo alevikus asuva Kuuse tn 1 kinnistu detailplaneering (Tartu Maakorralduse OÜ, töö nr DP-045).
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Mäger Poegadega (reg nr 12827561, litsents nr EEG000360), töö nr MP-1365/25G (jaanuar 2025). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Nõo vallas Nõo alevikus, Raudtee ja Nõgiaru tänavate vahelisel alal. Sõiduteed on kaetud asfaltkattega, kõnniteed puuduvad. Paralleelselt Raudtee tänavaga piirneb elamurajoon raudteega. Planeeritav ala jääb väljapoole raudtee kaitsevööndit.

Planeeritav ala asub tiheasustatud üksikelamute piirkonnas, mille hoonestus pärineb valdavalt 1950-70ndatest. Üksikutele kruntidele on püsitud elamuid ka hilisemast perioodist (k.a Raudtee tn 32). Krundistruktuur ja hoonestuslaad on suhteliselt korrapärane ning kruntide suurused jäävad orienteeruvalt vahemikku 1500–5000 m². Planeeringualast läänesuunas on Raudtee tänava äärne hoonestusstruktuur välja kujunenud. Nõgiaru ja Pihlaka tänavate vahelisel Raudtee tänava lõigul, mille äärde jääb ka planeeritav ala, on krundistruktuur varieeruv, hoonestusstruktuur tervikuna välja kujunemata ning olemasolev hoonestus paikneb tänavamaa suhtes erineval kaugusel.

Arhitektuursetest lahendustest on lähimatel kruntidel valdavaks 1-korruselised katusealuse korruse ja viilkatusega hooned, kuid esineb ka 2-korruselisi viil- ja kaldkatusega hooned. Katusekalded jäävad valdavalt vahemikku 15-45°. Välisviimistlusmaterjalidest domineerivad puit ja krohv ning värvilahendused on üldiselt heleda ja looduslähedase tonaalsusega.

Planeeritavate kruntide piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeritavate kruntide piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala, m ²	Katastriüksuse sihtotstarve
Raudtee tänav	52801:001:0710	15545	transpordimaa 100%
Nõgiaru tänav	52801:001:0650	6975	transpordimaa 100%
Raudtee tn 36	52801:010:0094	1813	elamumaa 100%
Kuuse tn 1	52801:010:0117	1832	elamumaa 100%
Kuuse tn 3	52801:001:0783	1501	elamumaa 100%
Kuuse tn 5	52801:010:0093	1501	elamumaa 100%

Nõo alevikus on hästi toimiv tehniline ja sotsiaalne taristu. Kättesaadavad on erinevad teenused, kaubandus, haridus ja huvitegevus. Haridusasutustest asuvad alevikus Nõo põhikool ja Nõo reaalgümnaasium ning lasteaed Kröll.

Lähim maaliinide ühistranspordipeatus asub ca 450 m kaugusel 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ääres (Nõo tee peatus) ning rongipeatus ca 350 m kaugusel (Nõo peatus).

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

5. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala moodustavad:

- Raudtee tn 32 (52801:010:0118), 2941 m², elamumaa 100%
- Raudtee tn 34 (52801:001:0784), 1900 m², elamumaa 100%

Planeeringuala suurus kokku on ca 0,5 ha.

Juurdepääs planeeringualale on Raudtee tänavalt.

Raudtee tn 32 krundil asub olemasolev 178 m² ehitisealuse pinnaga 2-korruseline viilkatusega eluhoone (2. korrus katusealusena) ning 30 m² suurune abihoone. Lisaks üks kuni 20 m² suurune abihoone (väikeehitis) ning mänguatraksioonid ja aiarajatised (sh kasvuhoone).

Raudtee tn 34 krundile on püstitatud kuni 20 m² suurune abihoone (väikeehitis).

Mõlemad krundid on kasutuses ning haljastatud. Raudtee tn 32 on piiritletud elupuu- ja kuusehekiga ning rajatud on viljapuuaed. Kõrghaljastus puudub.

Planeeritav ala on ühtlase reljeefiga. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 0,3 m (abs 67.38...67.69 m).

Raudtee tn 32 krundil on olemas liitumised elektri- ja sidevõrguga ning ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrguga. Elektriliitumine on olemas ka Raudtee tn 34 kinnistul. Soojaravustus on lahendatud lokaalselt (pelletiküte).

Planeeringuala Raudtee tänava poolses servas asub alajaam (Edasi:(Elva)) ning läbivad mitmed elektri õhu- ja maakaabelliinid (sh tänavavalgustus) ning nendest lähtuvad kaitsevööndid, mis seavad piirangud krundi kasutamisele.

- Elektri maakaabelliinid ja nende kaitsevööndid (1 m);
- Elektri õhuliin ja selle kaitsevöönd (2 m)
- Alajaam ja selle kaitsevöönd (2 m)

Raudtee tn 34 krundil on kehtiv isikliku kasutusõiguse (servituut) leping Elektrilevi OÜ kasuks, elektrivõrgu ja -paigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Planeeringualale ulatub tänava kaitsevöönd (10 m).

Planeeringualal ega selle vahetus kontaktvööndis ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid.

Krundid asuvad nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisisaldusega piirkonda.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

6. Planeerimisettepanek

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Detailplaneeringu eesmärk on liita üheks krundiks Raudtee tn 32 ja 34 maaüksused ning määrata hoonestusalad ja ehitusõigus olemasoleva hoonestuse laiendamiseks/rekonstrueerimiseks ning uute hoonete püstitamiseks. Koostatava detailplaneeringuga muudetakse kehtivat detailplaneeringut.

Kavandatav suurem elamukrunt on piirkonda sobilik, arvestades olemasoleva krundi- ja hoonestusstruktuuriga, mis on suhteliselt varieeruv. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused arvestavad kehtivas üldplaneeringus toodud põhimõtetega ning olemasolevas elamurajoonis varasemalt planeeritud ja väljakujunenud hoonestuslaadiga (sh hoonestusala kaugus tänavamaast).

Moodustatava krundi olemasolev juurdepääs Raudtee tänavalt ning liitumised tehnovõrkudega säilivad.

Planeeringulahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Raudtee tn 32 ja Raudtee tn 34 liidetakse kokku üheks üksikelamu (EP) krundiks (Pos 1).

6.3. Krundi ehitusõigus

Krundi planeeritud ehitusõigus on näidatud põhijoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus. Ehitusõigus sisaldab nii olemasolevaid kui ka planeeritud uusi hooneid.

Suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 600 m² ning see sisaldab ehitusloa- ja ehitusteatisekohustuslikke hooneid. Abihooned ei tohi olla suuremad kui eluhoone.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud rajada neli ehitusteatis ja -loa kohustuseta kuni 20 m² suurust ja maksimaalselt 5 m kõrgust hoonet (väikeehitis) ning aiarajatisi (sh mänguatraktsioonid, kütteta kasvahoone jms).

Kõik planeeritud hooned peavad asuma hoonestusalas, sh väikeehitised.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu abihoone

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud uusi hooneid või laiendada olemasolevaid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, sh kuni 5 m kõrguste ja kuni 20 m² suuruste hoonete (väikeehitised).

Hoonestusala kaugus Raudtee tänava poolt on planeeritud 11-13 m kaugusele krundipiirist, mis arvestab olemasoleva elektri õhuliini kaitsevööndiga ning Raudtee tänava läänepoolses osas väljakujunenud hoonestusfrondi vähima kaugusega tänavamaast (vt joonis 2, Kontaktvööndi analüüsiskeem). Nõgiaru tänava poolt on hoonestusala planeeritud tänavamaast 4 m kaugusele (tänav kaitsevööndi piirini).

Kuuse tn 1 ja Raudtee tn 36 kinnistutel asuvad abihooned, mis jäävad planeeritavale krundile Pos 1 lähemale kui 4 m. Juhul, kui rekonstrueeritav või uus hoone projekteeritakse naaberkrundil asuvale hoonele lähemale kui 8 m, tuleb vajadusel rakendada normidekohaseid tuleohutusmeetmeid, et tagada tule leviku piiramine. Põhijoonisel on näidatud perspektiivse tuletõkkeseina rajamise vajadus (vajadus, asukoht ja ulatus täpsustada projekteerimisel).

Planeeringuala läbib Kuuse tänava äärseid kinnistuid teenindav 0,4 kV elektri maakaabelliin, millele ei ole hoonete püstitamine lubatud (sh kaitsevööndisse). Planeeringuga on antud

perspektiivne võimalus hoonestusala laiendamiseks olukorras, kus elektri maakaabelliin on ümber paigutatud.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused

Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitise kasutamise otstarve	ÜKSIKELAMU
Max korruselisus (põhihoone/abihoone)	2(-1)/1 Põhihoonel lubatud maa-alune korrus
Katusekalle	15-45°
Katusetüüp	viil, kelp, kald
Katusekatte materjalid	katuseplekk, katusekivi, rullmaterjal vm kvaliteetne materjal
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit, klaas (soovitavalt kombineerituna), vm kvaliteetne materjal, mis sobib olemasolevasse keskkonda
+/- 0.00	kuni 0,6 m maapinnast

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Tuleb lähtuda tingimusest, et arhitektuur oleks kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda ning looma kinnistuseselt harmoonilise terviku. Keelatud on kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid välisviimistlusmaterjale (nt plastvooder) ja püstitada voodriga katmata ümarpalkmaju. Hoonete välisviimistluse värvilahenduses tuleb kasutada ümbruskonda sobivaid toone – looduslähedasi ja heledaid.

Tuleohutust käsitlevaid täiendavaid ehituslikke tingimusi vt ptk 6.9.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale ulatub avalikult kasutatava tee (Raudtee ja Nõgiaru tänavad) kaitsevöönd, äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Lubatud ja keelatud tegevust tee kaitsevööndis reguleerib ehitusseadustiku § 72. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

Juurdepääs krundile säilib Raudtee tänavalt. Nõgiaru tänavalt on lubatud täiendavalt jalgväravate rajamine.

Parkimine on kavandatud krundisiseselt. Planeeritav krunt on piisava suurusega, võimaldades mahutada kõik parkimis- ja manööverdamisalad. Soovituslik parkimiskohtade arv on vähemalt 3 kohta.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Krundi haljastus

Hoonestusest, juurdepääsuteedest ja parkimisaladest väljapoole jääv ala tuleb haljastada. Vähemalt 10% elamumaa krundi pindalast tuleb täis istutada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse protsent näitab täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu krundi kogu pindalast. Kõrghaljastuseks loetakse puud, mille tüvi on enam kui 2 m kõrgune. Põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud olemasolevad ja istutatavad puud – illustratiivne kõrghaljastuse osakaal. Täpne puude arv, asukohad ja liigiline koosseis antakse planeeringu realiseerimise käigus.

Kruntide haljastus on soovitatav lahendada haljastusprojektiga.

6.7.2. Piirded

Elamukrundi piiramiseks on lubatud tänavapoolsel küljel mitte üle 1,4 m, teistel külgedel maksimaalselt 1,5 m kõrgune piire. Keelatud on läbipaistmatud piirded. Tänavapoolsetel krundipiiridel on soovituslikud puitpiirded, võrk- ja paneelpiire on lubatud ainult koos hekiga. Elamukruntide vahelistel piiridel on lubatud võrk- ja paneelpiirded.

Alajaamale peab olema tagatud ööpäevaringne ligipääs, piiretega ümbritsemine ei ole lubatud.

6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine

Jäätmekäitlus tuleb kinnistul korraldada vastavalt Nõo valla jäätmehoolduseeskirjale. Seejuures tuleb liigiti koguda enda valduses olevaid jäätmeid eeskirja ja teiste õigusaktidega kehtestatud nõuete kohaselt. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on ühtlase ja tasase reljeefiga. Planeeringuga ei ole ette nähtud reljeefi muutmist, sh tõstmist. Olemasolevad maapinna absoluutkõrgused säilivad.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse vajadusel edasisel projekteerimisel.

Keelatud on sademevee valgumine naaberkrundile.

6.9. Ehitistevahelised kujud ja tuleohutusnõuded

Ehitusõigusega planeeritud hooned on I kasutusviisiga (elamu) ning nende vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3.

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne erinevate kruntide hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Kuuse tn 1 ja Raudtee tn 36 kinnistutele on püstitatud abihooned, mis asuvad planeeritud krundi Pos 1 piirile lähemal kui 4 m. Naaberkruntidel asuvatele hoonetele lähemal kui 8 m asuvate olemasolevate hoonete laiendamisel/rekonstrueerimisel või uute hoonete (sh kuni 20 m² suurused hooned) püstitamisel tuleb rakendada vajadusel nõuetekohaseid ehituslikke tuleohutusmeetmeid. Antud meetmete rakendamise vajadus täpsustatakse projekteerimisel.

Kuja arvestamisel ühe kinnistu piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui TP3-klassi hoonete puhul on kogupindala suurem kui 400 ruutmeetrit, peab tule levikut takistama vajadusel ehituslike abinõudega.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

6.10.1. Veevarustus

Planeeritud krundil Pos 1 on olemas liitumine ühisveevõrguga, mis säilib.

6.10.2. Reoveekanaliseatsioon

Planeeritud krundil Pos 1 on olemas liitumine ühiskanaliseatsioonivõrguga, mis säilib.

6.10.3. Sademevesi

Krundil tekkiv sademevesi on ette nähtud võimalikult suures osas juhtida krundisisest pinnasesse ning võimalusel koguda kokku ning kasutada kastmisveena. Parkimisaladel ja krundisisestel liiklusalustel pindadel on soovitatav kasutada sademevett läbilaskvaid katendeid. Sademevee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele peab olema välistatud.

6.10.4. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Eesti Vabariigi standardile 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel ning selle tootlikkus peab olema vähemalt 10 l/s. Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantide abil. Lähimad hüdrandid asuvad Kuuse ja Raudtee tänavatel (vastavalt ca 100 ja 190 m kaugusel) ning nende asukohad on tähistatud kontaktvööndi analüüsiskeemil (joonis 2).

6.10.5. Elektrivarustus

Planeeritud krundil Pos 1 on olemas liitumine elektrivõrguga, mis säilib.

6.10.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud krundil Pos 1 on olemas liitumine sidevõrguga, mis säilib.

6.10.7. Soojavarustus

Planeeritud krundi Pos 1 soojavarustus on lahendatud lokaalse küttena (maaküte). Lubatud on täiendavalt lisaks kõik lokaalsed kütteviisid (sh taastuvenergia põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine.

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeritud krunte läbivad olemasolevad elektri maakaablid ja õhuliinid ning krundi lõunaservas, Raudtee tänava ääres asub alajaam. Kõik elektrivõrgu valdaja kasuks seni seatud servituudid jäävad kehtima.

Krunti läbivatele elektripaigaldistele, millele on servituut seadmata, jääb kehtima võrgu talumise kohustus, kuid planeeringuga on antud võimalus vajadusel täiendavate servituutide seadmiseks.

6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- Tuleb rajada krundile konkreetsed juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- Eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- Ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- Tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid.

6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringualal ei asu looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnohtlikke ehitisi ja tegevusi ning planeeringu realiseerimisel ei kaasne ohtu olulise keskkonnamõju tekkeks. Planeeringu realiseerimise tulemusel ei avaldata olulist ebasoodsat keskkonnamõju piirkonna taimestikule ega loomastikule.

Ehitustegevuse käigus tekkinud müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.

Planeeringuala ulatuses on Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetel tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega, kus esineb kõrge reostusohutlikkuse tase. Hoonete olmeveega varustamine ning reovee ärajuhtimine toimub ühisvõrkude kaudu. Reovesi kogutakse kokku kinnises süsteemis ning suunatakse ühiskanalisatsioonivõrku, mis aitab vältida pinnase- või põhjaveereostuse riski.

Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest võimalikult suures koguses vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist (krundisisene pinnasesse juhtimine).

Olmejäätmed tuleb sorteerida ja koguda kinnistesse konteineritesse vastavalt kehtivatele normatiividele ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele.

6.14. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Planeeringuala piirneb madala liiklussagedusega asulasiseste Raudtee ja Nõgiaru tänavatega, mida kasutavad kohalikud elanikud ning mille kaudu puudub läbiv transiitliiklus. Nõo alevikku läbiv raudtee jääb planeeringualast ca 70 m kaugusele. Kuigi planeeritav krunt jääb väljapoole Raudtee kaitsevööndit (30 m), tuleb arvestada raudteeliiklusest põhjustatud võimalike häiringute (müra, vibratsioon jms) esinemisega. Võib eeldada, et liiklusest põhjustatud häiringute ulatus ei ületa normtasemeid.

Projekteerimisel tagatakse hoonete siseruumide nõuded ning määratakse vajadusel vajalikud heliisolatsiooni meetmed standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt.

Ehitustegevuse käigus tekkinud müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Seejuures tuleb võtta arvesse, et ehitusaegne müra ei ületaks seadusega sätestatud ehitismüra ja vibratsiooni normtasemeid. Vibratsiooni mõju hoonestusele on projekteerimisel vajadusel võimalik ennetada ning rakendada massiivsemaid konstruktsioone.

Insolatsiooninõuded (otsese päikesekiirguse pääsemine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“. Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumides insolatsiooni kestus vähemalt 2,5 tundi. Arvestades, et planeeritud hoonestus asub eramute piirkonnas, mille korruselisis piirdub kahe korrusega on insolatsiooniprobleemide tekkimine vähetõenäoline.

6.15. Pinnase radoonisisaldus

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisisaldusega piirkonda, kus radoonisisaldus pinnases jääb eeldatavalt normi piiresse. Kõrge radoonisisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Radoon imbub ruumidesse maja alusest pinnasest ja põhjaveest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radooni taset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskusprotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ning selle kasutamine, akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Radooniuuringu koostamine on soovituslik, et vajadusel selgitada välja võimalik radoonioht. Juhul, kui uuringu tulemustest selgub, et radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirnorme, tuleb hoonetes normidele vastava radoonitaseme tagamiseks arvestada projekteerimisel radoonikaitse meetmetega vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

6.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualal ning selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised ning pärandkultuuri objektid, millele võiks kavandatud tegevus mõju avaldada.

Planeeritud hoonestuspõhimõtted ja ehitusõigus arvestavad üldplaneeringus seatud tingimustega ning olemasolevas elurajoonis väljakujunenud hoonestuslaadiga.

Detailplaneeringuga planeeritav tegevus ei avalda piirkonnale eeldatavalt märkimisväärset kultuurilist ega sotsiaalset mõju, kuna olemasolev olukord suures pildis säilib.

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

Planeeringualal piiravad tegevust muud seadustest tulenevad kitsendused, mis on loetletud alljärgnevalt:

- tegevuspiirangud avalikult kasutatava tee (tänav) kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;

- tegevuspiirangud elektripaigaldise ja sideehitise kaitsevööndis, mis on reguleeritud määruses „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ sätestatuga;
- tegevuspiirangud vee- ja kanalisatsioonitrasside kaitsevööndites, mis on reguleeritud määruses „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ sätestatuga;

6.18. Planeeringu elluviimise võimalused

Nõo Vallavolikogu 28.09.2006 otsusega nr 79 kehtestatud Nõo alevikus asuva Kuuse tn 1 kinnistu detailplaneering muutub käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (sh selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseadustikus toodud nõuetele vastava isiku poolt.

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitise ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

Krundile vajalik juurdepääs on rajatud ning liitumised tehnovõrkudega olemas.

Hoonetele ehituslubade ja -teatiste väljastamise eelduseks on eelnevalt teostatud katastritoimingud ning nõuetekohased ehitusprojektid.

Kui planeeringulahenduse elluviimist ei ole alustatud viie aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel (Nõo Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.