



Marina Invest OÜ
MTR reg-nr EEP003428
Registrikood 12316820
Ülikooli 4A, 51003 Tartu
tel +372 508 3165
e-post urmas@marina-invest.ee
koduleht www.marina-invest.ee

Töö nr 116-24 DP

Järiste küla, Nõo vald, Tartumaa

TIGASE MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Made Vares**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Planeerija: **Laura Andla**
diplomeeritud maastikuarhitekt,
MSc (diplomi nr MD 002413)

**Tartu
2025**

PLANEERINGU KOOSSEIS

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	5
4. Planeeringu lahendus.....	6
4.1. Planeeringu lahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
4.3. Krundi ehitusõigus	6
4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
4.7. Ehitistevahelised kujad	8
4.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	8
4.8.1. Vee- ja tuletõrje veevarustus.....	8
4.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi.....	9
4.8.3. Elektrivarustus	9
4.8.4. Soojavarustus.....	9
4.8.5. Sidevarustus	10
4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	10
4.10. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	11
4.11. Planeeringuga kaasnevad mõjud.....	11
4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	12
4.13. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
4.14. Planeeringu rakendamise võimalused	13
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte	14

GRAAFILINE OSA

1. Tugiplaan	joonis 1
2. Kontaktvööndi analüüs	joonis 2
3. Põhijoonis tehnovõrkudega	joonis 3
4. Ruumiline illustratsioon	joonis 4

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavalitsuse 18. veebruar 2025. a korraldus nr 90 „Detailplaneeringu algatamine“. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maaüksuse jagamine kaheks hoonestatud krundiks, parima asukoha leidmine uue üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ehitusõiguse määramine nii, et säilib hajaasustuse põhimõte. Ühtlasi määratakse üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Detailplaneering on üldplaneeringule vastav. Tigase katastriüksus asub Nõo valla üldplaneeringu kohaselt maa-alal, millel säilib olemasolev kasutusotstarve ja millele üldplaneeringuga uut võimalikku kasutusotstarvet ei kavandata. Maa kasutusotstarbe muutmine võib toimuda maakorraldusliku töö või detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt vajadusele ja seda ei loeta üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks. Lisaks jääb Tigase katastriüksus maa-alale, mis Nõo valla üldplaneeringus on määratletud väärtusliku põllumaana. Vastavalt Nõo valla üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.4.7. tuleb juhul kui maatulundusmaal uushoonestusele ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluvate väärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga, asub väärtuslikul põllumaal või metsamaal, koostada detailplaneering hoonestusele parima asukoha ning ehitustingimuste leidmiseks. Vastavalt Nõo valla üldplaneeringule võib väärtuslikul maastikepõllumaal projekteerimistingimuste alusel lubada uushoonestust vaid endistel talukohtadel ja juhul, kui lähima olemasoleva hoonetekompleksi on vähemalt 250 m, mis tagaks väljakujunenud hajaasustusliku struktuuri säilimise. Juhul kui tingimused projekteerimistingimuste alusel ehitusõiguse määramiseks ei ole täidetud tuleb koostada detailplaneering. Antud juhul on detailplaneeringu koostamine otstarbekas, et leida kavandatavatele hoonetele ja neid teenindavale juurdepääsule parim võimalik asukoht.

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Geodeesia OÜ tööd (töö nr GE-4417, koostatud jaanuar 2025. 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 Vallavolikogu 15.12.2022 määrus nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“;
- Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K & H, 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala hõlmab Tigase kinnistut Järiste külas Nõo vallas Tartu maakonnas. Planeeringuala suurus on 22543 m². Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

Tabel 1. Planeeringuala andmed.

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala m²	Maakasutuse sihtotstarve	Olemasolev ehitisealune pind
Tigase	52801:001:0334	22543	maatulundusmaa 100%	425 m ²

Tigase maaüksusel asub olemasolev üksikelamu (Ehitisregistri kood: 104047511), kuur (Ehitisregistri kood: 104047512), saun, varjualune-garaaž ja maakelder. Ehitisregistri andmetel asub Tigase maaüksusel veel üks kuur ehitisealuse pinnaga 31 m² (Ehitisregistri kood: 104047513), mis tänaseks on lammutatud ning asemele on ehitatud varjualune-garaaž. Olemasolevat sauna ning varjualust-garaaži ei ole veel Ehitisregistrisse kantud ning sellega tegeletakse planeeringu koostamise käigus. Olemasolev kuur (Ehitisregistri kood: 104047512) ja saun jäävad Keeri oja ehituskeeluvööndisse. Saun ei jää veekaitsevööndisse ning on ehitatud hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale, kus kehtib looduskaitseaduses § 38 lg 5 p 10 sätestatud ehituskeeluvööndis ehitamise erand.

Elamul on olemas elektri- ning veevarustus. Veevarustus on lahendatud planeeringualal paikneva salvkaevu baasil. Olemasolev heitvee kanalisatsioon on lahendatud reoveemahutiga.

Planeeringualal kasvab kõrgljustust ning viljapuid. Tigase maaüksus on kagu, edela ja loode külgedest piiratud kuusehekkidega. Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 72,20 – 73,00 m.

Planeeringuala jääb osaliselt maaparandussüsteemi Aiamaa I (maaparandussüsteemi kood 2103860020050) alale. Planeeringuala idapoolne külg piirneb maaparandussüsteemi eesvoolu kraaviga (Keeri oja), mille kaitsevöönd 15 m ulatub planeeringualale. Keeri ojal on ehituskeeluvöönd 25 m veekogu piirist ning piiranguvöönd 50 m veekogu piirist.

Planeeringuala läbib madalpinge õhuliini kaitsevööndiga 2 m. Kinnistu edelapiiril kulgeb sidetrass kaitsevööndiga 1 m.

Planeeringuala edela külge läbib avalikus kasutuses olev tee nr 5280064 Järiste - Nõgiaru, mille kaudu on tagatud juurdepääs. Teel on kaitsevöönd, mille laius on vastavalt Nõo valla üldplaneeringule 20 m.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 1.

Kehtivad piirangud ja kitsendused

- Keeri oja kalda veekaitsevöönd veekogu veepiirist 10 meetrit;
- Keeri oja kalda ehituskeeluvöönd veekogu veepiirist 25 meetrit;
- Keeri oja kalda piiranguvöönd veekogu veepiirist 50 m;
- Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd 15 m;
- Kohaliku tee nr 5280064 Järiste – Nõgiaru kaitsevöönd, mille laius on vastavalt Nõo valla üldplaneeringule 20 m;
- Elektri õhuliini kaitsevöönd 2 meetrit;
- Sideehitise kaitsevöönd 1 meeter.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Järiste külas ca 4 km kaugusel Nõo alevikust ning 10 km kaugusel Tartu linna piirist.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik avalikult kasutatavalt teelt 5280064 Järiste – Nõgiaru tee. Planeeringualast ca 820 m kaugusele lõunasse jääb riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee. Lähim ühistranspordipeatus (Valgeristi) jääb planeeringualast ca 1,4 km kaugusele riigitee äärde. Lähimad koolid, lasteaiad, toidupoed ja muud teenused jäävad planeeringualast ca 4 km kaugusele Nõo alevikku ning ca 10 km kaugusele Tartu linna.

Planeeringuala asub hajaasustusega piirkonnas. Kontaktvööndis on tegemist peamiselt maatulundusmaa kinnistutega, kus asuvad kompaktsed elamukompleksid, mis on ümbritsetud põllu- ja metsamaadega. Kruntide struktuur on ebakorrapärane. Krundid on erineva suuruse ja kujuga. Elamutega hoonestatud maatulundusmaa kinnistute suurused jäävad vahemikku 3 – 19,43 ha. Maatulundusmaa kinnistutel asuvate üksikelamute juurde kuuluvate õuemaade suurused jäävad vahemikku 4332 – 7303 m². Elamumaa kinnistute suurused jäävad vahemikku 9855 - 14410 m².

Kontaktvööndis olemasoleva hoonestuse näol on valdavalt tegemist vanade talukompleksidega. Elamute katusekalded jäävad vahemikku 25-45°. Abihoonete katusekalded jäävad vahemikku 10-45°. Elamute näol on tegemist 1- ja 2-korruseliste hoonetega. Elamute kõrgused jäävad vahemikku 4,9 – 8,1 m, ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 67 – 246 m². Koos abihoonetega on kinnistute ehitisealused pinnad vahemikus 205 – 684 m². Hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt puitu. Katusekattematerjalidena on kasutatud plekki, kivi ja eterniiti.

Planeeringualast ca 50 m kaugusele edelasse jääb tall-maneež ehitisealuse pinnaga 2736 m² ja kõrgusega 9,4 m.

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 2.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

Planeeringu lahendusega jagatakse Tigase maaüksus kaheks hoonestatavaks krundiks ning üheks transpordimaa krundiks. Uuele moodustatavale krundile POS 1 määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Krundil POS 2 säilivad olemasolevad hooned ning täiendavat ehitusõigust ei määrata. Täpsemalt on planeeringu lahendust kirjeldatud järgnevatel peatükkides.

4.1. Planeeringu lahenduse kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas kehtiva Nõo valla üldplaneeringuga.

Lähipiirkonnas paiknevate elamumaa kinnistute suurused jäävad vahemikku 9855 - 14410 m². Maatulundusmaa kinnistutel asuvate üksikelamute juurde kuuluvate õuemaade suurused jäävad vahemikku 4332 – 7303 m². Planeeringuga moodustatud elamukruntide suurused on vahemikus 7839 – 11807 m² sobituses suuruselt kontaktvööndis asuvate elamumaa kinnistute ning üksikelamute õuemaade suurustega.

Planeeringuala asub hajaasustuspiirkonnas. Sellest lähtuvalt on planeeritud hoonestusala naaberkiinnistu hoonestusest minimaalselt 40 m kaugusele säilitades piirkonnale omase hajaasustuse.

Selleks, et tagada planeeritava hoonestuse sobivus piirkonda, on arhitektuurinõuete määramisel lähtutud kontaktvööndis väljakujunenud arhitektuursest joonest. Olemasoleva hoonestuse katusekalded jäävad vahemikku 25-45°. Eeltoodust lähtuvalt on planeeritud põhihoone lubatud katusekalleteks 25-45° ning katusetüübiks viilkatus. Alternatiivina on lubatud põhihoonel ka lamekatatus, mis aitaks rikastada piirkonna arhitektuurikeelt, kuid samas materjalide ja mahu poolest sobituks piirkonnas olemasoleva hoonestuslaadiga. Lamekatuse puhul on lubatud maksimaalne kõrgus väiksem kui viilkatuse puhul, et paremini sobituda mahult piirkonnas olemasoleva hoonestusega. Täpsemalt on arhitektuurinõuded kirjeldatud peatükis 4.10.

Ehitusõiguse määramisel on arvestatud olemasoleva hoonestusega – kontaktvööndis paiknevate kinnistute (üksikelamud koos abihoonetega) ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 205 – 684 m². Lisaks üksikelamule paikneb kinnistutel kaks kuni neli abihoonet. Tigase maaüksusel olemasoleva hoonestuse ehitisealune pind on koos abihoonetega kokku 425 m². Uuele moodustatavale krundile on planeeritud üks põhihoone ja kolm abihoonet ehitisealuse pinnaga kokku 450 m², sobituses olemasoleva hoonestusega.

Antud detailplaneeringu lahendus sobitub olemasolevasse olukorda, kuna lähtub maakasutuse, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel naaberlade situatsioonist järgides piirkonnale omast asumi struktuuri.

4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on jagatud kolmeks krundiks. Moodustatud on kaks üksikelamu maa krunti ja üks tee ja tänava maa krunt. Moodustatavate kruntide piirid on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 3).

4.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus ja sügavus.

Kruntide ehitusõigus on toodud tabelina joonisel nr 3.

Abihoone ei tohi olla suurem kui põhihoone.

Ehitusõigusega määratud hoonete hulka on arvestatud ka ehitusteatisel kohustuslikud (ehitisealuse pinnaga 20 - 60 m² ning kõrgusega kuni 5 m) hooned. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud rajada kuni kolm ehitusteatisel ja -loakohustuseta kuni 20 m² suurust ja maksimaalselt 5 m kõrgust hoonet ning aiarajatisi (sh mänguatraktsioonid, kütteta kasvuhuone jms).

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ järgnevad:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – elamu, kooli vms abihoone

4.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Kavandatud hoonestusalade piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 3). Hoonestusalade sees on näidatud kavandatud ehitiste võimalik asukoht. Hoonete suurus ja paiknemine hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise etapis. Hoonestusalad on antud suuremad kui suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada parkimisalasid ning haljastust.

Hoonestusalade määramisel on arvestatud tuleohutuskujade, Keeri oja ehituskeeluvööndi, madalpinge elektri õhuliini ning olemasoleva hoonestuse paiknemisega. Planeeritud hoonestusalade minimaalne vahekaugus on 40 m, et säiliks piirkonnale omane hajaasustus.

Krundil POS 2 on hoonestusala planeeritud osaliselt Keeri oja ehituskeeluvööndisse olemasolevate hoonete ulatuses. Ehituskeeluvööndis paiknevad olemasolev kuur (ehitusaasta 1966, Ehitisregistri kood: 104047512) ja saun. Saun on ehitatud vana hoone vundamendile, kuid pole Ehitisregistrisse kantud. Saun ei jää veekaitsevööndisse ning on ehitatud hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale, kus kehtib looduskaitseaduses § 38 lg 5 p 10 sätestatud ehituskeeluvööndis ehitamise erand. Uusi hooned Keeri oja ehituskeeluvööndisse ei ole planeeritud.

Planeeritud hoonestusalade piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 3).

4.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub avalikult kasutatavalt teelt nr 5280064 Nõgiaru - Järiste tee, millele moodustatakse planeeringuga eraldi tee ja tänava maa krunt POS 3. POS 3 antakse pärast moodustamist tasuta üle Nõo vallale. Krundile POS 2 säilib olemasolev juurdepääs. Krundile POS 1 juurdepääsuks on planeeritud uus mahasõit Nõgiaru - Järiste teelt. Põhijoonisel on näidatud planeeritud mahasõidu orienteeruv asukoht, mis täpsustub hoone projektiga.

Nõgiaru – Järiste tee näol on tegemist kruusakattega teega. Planeeringuga ei nähta ette teekatendi rekonstrueerimist. Nõgiaru – Järiste tee rekonstrueerimine toimub vastavalt Nõo valla eelarvelistele vahenditele.

Parkimine lahendada oma krundi piirides vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiividele. Parkimiskohtade täpne paigutus ja kohtade arv määratakse projekteerimise

käigus, kui on teada hoonete sissepääsude (sh garaažide, varikatuste, sissepääsude) täpsed asukohad.

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Nõo valla üldplaneeringule peab 10% elamumaa krundist olema täis istutatud kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse protsent näitab täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu krundi kogu pindalast. Kõrghaljastuse all on mõeldud puid, mille tüvi on enam kui 2 m kõrgune.

Krundi piirDED võivad olla kuni 1,5 m kõrgused, seejuures ei tohi rajada avausteta müüre ja plankaedu. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga. Lubatud piirete materjalid on puit-, metall- ja võrkpiire. Katastriüksuse piiridest väljapoole pole piirete rajamine lubatud. PiirDE rajamisel katastriüksuse piirile tuleb saavutada piirinaabrite vaheline kokkulepe.

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks. Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Täpne vertikaalplaneerimine lahendada hoone projektiga.

Krundi jätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Elamukrundil on konteinerite paiknemine lubatud lahendada jäätmemajas, prügikonteinerite varjualuse või süvakogumismahutite abil. 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.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Nõo valla heakorra eeskirjas sätestatud nõudeid.

4.7. Ehitistevahelised kujud

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

Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassiks. Kui TP3-klassi hoonete puhul on kogupindala suurem kui 400 ruutmeetrit, peab järgima hoonete vahelise kuja nõudeid või takistama tule levikut vastavate ehituslike abinõudega.

Selleks, et oleks tagatud hajaasustusele seatud tuleohutusnõuded (käsitleda tuletõrje veevõtukohtana lähimat olemasolevat veevõtukohta), tuleb hoonete paigutamisel arvestada, et hoonestus peab paiknema naaberhoonestusest vähemalt 40 m kaugusel.

4.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrkude paigutust on projekteerimise käigus lubatud muuta.

4.8.1. Vee- ja tuletõrje veevarustus

Olemasoleva elamu veega varustatus on lahendatud olemasoleva salvkaevu baasil, mis võib säilida soovi korral olemasolevana. Uus veevarustus mõlemale elamukompleksile on ette

nähtud krundile POS 1 planeeritud puurkaevu baasil. Puurkaevu hooldusala on 10 m. Puurkaevust alates ehitada veetrassid hooneteni.

Planeeritud arvutuslik veetarbimine kahe elamukrundi kohta on $1,2 \text{ m}^3$ (arvestatuna 4-liikmelise perekonnaga, kus ühe inimese veetarbimiseks on $150 \text{ l/ööpäevas} - 2 \times (4 \times 0,15) = 1,2 \text{ m}^3$). Kuna arvutuslik veetarbimine jääb alla 10 m^3 ööpäevas, ei moodustata puurkaevu ümber sanitaarkaitseala.

Tuletõrjerveevarustus

Planeeringuala asub hajaasustuses ning hoonestusalade omavaheline kaugus on planeeritud minimaalselt 40 meetrit. Vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Lähim hüdrant asub planeeringualast ca 2 km kaugusel Nõgiaru külas.

4.8.2. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeringuala asub väljaspool reoveekogumisala. Kanalisatsioon tuleb lahendada lokaalselt krundisisiselt. Kanaliseeritava reovee arvutuslik hulk on $1,2 \text{ m}^3$ ööpäevas.

Kanalisatsioon on lahendatud reoveepuhastite baasil. Pärast reovee bioloogilist puhastamist suunatakse see Keeri oja, mis asub planeeringuala idapiiril. Keeri oja juhtimise asemel on lubatud rajada ka imbväljakuid. Kuna planeeringualal on tegemist suhteliselt kaitstud põhjaveega, on imbväljaku rajamise korral lubatud biopuhasti asemel kasutada ka septikut. Heitvett ei ole lubatud juhtida pinnasesse puurkaevu hooldusalal ja lähemal kui 50 m hooldusala välispiirist. Kui olemasolevat salvkaev jääb kasutusse joogiveekaevuna, tuleb arvestada, et heitvett pole lubatud pinnasesse juhtida salvkaevule lähemal kui 50 m.

Lubatud on ka reoveemahutite kasutamine. Täpne lahendus antakse projekteerimisel. Kõik rajatavad kanalisatsioonisüsteemid peavad vastama esitatavatele nõuetele ning nende lahendus tuleb kooskõlastada enne ehitamist kohaliku omavalitsuse jt pädevate asutustega.

Sademevesi

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

4.8.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 13.03.2025 koostatud tehnilised tingimused 492174.

Krundil POS 2 säilib olemasolev elektriliitumine. Krundi POS 1 elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Järiste:(Puhja) alajaama fiidri F2 õhuliinilt. Elektrivarustuseks on õhuliini mastile planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

4.8.4. Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Täpne soojavarustuse lahendus antakse hoone projektiga.

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 eelistatult katus.

4.8.5. Sidevarustus

Sidevarustust detailplaneeringuga ette ei nähta. Sidevarustus lahendatakse mobiilsidevõrguga.

4.9. 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.

Projekteeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeringualal keskmise või madala radoonisisaldusega pinnas ($10-30 \text{ kBq m}^3$) jäädes eeldatavalt normi piiresse. Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne gaas, õhust raskem gaas. Kõrge Rn- sisaldus pinnaseõhus on riskiteguriks kõrge radoonisisalduse tekkele hoonete siseõhus. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrausa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse. Peamine radoonileke keldrita majade eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kavandatavate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektri kaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandal.

Kõrgeks radoonisisalduseks loetakse üle 50 kBq/m^3 . Enne hoonetele ehitusprojektide koostamist on soovituslik planeeringualal läbi viia radooniuuring, et selgitada välja võimalik radoonioht ning vajadusel näha ette vajalikud meetmed. Madala radoonitaseme tagamiseks hoonetes tuleb tagada hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine. Radooniriski vähendamiseks tuleb ette näha esimese korruse põrandaaluse tuulutamine ja isoleerimine vastava kilega. Hoonetes tagada nõuete kohane ventilatsioon. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Planeeringuala jääb osaliselt maaparandussüsteemi Aiamaa I (maaparandussüsteemi kood 2103860020050) alale. Planeeringuala idapoolne külg piirneb maaparandussüsteemi eesvoolu kraaviga. Lähtudes Tigase maaüksusele koostatud geodeetilise alusplaani (Geodeesia OÜ, töö nr GE-4417, jaanuar 2025) ei paikne planeeringualal olemasolevaid

drenaažitorustikke, seega puudub vajadus torustike likvideerimiseks või ümber tõstmiseks ning säilib olemasolev eesvoolu kraav. Eeltoodust lähtuvalt ei mõjuta planeeringu lahenduse elluviimine maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist.

4.10. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, sobima naabruses oleva hoonestusega ning parandama elukeskkonna kvaliteeti. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale. Kasutada kvaliteetseid sertifitseeritud materjale. Tabelis 2 on toodud üldised arhitektuurinõuded ehitistele, millega tuleb arvestada hoonete edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded planeeritud ehitistele.

Hoonete lubatud maapealne ja -alune korruselisus	põhihoone: 2/-1 abihooned: 1/-1
Katusekalle	põhihoone: 25-45° või 0-15° abihooned: 10-45° varikatuseid on lubatud rajada katusekaldega 0-30°
Katusetüüp	põhihoone: viilkatus, kelpkatus, lamekatus abihooned: viilkatus, kaldkatus
Katuseharja suund	risti või paralleelne teega
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, eterniit, rullmaterjal või muu kvaliteetne materjal
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit või muu kvaliteetne materjal
Piirded	kuni 1,5 m kõrgune puit-, metall- või võrkpiire, piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga
+/- 0,00 sidumine	täpsustatakse projekteerimise etapis

Alternatiivina on lubatud põhihoonel ka lamekatus, mis aitab rikastada piirkonna arhitektuurikeelt ning tuua esile eri ajastute kihistusi. Lamekatusega hoone võimaldab kasutada kaasaegseid arhitektuurseid lahendusi, tõhusamat ruumikasutust, lisafunktsioone (nt terrasside, päikesepaneelide ja tehnosüsteemide paigaldamine katusele) ning võib olla ökonoomsem kui viilkatusega hoone. Projekteerimisel tuleb jälgida, et hoone materjalid ja proportsioonid sobituksid naabruses olevate hoonete mahu ja iseloomuga. Hoone mahu sobitumiseks piirkonda, on lamekatuse puhul lubatud hoone maksimaalne kõrgus 7 m.

4.11. 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 ning avaldab elluviimisel maastiku visuaalsele ilmsele minimaalset mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks, mis tagab piirkonnale omase miljöö säilimise. 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.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud joonisel 3.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
POS 1 POS 2	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasja läbivat madalpinge õhuliini.
POS 1	POS 2	Valitseval kinnisasjal on õigus kasutada ja hooldada kinnisasjale planeeritud puurkaevu.

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

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud veekogu (Keeri oja), avalikult kasutatava tee (Järiste-Nõgiaru tee) ja tehnovõrkude (elektri õhuliin) kaitsevöönditega. Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest, määrustest ja eeskirjadest.

4.14. Planeeringu rakendamise võimalused

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

Detailplaneeringu elluviimise etapid:

- kruntideks jagamine;
- servituutide, isiklike kasutusõiguste vms seadmine;
- planeeritud hoone, juurdepääsutee, parkimisalade ning tehnovõrkude ja –rajatiste (kuni liitumispunktideni) projekteerimine ning ehitamine;
- kasutuslubade väljastamine hoonetele.

Planeeringust Huvitatud isiku ja Nõo Vallavalitsuse vahel on 13.02.2025 sõlmitud „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise haldusleping nr 7-2/3 (2025) ja eelkõikulepe detailplaneeringukohaste ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ning rahastamiseks“, millega lepiti kokku järgmises:

- Huvitatud isik kohustub omal kulul projekteerima ning välja ehitama planeeringu lahenduse elluviimiseks otseselt vajalikud rajatised;
- Sõlmitakse hiljemalt enne detailplaneeringu kehtestamist haldusleping avalikku ruumi teenindava katastriüksuse tasuta vallale üleandmiseks.

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

5. KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Tabel 4. Kooskõlastuste kokkuvõte.

Kooskõlastav instants	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse asukoht
Elektrilevi OÜ	Maie Erik	04.04.2025 nr 0027338982	Lisades
Märkused			
*Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.			
Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond			
Märkused			
Päästeameti Lõuna päästekeskus			
Märkused			