**DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD**

Nõo vallas Nõo alevikus asuva K. Aigro tn 3 ja 3a asuva Nõo põhikooli maa-ala ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks.

1. **Planeeringu eesmärk ja vajadus**

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Nõo põhikooli hoone laiendamiseks ning muude hoonete laiendamiseks/püstitamiseks, piirkonna liikluslahenduste, sh parklate asukohad, väljatöötamine ja vastava ruumivajaduse määramine, vajadusel krundipiiride muutmine.

Maa-alal kehtib Kobras AS poolt koostatud Nõo alevikus asuvate Hariduse tn 3 // 3b, Hariduse tn 3c, Hariduse tn 5 ja Hariduse tn 5a kinnistute ja nende lähiala detailplaneering (Töö nr V 061, kehtestatud Nõo vallavolikogu otsusega 25. november 2010 nr 55), mis ei võimalda põhikooli hoone vajalikus mahus laiendamist.

1. **Planeeringu ala**

Planeeringuala suuruseks on 7,8 ha ja see asub Nõo alevikus.

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

* Registreeritud katastriüksus
* Algatamise eelne detailplaneeringu ala

Andmed detailplaneeringualal asuva katastriüksuste kohta:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Katastriüksus | Katastri tunnus | Pindala | Sihtotstarve |
| K. Aigro tn 1 | 52801:010:0459 | 2870 m² | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| K. Aigro tn 2 | 52801:010:0047 | 13676 m² | Üldkasutatav maa 100% |
| K. Aigro tn 3 | 52801:010:0458 | 28926 m² | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| K. Aigro tn 3a | 52801:010:0461 | 3268 m² | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| K. Aigro tn 3b | 52801:010:0389 | 190 m² | Tootmismaa 100% |
| K. Aigro tn 5 | 52801:010:0114 | 6217 m² | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| K. Aigro tn 5a | 52801:010:0462 | 708 m² | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| K. Aigro tn 5b | 52801:010:0460 | 2827 m² | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| K. Aigro tn 7 | 52801:010:0388 | 126 m² | Tootmismaa 100% |
| Hariduse tn 2 | 52801:010:0064 | 2818 m² | Tootmismaa 100% |
| Kalju Aigro tänav | 52801:001:0606 | 4346 m² | Transpordimaa 100% |
| Hariduse tänav | 52801:001:0610 | 1784 m² | Transpordimaa 100% |
| Raudtee tn 1 // 3 // Nõo raudteejaam | 52801:010:0026 | 194335 m² | Transpordimaa 100% |

1. **Detailplaneeringu koostamise alused ning arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid**
	1. Planeerimisseadus;
	2. Ehitusseadustik;
	3. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded.
	4. Nõo Vallavolikogu 15.12.2022 määrus nr 23 „[Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord](https://www.riigiteataja.ee/akt/421122022013)“;
	5. [Nõo valla üldplaneering](https://nvv.kovtp.ee/uldplaneering) (Nõo Vallavalitsus ja AS K & H, 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15;
	6. Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2035 (Europolis OÜ ja Emajõe Veevärk AS, 2023);
	7. [Nõo alevikus asuvate Hariduse tn 3 // 3b, Hariduse tn 3c, Hariduse tn 5 ja Hariduse tn 5a kinnistute ja nende lähiala detailplaneering](https://nvv.ee/2009-2012/-/asset_publisher/85WyZ7yA3kBf/content/noo-alevikus-asuvate-hariduse-tn-3-3b-hariduse-tn-3c-hariduse-tn-5-ja-hariduse-tn-5a-kinnistute-ja-nende-lahiala-detailplaneering?redirect=https%3A%2F%2Fnvv.ee%2F2009-2012%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_85WyZ7yA3kBf%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3Dcolumn-1%26p_p_col_count%3D1) (Kobras AS Töö nr V 061, 2010);
	8. Nõo põhikooli ruumianalüüs (OÜ b210/ töö nr 22-12 / juuni 2023**)**;
	9. Nõo põhikooli laienduse eelprojekt (Kirde Projekt OÜ, Töö nr 2023-06).
2. **Lähteseisukohad**
	1. Planeeringuga esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.
	2. Parima lahenduse väljatöötamiseks kaaluda ja hinnata erinevaid variante.
	3. **Lubatud krundi maakasutuse sihtotstarbed:**
		1. Ühiskondlike ehitiste maa;
		2. Üldkasutatav maa;
		3. Transpordimaa;
		4. Tootmismaa.
	4. **Planeeringuala kruntideks jaotamine:**
		1. Planeeringuga kavandada selge erinevate omanditega arvestav krundistruktuur;
		2. Kavandada maa-ala, mida on võimalik koormata isikliku kasutusõigusega Nõo valla kasuks.
	5. **Krundi hoonestusala määramine:**
		1. asukoht määrata detailplaneeringuga.
	6. **Krundi ehitusõiguse määramine:**
		1. hoonete suurim lubatud arv krundil määrata planeeringuga;
		2. anda kavandatavad maapinna absoluutkõrgused kruntidel;
		3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind määrata planeeringuga;
		4. hoonete suurim lubatud kõrgus määrata planeeringuga;
	7. **Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine:**
		1. Määrata hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning nende ühenduste asukohad;
		2. Kõigil hoonestatavatel kruntidel näha ette liitumine ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga.
		3. hüdrantide ja tuletõrjevee veevõtukohtade paiknemine lahendada planeeringuga;
		4. Anda soovitused hoone välismõjuga tehniliste seadmete (soojuspumba-, konditsioneeri välisagregaadid, päikesepaneelid jms) paigaldamiseks.
		5. Anda tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud ning nende ulatus).
	8. **Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine:**
		1. Arhitektuurinõuded peavad olema põhjendatud ning tulenema kontaktvööndi analüüsist ning arvestama koostatud ruumianalüüsi ja eelprojektiga;
		2. Lubatud korruselisus määrata planeeringuga;
		3. Katusekalded ja harjajoon määrata planeeringuga;
	9. **Liikluskorralduse põhimõtete määramine:**
		1. Kavandada kogu piirkonna liikluslahendus;
		2. Määrata jalakäijate/jalgratturite liikumisalad;
		3. Näidata kruntidele juurdepääsude võimalikud asukohad. Vajadusel määrata piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
		4. Kaaluda Hariduse tänava ühendamise võimalusi üle Raudtee tn 1 // 3 // Nõo raudteejaam katastriüksuse Aleksander Lätte tänavaga;
		5. Analüüsida parkimisvajadust ja võimalust Raudtee tn 1 // 3 // Nõo raudteejaam katastriüksusele universaalse disaini ja ligipääsetavuse nõuetele vastava pargi ja sõida parkla rajamiseks;
	10. **Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine:**
		1. haljastuse kavandamisel järgida Nõo valla üldplaneeringus sätestatut;
		2. määrata säilitatav ja likvideeritav haljastus;
		3. määrata planeeritav kõrg- ja madalhaljastus;
		4. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine jmt);
		5. määrata jäätmekäitluse korraldamine.
	11. **Kuja määramine:**
		1. Hoonestusalade ja muude objektide asukoha määramisel tuleb arvestada kehtivaid kujasid.
	12. **Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine:**
		1. Detailplaneeringu koostamise käigus arvestada kuritegevuse riske vähendavate nõuetega. Anda põhimõtted edasiseks projekteerimiseks.
	13. **Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine:**
		1. Määrata planeeringuga.
	14. **Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine.**
		1. Määrata planeeringuga.
	15. **Lähteseisukohtade muutmine:**
		1. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning vallavalitsus on muudatustega nõustunud ei kuulu lähteülesanne muutmisele.
3. **Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud:**
	1. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 17.12.2015 nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“.
	2. Planeeritaval maa-alal paiknevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikud /valdajad.
		1. Vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktide asukohtade määramiseks teha koostööd Emajõe Veevärk AS-ga (registrikood 11044696; Sõbra 56, 51013, Tartu; Telefon: 731 1840);
		2. Küttetorustike liitumispunktide asukohtade määramise soovi korral teha koostööd OÜ-ga SW Energia (registrikood 1055291; Tehnika 1, Paikuse, Pärnumaa; Telefon 447 7862).
	3. Planeeritava maa-ala kinnistute omanikud ja piirinaabrid.
4. **Detailplaneeringu vormistamine ja menetlus**
	1. Detailplaneering vormistatakse ja esitatakse vastavalt [Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele](https://www.riigiteataja.ee/akt/122102019001?leiaKehtiv);
	2. detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering pdf kujul ja väljatrükk ühes eksemplaris; detailplaneeringule lisatakse kooskõlastuste ja koostöö koondtabel;
	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;
	4. detailplaneeringu joonised:
		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 esitada muuhulgas kohaliku omavalitsuse poolt kasutatavasse geomõõdistuste infosüsteemi (KOVGIS EVALD geoarhiivi moodul, https://evald.ee/nõovald/);
		2. planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs;
		3. detailplaneeringu põhijoonis;
		4. maakasutuse ja kitsenduste joonis;
		5. tehnovõrkude joonis;
		6. detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised;
		7. Joonised 6.4.4 ja 6.4.5 on lubatud ühildada kui ei halvene kaartide loetavus.
5. **Planeeringu koostamise eeldatav ajakava**
	1. Detailplaneering esitatakse vallavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul pärast detailplaneeringu koostamise algatamist.
	2. Planeeringu kehtestamise või kehtestama jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.
6. **Vajalikud uuringud:**
	1. Algatamisel ei ole detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute vajadus teada.

Lähteseisukohad koostas arenguspetsialist Piia Raig