



Töö nr: 2025011 v01

Töö tellija:

Nõo vallavalitsus

Huvitatud isik:

Elva Tarbijate Ühistu

Kontaktisik:

Haldusjuht Toomas Šinkarev,
5055937,

e-post: toomas@elvaty.ee

Planeeringuala asukoht:

Tartu maakond, Nõo vald, Nõo alevik, Tartu
tn. 3, Tartu tn. 5, Kooli tänav T2

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Reg. nr. 10696600

Tähe 106, 51013 Tartu

Tel. 7 303 735; 50 78 277

e-post: ibun@ibun.ee

www.ibun.ee

EEG000179 11.06.2009

EO10696600-0001 05.02.2003

EP10696600-0001 05.02.2003

EK10696600-0001 05.02.2003

MATER: MK, MU, 03.11.2003

MO, MP 0019-00

Muinsuskaitseameti 09.08.2010/

tegevusluba E518/2010 18.07.2011

NÕO ALEVIKUS TARTU tn. 3 ja TARTU tn.5 MAAÜKSUSTE JA NENDE LÄHIALA Detailplaneering

PlanID 127232

Algatatud Nõo Vallavalitsuse 3.12.2024 korraldusega nr 571

Juhataja: Lauri Lokko

Planeerija: Kadi Tuul

Koostajad: Kadi Tuul
Kristiina Habicht
Vastutav spetsialist

Kontrollija: Kristiina Habicht
Vastutav spetsialist

Sisukord

Koondandmed.....	3
1 ÜLDOSA	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	4
1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	4
2 OLEMASOLEV OLUKORD	5
2.1 Planeeringuala asukoht	5
2.2 Olemasoleva olukorra ülevaade.....	5
2.3 Kitsendused	6
3 Planeeringuala ja selle mõjuala (kontaktvööndi) analüüs	8
4 PLANEERIMISETTEPANEK	11
4.1 Olemasolevate kruntide liitmine.....	11
4.2 Krundi hoonestusala määramine.....	11
4.3 Krundi ehitusõigus ja üldised arhitektuurinõuded	11
4.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimine	13
4.5 Vertikaalplaneerimine ja sademevesi	15
4.6 Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine.....	15
4.7 Tuleohutusnõuded.....	17
4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	17
4.9 Keskkonna- ja muinsuskaitse tingimuste seadmine.....	17
4.10 Servituutide määramine	19
5 PLANEERINGU RAKENDAMISE AJAKAVA	19
6 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	21
LISAD	

JOONISED:

Nr	Tähis	Joonise nimetus	Mõõtkava	Formaat
1	DP-5-01	Kontaktvööndi analüüs		
2	DP-4-01	Põhijoonis	1:500	A1
3	DP-4-02	Maakasutus ja kitsendused. Tehnovõrgud.	1:500	A1
4	DP-6-01	Detailplaneeringu lahenduse illustratsioon		

Koondandmed

PROJEKTI NIMETUS:	Nõo alevikus Tartu tn. 3 ja Tartu tn. 5 asuvate maaüksuste ning nende lähiala detailplaneering
TELLIJA:	Nõo Vallavalitsus Voika 23 Nõo alevik, 61601 Tartumaa. Kontaktisik: Arenguspetsialist Piia Raig telefon: 745 5434, 5332 4845 e-post: piia.raig@nvv.ee
HUVITATUD ISIK:	Elva Tarbijate Ühistu Kesk tn 1, Elva linn, Elva vald, 61504 Tartumaa. Kontaktisik: haldusjuht Toomas Šinkarev, 5055937 e-post: toomas@elvaty.ee
PROJEKTEERIJA:	Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ Tähe 106, 51013 Tartu tel. 7 303 735 Kontaktisikud: Lauri Lokko tel. 7 303 735, juhataja
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartu maakond, Nõo vald, Nõo alevik, katastriüksused: Tartu tn 3 katastriüksus 52801:001:0542; Tartu tn 5 katastriüksus 52801:001:0543; Kooli tänav T2 katastriüksus 52801:001:0742
DETAIL-PLANEERINGU EESMÄRK:	Olemasoleva kaubandushoone laiendamine ning Tartu tn 3 ja Tartu tn 5 kruntide liitmine.

1 ÜLDOSA

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavalitsuse 3.detsembri 2024 korraldus nr 571 „Detailplaneeringu algatamine“ ning sama korralduse LISA 1 „Detailplaneeringu lähteseisukohad Nõo vallas Nõo alevikus Tartu tn 3 ja Tartu tn 5 asuvate maaüksuste ja nende lähiala detailplaneeringu koostamiseks“.

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

1.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

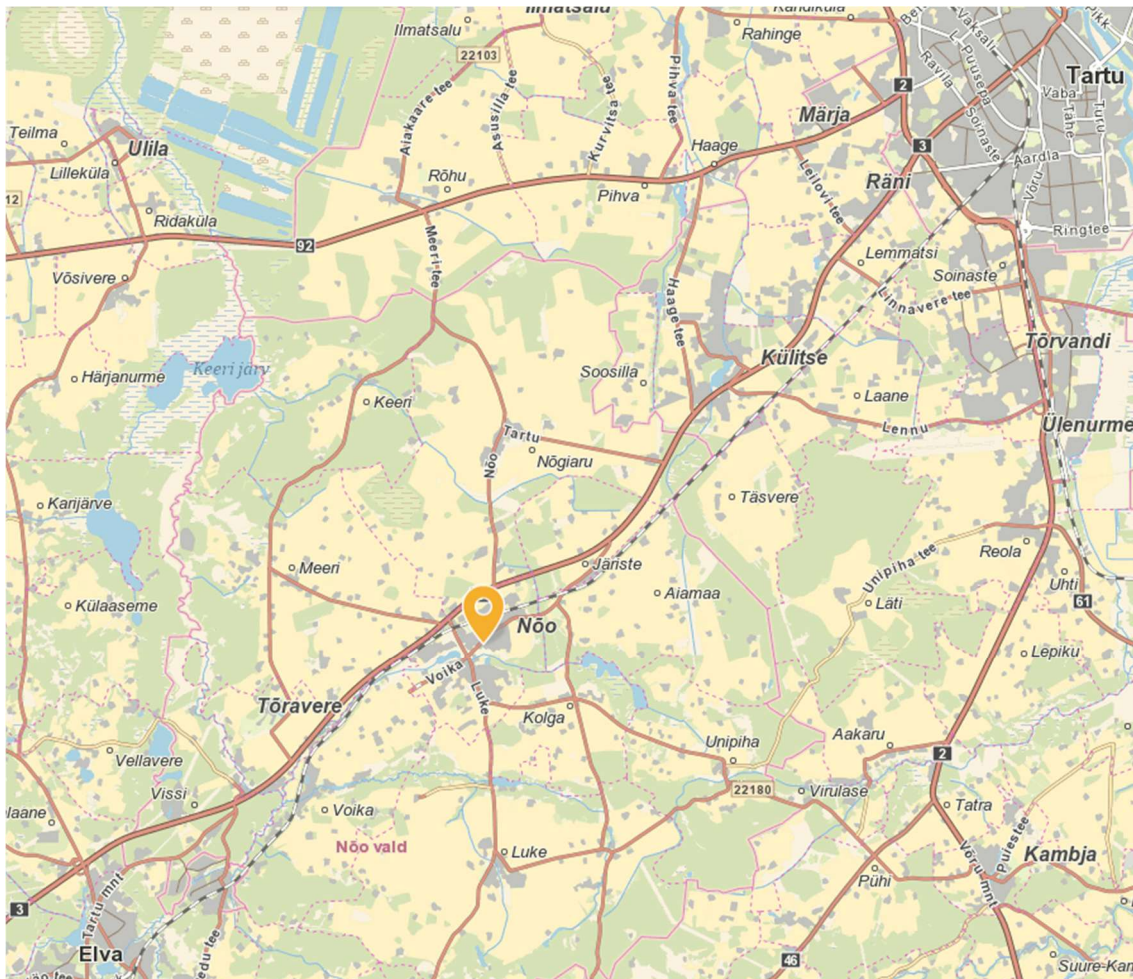
Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud järgmistest seadustest, arengukavadest, normdokumentidest, varem koostatud planeeringutest ja projektidest:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded. Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17;
- EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Nõo Vallavolikogu 15.12.2022 määrus nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“;
- 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 aastateks 2023-2035 (Emajõe Veevärk AS ja Europolis OÜ, 2023);
- Nõo alevikus Tartu tn 3 asuva kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (Tartu Arhitektuuribüroo OÜ Töö nr: DP-01-16);
- Nõo alevikus asuva Tartu tn 3a kinnistu detailplaneering (Prope Mare Keskkonna Agentuur OÜ Töö nr: DP070021).

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeringuala asukoht

Planeeringuala asub Tartumaal Nõo vallas Nõo alevikus.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht. Allikas: X-GIS Maa- ja Ruumiamet, 5.05.2025

2.2 Olemasoleva olukorra ülevaade

Planeeringuala suurusega 17613 m² moodustub kolmest katastriüksusest:

- Tartu tn 3 katastriüksus 52801:001:0542;
- Pindalal – 4999 m²;
- Maakasutuse sihtotstarve – ärimaa 100%;

Tartu tn 5 katastriüksus 52801:001:0543;
Pindalal – 12085 m²;
Maakasutuse sihtotstarve – tootmismaa 95%, elamumaa 5 %;

Kooli tänav T2 katastriüksus 52801:001:0742;
Pindala - 538 m²;
Maakasutuse sihtotstarve - transpordimaa 100%.

Tartu tn 3 asub olemasolev kauplusehoone, mille ees asub suur asfaltkattega parkla külastajatele. Sõidukitele on 2 juurdepääsu Tartu tänavalt (22154 Aiamaa-Nõo tee T3), jalakäijatele ja kergliiklejatele on eraldi kergliiklustee kaupluse juurest Tartu tänav ülekäigurajani ning kinnistuga külgneval alal paralleelselt Tartu tänavaga. 12 kohaga jalgrattaparkla aub kaupluse peaukse juures. Naaberkinnistute piirile on rajatud müratõkkefunktsiooniga kõrged piirded. Kaupluse taga paikneb asfaltkattega kaubalaadimise ala. Kõrghaljastus puudub. Kõvakatendiga alade vahel ja kinnistu piiril paiknevad murukattega haljasribad. Kõik kauplusele vajalikud tehnovõrkudega liitumised on olemas ja toimivad, liitumispunktid asivad Tartu tn ääres.

Tartu tn 5 paiknevad mitmed halvas seisundis praktiliselt hüljatud ehitised: vana meiereihoone, meierei korsten, maakelder, kõrvalhooned ja reoveepuhasti jäänukid, meiereiga seonduvad tehnovõrgud. Juurdepääs kinnistule on üle Tartu tn 3 kinnistu. Sõidukite parkimine (killustiku ja kruusaga kaetud alad) ei ole konkreetset maastikus piiritletud. Katendites ja rohustus kasvab palju kõrghaljastust – erinevas vanuses lehtpuude hulgas on nii kunagi istutatud kui isetekkelised eksemplarid. Kinnistul asub üks likvideeritud puurkaev PRK0007411 ning üks registreerimata (likvideerimata) puurkaev, kust suundub meiereisse veetorustik, mida enam kasutata. Elektriliitumine on kinnistul paiknevast Koore alajaamast.

Kooli tn T2 on haljasala, kus ei ole hooneid ega teid. Väärtuslik kõrghaljastus puudub. Ala läbivad elektriliinid, millel on seadusega ette nähtud kaitsevööndid.

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi. Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 66.86 m kuni 60.64 m. Maapind langeb lõuna suunas.

2.3 Kitsendused

Tartu tn 3 (52801:001:0542)

Juurdepääsuservituudid Tartu tn 3a, Tartu tn 5 ja Tartu tn 7 kinnistutele.

Riigitee 22154 Aiamaa-Nõo tee T3 (Tartu tänav) avalikult kasutada tee (tänav) kaitsevöönd 330,35m² ulatuses, mille laiuseks on mõlemal pool äärmise sõiduraja servast 10 m.

AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni vöönd 5,19 m² (Isevoolne kanalisatsioon KT6864)

AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni vöönd 5,37 m² (maa-alune vee survetorustik VT7862)

SW Energia OÜ surveseadme (maa-alune soojatorustik 6094194) kaitsevöönd 202,85 m²

Elektrilevi OÜ alla 1 kv elektrihüliini ALUS.4x95/ 26928987 kaitsevöönd 92,52 m²

Elektrilevi OÜ alla 1 kv elektrihüliini ALUS.4x95/ 26927826 kaitsevöönd 56,60 m²

Elektrilevi OÜ elektrimaakaabelliini AXP.4x240/ 229479041 kaitsevöönd 6,76 m²

Elektrilevi OÜ elektrimaakaabelliini AXP.4x50/ 215551603 kaitsevöönd 33,07 m²

Elektrilevi OÜ 0,4kV elektrimaakaabelliini 636765388 kaitsevöönd 10,19 m²

Elektrilevi OÜ elektrimaakaabelliini AXP.4x95/ 636765392 kaitsevöönd 14,35 m²

Tartu tn 5 (52801:001:0543)

Elektrilevi OÜ Koore:(Elva) alajaam 109291 elektripaigaldise kaitsevöönd 12,43 m².

Elektrilevi OÜ elektripaigaldise Cu_4x50 MP maakaabel 54298289 kaitsevöönd 15,42m².

Elektrilevi OÜ 1-20 kV keskpinge elektrihüliini AS50/198522039 kaitsevöönd 971,15 m², 10 m mõlemale poole teljest. Sealhulgas elektrihüliini maapealse toe 212980504 kaitsevöönd 15,11m².

Elektrilevi OÜ alla 1kV elektrihüliini EX.4x95/ 26931130 kaitsevöönd 212,36 m², 2 m mõlemale poole teljest. Sealhulgas elektrihüliini maapealse toe 166307713 kaitsevöönd 15,11m².

Naaberkindistul (Oja) paikneva puurkaevu nr PRK0006919 veehaarde sanitaarkaitseala 884,37 m² ulatuses.

Tartu tn 5 ulatub Nõo oja maaparandussüsteemi üle 25km² eesvoolu (ID 21038300200000011MS) kalda piiranguvöönd 1,095.04 m² ulatuses.

Tartu tn 5 ulatub üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogu Nõo oja (VEE1038300) kalda piiranguvöönd 1095,40 m² ulatuses.

Kooli tn T2 (52801:001:0742)

Elektrilevi OÜ 1-20 kV keskpinge elektrihüliini AS50/198522039 kaitsevöönd 18,75m², 10 m mõlemale poole teljest.

Elektrilevi OÜ alla 1kV elektriõhuliini EX.4x95/ 26931130 kaitsevöönd 89,37 m² ja EX.4x95/ 198280275 kaitsevöönd 1,09m²; 2 m mõlemale poole teljest.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldise maapealse toe 166307688 kaitsevöönd 9,39 m².

AS Emajõe Veevõrk kattuvad ühisveevärgi ja kanalisatsiooni vööndid: vabavoolne torustik KT6878 (3,96m²), vabavoolne torustik KT29556 (8,21m²), survetorustik KT29557 (6,8m²), survetorustik KT6801 (4,08m²).

3 Planeeringuala ja selle mõjuala (kontaktvööndi) analüüs

Planeeringuala asub Nõo alevikus. Nõo alevik on Tartumaa Nõo valla administratiivkeskus ja kohalik tõmbekeskus. Planeeringuala paikneb alevikku läbiva riigitee 22154 Aiamaa-Nõo tee T3 (Tartu tn) ääres. See on üks aleviku kesksetest teedest, mille äärde on koondunud teenuste osutajaid ja valla administratiivkeskus. Lähima koolini on umbes 300 m, apteegini ca 120m, lähimad kauplused on kaugemal kui 500m.

Lähim bussipeatus on Tartu tn ääres ca 200 m kaugusel edelas, kirde pool asub bussipeatus umbes 500m kaugusel. Rongijaam paikneb umbes 500m kaugusel. Sõidukite juurdepääs planeeringualale on Tartu tn kaudu, jalakäijate ja kergliiklejate ligipääs on tagatud Tartu tn äärsel kergliiklustee kaudu. See kergliiklustee võimaldab head edela-kirde suunalist ühendust aleviku kaugemate piirkondadega, sh ka umbes 1,1 km kaugusel asuva valla administratiivkeskusega. Olemasolevalt kergliiklusteelt on rajatud haru praeguse kaupluseni, vajalik oleks kaupluse juurest edasi kavandada ühendus ida pool paikneva elamupiirkonnaga.

Detailplaneeritav ala paikneb eramute enamusega piirkonnas (elamumaa sihtotstarve 100%). Nõo valla üldplaneeringu järgi on lähipiirkonna juhtfunktsiooniks elamumaa ja sotsiaalmaa. Lõunakaares külgneb planeeringuala Nõo oja luhaga (sihtotstarve üldkasutatav maa 100%). Ajalooliselt Oja tänavalt avaneb üle Nõo oja luha avar kaugvaade planeeringualale. Vaates on peamiselt fookuses olemasoleva kauplusehoone tagune laadimisala, mis ei ole visuaalselt väärtuslik vaate osa. Vaate harmooniat parandab antud kohas kõrghaljastuse lisamine vaatesihile. Planeeringualast läänes (üle Tartu tn) paikneb aleviku nn pilgupüüdjaks olev EELK Nõo Püha Laurentsiuse kirik (kinnismälestis nr 7230) ja kirikuaed (kinnismälestis 4256), mille maa sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa 100%. 2016.a kehtestatud detailplaneeringu lahenduse

kohta on toodud Enriko Talvistu seisukoht „Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta kinnismälestise säilimist ega vaadeldavust, sealhulgas kaugvaadete säilimist ja silueti nähtavust ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimist ruumilises kontekstis“. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse juurdeehitust kaugemale, varem planeeritud kauplusehoone taha ning vaated kirikule säilitatakse endiselt.

Tartu tn 5 paikneb vana meiereihoone koos abihoonetega. Meiereil on aleviku ajaloos olnud oluline koht. Kahjuks tänasel päeval hoone suuremat kasutust ei leia. Planeeringu koostamisel kaaluti võimalust jätta olemasolev meierei alles – kuid ei leitud hoonele kasutust. Meierei ja abihoonete seisund on halb ning rekonstrueerimine või renoveerimine nõuaks märkimisväärsed investeeringuid. Investeermishuvilisi ei ole, kuna hoone ruumijaotus ja konstruktsioon piiravad korduskasutust, st hoonele tänapäevase kasutusfunktsiooni leidmist. Ka integreerimine uue hoonega oleks seetõttu raske. Kuna hüljatud hooned avalikult kasutataval alal on turvarisk, soovib omanik hooned lammutada ja maa-ala korrastada.

Planeeringuala kontaktvööndis, ca 130 m kaugusel edela suunas on 2022.a kehtestatud „Kiriku tänava piirkonnas asuvate kruntide detailplaneering“ ridaelamute ja kogudusemaja ehitamiseks.

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

Mõjuanalüüsi järeldused:

Kohaliku omavalitsuse jätkusuutlikkuseks on oluline elanikkonna kasv ning elukeskkonna kvaliteet ja atraktiivsus, samuti väljakujunenud aladel olemasoleva väärtusliku miljöö säilitamine inimeste väljarände vältimiseks. Käesoleva planeeringulahendusega kujundatakse kaasaegne kvaliteetne avalik ruum (mh säilitades olulised visuaalsed vaated kirikule ning avatud vaade Oja tn-lt), parandatakse elanike ligipääsetavust kaubandusele ja teenustele ning teenuste kättesaadavust olenemata elaniku sotsiaalsest staatusest; täiendatakse aleviku kergliiklusteede võrgustikku. Planeeringulahendus arvestab kliimamuutustega, mh on planeeritud looduspõhiste

Nõo alevikus Tartu tn. 3 ja Tartu tn. 5 maaüksuste ja lähiala DP, PlanID 127232 Töö nr: 2025011
Tellija: Nõo Vallavalitsus
Huvitatud isik: Elva Tarbijate Ühistu Välja 05.2025

sademeveelahenduste kasutamist ning maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse säilitamist tervikliku kooslusena. Planeeringuga seoses ei ole ette näha negatiivseid keskkonnamõjusid. Detailplaneeringualal säilib endine maa kasutusotstarve ja planeeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva Nõo valla üldplaneeringuga.

4 PLANEERIMISETTEPANEK

Planeerimisettepanek on esitatud seletuskirjas ja joonistel.

4.1 Olemasolevate kruntide liitmine

Planeeringuga tehakse ettepanek liita Tartu tn 3 krundile (52801:001:0542) Tartu tn 5 krunt (52801:001:0543) ja moodustada neist üks kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa krunt (katastriüksuse sihtotstarve - ärimaa) pindalaga 17084 m².

Lisaks on planeeringuga hõlmatud Kooli tn T2 maaüksus, mis on valla omanduses olev avalikku kasutusse jääv tee ja tänava maa, kuhu on käesoleva detailplaneeringuga kavandatud kaupluse suunas viiv kergliiklustee.

Tabel 1 Kruntimine

Plan. krundi tähis	Krundi planeeritav kasutamise sihtotstarve (katastrijärgne)	Krundi planeeritav suurus (m ²)	Moodustatakse katastriüksustest (katastriüksuse tunnus)	Liidetavate osade suurus (m ²)	Senine kasutamise sihtotstarve (katastrijärgne)
POS1	Ärimaa	17084	52801:001:0542	4999	Ärimaa
			52801:001:0543	12085	Tootmismaa 95% Elamumaa 5%
POS2	Transpordimaa	538	52801:001:0742	-	Transpordimaa

4.2 Krundi hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga on määratud krundi POS1 hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Vana meiereihoone koos abihoonetega planeeritakse lammutada. Krundi hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud põhijoonisel.

4.3 Krundi ehitusõigus ja üldised arhitektuurinõuded

Välisruum jääb kogu planeeringualal (POS1 ja POS2) avalikku kasutusse ning seda ei piirata liikumist takistavate piirdeaedadega. POS1 säilitatakse olemasolevad müratõkestavad piirded; POS 2 võib elamukrundi eraldada piirdeaiaga (vt. ka seletuskirja p 4.8).

POS 2 planeeritakse rajada uus, valgustatud jalg- ja jalgrattatee, mis ühendab idakaarest tulevaid inimesi kauplusega (POS1) ja kauplusest edasi viiva olemasoleva jalg- ja jalgrattatee kaudu Tartu tn kergliiklusteega. Jalakäijate liikumiseks mõeldud alade planeerimisel on arvestatud universaalsidaini põhimõtetega, et tagada ruumi turvalisus ja kasutamismugavus (eri

liikujagrupid, mh vaegliikujad, eri vanusegrupid) ning kõigi kogukonnaliikmete juurdepääs ja kaasatus (vt. täpsemalt p.4.4).

POS 1 (Tartu tn 3 ja Tartu tn 5 liitmisel tekkiv krunt) hoonete suurim lubatud arv krundil on 1 hoone, suurima ehitisealuse pinnaga 2293 m². Hoone suurim lubatud kõrgus on kuni 9 m. Planeeritud tulepüsivusklass on TP2 nagu varemplaneeritud olemasoleval kauplusehoonel. Hoone katusele võivad lisanduda tehnoseadmed, -rajatised või reklaamid, mille kõrgus on kuni 3 m kõrgem hoone katusest (suurimast lubatud hoone kõrgusest) ning horisontaalmõõde kuni 3 x 3 m.

Arhitektuurinõuded: Hoone tuleb kavandada esinduslikuna, kõrge arhitektuurikvaliteediga. Juurdeehitus peab stiililt kokku sobima olemasoleva hoonega, samuti lähikonna hoonestuse ja avatud maastikuga. Soovitav on hoone fasssaadil kasutada piirkonnas traditsioonilisi materjale (nt puit, krohv vm). Et planeeritava kaupluse ruumides vastaks müratasemed normidele, kaaluda müra summutavate tehniliste lahenduste ja materjalide kasutamist. Kaupluse lähiümbruse valgustamiseks paigaldada hoone külge välisvalgustid. Kaupluse siseruumide projekteerimisel arvestada omavalitsuse sooviga kavandada avalikkusele ligipääsetav tualett.

Krundile võib rajada põhihoone kasutamise funktsioonist lähtuvalt vajalikke täiendavaid rajatisi ja tehnorajatisi (nt varjualune prügikonteineritele, alajaam, reklaamtulp), kuid neid on keelatud paigaldada Tartu tn äärde, kus nad segaksid vaadet kirikule. Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks avalikult teelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Päikesepaneelide eelistatud asukoht on katus. Alla 20m² väikeehitisi ei ole krundile kavandatud, maksimaalne lubatud alla 20 m² väikeehitiste arv on 0.

Tartu mnt ääres tuleb arvestada riigitee nähtavuskolmnurkadega. Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m.

Kavandatava maapinna absoluutkõrgused: juurdepääsudel Aiamaa-Nõo teelt T3 säilivad olemasolevate katendite kõrgused. Olemasoleva kaupluse põhja ja läänenurgas säilitatakse maapind 66.31 ja 66.39, juurdeehituse lõuna ja ida nurgas on kavandatud maapinna kõrguseks ~65.30. Kõrguste vahed lahendatakse arhitektuurse projektiga.

Krundi kitsendused: vt seletuskirja p.2.2

Kuritegevuse vähendamise meetmed: Kaupluse ümbrus on planeeritud valgustada ja varustada valvekaamera(te)ga.

POS 2 krundil (Kooli tn T2) ei ole hooned lubatud, planeeritakse rajada kergliiklustee ning selle kõrvale istumiskohad. Kavandatava kergliiklustee absoluutkõrgus külgnemisel Kooli tänavaga on 62.55.

Krundi kitsendused: vt seletuskirja p.2.2

Kuritegevuse vähendamise meetmed: Kergliiklustee on planeeritud valgustada.

Tabel 2 Planeeritud kruntide ehitusõigus

<div> <div>POS 1</div> <div>17084 m²</div> <div>Ä 100 %</div> <div> <div>9m</div> <div>1k</div> <div>2293m²</div> <div>1</div> </div> </div>	<div> <div>KRUNDI NR. JA PLANEERITUD PINDALA</div> <div>MAA SIHTOTSTARVE</div> <div>HOONETE ARV KRUNDIL</div> <div>SUURIM EHITISEALUNE PIND</div> <div>HOONE MAKSIM. KÕRGUS,</div> <div>TÄISKORRUSTE ARV</div> </div>	<div> <div>POS 2</div> <div>538 m²</div> <div>LT 100 %</div> <div> <div>-</div> <div>-</div> <div>-</div> </div> </div>
--	---	--

4.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimine

Sõidukite juurdepääsuks planeeringualale on planeeritud kasutada olemasolevaid kahte juurdepääsu Tartu tänavalt (22154 Aiamaa-Nõo tee T3, 52801:010:0048), mis on varem planeeritud ja rajatud vastavalt 21.06.2016 kehtestatud detailplaneeringule. Planeeritud on säilitada ka varem planeeritud/olemasolevad Tartu tn 3a ja Tartu tn 7 kruntide juurdepääsud. Vastavalt 21.06.2016 kehtestatud detailplaneeringule on juurdepääsud riigiteele kavandatud nähtavuskolmnurki arvestades:

Nähtavuskolmnurkade määramisel on lähtutud riigitee projektkiiruse 50 km/h puhul peateele avaneva 120 m nähtavuskaugusega. Kõrvalteele avanevaks nähtavuskauguseks on võetud Tartu tn 3a poolsel juurdepääsul 7 meetrit (rahuldav projekteerimise lähtetase „anna teed“ variandil) ning Tartu tn 7 poolsel juurdepääsul 5 meetrit (rahuldav projekteerimise lähtetase „peatu ja anna teed“ variandil). „Peatu ja anna teed“ variant on tingitud Tartu tn 7 krundipiiril asuvast kiviaiast, hekist ja põõsastest, mis on kõrgemad kui 0,4 m.

Jalakäijatele ja kergliiklejatele on kavandatud juurdepääsuks uus kergliiklustee Kooli tänava poolsest küljest piki Kooli tänav T2 kinnistut (52801:001:0742) kuni kaupluseni. Tartu tn 3 krundile planeeritud kõnniteede ühendamiseks teisel pool teed asuva kergliiklusteedega on varem planeeritud Tartu tänavale ülekäigurada. Ülekäigurajale viiv ning paralleelselt Tartu tänavaga olev jalg- ja jalgrattatee on planeeritud säilitada. Universaalsaini põhimõtetest lähtuvalt võimaldab kogu planeeringulahendus liikuda takistusteta jalgteede ja rattateede kaudu kõigisse planeeritud kauplusehoone avalikesse sissepääsudesse, ühistranspordi peatustesse, parkidesse ning külgnevatele tänavatele. Kaupluse juures planeeritakse jalgrattatee ja sellega külgnevate parkimiskohtade vahele vähemalt 1m laiune ohutusriba (et auto uksi ei avataks jalgrattateele). Kõnniteede puhul on tagatud vähemalt 2m laiune puhas liikumisruum (sh ei tohi olla poste, auke jms), sõiduteedega lõikumisel planeeritakse kasutada allalastud äärekive. See tagab füüsilise ligipääsu planeeringuala sees ning planeeringuala ümbruses.

Kaupluse külastajatele on planeeritud säilitada varemplaneeritud/olemasolev asfaltkattega parkla kaupluse ees. Lisaks on käesoleva planeeringuga kavandatud POS1 juurde 7 parkimiskohta asfaltkatendil poe töötajatele ning taara vastuvõtu punkti juurde 5 murukiviga kaetavat parkimiskohta. Lisaks on planeeritud perspektiivne murukärjega tugevdatud muru kattega parkla kaupluse ja tuletõrjevee hoidla vahelisele alale (endine meierei esine plats). Perspektiivse parkla väljaehitamine planeeritakse juhaks, kui parkimiskohtade nõudlus kasvab – hetkel vajadust lisaparklale ei ole.

Elektriautode planeeritav laadimistaristu vt. seletuskirja p. 4.6.

Tabel 3 Sõidukite parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Põhihoone lubatud kasutamise otstarve	Hoone suurim lubatud suletud brutopind, m ²	Parkimisnormatiiv (EVS 843:2016) (1 pk / suletud brutopinna m ² kohta, väikealamute ala)	Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv
1	12311 – kaubandushoone	2265	1 / 30	75,5 / 76
2	-	-	-	-

Planeeritud asfaltkattega teede ja platside ning parklate rajamiseks tuleb koostada ehitusprojekt.

Varemplaneeritud/olemasolev jalgrattaparkla on planeeritud säilitada omas asukohas. Tulenevalt ruumivajadusest planeeritavale kergliiklustee kaldteele kaob 2 parkimiskohta ning alles jääb 10 parkimiskohta.

Tabel 4 Jalgrataste parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Hoone liik	Parkimiskohtade vajadus 1 pk / suletud brutopinna m ² kohta	Põhihoone suurim lubatud suletud brutopind, m ²	Normatiivne parkimiskohtade vähim arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Kauplus	1/150	2265	10	10

4.5 Vertikaalplaneerimine ja sademevesi

Olemasolevatelt teedelt ja parklast on sademevesi juhitud Tartu tn sademeveekanaliseerimisse. Rajatavatelt kõvakatendiga aladelt sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud kasutada sama olemasolevat sademeveetorustikku ja õli-liivapüüdurit. Planeeritud asfaltkattega teede ja platside ning parklate vertikaalplaneerimine ja sademevee juhtimine lahendada ehitusprojektis.

Hoone katuselt pärinev sademevesi on planeeritud immutada omal kinnistul. Selleks tuleb kaupluse juurdeehituse projekteerimisel anda tehniline lahendus imbala rajamiseks ning sademevee imbalale juhtimiseks. Imbala umbkaudne asukoht on näidatud planeeringujoonisel. Maapinna absoluutkõrgused on planeeritud POS 1 vahemikus 60.19-66.86 ja POS2 vahemikus 62.35-63.30.

4.6 Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine

Olemasolev kauplus on varustatud kõikide vajalike tehnovõrkudega, mis säilivad omas asukohas. Uusi võimsusi juurde ei planeerita.

Ühisveevärgi ühendus on kauplusel olemas liitumispunktist Tartu tn 3 krundi piiril.

Ühiskanalisatsiooni liitumispunkt on olemas Tartu tn krundi piiri lähistel.

Liitumispunkt sademeveekanaliseerimisega asub Tartu-Kirsi tänavate ristmikul (sademeveekanaliseerimise kaev SK-9). Edasise projekteerimise käigus täpsustada lisanduv vooluhulk. Juhul kui sademeveest tuleb rohkem kui olemasolev liitumine võimaldab ära juhtida, tuleb ülejääk immutada omal kinnistul. Imbala asukoht on näidatud planeeringujoonisel, tehniline lahendus tuleb täpsustada ehitusprojektiga. Planeeritava juurdeehituse katuselt pärit puhas sademevesi on kavandatud immutada imbalal. **Tehnovõrkude joonisel on näidatud planeeritava sademeveetorustiku ja imbala põhimõtteline asukoht – täpsed asukohad ja mõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks arvutuslikud sademevee vooluhulgad.**

Tartu tn 5 asuv vana registreerimata puurkaev ja seonduvad kasutuseta veetrassid on planeeritud likvideerida. Selleks on vaja koostada puurkaevu lammutusprojekt.

Elektrivarustus on tagatud Tartu tn 3 kinnistu piiri lähiste Tartu tn äärde varem planeeritud/rajatud liitumiskilbist.

Tartu tn 5 asub alevikku teenindav Koore elektri-alajaam seonduvate liinidega, mis esialgu on planeeritud säilitada, kuid planeeringualal reserveeritakse maa uue alajaama asukohaks.. Planeeritud on loobuda Tartu tn 5 elektriühendusest antud alajaamast.

Olemasoleva kaupluse juurde on rajatud tänavavalgustus, planeeritava juurdeehituse ümbruse ning kergliiklustee valgustamine tuleb lahendada ehitusprojektiga. Juurdeehituse lähim ümbrus planeeritakse valgustada hoone seinale kinnitatavate välisvalgustitega. Kergliiklustee kinnistule planeeritakse pargivalgusti tüüpi postvalgustid. Planeeringujoonisel on esitatud postvalgustite põhimõtteline paigutus, mida tuleb täpsustada ehitusprojektis tulenevalt valitud valgusti toote tehnilistest omadustest. Perspektiivsele parklale, mille väljaehitamine on planeeritud parkimisnõudluse kasvades, planeeritakse rajada tänavavalgustuse valmidus.

Ehitusseadustiku § 65¹ vastav elektriautode laadimistaristu on hetkel rajamisfaasis: Tartu tn 3 olemasolevasse parklasse on rajamisel varem kavandatud 2-kohaline elektriautode laadimispunkt. Sidevarustus on olemas Telia sidevõrgu lõpp-punktist Tartu tn 3 Nõo hoones olevast optilisest kaablist.

Kaugküttevõrguga liitumine on olemas Tartu tänava ääres kinnistu piiril paiknevast liitumispunktist LP-1.

Tabel 5 Planeeritud tehnovõrgud

Tehnovõrk	Planeeritud
Sademeveekanaliseerimine POS 1	Ümberpaigaldatav ~90m
Elektri madalpinge kaabel (varugeneraatori ühendus) POS 1	~35 m
Alajaam Koore (perspektiivis likvideeritav) POS 1	1 tk
Perspektiivne uus alajaam POS 1	1 tk
Perspektiivse alajaama perspektiivne ühendus maakaabelliin POS 1	~75 m
Kergliiklustee valgustus POS 2	~130 m
Olemasolevad tehnovõrgud POS1 ja POS2	vt seletuskirja p.2.2

Planeeritud tehnovõrkude pikkused täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

4.7 Tuleohutusnõuded

Varemplaneeritud/olemasoleva kauplusehoone lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2, juurdeehitusele planeeritud tulepüsivusklass on samuti TP2.

Planeeritava 600–1200 megadžauli ruutmeetri kohta põlemiskoormusega hoone tuletõrjevee piisavus 20 l/s 3 tunni jooksul tuleb tagada planeeritavast kauplusehoonest 30m kaugusele paigaldatava 108 m³ veemahutiga ning 10l/s kolme tunni jooksul Tartu tn asetsevatest lähimatest hüdrantidest.

4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kruntide haljastuse osakaal peab Nõo valla üldplaneeringu järgi olema ärimaal vähemalt 15% krundi pindalast ning vähemalt 2/3 haljastatavast alast peab olema kõrghaljastatud. Planeeringualal kasvav kõrghaljastus on ette nähtud enamuses säilitada, välja arvatud puud, mis jäävad planeeritud ehitiste alla. Seega on kruntide haljastusprotsent planeeritud palju suurem ettenähtust. POS1 ja POS2 haljastus lahendada terviklikult, eraldi koostatava haljastusprojektiga.

POS 1 uute piirete rajamisel järgida olemasolevate piirete disaini. POS 2 (Kooli tn T2) on lubatud võrkaed + hekk kõrgusega kuni 1,8 m või puit-lippaed kõrgusega kuni 1,5 m.

Soovitav on POS1 teeäärstel haljasribal viidata vanale kõrtsiasemele temaatilise taiese, funktsionaalse elemendi (istepink vms) või vana ajaloolise lasipuu motiivi kasutusega.

4.9 Keskkonna- ja muinsuskaitse tingimuste seadmine

Arvestades asjaolu, et detailplaneeringuala vahetus läheduses paikneb keskaegne kirik koos kalmistuga, tuleb planeeritava ala kaeve- ja mullatöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt on sellisel juhul leidja kohustatud kaevetööd peatama ning teatama sellest Muinsuskaitseametile ja vallavalitsusele.

Planeeritavate juurdeehituse, teede ja platside alt eemaldatav taimekasvuks sobiv kasvupinnas tuleb koorida eraldi, ladustada vaalus ja korduskasutada planeeringuala haljastuse renoveerimisel. Juurdeehituse alla jääv asfaltkatend freesida, väärindada freesasfaldiks ja kasutada mujal tee-

ehituseks. Likvideeritava katendi aluskihid ja saastumata pinnas taaskasutada mujal, näiteks müratõkkevallide konstruktsioonis.

Tartu tn 5 kinnistul paiknev vana meierei on planeeritud lammutada. Lammutusprojekti lisana tuleb esitada meiereihoones kohapeal kaardistatud säilinud ja korduskasutamiseks sobivate väärtuslike detailide ja ehitusmaterjalide loetelu koos fotode ja ettepanekutega nende korduskasutamiseks või väärindamiseks. Loetelus toodud info vormistada digitaalselt nii, et materjal või detail oleks ülesleitav (märkida hoone plaanile, vaadetele või fotodele) ja nii, et infot oleks võimalik jagada digitaalsetes materjalipankades. Enne lammutamist tuleb korduskasutuseks sobivaks tunnistatud materjalid ja detailid ettevaatlikult lahti võtta ning need ilmastikukindlalt hoiustada ehitusmaterjalide ringlusele spetsialiseerunud vahelaos. Korduskasutuseks sobimatud, kuid taaskasutuseks kõlbavad ehitusmaterjalid (nt. puit, tellised, metall) tuleb võimalusel väärindada uuteks materjalideks või toodeteks. Muuks kasutuseks sobimatud puidujäätmed kasutada kütteks või lokaalseks energia koostootmiseks.

Tartu tn 5 kinnistul paiknev puurkaev PRK0006919 ja seonduv veetrass on planeeritud likvideerida. Selleks on vaja koostada puurkaevu lammutusprojekt.

Planeeritav sademevee lahendus vt seletuskiri p.4.7 „Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine“

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 22154, Aiamaa-Nõo tee. Riigitee läheduses tuleb arvestada olemasoleva liiklusrumala, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega. Riigitee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringualal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab krundi igakordne omanik. Planeeritava kaopluse ruumides peavad müratasemed vastama normidele.

Kaopluse külmaseadmete jääenergia on planeeritud ära kasutada hoone kütmisel ja sooja tarbevee tegemisel.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite võimalikud asukohad on toodud põhijoonisel (joonis 4). Konteinerite arv, suurus ja paiknemine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

4.10 Servituutide määramine

Tabel 6 Servituutide määramine

Teeniv kinnisasi	Servituudi vajadust põhjustav objekt	Servituudi sisu
Tartu tn 3 (POS1)	Tartu tn 3a juurdepääs	Juurdepääsuservituut Tartu tn 3a kinnistule (säilitada olemasolevas mahus)
	juurdepääs Tartu tn 7 ja KOORE alajaam	Juurdepääsuservituut Tartu tn 7 kinnistule ja KOORE alajaamani
	Olemasolev alajaam KOORE	Maakasutusõigus servituut tehnovõrgu valdaja kasuks kaitsevööndi ulatuses
	Planeeritud perspektiivne alajaam	Maakasutusõigus servituut tehnovõrgu valdaja kasuks kaitsevööndi ulatuses
	Planeeritud perspektiivne elektripaigaldis perspektiivse alajaamani	Tehnovõrgu teenindamise servituut tehnovõrgu valdaja kasuks kaitsevööndi ulatuses
	Olemasolevad säilitatavad tehnovõrgud ja seadmed	Tehnovõrkude teenindamise servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks kaitsevööndite ulatuses (vt p 2.2 „Kitsendused“)
Kooli tn T3 (POS2)	Olemasolevad säilitatavad tehnovõrgud ja seadmed	Tehnovõrkude teenindamise servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks kaitsevööndite ulatuses (vt p 2.2 „Kitsendused“)

5 PLANEERINGU RAKENDAMISE AJAKAVA

29. novembril 2024 sõlmiti Nõo valla ja huvitatud isiku vahel „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise leping nr 7-2/11 (2024) ja eelkõkkulepe detailplaneeringukohase tehnilise taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks“. Lepingust ja kokkuleppest tulenevad tingimused detailplaneeringu elluviimiseks:

- Viie aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb huvitatud isiku kulul ehitada juurdepääsuks jalgratta- ja jalgte Kooli tänavani. Jalg- ja jalgrattate peab olema valminud kauplusehoone laiendusele kasutusloa andmise ajaks.
- Kui planeeringulahenduse elluviimist ei ole alustatud viie aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel (Nõo Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

Juhised kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusprojektide koostamiseks:

I etapp, olemasoleva kaardistamine enne lammutust:

Kaardistada ja koostada loetelu ajaloolises meiereihoones säilinud ja taaskasutamiseks sobivatest väärtuslikest detailidest ja ehitusmaterjalidest (esitada lammutusprojekti lisana).

Lammutatavale, enne 1940. aastat ehitatud meiereile tuleb koostada ajalooline õiend. Õiendis esitada andmed hoone ehitamise ajaloo kohta: kirjeldada hoone ajalugu, võimaluse korra originaalprojekti ja lammutamiseelset olukorda. Ajaloolisele õiendile lisatakse säilinud väärtuslike detailide loetelu koos fotodega ja ettepanekud nende korduskasutamiseks.

Vana meierei ja seonduvate rajatiste lammutusprojekt koos lisadega (mh näha ette meetmed lammutustöödel tolmu leviku piiramiseks).

Puurkaevu likvideerimisprojekt

II etapp, arhitektuurne- ja ehituslik projekteerimine:

Kaupluse juurdeehituse ning sademeveelahenduse ehitusprojekt

Teede ja platside ehitusprojekt (Kõnniteedel tagada vähemalt 2m laiune puhas liikumisruum, sõiduteedega lõikumisel kasutada allalastud äärekive).

Haljastusprojekt

* Eelnimetatud projektid võib koondada ühte projekti, mis koosneb valdkondlikest osadest.

* Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

III etapp, lammutamine ja ehitusplatsi ettevalmistavad tööd

IV etapp, kauplusehoone laienduse, tehnovõrkude, teede ja parklate ehitus, haljastuse rajamine

V etapp, parkimiskohtade nõudluse kasvades perspektiivse parkla väljaehitamine

6 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Tabel 7 Riigiametite, tehnovõrkude omanike/valdajate ning piirinaabrite kooskõlastused

Nr	Kooskõlastaja	Kooskõlastaja nimi, amet	Kooskõlastuse kuupäev, nr	Märkused
1	Päästeameti Lõuna päästekeskus			
2	Transpordiamet			
3	Emajõe Veevärk AS			
4	Elektrilevi OÜ			
5	Telia Eesti AS			