

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

Nõo vallas Nõgiaru külas asuva Tartu tn 2a maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamiseks.

1. Planeeringu eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi Tartu tn 12a maaüksusele kaasaegse, inimsõbraliku ja tervikliku elamukvartali kujundamiseks ning leida lahendus piirkonna juurdepääsuküsimustele.

2. Planeeringu ala

Planeeringuala suuruseks on 56739 m² ja see asub Nõgiaru küla kompaktselt hoonestatud ala äärealal ning piirneb eraomandis olevate maaüksustega ning riigiteedega 22198 Nõo-Keeri tee ja 22192 Soosilla-Nõgiaru tee. Planeeringualasse on haaratud ka maaüksused, mille kaudu on võimalik Tartu tn 12a maaüksuselt kavandada juurdepääs avalikult kasutatavatele riigiteedel.



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

Andmed planeeringualal asuvate katastriksuste kohta:

Tartu tn 8 katastriüksus (52801:001:1075)

Pindalal – 5116 m²

Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Tartu tn 10 katastriüksus (52801:007:0010)

Pindalal – 7622 m²

Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Tartu tn 12 katastriüksus (52801:001:0864)

Pindalal – 3579 m²

Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Tartu tn 12a katastriüksus (52801:001:0865)

Pindalal – 18083 m²

Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%;

Tartu tn 14 katastriüksus (52801:001:0995)

Pindalal – 4508 m²

Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Tartu tn 14a katastriüksus (52801:001:0996)

Pindalal – 16787 m²

Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%;

Toominga tee katastriüksus (52801:001:0842)

Pindalal – 4623 m²

Maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%.

3. Detailplaneeringu koostamise alused ning arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid

3.1. Planeerimisseadus;

3.2. Ehitusseadustik;

3.3. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded;

3.4. Nõo Vallavolikogu 15.12.2022 määrus nr 23 „[Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord](#)“;

3.5. [Nõo valla üldplaneering](#) (Nõo Vallavalitsus ja AS K & H, 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15;

3.6. [Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030](#) (Nõo Vallavalitsus ja Emajõe Veevärk AS, 2019).

4. Lähteseisukohad

4.1. Planeeringuga esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.

4.2. Parima lahenduse väljatöötamiseks kaaluda ja hinnata erinevaid variante.

4.3. Lubatud krundi maakasutuse sihtotstarbed:

4.3.1. Elamumaa;

4.3.2. üldmaa;

4.3.3. transpordimaa.

4.4. Ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed:

4.4.1. 11101 – Üksikelamu;

4.4.2. 11212 – Kahe korteriga elamu;

4.4.3. 12744 – Elamu, kooli vms abihoone.

4.5. Planeeringuala kruntideks jaotamine:

4.5.1. arvestada elamukrundi minimaalse suurusega 1500 m² üksikelamu otstarbega (11101) hoone puhul. Kuna tegemist on hajusa asutusega alaga tuleb kaksikelamutele (11102) kavandada suuremad (min 1700 m²) krundid, et hajusam asustus säiliks. Moodustada eraldi krundid juurdepääsutee(de)le minimaalse laiusaga 10 meetrit.

4.6. Krundi hoonestusala:

4.6.1. asukoht määrata detailplaneeringuga.

4.7. Krundi ehitusõigus:

- 4.7.1. hoonete suurim lubatud arv krundil määrata planeeringuga;
- 4.7.2. anda kavandatavad maapinna absoluutkõrgused kruntidel;
- 4.7.3. hoonete suurim ja vajadusel vähim lubatud ehitisealune pind määrata planeeringuga järgides Nõo valla üldplaneeringus sätestatud. Abihoone ei tohi olla suurem kui elamu;
- 4.7.4. hoonete suurim lubatud kõrgus - põhihoone katuseharja kõrgus kuni 9 m; abihoone kõrgus määrata planeeringuga;
- 4.7.5. detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel;
- 4.7.6. Planeeringus sätestada tingimus, et väljapoole hoonestusala on hoonete (ka alla 20 m² väikeehitiste) püstitamine keelatud;
- 4.7.7. Hoonestusalade kaugus tänavamaa piirist min 7 m.

4.8. Tehnovõrgud ja -rajatised:

- 4.8.1. Määrata hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ja nende ühenduste asukohad;
- 4.8.2. Kõigil hoonestatavatel kruntidel näha ette liitumine ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga.
- 4.8.3. hüdrantide ja tuletõrjevee veevõtukohtade paiknemine lahendada planeeringuga. Nõo Vallavalitsus ei võta endale kohustust tagada normikohast tuletõrje veevõtuvarustust;
- 4.8.4. Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Päikesepaneelidel eelistatult katus.
- 4.8.5. Anda tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud ning nende ulatus).

4.9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- 4.9.1. arhitektuurinõuded peavad olema põhjendatud ning tulenema kontaktvööndi analüüsist;
- 4.9.2. tulenevalt planeeringuala asukohast peab hoonestus olema esinduslik ja moodustama arhitektuurselt ühtse terviku. Samas tuleb püüda vältida kõigi hoonete ühetaolisust;
- 4.9.3. lubatud korruselisus – elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus;
- 4.9.4. katusekalded ja harjajoon määrata planeeringuga;
- 4.9.5. anda põhilised välisviimistluse materjalid ja piirdekonstruktsioonide tüübi.

4.10. Liikluskorraldus:

- 4.10.1. Juurdepääsuteed minimaalse laiusaga 10 m ja sõidutee katendiga mitte alla 5,5 m kavandada kõvakattega (asfalt);
- 4.10.2. määrata liikluskorralduse põhimõtted;
- 4.10.3. näidata krundile juurdepääsu võimalik asukoht. Vajadusel määrata piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- 4.10.4. parkimine lahendada krundisisiselt;

- 4.10.5. Käsitleda tee avalikuks kasutamiseks määramise ja omavalitsusele üleandmise vajadust. Tee üleandmise eelduseks on, et tee ehitamine ja ehitatud tee vastaksid kehtivatele nõuetele. Avaliku tee rajamiseks on vajalik koostada projekt ja taotleda kohalikult omavalitsuselt tee-ehitusluba.

4.11. Haljastus ja heakorrastus:

- 4.11.1. haljastuse kavandamisel järgida Nõo valla üldplaneeringus sätestatud;
4.11.2. anda soovituslikud piirete tüübid ja kõrgused (mitte üle 1,5 m);
4.11.3. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine jmt);
4.11.4. määrata jäätmekäitluse korraldamine.

4.12. Maaparandussüsteemid:

- 4.12.1. Käsitleda detailplaneeringu alaga kattuvate maaparandussüsteemi osade (Kasavere 001, Maaparandussüst. Kood 2103860020060) rekonstrueerimist terviklikult kogu detailplaneeringu alal. Oluline on arvestada, et olenevalt konkreetsest olukorrast võib vajalik olla maaparandussüsteemi rekonstrueerimiseks kavandada rekonstrueerimisega kaasnevat ehitustegevust ka detailplaneeringu alast väljaspool, naaberkinnisasjadel;
4.12.2. Anda sademevee ja pinnasevee ära juhtimise lahendus.

4.13. Servituutide seadmise vajadus.

- 4.13.1. Servituutide planeerimise korral on vajalik teostada enne ehituslubade väljastamist servituutide kanded kinnistusraamatus;
4.13.2. Märkida tingimus, et planeeringus näidatud võimaliku juurdepääsuõiguse elluviidavuse ja praktikas toimima hakkamise tagamiseks, tuleb notariaalsed kokkulepped puudutatud isikute vahel juurdepääsuservituudi seadmiseks sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist.

4.14. Planeeringu rakendamise võimalused:

- 4.14.1. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele;
4.14.2. Viidata 2. veebruaril 2023 Nõo valla ja Evelyn Samuni vahel sõlmitud „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise lepingule nr 7-2/1-2023 ja eelkokkuleppele detailplaneeringukohase tehnilise taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks“.
4.14.3. Anda planeeringu elluviimise ajakava ja tegevuste loetelu, mis tagavad planeeringu elluviimise;
4.14.4. Anda juhised kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusprojektide koostamiseks;
4.14.5. Märkida järgmised tingimused:
4.14.5.1. enne ei väljastata ehituslubasid hoonetele kui tehnorajatistele on väljastatud vähemalt ehitusload ja rajatud on rasketehnika juurdepääsu võimaldav tee ehitusluba taotlevale krundile;
4.14.5.2. kasutusload hoonetele antakse pärast seda, kui Nõo Vallavolikogu 15.12.2022 määruse nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ § 2 lõike 1 punkti 4 kohased tehnorajatised on välja ehitatud ja vajadusel on neile antud kasutusload;
4.14.5.3. Detailplaneeringu kohased rajatised tuleb välja ehitada hiljemalt viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates kui enne kehtestamist sõlmitavas halduslepingus ei ole kokku lepitud teisiti.
4.14.5.4. kui planeeringulahenduse elluviimist ei ole alustatud viie aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist on kohalikul omavalitsusel (Nõo Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

5. Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud:

- 5.1. Päästeameti Lõuna päästkeskus;
- 5.2. Põllumajandus- ja Toiduamet;
- 5.3. Transpordiamet.
- 5.4. Planeeritaval maa-alal paiknevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikud /valdajad.
 - 5.4.1. Vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktide asukohtade määramiseks teha koostööd Emajõe Veevõrk AS-ga (registrikood 11044696; Sõbra 56, 51013, Tartu; Telefon: 731 1840);
- 5.5. Planeeritava maa-ala kinnistute omanikud ja piirinaabrid.

6. Detailplaneeringu vormistamine ja menetlus

- 6.1. Detailplaneering vormistatakse ja esitatakse vastavalt [Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele](#);
- 6.2. detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering pdf kujul ja väljatrükk ühes eksemplaris; detailplaneeringule lisatakse kooskõlastuste ja koostöö koondtabel;
- 6.3. 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;
- 6.4. detailplaneeringu joonised:
 - 6.4.1. 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/>);
 - 6.4.2. planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs;
 - 6.4.3. detailplaneeringu põhijoonis;
 - 6.4.4. maakasutuse ja kitsenduste joonis;
 - 6.4.5. tehnovõrkude joonis;
 - 6.4.6. detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised;
 - 6.4.7. Joonised 6.4.4 ja 6.4.5 on lubatud ühildada kui ei halvene kaartide loetavus.

7. Planeeringu koostamise eeldatav ajakava

- 7.1. Detailplaneering esitatakse vallavalitsusele vastuvõtmiseks kahe aasta jooksul pärast detailplaneeringu koostamise algatamist.
- 7.2. Planeeringu kehtestamise või kehtestama jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

8. Vajalikud uuringud:

- 8.1. Algatamisel ei ole detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute vajadus teada.

Lähteseisukohad koostas arenguspetsialist Piia Raig