



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

NÕO VALLAS VISSI KÜLAS ASUVA KENGU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Tartumaa, Nõo vald, Vissi küla

Töö nr: DP-202349

Kuupäev: 29.05.2024

PLANEERINGU
KORRALDAJA

Nõo Vallavalitsus

PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK

OMA Trading OÜ

PLANEERINGU KOOSTAJAD

Projektijuht:

Liis Alver

(Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7)

Planeerija:

Kätlina Veltmann

(Diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc)

TARTU 2024

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.....	7
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	7
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
6.3. Krundi ehitusõigus.....	8
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	8
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
6.6.1. Juurdepääs planeeringualale	9
6.6.2. Juurdepääs kruntidele, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
6.7.1. Üldkasutatav maa	10
6.7.2. Elamukruntide haljastus ja piirdeid	10
6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine.....	10
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	10
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded.....	10
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	11
6.10.1. Üldised põhimõtted	11
6.10.2. Veevarustus.....	11
6.10.3. Tuletõrje veevarustus	11
6.10.4. Reoveekanaliseerimine	12
6.10.5. Sademevesi	12
6.10.6. Elektrivarustus.....	12
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	13
6.10.8. Soojavarustus	13
6.11. Servituutide vajaduse määramine	13
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	14
6.14. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded.....	15
6.15. Pinnase radoonisisaldus.....	16
6.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud.....	17
6.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
6.18. Planeeringu elluviimise võimalused	18
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	20
JOONISED	21
Joonis 1. Asukohaskeem	22
Joonis 2. Tugiplaan.....	23
Joonis 3. Kontaktvööndi analüüsiskeem	24
Joonis 4. Põhijoonis.....	25
Joonis 5. Tehnovõrgud ja kitsendused	26
Joonis 6. Illustratsioon (koostamisel).....	27

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavalitsuse 17.10.2023 korraldus nr 634, millega otsustati algatada Nõo vallas Vissi külas asuva Kengu maaüksuse detailplaneeringu koostamine ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad.

9. oktoobril 2023. a on sõlmitud planeeringust huvitatud isiku ja Nõo Vallavalitsuse vahel „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise leping nr 7-2/7-2023 ja eelkõikulepe detailplaneeringukohaste ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ja rahastamiseks“.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Nõo Vallavalitsus.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi Kengu maaüksuse (52801:004:0185) jagamiseks elamumaa kruntideks ning määrata kruntidele ehitusõigus üksik- ja/või kaksikelamute püstitamiseks. Planeeringuga lahendatakse juurdepääsud kruntidele ning antakse heakorrastuse, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

Planeeringualasse hõlmatud ala suurus on ca 2,5 ha.

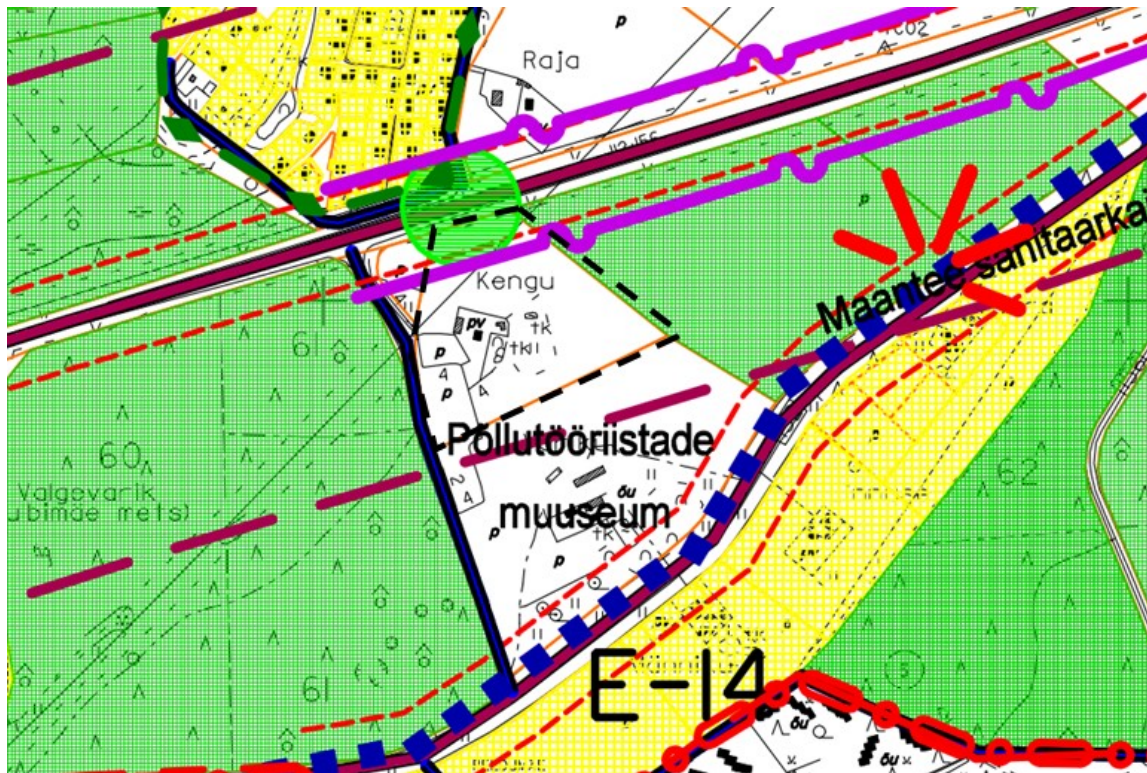
Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõikest 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on toodud sama seaduse § 6 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral tuleb anda eelhinnang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhinnangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kaalumine vajalik.

2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Planeeritav ala asub kehtiva Nõo valla üldplaneeringu kohaselt nn valgel 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.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on kooskõlas kehtiva Nõo valla üldplaneeringu ja valla ruumilise arengu põhimõtetega, mille kohaselt on oluline arendada ja laiendada väljakujunenud keskkondi, kasutades maksimaalselt ära olemasolevat infrastruktuuri ning luues seeläbi kaasaegseid ja inimsõbralikke keskkondi.



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (planeeringuala tähistatud musta katkendjoonega)

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Nõo valla üldplaneering (kehtestatud 29.06.2006 määrusega nr 15);
- Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord (Nõo Vallavolikogu 15.12.2022 määrus nr 23);
- Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030;
- Nõo valla jäätmehoolduseeskiri;
- Nõo valla heakorraeeskiri;
- Transpordiameti lähteseisukohad (13.11.2023 nr 7.2-2/23/22378-2);
- Nõo-Elva km 152,0-159,6 lõigu 2+2 ristlõikele ümberehituse teeprojekti eskiislahendus (Transpordiameti edastatud väljavõte projektist);
- Vissi külas asuva Uue-Kengu kinnistu detailplaneering (kehtestatud 17.06.2010, Manglusson OÜ, töö nr 07.048);
- Kengu maaüksuse detailplaneeringu mürahinnang (Hendrikson&Ko, töö nr 23004852, 2024. a);
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Tartu Geodeesia OÜ (reg nr 14600850, litsents MTR EEG000462), töö nr TG464 (veebruar 2023). 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 Vissi külas, valla piiride suhtes lääneosas. Kaugus valla keskusest Nõo alevikust on ca 7 km ning Elva linna keskusest ca 4,5 km.

Ala paikneb kompaktse ja hajusa hoonestusega ning metsaga kaetud alade vahelisel alal. Lõunasuunda jäävad riigiteega 22152 Vapramäe-Elva-Kalme piirnevatele aladele hajusa ja ebakorrapärase hoonestustriga olemasolevad ning varasemalt planeeritud ja osaliselt veel hoonestamata väikeelamu alad, mida võib käsitleda kui üleminekuala tiheasutuselt hajaasutusele. Antud piirkonna kruntide suurus on varieeruv, jäädes vahemikku ca 2500–30000 m². Ca 0,5 km kaugusel lõunasuunas asuvad Elva linna tiheasustusalad. Põhjasuunas, teisel pool maanteed, asub suures osas 70ndatel rajatud korrapärase krundistruktuuriga kompaktse ja tiheda hoonestusega Vissi küla suvilapiirkond, kuhu on aja jooksul lisandunud erinevatest ajajärkudest uushoonestus ning mis on kasutusele võetud alalise elamualana. Kruntide keskmine suurus on ca 1000-1200 m². Arhitektuursetest lahendustest lähipiirkonnas on valdavaks viilkatuse ja katusealuse korrusega eluhooned ning välisviimistluses on kasutatud kombineerituna puitu, kivi ja krohvi.

Planeeringuala piirneb vahetult põhjast riigiteega 3 Jõhvi-Tartu-Valga, läänest kohaliku Vissi-Peedumäe tee ja metsaga kaetud riigimaaga, idast eraomandis metsamaaga ning lõunast hoonestamata elamumaa kruntidega, kuhu on varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga planeeritud ca 2500-5500 m² suuruste kruntidega kompaktne elamuala ning määratud ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks. Detailplaneeringut on hakatud realiseerima.

Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
3 Jõhvi-Tartu-Valga tee	52801:004:0176	10.95 ha	transpordimaa 100%
Uus-Raja	52801:004:0140	10.32 ha	maatulundusmaa 100%
Uue-Kengu tee 3	52801:004:0210	4206 m ²	elamumaa 100%
Uue-Kengu tee 8	52801:004:0213	3727 m ²	elamumaa 100%
Uue-Kengu tee 4	52801:004:0211	3692 m ²	elamumaa 100%
Uue-Kengu tee 2	52801:004:0209	5382 m ²	elamumaa 100%
Vissi-Peedumäe tee	52801:001:0791	9898 m ²	transpordimaa 100%
Vissi	52801:004:0120	4410 m ²	maatulundusmaa 100%

Juurdepäas planeeringualale on kohalikul Vissi-Peedumäe teel, mis ühendub planeeringu

koostamisel hetkel riigiteedega 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ning 22152 Vapramäe-Elva-Kalme tee. Planeeringu koostamisel on arvestatud riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee perspektiivse rekonstrueerimise projektiga, millega on ette nähtud mahasõidu likvideerimine Vissi-Peedumäe teele (vt joonis 4). Projekti realiseerimise järgselt säilib ligipääs planeeringualale 22152 Vapramäe-Elva-Kalme tee kaudu.

Vapramäe-Elva-Kalme tee äärde on rajatud kergliiklustee, mis jääb planeeringualast ca 0,5 km kaugusele ning mille kaudu on ühendus nii Nõo aleviku kui ka Elva linnaga.

Mõlemas suuremas lähiasulas, nii Nõo alevikus kui Elva linnas, on kättesaadavad erinevad haridus- ja tervishoiuteenused, kaubandus ja huvitegevus. Haridusasutustest asuvad Nõo alevikus Nõo põhikool ja Nõo reaalgümnaasium ning lasteaed Kröll, samuti lasteaed Tõravere alevikus. Elva linnas asuvad Elva Gümnaasium ja mitmed lasteaiad.

Lähim ühistranspordipeatu asub ca 60 m kaugusel Vissi-Peedumäe teel (Vissi peatus), mille kaudu on bussiühendused nii Nõo aleviku, Elva linna kui ka Tartu linnaga.

Planeeringualast kagusuunda, ca 1,5 km kaugusele jääb Elva maastikukaitseala (Vapramägi), kuhu on rajatud mitmed matkarajad.

Eeltoodust tulenevalt on planeeritav elamuala piirkonda sobilik, jätkates väljakujunenud asustusstruktuuri põhimõtteid – vabakujulise hoonestusmustriga kompaktne elamuala, mis ühendab olemasolevad ja rajatavad elamualad terviklikuks, olles seejuures käsitletav tiheasustus- ja hajaasustusala üleminekualana. Lisaks on planeeringualale tagatud juurdepääs nii auto, ühistranspordi kui ka kergliiklusvahenditega liiklejatele ning lähiasulates on tagatud erinevate igapäevaste teenuste hea kättesaadavus ja võimalused rekreatiivseks tegevuseks.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

5. Olemasolev olukord

Detailplaneeringuala moodustab 2,51 ha suurune 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Kengu maaüksus (52801:004:0185).

Planeeringuala piirneb põhjast riigiteega nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 157,03-157,14, mille 50 m laiune kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 6042 sõidukit.

Planeeringuala on põhjapoolses osas kaetud isetekkelise kõrghaljastusega ja lõunapoolses osas lageda loodusliku rohumaaga. Olemasoleva kõrghaljastuse liigilise koosseisu moodustavad peamiselt arukased ja harilikud kuused. Kõrghaljastusega vöönd jääb suures osas ka riigitee äärsele alale, toimides muuhulgas riigitee ja elamuala vahelise visuaalse puhvrina.

Planeeringualal asuvad kunagiste hoonete varemed. Olemasolevad hooned ning muud ehitised ja rajatised puuduvad.

Planeeritav ala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga põhjasuunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 1.8 m (abs 61.5...63.4 m).

Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on valdavaks kahkjäs leetunud mullad (LP) ja nõrgalt leetunud mullad (Lkl), mis on valdavalt suure liivasisaldusega, veerežiimilt parasniisked või põuakartlikud ning madala huumusesisaldusega toitainevaesed mullad.

Planeeringuala läbib keskpinge õhuliini kaitsevööndiga 10 m kummalegi poole õhuliini telge.

Planeeringuala idaserva läbib sademeveekraav, mille kaudu suunatakse lõunasuunast

pealevalguv Vissi-Peedumäe tee ja Uue-Kengu tee äärsete kruntide kuivendusvesi olemasoleva kraavituse kaudu põhjasuunda. Sademeveekraavide eesvooluks on Vissi järv.

Olemasolevad liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Riigitee 50 m laiune kaitsevöönd, kus on keelatud tegevused vastavalt ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3;
- Keskpinge elektriõhuliin ning selle kaitsevöönd (10 m);

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

Maaüksus asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal, kus esineb madal reostusohkkuse tase.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisisaldusega piirkonda, kus radoonisisaldus pinnases jääb eeldatavalt normi piiresse. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

6. Planeerimisetpanek

6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid

Kengu maaüksus jääb olemasoleva väljakujunenud kompaktse hoonestuse ja tiheasustusala ning hajusama ja maalähedasema hoonestusstruktuuriga elamualade vahelisele alale. Tegemist on elamugrupiga, mis sobib varasemalt planeeritud Uue-Kengu tee äärse elamurajooni vahetuse lähedusse, jätkates sarnaste ruumiliste ja arhitektuursete põhimõtetega. Juurdepääsutee ja krundistruktuuri kavandamisel on lähtutud põhimõttest, et moodustuks hajaasustuse üleminekualale sobilik vabakujuline ja range hoonestusmustrita elamugrupp.

Planeeringuala asub looduslikult kaunis kohas ning antud alal ja selle vahetus läheduses kasvav olemasolev kõrghaljastus rikastab piirkonna visuaalset ilmet. Planeeringuga on ette nähtud planeeritud elamukruntidel olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult suures osas säilitamine. Planeeritud elamugrupi ja riigitee vahelisele alale kavandatud kõrghaljastatud üldkasutatav ala moodustab koos Vissi maaüksusel asuva kõrghaljastusega visuaalse haljaspuhvri, leevendades teatud määral ka riigiteelt kanduvaid võimalikke häiringuid (müra, tolm).

Arvestades olemasoleva asustus- ja loodusliku keskkonnaga, hea ligipääsuga ja toimiva tehnilise ja sotsiaalse taristuga, on planeeritav elamugrupp piirkonda sobilik.

Planeeringulahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 11 krunti.

- 7 elamumaa krunti (EP/EPk – üksik- ja kaksikelamu maa)
- 3 transpordimaa krunti (LT – tee ja tänava maa), juurdepääsutee rajamiseks, sademeveekraavi väljakruntimiseks elamumaast ning riigitee laiendamiseks vastavalt riigitee eskiisprojektis toodud ettepanekule)
- 1 üldkasutatava maa krunt (HP – haljasala maa)

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.

Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud elamukrundil kahe kuni 20 m² suuruse väikeehitise rajamine vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Abihoone ehitusalune pind ei tohi olla põhihoonest (elamust) suurem.

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed:

- 11101 – üksikelamu
- 11212 – kahe korteriga elamu
- 12744 – elamu abihoone

6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud (sh alla 20 m² suurused väikeehitised). Lubatud ei ole väikeehitiste püstitamine põhihoonest tänava poole.

Vastavalt Transpordiameti lähteseisukohtadele ei ole riigitee kaitsevööndisse (50 m äärmise sõiduraja välimisest servast) lubatud ehitusõigusega määratud hoonete rajamine ning muude nähtavust piiravate väikeehitiste ja rajatiste püstitamine.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel. Hoonestusala kaugus naaberkruntidest on 4 m. Planeeritud juurdepääsuteest Pos 9 on hoonestusalad kavandatud 4 m kaugusele, et vajadusel võimaldada autode varjualuste optimaalsemat ehitamist. Põhihoone fassaadi ja abihoone vähim lubatud kaugus transpordimaast on 7 m (tähistatud joonisel 4).

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud riigitee olemasolevast ja rekonstrueerimise tulemusel muutuvast tee kaitsevööndi ulatusest, keskpinge õhuliini kaitsevööndi ulatusest ning kruntide Pos 1 ja Pos 2 puhul ka naaberalala ühendamiseks planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustike asukohast.

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 ehitisele

Ehitise kasutamise otstarve	ÜKSIKELAMU	KAKSIKELAMU
Max korruselisus (põhihoone/abihoone)	2 (-1)/ 1	
Katusekalle	20-45°	
Katusetüüp	viil, kelp, kald	

VALIPROJEKT

NÕO VALLAS VISSI KÜLAS ASUVA KENGU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Tartu maakond, Nõo vald, Vissi küla

DP-202349

Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal
Harjajoone suund	Soovitavalt risti või paralleelne juurdepääsuteega
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit (soovitavalt kombineerituna) vm kvaliteetne materjal
+/- 0.00	kuni 0,6 m maapinnast

Tulenevalt planeeringuala asukohast peab hoonestus moodustama arhitektuurselt ühtse terviku. Samas tuleb püüda vältida kõigi hoonete ühetaolisust. 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. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid välisviimistlusmaterjale. Hoonete välisviimistluse värvilahendus projekteerida ümbruskonda sobivalt – toonid soovitavalt looduslähedased.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

6.6.1. Juurdepääs planeeringualale

Juurdepääs alale on tagatud riigiteedega 3 Jõhvi-Tartu-Valga ja 22152 Vapramäe-Elva-Kalme ristuva kohaliku Vissi-Peedumäe tee kaudu. Perspektiivse Nõo-Elva km 152,0-159,6 lõigu 2+2 ristlõikele ümberehituse tagajärjel muutub põhimaantee ja ümberkaudsete teede liikluslahendus, sealhulgas on kavandatud riigitee nr 3 ja Vissi-Peedumäe tee ristmiku (km 157,248) likvideerimine. Riigitee rekonstrueerimise ja ristmiku likvideerimise järgselt jääb toimima ligipääs planeeringualale riigitee 22152 Vapramäe-Elva-Kalme tee kaudu.

Planeeringu koostamisel on arvestatud riigitee ümberehitamisega ning perspektiivne projektlahendus planeeringualaga piirnevas lõigus on kantud informatiivsena joonisele 4.

6.6.2. Juurdepääs kruntidele, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud kruntidele juurdepääsuks on planeeritud uus 10 m laiune transpordimaa, kuhu on kavandatud 4,5 m laiune kõvakattega (asfalt) sõidutee ning kummalegi poole kuni 1 m laiused tihendatud pinnasega teepeenrad liiklemiseks jalakäijatele. Planeeritud on tupiktänav koos ümberpööramiseks kohaga (12x12 m). Operatiivsõidukitele on vajadusel tagatud täiendav juurdepääs planeeritud krundi Pos 8 kaudu, kuhu on kavandatud kergkattega rada.

Liikluse rahustamise eesmärgil on planeeritud teemaa kurviline ning kavandatud tänav on ette nähtud määrata õuealaks.

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata uue juurdepääsutee aadressiks Kengu tee.

Avaliku tee rajamise eelduseks on tee ehitusprojekt ning ehitusluba. Nõuetekohaselt välja ehitatud tänavamaa antakse üle kohalikule omavalitsusele ning määratakse avalikku kasutusse.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt, soovitavalt vähemalt kahe parkimiskohaga. Parkimisalad ja krundisisesed liiklusalused pinnad on soovitav kombineerida erinevat tüüpi katenditega (sh sadevett läbilaskvad).

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Üldkasutatav maa

Planeeringualale on kavandatud üldkasutatav maa Pos 8, mis jääb riigitee ja elamukruntide vahelisele alale ning moodustab koos munitsipaalomandisse kuuluva Vissi maaüksusega tervikliku kõrghaljastatud ala, mis toimib nii visuaalse kui ka riigiteelt kanduvaid võimalikke häiringuid takistava puhvrina. Krundil kasvav olemasolev kõrghaljastus tuleb võimalikult suures ulatuses säilitada – lubatud on ala korrastamine, puude likvideerimine pinnasraja rajamiseks ning vajadusel hooldusraie, sh vaadete avamine külgnähtavusala ulatuses.

Avalikku kasutusse määratavale üldkasutatavale maale on kavandatud haljasala läbiv pinnasrada, mis ühendub planeeritava tänavaruumiga, mille tulemusel moodustub katkematu liikumistrajektor.

Riigimaantee kaitsevööndisse ei ole lubatud paigaldada nähtavust piiravaid elemente. Ristumiskoha liitumisnähtavuse ulatuses tuleb tagada takistusteta nähtavus riigiteele ning likvideerida nähtavuskolmnurka jäävad puud.

6.7.2. Elamukruntide haljastus ja piirded

Kõrghaljastatud elamukruntidel tuleb hoonestusest ja parkimisaladest väljapoole jäävatel aladel säilitada soovituslikult vähemalt 50% kõrghaljastusest. Kõrghaljastamata elamukruntidel tuleb vähemalt 10% krundi pinnast katta kõrghaljastusega (arvestamise aluseks täiskasvanud puu võra laius).

Elamukruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,4 m kõrguseid piirdeid. Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine. Tänavapoolsetele krundipiiridele on lubatud puitpiirded ning kruntide vahelistele piiridele võrk- ja paneelpiirded. Võrk- või paneelpiirete kasutamine tänavamaaga piirnevas osas on lubatud ainult koos hekiga.

6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Nõo valla heakorraeskirjas sätestatud nõudeid.

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks vastavalt kehtivatele normidele. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele. Prügikonteinerid on soovitatav ümbritseda piirde või varjualusega.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga põhjasuunas. Planeeringuga ei ole ette näha reljeefi muutmise vajadust. Vajadusel on lubatud krundi kõrguslik ühtlustamine sademevee äravalgumise ja krundisisiselt pinnasesse juhtimise võimaldamiseks. Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

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

Planeeritud hoonestusalale 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.

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 tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

6.10.1. Üldised põhimõtted

Planeeringuga on antud planeeritud kruntide olmeveega varustamise ja reovee käitlemise lahendus, sademevee ärajuhtimise põhimõtted, elektri- ja sidelahenduse ning soojavarustuse põhimõtted.

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning seda on lubatud projekteerimise käigus täpsustada (sh võrkude ja rajatiste asukohad).

Tehnovõrkude ja -rajatiste edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatised ei jääks puude, põõsaste ja muude elementide alla, mis võiks kahjustada nende seisukorda või takistada nende hooldust. Planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, äärekividest ja teistest konstruktsioonidest.

Põhimõttelised tehnovõrkude lahendused on näidatud tehnovõrkude ja kitsenduste joonisel (joonis 5).

6.10.2. Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks on AS Emajõe Veevärk väljastanud 06.12.2023 tehnilised tingimused nr TT-23-00119.

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ca 7 m³/d (iga elamuühiku kohta arvestusega keskmiselt kuni 0,5 m³/d);

Ühenduskoht olemasoleva AS Emajõe Veevärk ühisveevärgitoruga asub Elva metskond 40 kinnistul, kust rajatakse uus veetorustik planeeritud krundideni. Igale krundile on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt, mis asub toru ja krundipiiri ristumiskohas. Krundi piirist 0,3-1,0 meetri kaugusele väljapoole krundi piiri tuleb paigaldada maakraan.

Planeeringuga on antud võimalus Uue-Kengu tee äärsete kruntide ühendamiseks ühisveevõrguga krundi Pos 2 ja Uue-Kengu tee 4 maaüksuse ning Pos 10 kaudu. Torustiku rajamiseks elamukruntidele tuleb seada vastavad servituudid võrguvaldaja kasuks.

6.10.3. 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.

Ühe tulekahju normvooluhulgaks on elamukruntidel arvestatud 10 l/s ning I kasutusviisiga hoonel on loetud piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Kuna planeeritud ühisveetorustikust ei ole ilma veetorustiku ringistamiseta võimalik tagada nõuetekohast vooluhulka, on tuletõrjeveega varustamiseks planeeritud krundile Pos 8

veemahuti ning kuivhüdrant. Mahuti täitmine on võimalik ühisveevõrgust.

6.10.4. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimiseks on AS Emajõe Veevärk väljastanud 06.12.2023 tehnilised tingimused nr TT-23-00119.

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 7 m³/d.

Planeeringualalt ei ole kõrguslikult võimalik isevoolselt reovett olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku juhtida. Selleks kogutakse planeeringuala siseselt planeeritud kruntide reovesi isevoolselt kokku ning pumbatakse krundile Pos 8 planeeritud reovee pumpla kaudu Elva metskond 40 kinnistul asuvasse ühiskanalisatsiooni survetorustikku.

Igale krundile on ette nähtud eraldi reoveekanaliseerimise liitumiskoht, milleks on toru ja kinnistu piiri liitumiskoht.

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on arvestatud vajadusega ühendada planeeritud ühiskanalisatsioonisüsteemiga ka Uue-Kengu tee äärsed krundid. Selleks on ette nähtud isevoolne reoveekanaliseerimise torustik läbi kruntide Pos 2 ja 10 ning Uue-Kengu tee 4 maaüksuse kaudu. Torustiku rajamiseks elamukruntidele tuleb seada vastavad servituudid.

Kahe arendusala (Kengu ja Uue-Kengu) hinnanguline reovee kogus on ca 10 m³/d, millest tulenevalt on reoveepumpla kujaks määratud 10 m (lubatud reovee vooluhulk kuni 10 m³/d).

6.10.5. Sademevesi

Planeeringualal kogunev sademevesi on ette nähtud krundisiseselt pinnasesse juhtida.

Täpsed vajadused ja võimalused sademevee immutamiseks tuleb anda projekteerimisel. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele (sh riigiteele).

Kruntide Pos 1 ja 2 piiril asuv sademeveekraav on planeeritud likvideerida ning asendada sademeveetoruga (sh võimalusel Uue-Kengu tee 2 ja 4 piiril asuv kraavilõik). Projekteerimisel tuleb täpsustada sademeveetoru asukoht ja parameetrid.

Tänavamaalt liigvee ärajuhtimiseks on planeeritud võimalus dreneažitorustiku rajamiseks, mis ühendatakse olemasoleva kraavi asemele kavandatud sademeveetoruga. Antud dreneažitorustiku ja vajadusel nõva rajamise vajadust tuleb hinnata projekteerimisel.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.

6.10.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 13.11.2023 tehnilised tingimused nr 462297.

Kogu planeeringuala perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt ca 128 A, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeringuala elektritoide on ette nähtud 0,4 kV maakaabliga eraldi fiidrite ringtoiteliinina AJ10733:(Elva) alajaamast, mis asub Uue-Kengu tee 2 (52801:004:0209) kinnistul. Kruntide elektrivarustus on ette nähtud krundipiirile planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilpidest, mis peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Ühenduskoht olemasoleva võrguga on tähistatud joonisel 5.

Eraomandisse jäävate kruntide läbimiseks (nt Uue-Kengu tee 2) tuleb seada vastavad

servituudid võrguvaldaja kasuks.

Päikesepaneelide paigaldamisel tuleb jälgida, et nende paiknemine ei pimestaks naaberkrundi elanikke ega jääks visuaalselt häirima või domineerima. Päikesepaneelid on lubatud paigaldada hoone katusele ja fassaadile, kuid mitte maapinnale.

Planeeringuga on näidatud põhimõtteline tänavavalgustuse lahendus, mis tuleb täpsustada projekteerimise käigus (sh tänavavalgustuspostide asukohad, tüüp ja parameetrid).

6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt MTÜ Eesti Andmesidevõrk 09.05.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TLVT24004.

Planeeritud sidekanalisatsiooni liitumispunktiks on Vissi-Peedumäe tee ja 22152 Vapramäe-Elva-Kalme tee ristumiskohas asuv sidekaev ES012K84, milles on jätkumuhv ES012M62 (asukoht tähistatud joonisel 3).

Planeeringuala ühendamiseks sidevõrguga on planeeritud olemasolevalt sidekanalisatsioonitorustikult väljavõtte ning kavandatud planeeringuala piirile uus sidekaev ES012K84-2, kust edasi on planeeritud transpordimaale ette nähtud sidekanalisatsioon ja liitumised kruntidele (vt joonis 5). Väljavõtte asukohas katkestada 4-avaline multitoru nr 2 toru ja puhuda vähemalt 96f kaabel sidekaevu ES012K84.

Projekteerimise käigus tuleb täpsustada planeeritud sidekanalisatsiooni võimalik ühenduskoht olemasoleva sidevõrguga ning planeeritud liitumispunktide asukohad. Täpsed tehnilised tingimused sidevõrgu projekteerimiseks on antud võrguvaldaja tehnilistes tingimustes (vt Lisad).

6.10.8. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenergiat põhinevad keskkonnasäästlikud lahendused, maaküte) v.a kivisöe ja raskete kütteõlidega kütmine. Täpne küttesüsteemi lahendus tuleb anda hoonete projekteerimisel.

Hoonete välismõjuga tehnilised seadmed 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. Seadmed peavad olema varjestatud.

6.11. **Servituutide vajaduse määramine**

Planeeringuga on ette nähtud servituudi seadmise vajadus eraomandisse jäävatele ja üldkasutatavale maale planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks.

Vastavalt vajadusele tuleb transpordimaale planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude ja -rajatiste kaitsevööndite ulatuses (sh vajadusel ka planeeringuala väliselt rajatavatele tehnovõrkudele). Servituutide määramise vajadus täpsustatakse projekteerimise järgselt.

Planeeritud võimalikud servituudialad on näidatud joonisel 5.

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
Pos 2 Pos 8 Elva metskond 40 (52801:001:1024)	Vee- ja kanalisatsioonivõrgu valdaja	Õigus, mis võimaldab vee- ja kanalisatsiooni valdajal rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisaja kulgevaid tehnovõrke ja -rajatisi.
Pos 1, Pos 2	Talumiskohustus	Teenivat kinnisaja läbiva sademeveetorustiku talumise, naaberaladelt sademevee juhtimise võimaldamise, torustiku toimivuse ja korrashoiu tagamise kohustus
Pos 8	Tuletõrje veevõtukohta valdaja	Õigus, mis võimaldab tuletõrje veevõtukohta valdajal rajada, kasutada ja hooldada teenival kinnisajal asuvat veemahutit ja veetrasse.
Uue-Kengu tee 2 (52801:004:0209)	Elektrivõrgu valdaja	Õigus, mis võimaldab elektrivõrgu valdajal rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisaja kulgevaid elektriliine ja rajatisi.

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 konkreetset juurdepääsude 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 teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusala, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga ei kavandata keskkonnaohtlikke 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 tekivad müra ja vibratsioon on lühiajalised, millega ei kahjustata läheduses asuvat elukeskkonda. Pinnasetööde käigus ei avaldata pikaajalist ebasoodsat mõju pinna- ja põhjaveele.

Majapidamistes tekivad reovesi kogutakse kokku ning suunatakse ühiskanalisatsioonivõrku, lokaalne puhastamine ning heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud.

Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse konteineritesse ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele. Konteineritele tuleb tagada vaba juurdepääs. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Nõo valla jäätmehoolduseeskirjale.

6.14. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Planeeritav ala külgneb riigi põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 157,03-157,14 ja jääb avalikult kasutatava tee kaitsevööndisse (50 m), kus on võimalik normatiive ületavate parameetrite esinemine. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 6042 autot, kus on planeeringuala ulatuses lubatud kiirus 90 km/h. Olemasolev riigitee asub planeeritud hoonestusaladest ca 60-155 m kaugusel.

Planeeringu koostamisel on teostatud **mürahinnang** (Hendrikson & Ko, töö nr 23004852, 26.02.2024) eesmärgiga hinnati maantee olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest (20 a perspektiiv) põhjustatud liikluse müra taset (sh müratase hoonete fassaadil) ning vastavust kehtivatele nõuetele. Lisaks arvestati mürauringus ka planeeringualaga läänesuunast külgneva Vissi-Peedumäe teega (hinnanguline liikluskoormus 100 a/ööp) ja planeeringualast enam kui 300 m kaugusele lõunasuunda jääva Vapramäe-Elva-Kalme teega (viimaste aastate suurim liikluskoormus 1234 a/ööp), kuigi nimetatud teed ei oma märkimisväärset mõju planeeringualale. Samuti ei kaasne planeeringu realiseerimisega märkimisväärset liikluskoormuse kasvu. Teisi olulisi müraallikaid planeeringuala lähiumbruses teadaolevalt ei leidu.

Mürasituatsiooni hindamisel on lähtutud keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest. Planeeringuala näol on tegemist elamumaa alaga, mis kuulub müratundlike alade II kategooriasse. Tiheasustusel ja olemasolevate elamupiirkonna laiendusena rajatavate uute eluhoonete puhul on lubatud lähtuda müra piirväärtuse nõuetest.

Perspektiivse olukorra hindamisel on lähtutud asjaolust, et perspektiivis on kavas rajada 2+2 sõiduradadega maantee. Perspektiivse liikluskoormuse hindamisel eeldati seega, et piirkonnas võib lähima 20-25 a jooksul aset leida liikluskoormuste suurenemine 32-33% võrra. Perspektiivse liiklusprognoosi realiseerumise korral suurenevad teeäärsed hinnatud müratasemed päeval/ööl ca 1,2...1,3 dB võrra võrreldes olemasolevale liiklussagedusele vastava müraolukorraga.

Uuringu raames läbi viidud arvutuste põhjal võib öelda järgmist:

- Olemasolevas liiklusolukorras vastab planeeritud hoonete indikatiivses asukohas kujunev müraolukord II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele (60 dB päeval/55 dB ööl, sh on hoonete teepoolisel küljel lubatud vastavalt 65/60 dB) nii päeval kui ka ööl;
- Kõrgeim müratase esineb krundile Pos 5 planeeritud teele lähima eluhoone teepoolisel fassaadil (ca 60 m kaugusel teest).
- Perspektiivses liiklusolukorras (2+2 sõiduradadega tee väljaehitamine, liikluskoormuste suurenemine ca 33%, lubatud sõidukiirus 110 km/h) vastab planeeritud hoonete indikatiivses asukohas kujunev müraolukord II kategooria alade liikluse müra piirväärtuse nõuetele (60 dB päeval/55 dB ööl, sh on hoonete teepoolisel küljel lubatud vastavalt 65/60 dB) nii päeval kui ka ööl;

Võimalike müra leevendavate meetmete analüüsi kohaselt käsitleti muldvalli rajamise võimalust planeeringuala maantee poolsesse serva. Suuremas mahus meetmete rakendamist

piirab planeeringuala läbiv elektri õhuliin ning selle kaitsevöönd, mis takistab katkematu muldvalli rajamist ning sellest tulenevalt oleks rajatava muldvalli efektiivsus müratasemetel vähendamisel kõikide planeeritavate elamukruntide suhtes suhteliselt madal (vt täpsemat analüüsi mürahinnangust).

Kokkuvõtvalt on planeeringualal tagatud müra leviku modelleerimise tulemuste kohaselt seadusega ette nähtud minimaalsetele liikluse müra nõuetele vastavad tingimused täiendavaid müratõkkemeetmeid rakendamata ning planeeringuala piires on võimalik leida eluhoonetele sobilikud asukohad maanteelt tuleva müra suhtes.

Soovitused:

- Hoonete siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel järgida standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.
- Hoonete maantee poolsed küljed on soovitatav võimalusel maksimaalselt jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Magamisruumid on soovitatav paigutada hoonete vaiksemale küljele. Samas on rangete heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel (suletud akende korral).

Võimaliku liiklusest põhjustatud õhusaaste leviku leevendamisele aitab kaasa ka eluhoonete ja maantee vaheline olemasolev leht- ja okaspuudest kõrghaljastus.

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

Transpordiamet kui riigitee omanik on teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik vajalikud leevendusmeetmetega seotud kulud kannab igakordne krundi omanik.

Insolatsiooninõuded (otsese päikesekiirguse pääsemine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“. Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumides insolatsioon kestus vähemalt 2,5 tundi. Arvestades, et planeeritud hoonestusstruktuur on suhteliselt hajus ja kavandatud hoonestus maksimaalselt kahekorruseline, 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.

Hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Juhul, kui uuringu tulemustest selgub, et radooni sisaldus pinnaseõhus ületab lubatud piirnorme, tuleb hoonetes normidele vastava radoonitaseme tagamiseks arvestada projekteerimisel radooni kaitsega – kasutada radoonikilet ja vundamenti tuulutust (radoonikaevud) ning tagada nõuetele vastav ventilatsioon. Kõik vundamenti läbivad kommunikatsioonid tuleb hoolikalt hermetiseerida, ning arvestada, et radoonitõkkekilest oleks võimalikult vähe läbiviike (elektrikaableid tagasitaitesse mitte projekteerida).

6.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

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

Planeeritud tegevus põhjustab väikseid muutuseid senises maakasutuses ja visuaalses ilmes – kõrghaljastatud ala harvendatakse ja heakorastatakse ning lisandub uus elumuala. Uus planeeritud hoonestus jätkab kontaktvööndis olemasoleva ja varem planeeritud hoonestusstruktuuri põhimõtteid (üleminekuala hajaasustusele) ning on loogiliseks jätkuks väljakujunenud elukeskkonna laiendamiseks, pakkudes uusi võimalusi uute kodude rajamiseks. Planeeritud arhitektuursed tingimused suunavad püstitama kvaliteetseid ja keskkonda sobivat uushoonestust. Eeldatavalt ei põhjusta maatulundusmaa asendumine elamumaaga olulist kultuurilist mõju.

Uushoonestus ning uute elanike lisandumine avaldab positiivset mõju piirkonna jätkusuutlikule arengule ning kogukonnaelu elavdamisele, kasvatades laiemat huvi piirkonna kui väärtusliku elukeskkonna vastu.

Negatiivset mõju võib avaldada ehitustegevusaegne ehitusmasinatest tingitud liikluskoormuse kasv ning suurenev müra- ja vibratsioonitase, mida saab käsitleda kui lühiaegset mõju. Negatiivne pikaajaline sotsiaalne mõju eeldatavalt puudub.

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 kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
- Tegevuspiirangud elektripaigaldise 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;
- Tegevuspiirangud reoveepumpla kujas, mis on reguleeritud määruses „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning

kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ sätestatuga.

6.18. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekterimismõnedele ja heale projekterimistavale 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 ehitised 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 ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamise või väljaehitamise seotud kulude kandmises lepatakse kokku huvitatud isiku ja Nõo valla vahel juba sõlmitud ning võimalike tulevikus sõlmitavate lepingute alusel.

Vastavalt Transpordiameti tingimustele:

- Nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada (alus EHS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ning riigitee liiklusest põhjustatud võimalike häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava:

- Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
- Rajatistele tehniliste tingimuste väljastamine ja projekterimine ning vajadusel eraomandis olevate kinnistute omanikega notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis.
- Rajatiste rajamine vajalikus mahus ning kasutuslubade väljastamine.
- Hoonetele ehituslubade väljastamine. Kokkuleppel kohaliku omavalitsusega on hoonetele võimalik taotleda ehituslubasid enne Rajatiste väljaehitamist tingimusel, et Rajatiste projektid on kooskõlastatud ning ehitusload väljastatud. Ehitusluba taotleva krundini peab olema projekteritud ja ehitusloa alusel välja ehitatud kruuskattega tee, mida saab edaspidi viia katte alla.
- Krundi ehitusõiguse realiseerimine igakordse krundi omaniku või valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti algusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisala ja piirdeaedadega.

VALIPROJEKT

NÕO VALLAS VISSI KÜLAS ASUVA KENGU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Tartu maakond, Nõo vald, Vissi küla

DP-202349

Vastavad tegevused toimuvad krundi igakordse omaniku kulul.

- Hoonetele kasutusloa väljastamine, mille eelduseks on vajalik mahus väljaehitatud Rajatised.
- Üldkasutatava maa (Pos 8) korrastamine ning pinnasraja projekteerimine ja rajamine, mis on arendaja kohustus. Detailplaneeringu alusel moodustatud üldkasutatava maa krundi võõrandamisel kolmandatele isikutele, mitte kohalikule omavalitsusele, kanduvad arendaja kohustused edasi kruntide uetele omanikele.

Detailplaneeringu kohased rajatised tuleb välja ehitada hiljemalt viie aasta jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates kui enne kehtestamist sõlmitavas halduslepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

Kui planeeringuala realiseerimist ei ole alustatud viie aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist on kohalikul omavalitsusel (Nõo Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.