

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

Nõo vallas Nõo alevikus asuva Heinla tänava piirkonna detailplaneeringu koostamiseks.

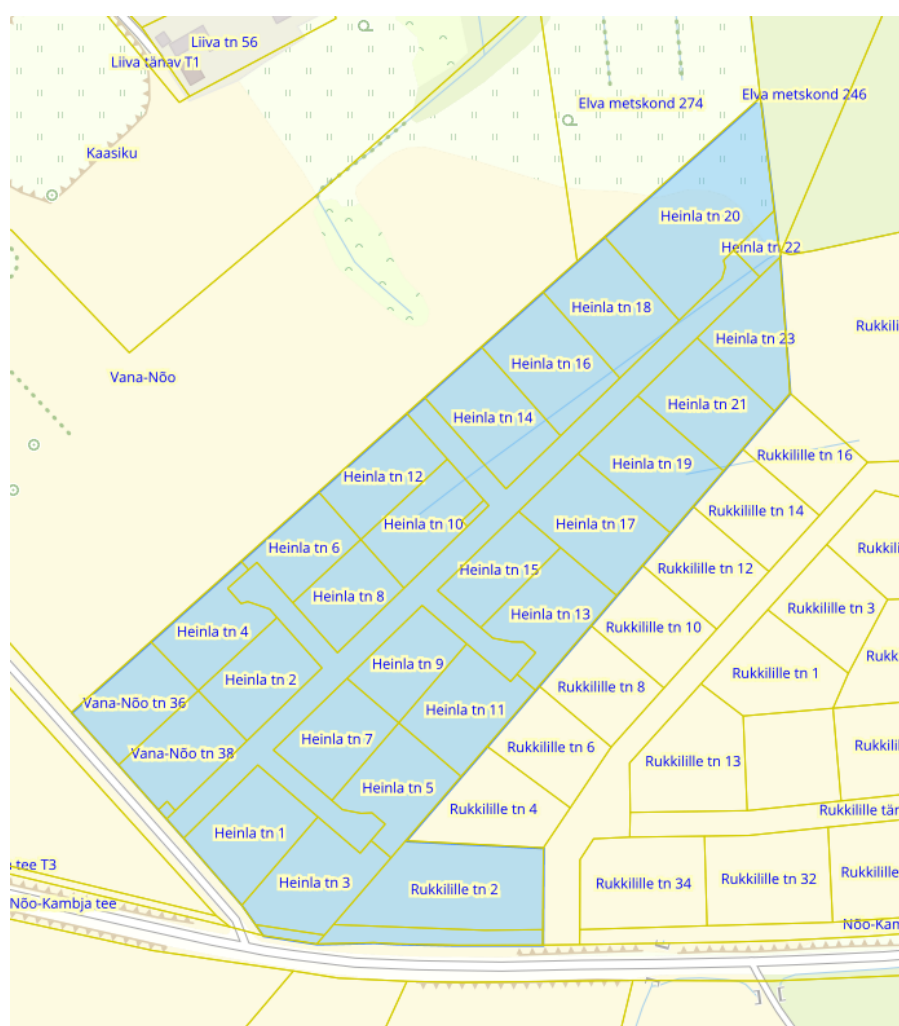
1. Planeeringu eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu eesmärgiks on täpsustada planeeringuala kruntide, sh tänava maa-alade, piire ja määratud ehitusõiguseid ning tehnovõrkude tehnilisi lahendusi.

2. Planeeringu ala

Planeeringuala suuruseks on ca 6,02 ha (60172 m²) ja see asub Nõo alevikus ning piirneb lisaks eraomandis olevatele maatüksustele Nõo-Kambja kõrvalmaantee nr 22180 ([52801:011:0105](#)), Vana-Nõo tänava ([52801:001:0692](#)), Elva metskond 246 ([52801:001:0513](#)) ja Elva metskond 247 ([52801:001:0513](#)) katastriüksustega.

PlanID 126993



Planeeringualal asuvad katastriüksused:

Vana-Nõo tn 36 (52801:001:1262);
 Vana-Nõo tn 38 (52801:001:1263);
 Heinla tn 1 (52801:001:1274);
 Heinla tn 2 (52801:001:1265);
 Heinla tn 3 (52801:001:1275);
 Heinla tn 4 (52801:001:1264);
 Heinla tn 5 (52801:001:1277);

Heinla tn 6 (52801:001:1266);
 Heinla tn 7 (52801:001:1276);
 Heinla tn 8 (52801:001:1267);
 Heinla tn 9 (52801:001:1278);
 Heinla tn 10 (52801:001:1269);
 Heinla tn 11 (52801:001:1279);
 Heinla tn 12 (52801:001:1268);

Heinla tn 13 (52801:001:1281);
Heinla tn 14 (52801:001:1270);
Heinla tn 15 (52801:001:1280);
Heinla tn 16 (52801:001:1271);
Heinla tn 17 (52801:001:1282);
Heinla tn 18 (52801:001:1272);
Heinla tn 19 (52801:001:1283);
Heinla tn 20 (52801:001:1273);
Heinla tn 21 (52801:001:1284);

Heinla tn 23 (52801:001:1285);
Heinla tn 22 (52801:001:1287);
Heinla tänav (52801:001:1286);
Vana-Nõo tn 38a (52801:001:1288);
Heinla tn 10 a (52801:001:1289);
Nõo-Kambja tee T4 (52801:001:1290);
Nõo-Kambja tee T4 (52801:001:1473);
Rukkilille tn 2 (52801:001:1448).

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 aastateks 2023-2035](#) (Emajõe Veevõrk AS ja Europolis OÜ, 2023);
- 3.7. [Nõo vallas Kolga külas asuva Uue-Kolga maaüksuse detailplaneering](#) (Väliprojekt OÜ);
- 3.8. Heinla ja Kooli planeeringuala vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Põhiprojekt.Töö nr. 069/2022 (Keskkond & Partnerid OÜ);
- 3.9. Heinla kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu järgsete teede ehitusprojekt, töö nr 22075 (EXTech Design OÜ);
- 3.10. [Nõo alevikus asuva Heinla kinnistu ja selle lähiala detailplaneering](#) (Prope Mare Keskkonna Agentuur OÜ).

4. Lähteseisukohad

- 4.1. Hinnata tuleb asjakohaseid mõjusid, sh majanduslikud (mõju varale, kokkulepete jõukohasus jms), kultuurilised (miljöö, vaated, tavad jms) ja sotsiaalsed (sotsialane võrdsus, ligipääsetavus, liikuvus, kvaliteetne avalik ruum, teenuste kättesaadavus, visuaalsed mõjud, omavalitsuse jätkusuutlikkus jms) mõjud ning mõjud looduskeskkonnale (liigniiskus, elurikkus, radoon, kliimamuutustega arvestamine jms).
- 4.2. Planeeringuga esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.
- 4.3. Parima lahenduse väljatöötamiseks kaaluda ja hinnata erinevaid variante.
- 4.4. **Lubatud krundi maakasutuse sihtotstarbed:**
 - 4.4.1. Elamumaa;
 - 4.4.2. Üldkasutatav maa;
 - 4.4.3. Transpordimaa;
 - 4.4.4. Tootmismaa.
- 4.5. **Planeeringuala kruntideks jaotamine:**
 - 4.5.1. Täpsustada olemasolevat krundistruktuuri;
 - 4.5.2. Kaaluda koos tehnoorkude valdajatega kruntide Vana-Nõo tn 38a (52801:001:1288), Heinla tn 10 a (52801:001:1289) ja Heinla tn 22 (52801:001:1287) vajalikkust;

- 4.5.3. Heinla tn 4 ja Heinla tn 6, Heinla tn 3 ja Heinla tn 5 ning Heinla tn 11 ja Heinla tn 13 vahelistel aladel viia tänavamaa piir kokku planeeringuala piiriga nii, et elamukruntidel ei tekiks tänavamaa taha sopistusi. Tänavaruumile lisanduvat maa võib arvestada piirkonda teenindavaks üldkasutatavaks maaks ja see tuleb haljastada;
- 4.5.4. Vajadusel näha tänavate ristumiskohtades olevate kruntide piir ette sellisena, et oleks tagatud piisav nähtavus.

4.6. Ehitiste (hoonete) kasutamise otstarbed:

- 4.6.1. 11101 – Üksikelamu;
- 4.6.2. 12744 – Elamu, kooli vms abihoone.

4.7. Krundi hoonestusala:

- 4.7.1. asukoht määrata detailplaneeringuga nii, et hoonestusala vahed kaugus oleks vähemalt 8 m;
- 4.7.2. Vana-Nõo tänavaga piirnevatele kruntidel määrata Vana-Nõo tänava piirist 20 m kaugusel asuv hoonestusala;
- 4.7.3. Heinla tänava peaharuga piirnevatele kruntidel määrata Heinla tänava suhtes kohustuslik ehitusjoon vahemikus 7 kuni 10 m.

4.8. Krundi ehitusõigus:

- 4.8.1. Hoonete suurim lubatud arv krundil määrata planeeringuga;
- 4.8.2. Anda kavandatavad maapinna absoluutkõrgused kruntidel;
- 4.8.3. Hoonete suurim ja vajadusel vähim lubatud ehitisealune pind määrata planeeringuga järgides Nõo valla üldplaneeringu sätestatut;
- 4.8.4. Hoonete suurim ja vajadusel vähim lubatud ehitisealune pind määrata planeeringuga, järgides Nõo valla üldplaneeringu sätestatut. Abihoone ei tohi olla suurem kui elamu;
- 4.8.5. Planeeringus käsitleda ka tingimusi alla 20 m² väikeehitiste püstitamiseks. Lisada selgitus, kas kuni 20 m² suurused väikeehitised arvestatakse hoonete suurima ehitisealuse pinna ja suurima lubatud hoonete arvu sisse. Määrata maksimaalne lubatud alla 20 m² väikeehitiste arv krundil;
- 4.8.6. detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldkasutatavaks maaks (üldkasutatavaks maa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Kaaluda Heinla tn 3 krundi piirkonda avaliku korvpalliplatsi rajamist.

4.9. Tehnovõrgud ja -rajatised:

- 4.9.1. Kõigil hoonestatavatel kruntidel näha ette liitumine ühisveevärgi ja – kanalisatsiooniga;
- 4.9.2. Määrata hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ning nende ühenduste asukohad;
- 4.9.3. Hüdrantide ja tuletõrjevee veevõtukohtade paiknemine lahendada planeeringuga. Nõo Vallavalitsus ei võta endale kohustust tagada normikohast tuletõrje veevõtuvarustust;
- 4.9.4. Anda sademevee ja pinnasevee ära juhtimise või immutamise lahendus.
- 4.9.5. Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid väliagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks avalikult teelt vaadeldavad ja ei eraldaks möödujatele mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Päikesepaneelidel eelistatult katus.
- 4.9.6. Anda tehnovõrkude koondtabel (planeeringu algatamise eelsed ja planeeringuga kavandatavad tehnovõrgud ning nende ulatus).

4.10. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- 4.10.1. Arhitektuurinõuded peavad olema põhjendatud ning tulenema kontaktvööndi analüüsist;
- 4.10.2. Lubatud korruselisus – elamul kuni 2 maapealset korrust, abihoonel 1 korrus;
- 4.10.3. Kaaluda keldrikorruse kavandamist;
- 4.10.4. Anda põhilised välisviimistluse materjalid ja piirdekonstruktsioonide tüübid.
- 4.10.5. Katusekalded ja harjajoon määrata planeeringuga;
- 4.10.6. Tulenevalt planeeringuala asukohast peab hoonestus olema esinduslik ja moodustama arhitektuurselt ühtse terviku. Samas tuleb püüda vältida kõigi hoonete ühetaolisust;
- 4.10.7. Püüda grupeerida hooneid nii, et grupid oleks sarnase arhitektuuri, katusetüübi, katusekalde ja hoone kõrgusega;
- 4.10.8. Nõo valla üldplaneeringu kohaselt tuleb hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülge) ehitada avalikult kasutatava tee poole. Krundidel, mille hoonestusala piirneb mitmest küljest avaliku teega (sh kõnnitee), tuleb esinduslik fassaad ehitada kõikidele seda nõudvatele külgedele.

4.11. Liikluskorraldus:

- 4.11.1. Säilitada planeeringuala siseselt varasem liikluskorralduse põhimõte;
- 4.11.2. Heinla tn 22 katastriüksusele kavandada jalgtee rajamine kuni Elva metskond 246 katastriüksuseni;
- 4.11.3. Planeeritav ala paikneb avalikult kasutatavate teede kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust;
- 4.11.4. Hoonestus kavandada Vana-Nõo tänava ja Nõo-Kambja tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon;
- 4.11.5. Järgida Heinla kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu järgsete teede ehitusprojekti, töö nr 22075 (EXTech Design OÜ);
- 4.11.6. Näidata krundile juurdepääsu võimalik asukoht. Tingimusena määrata ühe põhijuurdepääsu rajamine transpordile. Vajadusel määrata piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- 4.11.7. Parkimine lahendada krundisisesele. Parkimiskoha puhul kavandada eelistatult sadevett läbilaskva pinnaga lahendus;
- 4.11.8. Käsitleda tee avalikuks kasutamiseks määramise ja omavalitsusele üleandmise tingimusi;
- 4.11.9. Vajadusel suurendada Nõo-Kambja tee T4 katastriüksuse pindala, et projekteeritud kergliiklustee rajatis mahuks sellele ära koos nõlvadega.

4.12. Haljastus ja heakorraldus:

- 4.12.1. Haljastuse kavandamisel järgida Nõo valla üldplaneeringu sätestatut;
- 4.12.2. Tupiktänavate lõppu kavandada nii rindelise kui ka kõrghaljastust;
- 4.12.3. Anda soovituslikud piirete tüübid ja kõrgused (mitte üle 1,5 m);
- 4.12.4. Anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademevee ärajuhtimine jmt);
- 4.12.5. Eelistatult kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi krundi põhiselt;
- 4.12.6. Määrata jäätmekäitluse korraldamine.

4.13. Maaparandussüsteemid:

- 4.13.1. Käsitleda detailplaneeringu alaga kattuva maaparandussüsteemi (Karujärve II, maaparandussüsteemi kood 2103830020060) 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.

4.14. Servituutide seadmise vajadus.

4.14.1. Servituutide planeerimise korral on vajalik enne ehituslubade väljastamist teostada servituutide kandmine kinnistusraamatusse.

4.15. Planeeringu rakendamise võimalused:

4.15.1. Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele;

4.15.2. määrata planeeringu rakendamise võimalused tuginedes ühtlasi 9. detsembril 2024 Nõo valla ja Kohalik Kinnisvara OÜ vahel sõlmitud „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise lepingule nr 7-2/12 (2024) ja eelkõikulepele detailplaneeringukohase tehnilise taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks“.

4.15.3. Anda planeeringu elluviimise ajakava ja tegevuste loetelu, mis tagavad planeeringu elluviimise;

4.15.4. Anda juhised kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusprojektide koostamiseks;

4.15.5. Märkida järgmised tingimus: Kui planeeringulahenduse elluviimist ei ole alustatud viie aasta jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist, on kohalikul omavalitsusel (Nõo Vallavolikogul) õigus tunnistada koostatud detailplaneering kehtetuks.

5. Detailplaneeringu koostamisse kaasatavad isikud:

5.1. Päästeameti Lõuna päästekeskus;

5.2. Transpordiamet;

5.3. Põllumajandus- ja Toiduamet;

5.4. Maa-amet (Vabariigi Valitsus on korraldusega 03.07.2023 nr 182 andnud Maa-ametile volituse kooskõlastada, detailplaneeringuid planeerimiseaduses sätestatud korras, kui planeeritav maa-ala asub maavarade registris oleval maardlal või selle osal);

5.5. Planeeritaval maa-alal paiknevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikud /valdajad.

5.5.1. Vee- ja kanalisatsioonitorustike liitumispunktide asukohtade määramiseks teha koostööd Emajõe Veevõrk AS-ga (registrikood 11044696; Sõbra 56, 51013, Tartu; Telefon: 731 1840);

5.6. 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 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. Algamisel ei ole detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute vajadus teada.

Lähteseisukohad koostas arenguspetsialist Piia Raig