

DETAILPLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

Nõo vallas Nõo alevikus Luke tn 15 asuva maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.

1. Planeeringu eesmärk ja vajadus

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaasaegse, inimsõbraliku ja tervikliku elamuala kujundamine.

2. Planeeringu ala

Planeeringuala suuruseks on 14338 m² ja see asub Nõo alevikus ning piirneb lisaks eraomandis olevatele maaüksustele Nõo vallale kuuluva Sügaoru tänava ja Nõo-Tamsa kõrvalmaanteega nr 22155.

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 valla üldplaneering](#) (Nõo Vallavalitsus ja AS K & H, 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15;
- 3.5. [Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030](#) (Nõo Vallavalitsus ja Emajõe Veevärk AS, 2019);
- 3.6. [Nõo alevikus asuva Meegleri katastriüksuste ja selle lähiala detailplaneering](#) (Tiina Kuusepuu, Diplomi nr: MB 002238, Plaan OÜ).

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: elamumaa, üldmaa ja transpordimaa.
- 4.4. Planeeringuala kruntideks jaotamisel arvestada elamukrundi minimaalse suurusega 1500 m² ja ridaelamute korral koormusindeksiga – vähemalt 300 m² krundi pinda ühe ridaelamu sektsiooni kohta. Moodustada eraldi krunt juurdepääsuteele.
- 4.5. Krundi hoonestusala asukoht määrata detailplaneeringuga.
- 4.6. Krundi ehitusõigus:
 - hoonete suurim lubatud arv krundil määrata planeeringuga;
 - anda kavandatavad maapinna absoluutkõrgused kruntidel;
 - määrata ehitiste kasutamise otstarbed;
 - hoonete suurim ja vajadusel vähim lubatud ehitisealune pind määrata planeeringuga. Nõo valla üldplaneeringu väikeelamumaa tähistus lubab ehitada ka ridaelamuid;
 - hoonete suurim lubatud kõrgus - põhihoone katuseharja kõrgus kuni 9 m;
 - 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;
 - käsitleda kuni 20 m² suuruste väikeehitiste (kasvuhoone, varikatus, grillimaja jne) ehitamise tingimusi.
- 4.7. Määrata hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja rajatiste ja nende ühenduste asukohad. Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) 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. Pääkesepaneelidel eelistatult katus.

4.8. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- arhitektuurinõuded peavad olema põhjendatud ning tulenema kontaktvööndi analüüsist;
- tulenevalt planeeringuala asukohast peab hoonestus olema esinduslik ja moodustama arhitektuuriselt ühtse terviku. Samas tuleb püüda vältida kõigi hoonete ühetaolisust;
- lubatud korruselisus –kuni 2 maapealset korrust;
- katusekalded ja harjajoon määrata planeeringuga;
- anda põhilised välisviimistluse materjalid ja piirdekonstruktsioonide tüübi.

4.9. Liikluskorraldus:

- juurdepääsuteed kavandada kõvakattega (asfalt);
- määrata liikluskorralduse põhimõtted;
- krundi juurdepääs näidata ühe mahasõiduga (iga ridaelamu sektsiooni juurde ei ole eraldi mahasõidu kavandamine lubatud, ühise mahasõidu laius lahendatakse planeeringuga). Vajadusel määrata piiri osa, kust väljasõitude rajamine on keelatud;
- parkimine lahendada krundisisiselt.

4.10. Haljastus ja heakorrastus:

- haljastuse kavandamisel järgida Nõo valla üldplaneeringus sätestatud;
- määrata jäätmekäitluse korraldamine.

4.11. Määrata servituutide seadmise vajadus.

4.12. Määrata planeeringu rakendamise võimalused:

- anda juhised kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusprojektide koostamiseks.
- määrata planeeringu rakendamise võimalused tuginedes ühtlasi xx. xxxxx 2022 Nõo valla ja OÜ Luke Arendus vahel sõlmitud „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise lepingule nr 7-2/3-2022 ja eelkõikuleppele detailplaneeringukohase tehnilise taristu ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks“.

5. Detailplaneeringu koostamise kaasatavad isikud:

5.1. Päästeameti Lõuna päästkeskus;

5.2. Transpordiamet;

5.3. Planeeritava maa-alal paiknevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanikud /valdajad.

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

5.3.2. Küttetorustike liitumispunktide asukohtade määramise soovi korral teha koostööd OÜ-ga SW Energia (registrikood 1055291; Tehnika 1, Paikuse, Pärnumaa; Telefon 447 7862).

5.4. 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 ja tehnovõrkude joonis;
 - 6.4.4. detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised.
- 6.5. detailplaneeringu koostamisel võib arvestada juhendit „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.

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