



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

NÕO VALLAS NÕO ALEVIKUS LUKE TN 9, LUKE TN 9A JA LUKE TN 9B ASUVATE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Tartu maakond, Nõo vald, Nõo alevik

Töö nr: DP-202571

Kuupäev: 18.05.2026

**PLANEERINGU
KORRALDAJA**

Nõo Vallavalitsus

**PLANEERINGUST
HUVITATUD ISIK**

Andres Poom

PLANEERINGU KOOSTAJAD

Projektijuht:

Liis Alver

(Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7)

Planeerija:

Kätlina Veltmann

(Diplomeeritud maastikuarhitekt, MSc)

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE	3
3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID	4
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	4
5. OLEMASOLEV OLUKORD	6
6. PLANEERIMISETTEPANEK	7
6.1. Ruumilise arengu eesmärgid	7
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
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
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
6.7.1. Haljastus ja piirded	10
6.7.2. Heakord ja jäätmete kogumine	10
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	11
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	11
6.10.1. Üldised põhimõtted	11
6.10.2. Veevarustus	11
6.10.3. Tuletõrje veevarustus	12
6.10.4. Reoveekanaliseerimine	12
6.10.5. Sademevesi	13
6.10.6. Elektrivarustus	13
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	14
6.10.8. Soojavarustus	14
6.10.9. Tehnovõrkude koondtabel	14
6.11. Servituutide vajaduse määramine	15
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
6.13. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	15
6.14. Mürä-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded	16
6.15. Pinnase radoonisisaldus	17
6.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	17
6.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	18
6.18. Planeeringu elluviimise võimalused	18
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	20
JOONISED	21
Joonis 1. Asukohaskeem	22
Joonis 2. Kontaktvõõndi analüüsiskeem	23
Joonis 3. Tugiplaani	24
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	25
Joonis 5. Illustratsioon	26

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 05.11.2025 esitatud planeeringu algatamise ettepanek ning Nõo Vallavalitsuse 16.12.2025 korraldus nr 729, millega otsustati algatada Nõo vallas Nõo alevikus Luke tn 9, Luke tn 9a ja Luke tn 9b asuvate maaüksuste detailplaneeringu koostamine ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad.

12.12.2025 on huvitatud isikuga sõlmitud „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise leping nr 7-2/11 ja eelkõikulepe detailplaneeringukohase tehnilise taristu ja avaliku ruumi väljaehitamise ning väljaehitamise rahastamiseks“.

Detailplaneeringust huvitatud isik on Andres Poom.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Nõo Vallavalitsus.

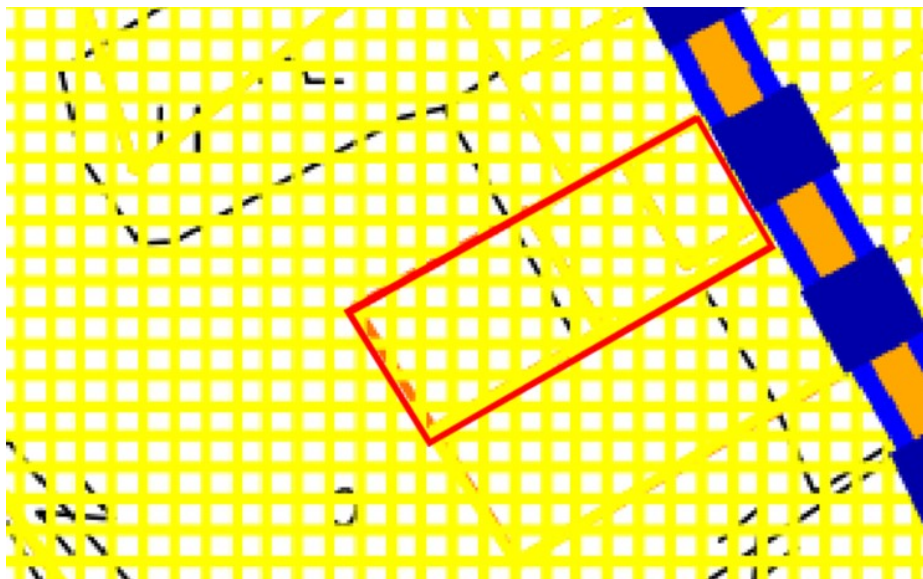
Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala krundipiiride muutmine ning ehitusõiguse määramine üksikelandute ja abihoonete püstitamiseks. Planeeringuga määratakse üldised maakasutustingimused ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeringualasse hõlmatud ala suurus on ca 6157 m².

Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Planeeritav ala asub kehtiva Nõo valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal, elamumaa juhtotstarbega alal. Minimaalne lubatud elamumaa krundi suurus on 1500 m².



Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringust (elamumaa tähistatud kollase viirutusega ning planeeringuala punase pidevjoonega)

Detailplaneering on kooskõlas Nõo valla üldplaneeringuga ja järgnevalt loetletud Nõo valla ruumilise arengu põhimõtetega:

- kaasaegne ja inimsõbralik elukeskkond;
- väljakujunenud keskuste arendamine ja osaline laiendamine;
- olemasolevat infrastruktuuri maksimaalselt ära kasutav hoonestus.

Nõo vallal on koostamisel uus üldplaneering (algatatud 15.12.2022 otsusega nr 51), mille avalikustatud eelnõu kohaselt jääb planeeringuala samuti elamu maa-alale. Koostatava üldplaneeringu kohaselt on lubatud üksikelamu krundi suurus Nõo alevikus 1200 m² ning kaksikelamu krundi suurus 1500 m².

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD DOKUMENDID JA ALUSPLAANID

- Nõo valla üldplaneering (kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29.06.2006 määrusega nr 15);
- Nõo valla koostatav üldplaneering (algatatud Nõo Vallavolikogu 15.12.2022 otsusega nr 51);
- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 27.02.2019 Riigihalduse ministri poolt);
- 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 2019-2035;
- Nõo alevikus asuva Meegleri katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering;
- Nõo valla jäätmehoolduseeskiri;
- Nõo valla heakorraeeskiri;
- Planeerimisseadus
- Muud kehtivad õigusaktid ja standardid.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on topo-geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ WEW (reg nr 10213694, litsents MTR EG10213694-0001), töö nr GEO-385-25 (jaanuar 2026). 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 SEOSSED

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Nõo vallas Nõo alevikus, 22155 Nõo-Tamsa tee (Luke tänav) ääres, aleviku lõunaosas. Kaugus aleviku keskusest on ca 0,5 km ning Tartu linna piirist ca 12 km.

Planeeritav ala piirneb vahetult riigiteega nr 22155 Nõo-Tamsa tee km 1,46-1,51. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1174 sõidukit. Tegemist on riigitee asulasisese tänavaga, millel kehtib kiiruspiirang 50 km/h.

Planeeringuala jääb Nõo aleviku tiheasustusalale, kus on kujunenud välja kindel tänav- ja hoonestusstruktuur. Korrapärase struktuuriga tänavad on ääristatud üksikelamu kruntidega, mis on hoonestatud ning mille suurus jääb valdavalt vahemikku ca 1300-3600 m².

Planeeringuala kontaktvööndi näol on tegemist Nõo aleviku lõunapoolse äärealaga, järjest laieneva ja areneva elukeskkonnaga, mis on järjepideva planeerimistegevuse tulemusel kujunemas kompaktselt elamualaks. Vanem hoonestus, mis pärineb nõukogude perioodist, jääb vahetult Luke tänav äärde, kus krundistruktuur on varieeruv ning kindel ehitusjoon on välja kujunemata. Olemasoleva hoonestuse kaugus tänavapoolsest krundipiirist on varieeruv, jäädes vahemikku ca 1-22 m.

Viimase kümnendi jooksul on toimunud Nõo alevikus järjepidev elamuarendusele suunatud arendustegevus. Kehtestatud on mitmeid detailplaneeringuid, mis osaliselt on välja ehitatud ning osaliselt veel realiseerimise faasis. Uusi elamualasid iseloomustab selge ja korrapärane krundistruktuur ning jätkuvalt kompaktnen hoonestusstruktuur. Planeeringualast läänesuunda jääb Meegleri katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu ala (kehtestatud 23.08.2021 korraldusega nr 381), millega kavandati käesoleva detailplaneeringu ala vahetusse lähedusse üksik- ja kaksikelamu krundid (suurusega ca 1700 – 4300 m², põhihoonete suhteline kõrgus kuni 9 m, korruselisus kuni 2, katusekalle 15-45 kraadi). Planeering on valdavas osas realiseeritud.

Käesolev detailplaneeringuala jääb vanema ja uuema elamuala üleminekutsooni, järgides korrapärast krundistruktuuri ning naaberaladele planeeritud hoonetüüpe (üksik- ja kaksikelamud). Planeeritud krundid jäävad peatänavast eemale, elamugrupi sügavusse – sarnast lahendus on rakendatud ka Meegleri tänav piirkonnas.

Planeeringuala naabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala lähinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
22155 Nõo-Tamsa tee T2	52801:010:0051	29751 m ²	transpordimaa 100%
Luke tn 7	52801:010:0408	2261 m ²	elamumaa 100%
Meegleri tn 10	52801:001:1174	2603 m ²	elamumaa 100%
Meegleri tn 12	52801:001:1173	2131 m ²	elamumaa 100%
Meegleri tn 14	52801:001:1172	1853 m ²	elamumaa 100%
Meegleri tn 16	52801:001:1171	1737 m ²	elamumaa 100%
Luke tn 11	52801:010:0147	6502 m ²	maatulundusmaa 100%

Arhitektuurselt on piirkonda iseloomustav hoonestus väikeelamupiirkonnale omane madaltihe hoonestus. Tegemist on 1-2 korruseliste viilkatusega eluhoonetega, enamasti 1-2 abihoonega. Välisviimistluses on kasutatud nii krohvi, kivi, puitu ning ka nende kombinatsioone. Katusetüübina on valdavaks viilkatused.

Luke tänavalt on planeeritud juurdepääsutee kruntidele ning selle kaudu on tagatud hea ühendus alevikuga. Luke tänav on ühepoolse kõnniteega asfaltkattega tee, mis võimaldab

kergliiklejatele katkematut liiklemist aleviku keskuse ning erinevate haridusasutuste suunal.

Lähim maaliinide ühistranspordipeatus asub ca 250 m kaugusel, Vana-Nõo tänava ja Luke tänava ristmiku vahetus läheduses (Vana-Nõo peatus), mille kaudu on bussiühendus Tartu linna ja Elva linnaga.

Nõo alevikus on kättesaadavad erinevad haridus- ja tervishoiuteenused, huvitegevus ning esmatarbekaubandus ja -teenused. Haridusasutustest asuvad asulas Nõo põhikool, Nõo reaalgümnaasium ning lasteaed Kröll.

Eeltoodust tulenevalt on planeeritud elamukrundid piirkonda sobilikud, jätkates väljakujunenud asustusstruktuuri põhimõtteid – väikeasulale omane kompaktne elamugrupp, mis sobitub seni hoonestamata keskkonda, sidudes erinevad elamualad ruumiliselt terviklikuks. Lisaks on planeeringualale võimalik juurdepääs nii autoga, ühistranspordiga kui ka kergliiklejatele. Tagatud on erinevate igapäevaste teenuste hea kättesaadavus.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 2.

5. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala suuruseks on ca 6157 m² ja see asub Nõo alevikus.

Andmed planeeringualasse hõlmatud katastriüksuste kohta:

Luke tn 9 (52801:010:0031);

Pindala – 1390 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Luke tn 9a (52801:010:0032);

Pindala – 1803 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Luke tn 9b (52801:010:0232);

Pindala – 2966 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa 100%;

Luke tn 9 ja Luke tn 9a on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel asub Luke tn 9 kinnistul kahekorruseline üksikelamu koos abihoonega. Luke tn 9a kinnistul asub registrisse kantud kahekorruseline kõrvalhoone ning registrisse kandmata 30 m² suurune kuur ning maakelder. Luke tn 9b kinnistule on rajatud Luke tn 9a kinnistut teenindav aiamaa koos kasvuhoone ning ca 25 m² suuruse abihoonega.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik riigiteelt nr 22155 Nõo-Tamsa tee (Luke tänav). Luke tn 9 ja 9a kinnistutele on juurdepääs otse Luke tänavalt, Luke tn 9a kinnistu juurdepääs on kasutusel Luke tn 9b kaudu, kuid juurdepääsuservituut on seadmata.

Planeeritav ala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga edelasuunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 2,3 m (abs 66.00...68.37 m).

Olemasolev haljastus on aedlinlik. Kruntidel kasvavad viljapuud, madalad põõsad hekina ning vabakujulise istutusena. Luke tn 9 on Luke tänava poolsest servas ääristatud vabakujulise kõrge lehtpuuhekiga, mis kasvab riigitee alusel maal. Oluline kõrghaljastus puudub. Luke tn 9a

ja 9b kinnistutel kasvavad puudegruppidega noored okaspuud – kuused ja männid.

Krundid on piiritletud võrkpiirdega. Luke tn 9 ja 9a vahelisele piirile on paigaldatud puitlippaied.

Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on valdavaks kahkjast leetunud mullad (LP), mis on valdavalt suure savi- ja liivasisaldusega, veerežiimilt parasniisked ning madala huumusesisaldusega toitainevaesed mullad.

Tehnovõrkudest läbivad planeeringuala elektri ja side õhuliinid. Luke tn 9 ning Luke tn 9a maaüksustel olemas liitumine elektrivõrguga. Luke tn 9a kinnistul asuvad ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustikud. Luke tn 9 kinnistul on olemas liitumine ühisveevõrguga, reoveekäitlus on lahendatud lokaalselt (septik + imbväljak). Luke tn 9a kinnistul on olemas liitumine ühisvee- ja ühiskanalisatsioonivõrguga.

Luke tn 9b kinnistule ulatub ühisvee- ja ühiskanalisatsioonitorustik tehnovõrkudega, kuid liitumised puuduvad.

Planeeringualale jääb endise maaparandussüsteemi drenaažitorustik, mille toimivus ei ole teada.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Elektri õhu- ja maakaabelliinid ning nende kaitsevööndid (1-2 m);
- Side õhuliin ning selle kaitsevöönd (1 m);
- Ühisvee- ning ühiskanalisatsioonitorustikud ja nende kaitsevööndid (2 m);
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (10 m);

Tee kaitsevööndis 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 meie nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, kus esineb kõrge reostusohhtlikkuse tase.

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb planeeringuala keskmise või madala radoonisaldusega piirkonda, kus radoonisaldus pinnases jääb eeldatavalt normi piiresse.

Planeeringualal ei esine kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid ega kultuurimälestisi.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3.

6. PLANEERIMISETTEPANEK

6.1. Ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala jääb olemasoleva väljakujunenud kompaktse hoonestusega tiheasustusalale. Planeeritud kruntide näol on tegemist elamugrupiga, mis sobib oma asetuse, struktuuri ja krundi suuruste poolest olemasolevasse ning varasemate detailplaneeringutega planeeritud keskkonda, jätkates sarnaste ruumiliste ja arhitektuursete põhimõtetega. Planeerimisel on lähtutud põhimõttest, et moodustuks tiheasustusalale sobilik keskkond.

Arvestades olemasoleva ja kujuneva asustuskeskkonnaga, hea ligipääsuga ja toimiva tehnilise ja sotsiaalse taristuga, on planeeritavad elamukrundid piirkonda sobilikud.

Planeeringulahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse kokku 4 krunti.

- 3 elamumaa krunti (EP – üksikelamu maa, EPk – kaksikelamu maa)
- 1 transpordimaa krunt (LT – tee ja tänava maa)

Planeeritud krunt Pos 1 (1319 m²) moodustatakse Luke tn 9 kinnistust (1390 m²), millest lõigatakse vajalik osa transpordimaa krundi Pos 4 planeerimiseks. Sellest tulenevalt on Pos 1 väiksem kui 1500 m².

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.

Ehitusõigus sisaldab ehitusloa- ja ehitusteatisekohustuslikke hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud elamukrundil kahe kuni 20 m² suuruse ja maksimaalselt 5 m kõrguse ehitusteatiselise ja -loa kohustuseta hoone rajamine.

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

Lubatud on keldrikorruse rajamine.

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 hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud, sh kuni 20 m² suurused ja maksimaalselt 5 m kõrgused abihooned (väikeehitised). Lubatud ei ole väikeehitiste püstitamine põhihoonest tänava poole.

Hoonestusala kaugus naaberkruntidest on vähemalt 4 m. Kruntidel Pos 1 ja Pos 2 paikneva olemasoleva hoonestuse osas on hoonestusala planeeritud krundipiirist ca 2 m kaugusele.

Krundi Pos 1 Luke tänava poolne hoonestusala kaugus krundipiirist on planeeritud olemasoleva hoone kaugusest lähtuvalt ning see jääb 7 m kaugusele riigitee teekatte servast.

Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Kruntidel Pos 2-3 on määratud elamu (põhihoone) põhimahu esifassaadi sidumise vähim lubatud kaugus transpordimaast. Kuni 4 m kaugusele teemaast on lubatud kavandada autode varjualuseid.

Hoone paigutamisel arvestada elamukrunte läbivate võrguvaldajale kuuluvate tehnovõrkude kaitsevöönditega, kuhu ehitamine ei ole lubatud.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

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	ABIHOONE
Max korruselisus	2 (-1) lubatud keldrikorrus	1
Katusekalle (põhimahul)	15-45°	10-35°
Katusetüüp	viil, kelp, kald (lamekatusega on lubatud rajada hoone põhimahust väiksemad ning funktsionaalselt täiendavad hooneosad, nt autode varjualused, kaetud terrassid)	
Katusekatte materjalid	kivi, plekk, bituumen, teras vm kvaliteetne materjal	
Harjajoone suund	risti või paralleelne tänavapoolse krundipiiriga	
Välisviimistlusmaterjalid	krohv, kivi, puit (soovitavalt kombineerituna) vm kvaliteetne materjal	
+/- 0.00	kuni 0,6 m maapinnast	

Abihoone ei tohi olla suurem kui elamu.

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 kinnistusesest harmoonilise terviku. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteerivaid välisviimistlusmaterjale. Hoonete välisviimistluse värvilahendus projekteerida ümbruskonda sobivalt.

Tuleohutust käsitlevaid täiendavaid ehituslikke tingimusi vt ptk 6.9.

6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on riigiteelt 22155 Nõo-Tamsa tee (Luke tänav). Planeeritud on uus transpordimaa krunt Pos 4, riigitee km 1,504 ristumiskohalt. 22155 Nõo-Tamsa tee ja Pos 4 ristumiskoht tuleb rekonstrueerida, arvestades et tolmuvaabakõvakatendi laius peab olema mahasõidul 5 m.

Põhijoonisel on tähistatud planeeritud teeandmise kohustusega ristmiku liitumisnähtavus (LN1=80 m; LN2=7 m), arvestusega et peatee projektkiirus on 50 km/h ning liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas.

Edasise projekteerimise käigus tuleb riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks Transpordiameti käest EhS § 99 lg 3 alusel taotleda nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks.

Krundile Pos 1 juurdepääs säilib olemasolevas asukohas riigitee km 1,468 ristumiskohas. Vajadusel on lubatud täiendava juurdepääsu rajamine krundi Pos 4 kaudu.

Kruntidele Pos 2 ja Pos 3 juurdepääs on planeeritud transpordimaa Pos 4 kaudu.

Uue rajatava transpordimaa krundi laius on 8 m, riigiteelt mahasõidu laius 5 m, sõidutee laius

4,5 m. Tupiktäna lõppu on planeeritud ümberpööramiseks.

Sõidutee katendiks on ette nähtud tolmuva kõvakatend. Ümberpööramiseks tuleb osaliselt rajada vett läbilaskva katendiga (nt murukivi), et võimaldada transpordimaalt sademevee ärajuhtimist pinnasesse (vt joonis 4).

Uus juurdepääsutänav (Pos 4) on planeeritud jagatud ruumi põhimõttel, kus kergliiklejad kasutavad liiklemiseks sõiduteed ja teepeenraid. Soovitav on määrata planeeritud tänavaruüm õuealaks.

Elamukruntide parkimine lahendatakse krundisiseselt, soovitatavalt vähemalt kahe parkimiskohaga. Parkimisalad ja krundisisesed liiklusalused pinnad on soovitatav kombineerida erinevat tüüpi katenditega (sh sadevett läbilaskvad). Krundisisesed lahendused antakse hoone ehitusprojektiga.

Riigiteel parkimist ega tagurdamist ei ole ette nähtud.

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Haljastus ja piirded

Elamukruntidel tuleb vähemalt 10% krundi pinnast katta kõrghaljastusega (arvestamise aluseks täiskasvanud puu võra laius). Haljastuse lahendus antakse hoone ehitusprojekti osana. Põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud olemasolev säiliv kõrghaljastus ning illustratiivne kavandatud kõrghaljastus.

Planeeritud transpordimaale ning ohtlikud ja väheväärtuslikud isendid on lubatud likvideerida. Haljastuslikult olulised ja elujõulised isendid tuleb võimalusel säilitada. Pos 1 krundi (Luke tn 9) riigitee poolses küljes ääristav kõrge hooldamata hekk tuleb likvideerida, kuna kasvab riigitee alusel maal ning piirab planeeritud ristmikult nähtavust.

Elamukruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,5 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.

6.7.2. 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 tuleb soovitatavalt ümbritseda piirde või varjualusega.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga edelasuunas. Planeeringuga ei ole ette näha olulist reljeefi muutmise vajadust. Lubatud on edelapoolse madalama pinnase kõrguslik ühtlustamine naaberkinnistutega samale kõrgusele, et vältida sademevee kogunemist madalamale alale. Reljeefi korrigeerimisel arvestada, et oleks krundisiseselt tagatud sademevee äravalgumine ja pinnasesse juhtimine.

Takistatud peab olema sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

6.9. Ehitistevahelised kujud 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.

Tuleohutusmeetmete rakendamisel tuleb arvestada, et naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul peab:

- tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;
- tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Kinnistuseselt loetakse I kasutusviisiga TP3 tulepüsivusklassi kuuluv kuni 400 m² kogupindalaga hoonetekompleks üheks hooneks.

Luke tn 9 ja Luke tn 9a kinnistutel asuvad ehtisregistrisse kantud olemasolevad hooned, mis asuvad krundipiirile lähemal kui 4 m, kuid Luke tn 7 ja Meegleri tn 10 kinnistutel asuvast hoonestusest kaugemal kui 8 m.

Uushoonestuse püstitamisel naaberkinnistu hoonetele lähemale kui 8 m (sh kuni 20 m² suurused hooned) tuleb rakendada nõuetekohaseid ehituslikke tuleohutusmeetmeid. Antud meetmete rakendamise vajadus täpsustatakse projekteerimisel, kui on selgunud kavandatavate hoonete täpsed asukohad.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

6.10.1. Üldised põhimõtted

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

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 hooldust. Planeeritud tehnovõrkudele ja -rajatistele tuleb tagada nõuetekohased kaugused puudest, äärekividest ja teistest konstruktsioonidest.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Põhimõttelised tehnovõrkude lahendused on näidatud joonisel 4.

6.10.2. Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks on AS Emajõe Veevõrk väljastanud 16.03.2026 tehnilised tingimused nr TT-26-00200.

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ca 2.5 m³/d. Olemasolev veetorustik asub krundil Pos 4.

Luke tn 9 (Pos 1) ja Luke tn 9a (Pos 2) kinnistutel on olemasolev liitumine ühisveevõrguga.

Luke tn 9 (Pos 1) olemasolev ühendus ühisveevõrguga tõstetakse ümber ning planeeritaks uus ühendus Pos 4 krundile jäävast peatorustikust. Luke tn 9a (Pos 2) liitumispunkt tõstetakse ümber veetoru ja kinnistu piirile. Luke tn 9b (Pos 3) kinnistule on planeeritud ühendus transpordimaal asuvast veetorust, mis pikendatakse kuni krundipiirini.

Liitumispunktid on ette nähtud veetoru ja kinnistupiiri ristumiskohta. Krundi piirist 0,3-1 m kaugusele väljapoole krundi piiri tuleb paigaldada maakraan.

Kõik vajalikud kulutused, mis on vajalik teha detailplaneeringuala kinnistute veega varustamiseks tasub arendaja või kinnistu igakordne omanik AS-le Emajõe Veevõrk arendamistasuna.

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.

Tuletõrje veevarustus on võimalik tagada ühisveevõrgu kaudu. Lähim vähemalt 10 l/s tootlikkusega hüdrant asub Aasa ja Vana-Nõo tänavate ristumiskohas, Luke tn 8 kinnistu juures (asukoht näidatud joonisel 2). Olemasoleva hüdrandi kaugus kaugeimast planeeritud krundi juurdepääsust on ca 170 m.

6.10.4. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimiseks on AS Emajõe Veevõrk väljastanud 16.03.2026 tehnilised tingimused nr TT-26-00200.

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 2.5 m³/d. Olemasolev surveiline reoveekanaliseerimistorustik asub krundil Pos 4, mis ühendub Luke tänaval asuvasse isevoolsesse kanalisatsioonitorustikku.

Planeeringuala jääb reoveekogumisalale, kus lokaalsed lahendused ei ole lubatud.

Luke tn 9 (Pos 1) kinnistule on planeeritud reoveeühendus olemasoleva isevoelse kanalisatsioonitorustiku kaudu, mis asub krundi kagunurgas. Olemasolev omapuhasti tuleb likvideerida. Luke tn 9a (Pos 2) kinnistul on olemas liitumine surveilise reoveekanaliseerimisega ning krundisisene reoveepumpla. Liitumispunkt tõstetakse ümber kanalisatsioonitoru ja kinnistu piirile. Luke tn 9b (Pos 3) kinnistule on planeeritud ühendus transpordimaal asuva surveilise kanalisatsioonitoru kaudu, mis pikendatakse kuni krundipiirini. Ette on nähtud kinnistut sisese pumpla rajamine.

Igale planeeritud krundile on ette nähtud eraldi reoveekanaliseerimise liitumispunkt, milleks on kanalisatsioonitoru ja kinnistu piiri liitumiskoht. Kinnistutele tuleb planeerida reoveekanaliseerimispumplad kuna kõrguslikult ei ole võimalik reovee isevoelne ärajuhtimine. Reoveepumpla hakkab kuuluma kinnistu omanikule.

Selleks, et tagada detailplaneeringus kavandatud kinnistutel tekkiva reovee puhastamine reoveepuhastis, tuleb arendajal või kinnistu igakordsel omanikul arvestada asjaoluga, et

veevärgil tuleb laiendada reoveepuhastit Voika tn 31 kinnistul. Kõik laiendamiseks vajalikud kulutused, mis on vaja teha detailplaneeringualal tekkiva reovee puhastamiseks, tasub arendaja või kinnistu igakordne omanik AS-ile Emajõe Veevärk arendamistasuna.

6.10.5. Sademevesi

Planeeringualal kogunev sademevesi on ette nähtud võimalikus suures mahus krundisiseselt pinnasesse juhtida. Soovitav on sademevett koguda ning taaskasutada (nt kastmisel).

Planeeringuala läbib endise maaparandussüsteemi osaks olnud drenaažitorustik, mille toimivus ei ole teada. Pinnase jätkuvaks kuivendamiseks on kavandatud olemasoleva drenaaži asendamine uue drenaažitoruga ning ühendamine Meegleri tänava elamurajooni rajatud uude drenaažisüsteemi (vt joonis 4). Roheprojekt OÜ poolt koostatud Meegleri elamurajooni maaparandusdrenaaži ümberehitamise projektiga on ette nähtud Luke tn 9b kinnistult lähtuva drenaažitoru ühendamine uude süsteemi. Drenaažitorustike ühenduskoht asub Meegleri tn 16 kinnistul.

Krundil Pos 3 esinevad periooditi liigniiskuse probleemid, millest tulenevalt on planeeritud krundile Pos 3 drenaažitoru ning ühendus Meegleri tn 16 kinnistul asuva drenaažiga. Kruntidele Pos 1-2 on antud perspektiivne võimalus drenaažitorustiku rajamiseks, mis on võimalik ehitada välja vastavalt vajadusele. Perspektiivsete ühenduste võimaldamiseks tuleb krundile Pos 3 kavandatud drenaažitoru rajada kuni Pos 2 krundipiirini. Kruntide Pos 2 ja 3 igakordsed omanikud peavad lubama läbi enda krundi drenaažitoru rajamist, kasutamist ning tagama vajaliku hoolduse ja toru toimivuse. Vajadusel tuleb seada vajalikud servituudid.

Täpne drenaažisüsteemi lahendus (sh toru asukoht) antakse projekteerimisel.

Väljastada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele (sh transpordimaale).

Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja liigniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele (sh riigitee kraavi).

Keelatud on sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku.

6.10.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 16.02.2026 tehnilised tingimused nr 511022.

Kogu planeeringuala perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt ca 100 A, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Pos 1 (Luke tn 9) ja Pos 2 (Luke tn 9a) kinnistutel on olemasolev elektriliitumine olemasolevast Luke tn 9a kinnistut läbivast õhuliinist.

Planeeringuala täiendav elektritoide on ette nähtud AJ13663:(Elva) alajaamast, mis asub Meegleri tn 22 (52801:001:1168) kinnistul. Olemasolev maakaabelliini koridor kulgeb läbi Meegleri tn 22 ja Meegleri tn 24 kinnistute, millele on juba seatud servituut võrguvaldaja kasuks. Uus rajatav maakaabel planeeringualani on ette nähtud rajada piki olemasolevat trassikoridori ning riigiteele nr 22155 Nõo-Tamsa tee (Luke tänav) ja planeeritud Pos 4 teekoridori, paralleelselt sõiduteega (haljasribale).

Kruntide elektrivarustus on ette nähtud krundipiirile planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilpidest, mis peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Olemasolevate liitumispunktide säilitamise vajadus ja võimalus õhuliinil krundil Pos 2 (sh peakaitsmete suurendamine) selgub projekteerimisel.

Planeeritud elektrivarustuse ühenduskohad olemasoleva võrguga on tähistatud joonisel 4 ja 2.

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.

6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud vastavalt Enefit AS 17.03.2026 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-E-20260316-162.

Luke tn 9a kinnistu hoonel on olemasolev sideühendus Luke tn 9a kinnistul läbivalt õhuliinilt, liitumispunkti tähis C1021-LP63. Liitumispunkt on võimalik säilitada olemasolevas asukohas.

Planeeringualale on kavandatud uus sidekanalisatsioon alates Luke tn 9a kinnistul asuvalt õhuliini mastilt. Krundile Pos 4 on planeeritud uus maa-alune sidetrass ning ühendused kruntidele. Luke tn 9 kinnistul (Pos 1) on alternatiivne võimalus liituda olemasolevast liitumispunktist C1021-LP63, kas õhuliini või maakaabliga.

Täpsem tehnorajatiste paiknemine (sh liitumispunktide asukohad) pannakse paika liitumislepinguga. Vt täpsemaid tingimusi tehniliste tingimuste dokumendist (lisades).

6.10.8. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuvenegial 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 möödujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Päikesepaneelide asukoht on katus. Seadmed peavad olema varjestatud.

6.10.9. Tehnovõrkude koondtabel

Tabelis 3 on toodud planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste orienteeruvad mahud, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Tabel 3. Planeeritud tehnovõrkude ja -rajatiste orienteeruvad mahud

Tehnovõrk või -rajatis	Pikkus või kogus
Surveline kanalisatsioonitorustik	23 m
Veetorustik	23 m
Madalpinge maakaabel	350 m
Elektri liitumiskilp	2 tk
Tänavavalgustuskaabel	88 m
Tänavavalgusti	3 tk
Sidekanalisatsioon	78 m

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks eraomandisse jäävatele kruntidele tehnoorkude rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks (vt tabel 4).

Olemasolevale ja planeeritud transpordimaale (antakse üle kohalikule omavalitsusele ja määratakse avalikku kasutusse) planeeritud tehnoorkudele ja -rajatistele seatakse vajadusel servituudid võrguvaldaja kasuks kaitsevööndite ulatuses.

Planeeritud võimalikud servituudialad on näidatud põhijoonisel (joonis 4), mille ulatus ja seadmise vajadus tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Vajadusel tuleb seada servituudid, kruntidele Pos 2 ja 3 drenaažitoru rajamiseks ja kasutamiseks.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi/avaliku kasutusõiguse sisu
22155 Nõo-Tamsa tee T2 (52801:010:0051)	Elektrivõrgu valdaja	Õigus rajada, kasutada ja hooldada elektripaigaldisi.
Luke tn 9a Pos 2	Sidevõrgu valdaja	Õigus rajada, kasutada ja hooldada sidepaigaldisi.
Pos 2, 3 Meegleri tn 16 (52801:001:1171)	Pos 1, 2, 3	Õigus rajada ja kasutada drenaažitoru.

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 konkreetseid juurdepääsud 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.

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandatavaid

ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Planeeringuala veevarustus ja reoveekäitlus lahendatakse ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga liitumise baasil. Lokaalsed vee- ja kanalisatsioonisüsteemid ei ole lubatud. Seega ei teostata potentsiaalselt põhjavee reostamise ohtu omavaid täiendavaid puurimistöid kaevude rajamiseks. Samuti ei kaasne tegevusega lokaalset reovee puhastust ja heitvee suublasse juhtimist. Planeeringuala reovesi on võimalik puhastada nõuetekohaselt olemasolevas piirkonna reoveepuhastis.

Planeeringuala lähialal ei ole vooluveekogusid ega seisuveekogusid. Tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju pinnaveele.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Ehitusjäätmete (ka lammutusjäätmete) valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmel käitlemiseks üle vastavat keskkonnamulda omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Olmejäätmel tuleb sorteerida ja koguda kinnistesse konteineritesse vastavalt kehtivatele normatiividele ning need tuleb anda üle jäätmelubade omavatele ettevõtetele.

6.14. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 22155 Nõo-Tamsa tee km 1,46-1,51. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1174 sõidukit. Piirnevas lõigus on riigitee asulasisene (Nõo alevik) Luke tänav, kus kehtib kiiruspiirang 50km/h. Arvestades, et tegemist on asulasisese suhteliselt madala liikluskooormusega teega, võib eeldada liiklusest tingitud häiringud ei ületa normatiive.

Planeeritud kolme elamukrundi näol (millest kaks on olemasoleva hoonestusega) lisanduv liikluskooormus on marginaalne ning piirkonna tänavate olulist liikluskooormuse suurenemist planeeringu realiseerimisega kaasnevalt ette ei ole näha, millest tulenevalt ei põhjusta planeeringu realiseerimine kõigi eelduste kohaselt liiklusest põhjustatud häiringute suurenemist.

Vaatamata eespool toodule on soovitatav hoonete ehitamisel arvestada olemasolevast liiklusest põhjustatud võimalike häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Kavandatavate eluhoonete riigitee poolne külg jätta võimalusel üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Magamisruumid on võimalusel soovitatav paigutada hoonete teest kaugemale jäävale küljele.

Projekteerimisel tagatakse hoonete siseruumide nõuded ning määratakse vajadusel vajalikud heliisolatsiooni meetmed standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ kohaselt.

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/arendaja.

Insolatsiooninõuete (otsese päikesekiirguse pääsemine ruumi) järgmisel juhinduda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi insolatsiooni kestuse arvutamise juhendist. Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumides insolatsiooni kestus vähemalt 2,5 tundi. Arvestades, et planeeritud hoonestusstruktuur on planeeritud lubatud mahu, krundid elamualale sobiliku suurusega ning kavandatav 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.

Siseruumide õhu radoonisisaldus on reguleeritud ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viiteta“. Sobivate radoonikaitse meetmete valikul tugineda projekteerimisel standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ või samaväärsele oskusteabele.

6.16. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

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

Planeeritud tegevus põhjustab väikseid muutuseid senises maakasutuses ja visuaalses ilmes. Uus planeeritud hoonestus jätkab kontaktvööndis olemasoleva ja varem planeeritud hoonestusstruktuuri põhimõtteid 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 olemasoleva elamuala tihendamine uute kruntide näol 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 liikluskooormuse 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 (tänaval) kaitsevööndis, mis on reguleeritud ehitusseadustikus sätestatuga;
- Tegevuspiirangud elektripaigaldise ja siderajatise 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;

6.18. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale 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 ehitise 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 ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

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:

- Riigitee km 1,504 ristumiskoht tuleb rekonstrueerida. Riigitee ristumiskoha rekonstrueerimiseks tuleb ameti käest EhS § 99 lg 3 alusel taotleda nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks.
- 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.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on avalikuks kasutamiseks ette nähtud detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud Rajatiste (juurdepääsuteed, haljastus, välisvalgustus ja teised tehnovõrgud) ehitamine detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja

ulatuses, mille väljaehitamise ja kulude kandmise kohustus on arendajal. Nõo Vallavalitsus ei võta kohustusi seoses planeeringu realiseerimisega.

Detailplaneeringu alusel moodustatud transpordimaa krundi Pos 4 võõrandamisel kanduvad arendaja kohustused edasi krundi uuele omanikule.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava (orienteeruv):

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
2. Rajatiste projekteerimine ning vajadusel notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis. Servituutide kandmine kinnistusraamatusse on vajalik teostada enne ehituslubade väljastamist.
3. Rajatiste rajamine ning kasutuslubade/-teatiste väljastamine.
4. Nõuetekohaselt väljaehitatud ja kasutusloaga transpordimaa krundi Pos 4 tasuta võõrandamine Nõo vallale.
5. Hoonetele ehituslubade/ -teatiste väljastamine. Kokkuleppel kohaliku omavalitsusega on hoonetele võimalik taotleda ehituslubasid/-teatise enne vajalikku mahus Rajatiste väljaehitamist tingimusel, et Rajatiste projektid on kooskõlastatud ning vajadusel ehitusload/-teatiseid väljastatud.
6. Krundi ehitusõiguse realiseerimine igakordse krundi omaniku või valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga/-teatisega ehitusprojekti alusel krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisala piirdeaedade ja krundisiseste tehnovõrkudega (sh vajadusel drenaažitorustik). Vastavad tegevused toimuvad krundi igakordse omaniku kulul.
7. Hoonetele kasutusloa/-teatise väljastamine.

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

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrgu valdajate ja naaberkinnistu omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 4 ning dokumendid lisade kaustas.

Tabel 4. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Ametiasutus/ Katastriüksus	Kuupäev	Kooskõlastuse/ nõusoleku asukoht	Kooskõlastaja
1	Elektrilevi OÜ	14.04.2026	lisades	Marge Kasenurm
<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastus nr 4865091156 - Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt 				
2	Enefit OÜ	16.04.2026	lisades	Evelin Viita
<ul style="list-style-type: none"> - Kooskõlastus nr 1004 - Kooskõlastus kehtib üks aasta - Seotud tehniliste tingimuste number: TT-E-20260316-162 				
3	AS Emajõe Veevärk	17.04.2026	lisades	Rauno Ränkel
<ul style="list-style-type: none"> - Ülevaatamise otsus nr: 26-02357 - Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk - Ülevaatamise otsus kehtib 2 aastat 				
4	Päästeamet			
-				
5	Transpordiamet			
-				

VALIPROJEKT

NÕO VALLAS NÕO ALEVIKUS LUKE TN 9, LUKE TN 9A JA LUKE TN 9B ASUVATE MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING
Tartu maakond, Nõo vald, Nõo alevik
DP-202571

JOONISED