



**Tartu  
Arhitektuuribüroo®**

Tartu Arhitektuuribüroo OÜ  
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501  
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu  
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

## **Töö nr DP17324**

**Nõo alevik**

# **LUKE TN 15 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING**

**I köide**

Huvitatud isik: **Kohalik Kinnisvara OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**  
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu  
2024**

## PLANEERINGU KOOSSEIS

### SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	3
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
4. Planeeringu lahendus.....	4
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	4
4.2. Krundi ehitusõigus .....	5
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	5
4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	6
4.6. Ehitistevahelised kujad .....	7
4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	7
4.7.1. Vee- ja tuletõrje veevarustus.....	7
4.7.2. Kanalisatsioon .....	7
4.7.3. Sademevesi ja drenaaž .....	7
4.7.4. Elektrivarustus .....	7
4.7.5. Soojavarustus.....	8
4.7.6. Sidevarustus.....	8
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	8
4.9. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	10
4.10. Planeeringuga kaasnevad mõjud.....	10
4.11. Servituutide vajaduse määramine.....	11
4.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
4.13. Planeeringu rakendamise võimalused .....	12
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte .....	14

### GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	joonis 1
2. Olemasolev olukord	joonis 2
3. Kontaktvöönd	joonis 3
4. Põhijoonis	joonis 4
5. Tehnovõrgud	joonis 5
6. Ruumiline illustratsioon	joonis 6

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavalitsuse 8. märts 2022. a korraldus nr 92 „Detailplaneeringu algatamine“. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaasaegse, inimsõbraliku ja tervikliku elamukvartali kujundamine. Planeeringuga määratakse ühtlasi maakasutustingimused ning kruntidele juurdepääsud, heakorrastus, haljastus ja tehnovõrkudega varustamine.

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Geodeesia OÜ tööd (töö nr GE-3511, koostatud september 2022. a, M 1:500).

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K & H, 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15;
- Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030 (Nõo Vallavalitsus ja Emajõe Veevärk AS, 2019);
- Nõo alevikus asuva Meegleri katastriüksuse ja selle lähiala detailplaneering (Tiina Kuusepuu, Diplomi nr: MB 002238, Plaan OÜ).

## 2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Nõo alevikus ca 13 km kaugusel Tartu linna piirist.

Ala vahetus läheduses paiknevad põhilised teenused ja samas asub ala ka vaikselt elamurajoonis, mis loob sinna soodsad elamisvõimalused. Planeeringualast ca 800 m kaugusel loodes asub Nõo Lasteaed Kröll, ca 1,7 km kaugusele kirdesse jäävad Nõo Põhikool, Nõo Realgümnaasium ning Nõo Spordihall, ca 1 km kaugusele jääb Nõo Veskijärv supelrannaga. Lähim bussipeatus (Vana-Nõo) asub planeeringualast ca 400 m kaugusel põhjas 22155 Nõo-Tamsa tee ääres. Planeeringualast ca 2 km kaugusele kirdesse jääb rongijaam.

Kontaktvööndi hoonestuse näol on tegemist valdavalt 1- kuni 2-korruseliste üksikelanutega. Lähiala hoonestuse põhilise välisviimistluse materjalidena on kasutatud puitlaudist, tellist ja krohvi. Katusetüüpidest esineb erineva kaldega viilkatuseid. Katusekalde on kontaktvööndis valdavalt 10-45<sup>0</sup> ning hoonete harja suund on valdavalt teega paralleelne. Ühtset ehitusjoont välja kujunenud ei ole, hooned jäävad 22155 Nõo-Tamsa teest 4 – 25 m kaugusele. Kontaktvööndis asuvate elamukruntide suurused jäävad vahemikku 1683 – 4287 m<sup>2</sup> ning krundistruktuur on korrapärane.

Lähtuvalt kontaktvööndis asuvast hoonestusest on planeeringuga arhitektuurinõuetena määratud katusekaldeks 15-45<sup>0</sup>, välisviimistlusmaterjalideks krohv, puit ja kivi. Planeeritavate elamukruntide suurused jäävad vahemikku 1748 – 2144 m<sup>2</sup> ning krundistruktuur on planeeritud sarnaselt kontaktvööndile korrapäraselt.

Detailplaneering on üldplaneeringule vastav. Üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks elamumaa.

Käesolev planeeringu lahendus lähtub Nõo valla üldplaneeringust ning väljakujunenud krundi- ja hoonestusstruktuurist. Planeeringulahendus toetab üldplaneeringu kohast arengut, sobitub ümbritseva keskkonnaga ning muudab piirkonda atraktiivsemaks.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on näidatud joonisel nr 3.

### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala hõlmab Luke tn 15 (52801:010:0369, 100% maatulundusmaa) kinnistut Nõo alevikus Tartu maakonnas.

Planeeringuala suurus on 14338 m<sup>2</sup>.

Luke tn 15 kinnistul asuvad järgmised hooned ja rajatised:

<b>Ehitise/rajatise nimetus</b>	<b>Peamine kasutamise otstarve<sup>1</sup></b>
Elamu	11101 Üksikelamu
Kelder	12744 Elamu, kooli vms abihoone
Abihoone	12744 Elamu, kooli vms abihoone

Planeeringuala on valdalt lage, kõrghaljastus leidub ala ida osas. Planeeringuala reljeef on valdavalt suhteliselt tasane, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 65,01 – 65,81 m. Olemasoleva üksikelamu ja selle hooviala maapind on ülejäänud kinnistust kõrgem – kõrgused jäävad seal vahemikku 67,15 – 68,37 m.

Planeeringuala läbib kagu osas madalpinge õhuliin kaitsevööndiga 2 m. Kinnistu kagupiiril ulatub planeeringualale sidetrassi kaitsevöönd 1 m.

Planeeringuala piirneb kirde poolsest küljest riigiteega 22155 Nõo-Tamsa. Vastavalt EhS § 92 lõikele 3 on asulas paiknev tee käsitletav tänavana. EhS § 71 lõike 3 kohaselt on tänava kaitsevööndi laius on 10 meetrit äärmise sõiduraja servast.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel 2.

### 4. PLANEERINGU LAHENDUS

#### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuala on jagatud üheksaks krundiks. Moodustatud on kolm kaksik- ja üksikelamu maa krunti, neli üksikelamu maa krunti ja kaks transpordimaa krunti. Moodustatavate kruntide piirid on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel.

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistutest (k/ü)	Jagatava krundi suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
POS 1	EP – Üksikaelamu maa 100%; EPk – Kaksikelamu	2171 m <sup>2</sup>	Luke tn 15 (52801:010:0369)	2171 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%

<sup>1</sup> Andmed vastavalt Ehitisregistris toodule

Kundi nr	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistustest (k/ü)	Jagatava krundi suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
	maa 100%				
POS 2	EP – Üksikaelamu maa 100%; EPk – Kaksikelamu maa 100%	2014 m <sup>2</sup>	Luke tn 15 (52801:010:0369)	2014 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 3	EP – Üksikaelamu maa 100%; EPk – Kaksikelamu maa 100%	1974 m <sup>2</sup>	Luke tn 15 (52801:010:0369)	1974 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 4	EP – Üksikaelamu maa 100%	1775 m <sup>2</sup>	Luke tn 15 (52801:010:0369)	1775 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 5	EP – Üksikaelamu maa 100%	1677 m <sup>2</sup>	Luke tn 15 (52801:010:0369)	1677 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 6	EP – Üksikaelamu maa 100%	1874 m <sup>2</sup>	Luke tn 15 (52801:010:0369)	1874 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 7	EP – Üksikaelamu maa 100%	1916 m <sup>2</sup>	Luke tn 15 (52801:010:0369)	1916 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 8	LT – Tee ja tänava maa 100%	870 m <sup>2</sup>	Luke tn 15 (52801:010:0369)	870 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%
POS 9	LT – Tee ja tänava maa 100%	65 m <sup>2</sup>	Luke tn 15 (52801:010:0369)	65 m <sup>2</sup>	maatulundusmaa 100%

## 4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Lisaks ehitusõigusega kavandatud hoonetele on üksikelamu kruntidele lubatud ehitada üks kuni 20 m<sup>2</sup> suurune ja kuni 3 m kõrgune abihoone (nt kasvuhoone, laste mängumaja, grillmaja jms). Kaksikelamu kruntidel on lubatud kaks eraldiseisvat kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ja kuni 3 m kõrguse abihoone püstitamine.

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

## 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud kruntidele hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Kavandatud hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala sees on näidatud kavandatud ehitiste võimalik asukoht. Hoonete suurus ja paiknemine hoonestusalas täpsustatakse projekteerimise etapis.

Hoonestusalad on antud suuremad kui suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab lisaks planeeringus välja töötatud kontseptsioonile arvestada ka vastava krundi hoonestaja soove.

#### 4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs Luke tn 15 kinnistule on tagatud riigiteelt 22155 Nõo-Tamsa. Olemasolev ristumine riigiteelt säilib krundi Pos 4 juurdepääsuks. Juurdepääs on planeeritud Sügaoru tänavalt tupikteena. Planeeritud elamumaa kinnistute teenindamiseks on ette nähtud eraldi tee ja tänava maa krunt (Pos 8). Tupiktee lõppu on planeeritud laiend, mille abil on tagatud päästetehnika autode ümberpööramisvõimalus.

Planeeringuala kagu nurka on planeeritud teemaa krunt Pos 9. Pos 9 jääb avaliku Sügaoru tänava laienduseks, et tagada nõuetekohased pööderaadiused ning nähtavuskolmnurk. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud nähtavuskolmnurk 22155 Nõo-Tamsa tee ja Sügaoru tänava ristumiskohas. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud kavandatud kruntide juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga.

Parkimine lahendatakse krundi siseselt elamumaa kinnistute sees.

Planeeritud sõidutee katendina on ette nähtud asfalt.

Põhimõtteline liikluslahendus on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

#### 4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Vastavalt Nõo valla üldplaneeringule peab 10% elamumaa krundist olema täis istutatud kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse all on mõeldud puid, mille tüvi on enam kui 2 m kõrgune.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Planeeritud parkimisaladelt kokku kogutav lumi tuleb ladustada elamukruntide sees. Vallitatud lumi ei tohi takistada sõiduautode parkimiskohtade kasutamise võimalust ja jalakäijate/sõiduautode liikumist.

Krundi piirded võivad olla kuni 1,2 m kõrgused, seejuures ei tohi rajada avausteta müüre ja plekkaedu. Piire peab sobituma hoone arhitektuuri ja ümbritseva keskkonnaga. Lubatud piirete materjalid on puit-, metall- ja võrkpiire. Lubatud on hekkide rajamine. Kruntide piirdena ei ole lubatud kasutada läbipaistmatuid plankaedu. Piirdeid võib rajada mööda katastriüksuse piire. Krundipiirist väljapoole piirete rajamine ei ole lubatud.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Nõo valla heakorra eeskirjas sätestatud nõudeid.

#### 4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusalade vahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit (vt joonis nr 4).

#### 4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrkude paigutust on projekteerimise käigus lubatud muuta. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada kinnisel meetodil.

##### 4.7.1. Vee- ja tuletõrje veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevärk 02.08.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-24-00134.

Planeeringuala veega varustamiseks on ette nähtud olemasolevast ühisveevärgi torustikust Meegleri tänaval kuni planeeritavate kinnistuteni uued veetorustikud. Igale krundile on ette nähtud eraldi veevarustuse liitumispunkt. Liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas. Kinnistu piirist kuni üks meeter väljaspoole kinnistu piiri on ette nähtud maakraan. Veetorustik on planeeritud Sügaoru tänavani.

##### Tuletõrjeveevarustus

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Selle nõude tagamiseks on planeeringuga ette nähtud rajada hüdrant krundile Pos 8 planeeritavale torustikule. Täpsem hüdrandi asukoht antakse ehitusprojektiga. Projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

##### 4.7.2. Kanalisatsioon

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Emajõe Veevärk 02.08.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT-24-00134.

Planeeringuala reovee ärajuhtimiseks on ette nähtud uus reoveekanaliseerimistorustik alates planeeritavatest kinnistutest kuni isevoolse ühiskanalisatsioonitorustikuni Meegleri tn 22 kinnistul. Igale krundile on ette nähtud reoveekanaliseerimise liitumispunkt. Liitumispunkt asub toru ja kinnistu piiri ristumiskohas. Reoveekanaliseerimistorustik on planeeritud Sügaoru tänavani.

##### 4.7.3. Sademevesi ja drenaaž

Sademevesi immutatakse maapinda kinnistu piirides. Sademevee ärajuhtimine naaberkinnistutele pole lubatud. Tänavamaal immutatakse sademevesi teepeenardesse.

**Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.**

##### 4.7.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt 08.07.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 475465. Detailplaneeringu ala elektrivarustus on planeeritud

olemasolevast alajaamast AJ13663:(Elva). Uute kruntide elektrivarustuseks on planeeritud alajaamast 0,4 kV maakaabelliinidega liitumiskilbid kruntide piirile. Liitumiskilbid peavad alati olema vabalt teenindatavad.

Planeeringuala läbib KK Niidu 2 madalpinge õhuliin, mis piirab ehitustingimusi krundil Pos 5. Planeeringuga on ette nähtud vajadusel õhuliin paigutada maakaablistse planeeringualal krundil Pos 4 asuvast mastist kuni planeeringualast kagusse jääva mastini ning antud on maakaabli orienteeruv võimalik asukoht (joonisel 4). Õhuliini maakaablistse paigutamine ei ole vajalik, kui krundi Pos 5 hoonestus projekteeritakse õhuliini kaitsevööndist väljapoole. Õhuliini maakaablistse viimine ning maakaabli täpne asukoht pannakse paika projekteerimisel kui on selge hoonestuse paiknemine. Kui õhuliini maakaablistse ei viida, tuleb arvesatada õhuliini kaitsevööndiga 2 m mõlemale poole liini telge.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides.

### **Tänavavalgustus**

Tänavavalgustus lahendatakse normides nõutud tingimustele vastavate valgustitega. Valgustus peab olema selline, et see tagaks ohutu liikluse, samas ei tohi häirida ümbruskonna majade elanikke ega pimestada teedel liiklejaid.

#### **4.7.5. Soojavarustus**

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Täpne soojavarustuse lahendus antakse hoone projektiga.

Hoone välismõjuga tehnilised seadmed (soojuspumba-, konditsioneerid välisagregaadid jms) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei oleks tänavatelt vaadeldavad ja ei eraldaks mõõdujale mõjutusi (õhu puhumine, heitgaaside või vedelike väljutamine, jää teke jms). Seadmete eelistatud asupaik on maapind või katus. Päikesepaneelidel eelistatult katus.

#### **4.7.6. Sidevarustus**

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 02.07.2024 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38989597.

Meegleri 22 kinnistu piiril asuvale sidetrassile on planeeritud paigaldada sidekaev KKS2. Alates sidekaevust on planeeritud paigaldada vajalik mahus sidetrass kuni planeeringuala keskele, kuhu paigaldatakse sidekaev KKS2. Alates sidekaevust paigaldatakse igale iga kinnistu piirile vajalik mahus sidetrass. Alates sidekaevust NOO-16 kuni Meegleri 22 kinnistu piirini paigaldada 24 kiuline singlemode optiline kaabel.

Hoonete sisevõrgud ehitada CAT6 kaabliga.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

### **4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub.



Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse, millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Elamukrundil on konteinerite paiknemine lubatud lahendada jäätmemajas, prügikonteinerite varjualuse või süvakogumismahutite abil. Lahtised jäätmekonteinerid ei ole lubatud. Täpne lahendus ning asukoht anda hoone projekteerimise käigus. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Kõvakattega pindadelt ärajuhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019. a määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ kehtestatud nõuetele.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on planeeringu koostamisel hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusele nr 32. Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud mürataseme uute planeeringutega aladel. Liiklusemüra sihtväärtused planeeringualal on 55 dB päeval ja 50 dB öösel. Planeeringuala läheduses asuvad olemasolevad elamud, mistõttu tuleb tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks määruuses toodud normtasemeid. Tehnoseade ei tohi lähipiirkonna elamute väliterritooriumitel ületada päevasel ajal 50dB ja öisel ajal 40dB.

Planeeritud hoonete välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruuses nr 42 ja Eesti Standardis 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Tulevikus (piirkonna liikluskoormuse tõusul) võib esineda müra suurenemist valdavalt teekaitsevööndis ja selle vahetus läheduses. Kavandatud hoonestus jääb tee kaitsevööndist väljapoole. Lisaks on planeeritud puhverhaljastust ridaelamute ja tee vahele, et vähendada elamualade müra sihtväärtust.

Liiklusemürast tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada. Soovitav on kasutusele võtta järgmised meetmed hoonesisese müra leevendamiseks:

- hoone seinakonstruktsioonid planeerida tõhusa heliisolatsiooniga;
- akende valikul hoone teepoolse küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Soovitav on kasutada kolmekordseid õhkuvahega klaaspakettaknaid;
- hoone ruumide paigutusel arvestada kõrgendatud müratasemeid ja võimalusel kavandada vaikset siseruumi nõudvad ruumid mitte riigiteepoolsele küljele;
- õhusaaste vähendamiseks on võimalik hoonetesse paigaldada õhupuhasusega sissepuhke-väljatõmbe ventilatsioonisüsteemid.

Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

#### **4.9. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Nõo valla üldplaneeringu kohaselt tuleb hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülg) ehitada avalikult kasutatava tee poole (Luke tänav, Sügaoru tänav, kavandatav tänav). Kruntidel, mille hoonestusala piirneb mitmest küljest avaliku teega (sh kõnnitee), tuleb esinduslik fassaad ehitada kõikidele seda nõudvatele külgedele.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Kasutada kvaliteetseid sertifitseeritud materjale.

Arhitektuurinõuetena on määratud:

1. Lubatud katusekallete vahemik – 15-45°, abihoonetel 0-45°;
2. Katuseharja suund – risti või paralleelne teega;
3. Katusekattmaterjalid – kivi, plekk, eterniit või muu kvaliteetne materjal;
4. Põhilised välisviimistlusmaterjalid – krohv, puit, kivi; keelatud on palk välisviimistlusena;
5. Piirded - ažuurne (avaustega), suurim lubatud kõrgus kuni 1,2 m, soovitatavalt kasutada piireteks haljastust (hekke) või hekke koos võrkaiaga või puitlippaeda.

Krundile kavandatav abihoone ei tohi olla suurem kui elamu.

Hoonete +/- 0,00 täpsustatakse projekteerimise etapis.

#### **4.10. Planeeringuga kaasnevad mõjud**

##### Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumine toob kaasa uute elanike lisandumise ning seeläbi suureneb ka kohalike teenuste tarbimine. Positiivne majanduslik mõju avaldub piirkonna heakorrastamise näol. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus.

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

##### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid. EELIS andmebaasi alusel alal kaitstavaid taime- ega loomaliike ei ole. Planeeringulahenduse realiseerimine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis ei ületa normatiivseid tasemeid. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

## 4.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis 5).

**Tabel 2. Servituutide seadmise vajadus.**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
<b>POS 4</b>	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasja läbivat madalpinge õhuliini ja planeeritud madalpinge maakaablit.
<b>POS 1</b>	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja planeeritud madalpinge maakaablit.
<b>POS 1</b>	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja planeeritud veetrassi.
<b>POS 1</b>	Kanaliseerimisvõrgu valdaja	Kanaliseerimisvõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja planeeritud kanalisatsioonitrassi.
<b>POS 1</b>	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada läbi kinnisasja planeeritud sidetrassi.

#### **4.12. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Planeeringu alale ulatuvad kitsendused, mis on seotud tehnovõrkude kaitsevöönditega. Kõigi tehnovõrkude kaitsevööndites tegutsemisel peab lähtuma kehtivatest seadustest ja määrustest.

Planeeringu alale ulatub 22155 Nõo-Tamsa tee kaitsevöönd 10 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, muuhulgas on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 3.

#### **4.13. Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuala ehitusõigused realiseerib kinnistu igakordne omanik.

Detailplaneeringu realiseerimise ehitusetapid:

- Servituudilepingute sõlmimine;
- Püsikattega juurdepääsuteede, kõnniteede ja parkimisalade rajamine;
- Planeeritud hoone ja tehnovõrkude (kuni liitumispunktideni) ning -rajatiste rajamine;
- Haljastuse rajamine.

Ühendused tehnovõrkudega projekteerib, rajab ja rahastab kinnistu igakordne omanik kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Kõik arendusalaga seotud ehitusobjektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 92 lg 3) tuleb taotleda Transpordiameti käest nõuded projektile.

Transpordiamet ei võta endale PlanS § 131 lg 1 kohaselt kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kruntide ehitusõiguse ja juurdepääsuteed realiseerivad kruntide omanikud.

Enne planeeringu kehtestamist tuleb huvitatud isikul sõlmida Nõo Vallavalitsusega leping, milles lepitakse kokku teede ja kommunikatsioonide väljaehitamise järjekord, aeg ning finantseerimine. Kasutuslubade väljastamise aluseks on huvitatud isiku ja Nõo Vallavalitsuse vahel sõlmitud lepingus kokku lepitud tingimuste täitmine.

Elamukrundile hoonete ehitusloa väljastamiseks peab olema:

- välja ehitatud vähemalt selle krundini viiv rasketehnika ligipääsu võimaldav tee ning tsentraalsete vee- ja kanalisatsioonitrasside rajamiseks koostatud AS Emajõe Veevõrk poolt heakskiidetud ehitusprojekt, mille alusel on väljastatud ehitusluba.

Elamukrundile püstitatud hoonete kasutusloa väljastamiseks peab olema:

- välja ehitatud Nõo Vallavolikogu 15.12.2022 määruse nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamise seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ § 2 lõike 1 punkti 4 kohased tehnorajatised ja neile antud kasutusload;

- välja ehitatud funktsionaalselt seotud rajatisena kõvakattega juurdepääsutee Sügaoru tänavale planeeringualaga külgnevas lõigus kuni Luke tänavani.

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

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

## 5. KOOSKÖLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Tabel 3. Kooskõlastuste kokkuvõte-

<b>Kooskõlastav instants</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja amet</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht</b>
Telia Eesti AS	Kaino Ütt-Ütti	21.08.2024 nr 39096732	Lisades
<p><b>Märkused</b></p> <p>Planeeritaval alal paiknevad Telia Eesti AS (edaspidi Telia) sideehitised. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <a href="https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maomanikule/juhendid">https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maomanikule/juhendid</a></p> <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <a href="https://www.telia.ee/ehitajate-portaal">https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</a></p>			
Elektrilevi OÜ	Marge Kasenum	23.08.2024 nr 8678186525	Lisades
<p><b>Märkused</b></p> <p>Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.</p>			
AS Emajõe Veevärk	Rauno Ränkel	26.08.2024 nr 24-01787	Lisades
<p><b>Märkused</b></p> <p>Detailplaneeringus kavandatud kinnistutel tekkiva reovee (5 m<sup>3</sup>/d) puhastamiseks reoveepuhastis tuleb Arendajal arvestada asjaoluga, et veevärgil tuleb laiendada reoveepuhastit Voika 31 kinnistul. Kõik laiendamiseks vajalikud kulutused, mis on vaja teha detailplaneeringualal tekkiva reovee puhastamiseks tasub Arendaja AS-ile Emajõe Veevärk arendamistasuna.</p> <p>Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.</p>			