



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

NÕO VALLAS NÕO ALEVIKUS ASUVA VANA-NÕO TN 18 MAAÜKSUSE JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING

PLANEERINGUALA ASUKOHT
Tartumaa, Nõo vald, Nõo alevik

Töö nr: DP-202458

Kuupäev: 07.01.2026

PLANEERINGU KORRALDAJA

Nõo Vallavalitsus

PLANEERINGUST HUVITATUD ISIK

Andres Sootla

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 kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
5. Olemasolev olukord	7
6. Planeerimisettepanek	8
6.1. Ruumilise lahenduse eesmärgid	8
6.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
6.3. Krundi ehitusõigus	9
6.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
6.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded ja ehituslikud tingimused	9
6.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
6.7. Üldkasutatavad ala, haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
6.7.1. Üldkasutatav maa	11
6.7.2. Elamukruntide haljastus ja piirded	11
6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine	11
6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	12
6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	12
6.10.1. Üldised põhimõtted	12
6.10.2. Veevarustus	12
6.10.3. Tuletõrje veevarustus	13
6.10.4. Reoveekanaliseerimine	13
6.10.5. Sademevesi	14
6.10.6. Elektrivarustus	14
6.10.7. Telekommunikatsioonivarustus	14
6.10.8. Soojavarustus	14
6.10.9. Tehnovõrkude koondtabel	15
6.11. Servituutide vajaduse määramine	15
6.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
6.13. Muinsuskaitsete väärtuste säilimiseks vajalikud meetmed	15
6.14. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded	16
6.15. Müras, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimusi tagavad nõuded	17
6.16. Pinnase radoonisisaldus	17
6.17. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud	17
6.18. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	18
6.19. Planeeringu elluviimise võimalused	19
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	21
JOONISED	22
Joonis 1. Asukohaskeem	23
Joonis 2. Kontaktvööndi analüüsiskeem	24
Joonis 3. Tugiplaan	25
Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega	26
Joonis 5. Illustratsioon (koostamisel)	27

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 15.11.2024 esitatud planeeringu algatamise ettepanek ning Nõo Vallavalitsuse 10.06.2025 korraldus nr 302, millega otsustati algatada Nõo vallas Nõo alevikus asuva Vana-Nõo tn 18 maaüksuse ja selle lähiala detailplaneeringu koostamine ning kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad.

5. juunil 2025. a on huvitatud isikuga sõlmitud „Detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise rahastamise leping nr 7-2/6 ja eelkõikulepe detailplaneeringukohaste ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste ja avaliku ruumi väljaehitamiseks ning rahastamiseks“.

Detailplaneeringust huvitatud isik on Andres Sootla.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Nõo Vallavalitsus.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala jagamine kruntideks, võimalike parimate hoonestusalade väljaselgitamine ning ehitusõiguse määramine üksikelandute ja abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga lahendatakse üldised maakasutustingimused, sh piirkonda teenindava üldkasutatava maa kavandamine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus.

Planeeringualasse hõlmatud ala suurus on ca 8825 m².

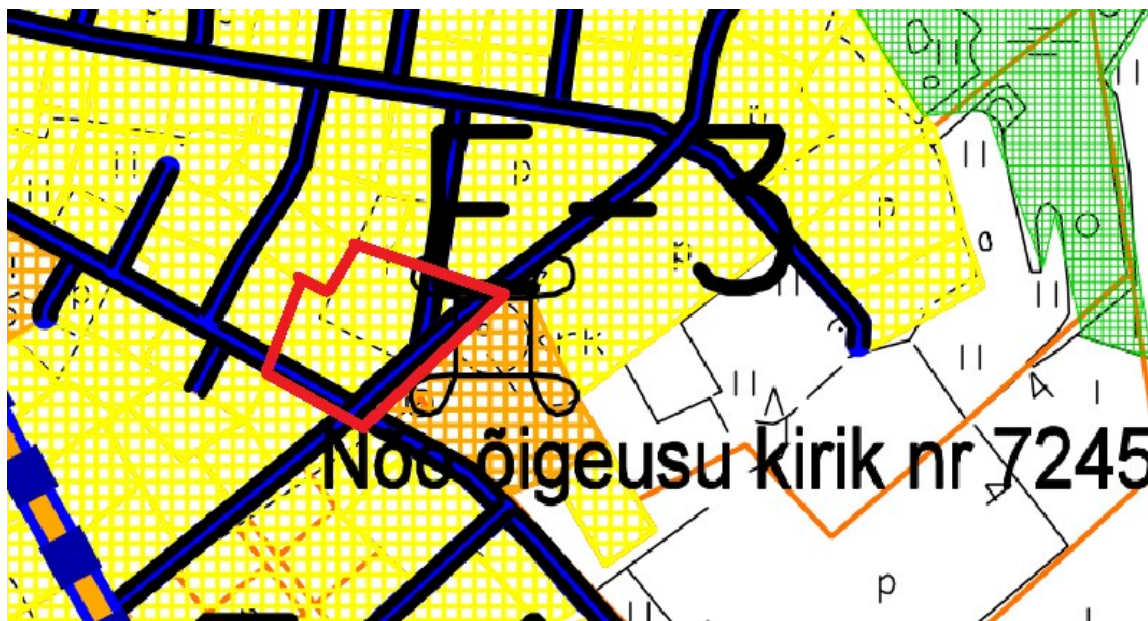
Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad.

2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Planeeritav ala asub kehtiva Nõo valla üldplaneeringu kohaselt tiheasustusalal, elamumaa juhtotstarbega alal. Minimaalne lubatud elamumaa krundi suurus on 1500 m². Elamumaa kasutusotstarbega maa-ala detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel.

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 kasutatav hoonestus.



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

Nõo vallal on koostamisel uus üldplaneering (algatatud 15.12.2022 otsusega nr 51), mille avalikustatud eelnõu kohaselt jääb Vana-Nõo tn 18 maaüksus elamu maa-alale. Mäe tn 6 maaüksusele on kavandatud puhke maa-ala juhtfunktsioon.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid ja alusplaanid

- Nõo valla üldplaneering (kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29.06.2006 määrusega nr 15);
- Nõo valla üldplaneering (algatatud Nõo Vallavolikogu 15.12.2022 otsusega nr 51);
- 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 valla jäätmehoolduseeskiri;
- Nõo valla heakorraeeskiri;
- Nõo alevikus Mäe tn 2 asuva kinnistu ja selle lähiala detailplaneering (Tartu Maakorralduse OÜ, Töö nr DP-0167);
- Nõo alevikus Liiva, Vana-Nõo ja Lao tänavate piirkonna valgustusliinide rekonstruktsioon (OÜ Priimus-Projekt, töö 19-V-24), teostatud;
- 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-181-25 (juuni 2025). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel ja vormistamisel on lähtutud planeerimisseadusest ning

17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Arvestatud on Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

Planeeringu koostamise käigus toimunud koostööd kajastav kirjavahetus, kooskõlastused ning teised dokumendid asuvad lisades.

4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Nõo vallas Nõo alevikus, aleviku piiride suhtest kaguservas, Vana-Nõo, Liivamäe ja Mäe tänavate vahelisel alal. Planeeringuala ümbritsev lähim kontaktvöönd moodustab selge tiheasustusala, kus on väljakujunenud kindel tänav- ja hoonestusstruktuur. Teedestruktuur on korrapärane ning ääristatud üksikelamu kruntidega, mis on hoonestatud ning mille suurus jääb valdavalt vahemikku ca 1400-2500 m². Esineb ka üksikuid väiksemaid krunte (ca 900 – 1300 m²). Planeeringualast põhja- ja idasuunda jäävad varem planeeritud elamualad, kuhu on kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud samuti üksikelamu krundid, mille suurus jääb vahemikku ca 1500-2500 m². Antud alad on kogu ulatuses veel välja ehitamata.

Krundistruktuur on piirkonnas vahelduv, esineb väga korrapärase struktuuriga kompaktsed alasid, nagu planeeringualast põhja jääv Liiva ja Liivatera tänavate vaheline ala ja ka lõunasse jääv Vana-Nõo, Aasa ja Sügaoru tänavate vaheline ala. Selge struktuuriga on ka Mäe tn 2 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringuga kavandatud ala ning Liivapõllu katastriüksuse ning selle lähiala detailplaneeringu ala, mis asuvad käesoleva planeeringu vahetus kontaktalas.

Nõo aleviku näol on tegemist järjest laieneva ja järjepidevalt areneva elukeskkonnaga, mis on järjepideva planeerimistegevuse tulemusel kujunemas ka aleviku äärealadel kompaktses elamualaks. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas piirkonna üldiste arengusuundadega. Kavandatavad elamukrundid sobituvad keskkonda nii oma suuruse kui ka struktuuriga, sidudes Vana-Nõo, Liivamäe ja Mäe tänavate vahelise piirkonna terviklikuks.

Planeeringuala naabrid on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala lähinaabrid

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Vana-Nõo tn 16	52801:010:0183	2040m ²	elamumaa 100%
Kruusa tn 4	52801:010:0302	2018m ²	elamumaa 100%
Kruusa tn 2	52801:010:0181	2694m ²	elamumaa 100%
Mäe tn 3	52801:010:0308	2110 m ²	elamumaa 100%
Mäe tn 2	52801:001:0726	2532 m ²	elamumaa 100%
Liivamäe tn 2	52801:001:0617	3430 m ²	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Aasa tänav	52801:001:0498	1448 m ²	transpordimaa 100%
Aasa tänav T2	52801:010:0086	405 m ²	transpordimaa 100%
Vana-nõo tn 11	52801:001:0639	1889 m ²	elamumaa 100%

Arhitektuurselt on piirkonda iseloomustav hoonestus madaltihe väikeelamupiirkonnale iseloomulik hoonestus. Tegemist on 1-2 korruseliste viilkatusega eluhoonetega, enamasti 1-2 abihoonega. Lähiumbruse hoonete esmane kasutuselevõtt jääb 1940. ja 1980. aastatesse, enamuse neist on osaliselt või täielikult renoveeritud. Kruntide jagamistega on vanema hoonestuse vahele lisandunud ka uushoonestust, mis pärineb samuti erinevatest etappidest 1990. aastate lõpust kuni lähiajani välja. Uutele arendusaladele püstitatud hoonestus on rajatud viimase kümnendi jooksul.

Välisviimistluses on kasutatud nii krohvi, kivi kui puitu ning ka nende kombinatsioone. Katusetüübina on valdavaks viilkatused, mille vahel on üksikud lamekatusega hooned.

Liivamäe tn 2 krundil paikneb Nõo õigeusu kirik, mis on riikliku kaitse all olev ehitismälestis (reg nr 7245). Objekt on mälestiseks tunnistatud kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrusega nr 12 „Kultuurimälestiseks tunnistamine ja kaitsevööndi määramine“. Tegu on 1873. aastal ehitatud ajastutüüpilise historitsistliku maakividest sakraalhoonega. Hoone teevad eriliseks sibulkuplid ja sibulpeadega nurgatornid, akende kaarsillused ning framuugiga tiibuks. Ehitismälestise ümber asub 50 m laiune kaitsevöönd, mille peamine eesmärk on säilitada mälestise vaadeldavus ja silueti nähtavus.

Planeeringuala piirneb Vana-Nõo, Mäe ning Liivamäe tänavatega. Antud tänavate kaudu on tagatud planeeringuala hea ühendus alevikuga ning juurdepääsud planeeritud kruntidele. Vana-Nõo tänaval on asfaltkattega ning Mäe ja Liivamäe tänaval kruusakattega sõiduteed, kõnniteed puuduvad. Kergliiklejad kasutavad liiklemiseks teepeenraid. Lähim kergliiklejate tee asub Luke tänava ääres, ca 250 m kaugusel ning Vana-Nõo tänava kaugemas lõigus, ca 350 m kaugusel planeeringualast, mille kaudu on tagatud ühendused aleviku keskuse ning haridusasutuste vahel.

Lähim maaliinide ühistranspordipeatus asub ca 360 m kaugusel Vana-Nõo tänava ja Luke tänava ristmiku vahetusläheduses (Vana-Nõo peatus), mille kaudu on bussiühendus Tartu linna ja Elva linnaga.

Planeeringuala lähimas kontaktvööndis üldkasutatav avalik ruum puudub. Lähimad üldmaad koos mänguväljakute ja rekreatsioonialadega jäävad aleviku keskusesse, olemasolevate korterelamute ümbrusesse ning Nõo Vesikisjärve ümbrusesse. Planeeringuga kavandatud üldkasutatav haljasala loob uue täiendava võimaluse piirkonna elanikele väliruumis aja veetmiseks.

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

Eeltoodust tulenevalt on planeeritud elamukrundid piirkonda sobilikud, jätkates väljakujunenud asustusstruktuuri põhimõtteid –väikeasulale omane kompaktne elamuala, mis ühendab olemasolevad ja rajatavad elamualad 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 3.

5. Olemasolev olukord

Planeeringuala suuruseks on ca 8825 m² ja see asub Nõo vallas Nõo alevikus.

Andmed planeeringualasse hõlmatud katastriüksuste kohta:

Vana-Nõo tn 18 (52801:010:0157);

Pindala – 6263 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Mäe tn 6 (52801:010:0158);

Pindala – 664 m²;

Maakasutuse sihtotstarve – elamumaa 100%;

Vana-Nõo tänav T2 (52801:001:0692);

Pindala – 8709 m² (hõlmatud osaliselt);

Maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%;

Liivamäe tänav (52801:001:0778);

Pindala - 2238 m² (hõlmatud osaliselt);

Maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%;

Mäe tänav (52801:001:0778);

Pindala – 1152 m² (hõlmatud osaliselt);

Maakasutuse sihtotstarve – transpordimaa 100%;

Vana-Nõo tn 18 katastriüksuse lõunapoolses osas asub kahekorruseline viilkatusega ning puitfassaadiga rekonstrueerimist vajav eluhoone koos abihoonete ning õuealaga, mis on haljastatud (sh kõrghaljastus). Eluhoone koos abihoone-saunaga on kantud ehitusregistrisse. Reaalsuses on abihoone-saun lammutatud ning säilinud ainult vundament. Põhjapoolne osa Vana-Nõo tn 18 maaüksusest ning Mäe tn 6 maaüksus on hoonestamata ning need on kaetud rohealaga.

Iuurdepääs planeeringualale on võimalik Vana-Nõo, Liivamäe ja Mäe tänavatelt.

Planeeritav ala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga lõunasuunas. Kõrguste erinevus planeeringuala ulatuses on ca 2,6 m (abs 72.19...74.77 m).

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 on Vana-Nõo tn 18 maaüksusel olemas liitumine elektrivõrguga ning lokaalne salvkaev, ülejäänud ühendused tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Elektriliinid ning nende kaitsevööndid (1-2 m);

- Salvkaev koos hooldusalaga (10 m);
- Sidekaablid ning nende kaitsevööndid (1 m);
- Ühisvee- ning ühiskanalisisatsioonitorustikud ja nende kaitsevööndid (2 m);
- Tänavakaitsevöönd (10 m);
- Ehitismälestise kaitsevöönd (50 m)

Planeeringualal ei esine kaitstavaid loodusobjekte ja loodusalasid. Planeeringuala vahetus läheduses asub ehitismälestis Nõo õigeusu kirik (registri nr 7245), millel on 50 m laiune kaitsevöönd, mis ulatub planeeringualale.

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

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

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

6. Planeerimisettepanek

6.1. Ruumilise lahenduse 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.

Detailplaneeringuga kavandatakse lisaks elamukruntidele avalikult kasutatav haljasala, mis rikastab piirkonna elanike võimalusi vaba aja veetmiseks väliruumis ning suurendab kõrghaljastuse osakaalu avalikus ruumis.

Planeeringuga on ette nähtud Mäe ja Liivamäe tänavate ristumiskoha ümberehitus ning kruusakattega tänavalõikude kõvakattega pindamine. Selle tulemusel muutub tänavaruum korrastatumaks ja turvalisemaks.

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 5 krunti.

- 3 elamumaa krunti (EP – üksikelamu maa)
- 1 transpordimaa krunt (LT – tee ja tänav maa), mis on planeeritud Mäe tänav laiendamiseks
- 1 üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krunt (HP – haljasala maa/LT – tee ja tänav maa). Vajadusel on lubatud projekteeritava ristmiku alune maa Mäe tn 6 kinnistust välja kruntida eraldi transpordimaaks ning liita olemasoleva transpordimaaga.

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.

Suurim ehitisealune pind sisaldab ehitusloa- ja ehitusteatisekohustuslikke hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele on lubatud elamukrundil kahe kuni 20 m² suuruse ja maksimaalselt 5 m kõrguse ehitusteatis ja -loa kohustuseta hoone (väikeehitis) ning aiarajatiste (sh mänguatraktsioonid, kütteta kasvuhoone jms) rajamine. Ühe väikeehitise püstitamine on lubatud vajadusel ka üldkasutatavale maale (Pos 4).

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

Planeeritud ehitiste kasutamise otstarbed:

- 11101 – üksikelamu
- 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 alla 20 m² suurused ja maksimaalselt 5 m kõrgused abihooned (väikeehitised). Lubatud ei ole väikeehitiste püstitamine põhihoonest tänava poole.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on näidatud põhijoonisel. Hoonestusala kaugus naaberkruntidest on vähemalt 4 m.

Kruntide Pos 1 ja 2 hoonestusala kaugus tänavamaa poolsest krundipiirist on määratud vastavalt krundil Pos 2 asuva olemasoleva hoonestuse järgi. Arvestades, et Vana-Nõo ja Mäe tänaval on asuvad olemasolevad elamud transpordimaast erineval kaugusel (ca 4–18 m), ei ole käesoleva planeeringuga kohustuslikke ehitusjooni määratud.

Kruntide Pos 2 ja 3 hoonestusalad ulatuvad ehitismälestise kaitsevööndisse, kuhu ehitamisel ei ole takistatud mälestise vaadeldavus avalikust ruumist.

Kruusa tn 4 kinnistul asuvad abihooned paiknevad kruntidele Pos 1 ja 3 lähemal kui 4 m. Juhul, kui kruntidele Pos 1 ja 3 projekteeritakse uus hoone (sh väikeehitis) naaberkrundil asuvale olemasolevale hoonele lähemale kui 8 m, tuleb vajadusel rakendada normikohaseid tuleohutusmeetmeid, et tagada tule leviku piiramine. Vt ka ptk 6.9.

Põhijoonisel on tähistatud perspektiivne tuleohutusnõuete rakendamise vajadus. Reaalne vajadus, asukoht ja ulatus täpsustada projekteerimisel, kui on selgunud kavandatavate hoonete asukoht.

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	ABIHOONE
Max korruselisus	2 (-1)	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	krohvi, kivi, puit (soovitavalt kombineerituna) vm kvaliteetne materjal	
+/- 0.00	kuni 0,8 m maapinnast	

Tulenevalt planeeringuala asukohast peab hoonestus moodustama arhitektuurselt ühtse terviku. Samas tuleb püüda vältida kõigi hoonete ühetaolisust. 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 kinnistuseselt 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 elamukruntidele on planeeritud Vana-Nõo ja Mäe tänavate kaudu.

Planeeringuga on ette nähtud Mäe ja Liivamäe tänavate ristumiskoha rekonstrueerimine nõuetekohaseks T-kujuliseks ristmikuks. Ristmiku põhimõtteline lahendus on antud põhijoonisel, mis tuleb täpsustada projekteerimisel (sh anda liikluskorralduslikud meetmed). Ristumiskoha liitumisnähtavuse ulatuses tuleb tagada takistusteta nähtavus tänavale.

Kruusakattega Mäe ja Liivamäe tänavad on ette nähtud katta vähemalt planeeringualaga piirnevas lõigus kõvakattega (tolmuvaba kate eelpuistega kahekordse (2*E;2,5*) pindamisena). Mäe tänava maaüksuse laiendamiseks on planeeritud krunt Pos 5. Mäe tänava laiendamine on otstarbekas, et seni eraomandisse kuuluval maaüksusel (Vana-Nõo tn 18) asuvad elektrikaablid jääksid transpordimaale. Lubatud on Pos 5 krundi liitmine Mäe tänava katastriüksusega. Pos 4 krundist on vajadusel lubatud eraldada transpordimaa krunt kavandatava ristmiku ulatuses, kui projekteerimisel on selgunud uue ristmiku täpne lahendus.

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.

Liivamäe tänava äärde on planeeritud perspektiivsed avalikult kasutatavad parkimiskohad, mida on võimalik kasutada näiteks õigeusu kiriku külastajatel. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel. Katendina tuleb kasutada vett läbilaskvaid

materjale (nt sillutiskivi, murukivi), mitte asfalti.

6.7. Üldkasutatavad ala, haljastuse ja heakorra põhimõtted

6.7.1. Üldkasutatav maa

Planeeringualale on kavandatud üldkasutatava maa krunt (pos 4), mis jääb Mäe ja Liivamäe tänavate vahelisse ristumiskohta.

Üldkasutatavale maale on ette nähtud puhkeala, pinkide ja haljastusega. Soovitav on paigaldada puhkealale mõned universaalsed mängu- ja/või treeningatraktsioonid (nt ronimiseks). Üldmaale on lubatud rajada Liivamäe tänava äärde kavandatud perspektiivsed parkimiskohad. Haljasala funktsionaalne ja kujunduslik lahendus antakse projekteerimisel. Kõrghaljastuse kavandamisel (sh asukoht, tihedus, liigiline koosseis jms) tuleb arvestada tänavaruumist avatud vaadete säilimisega Nõo õigeusu kirikule.

Üldmaale on lubatud uue tänavate ristumiskoha ehitamine.

Planeeritud üldkasutatava maa krunt Pos 4 antakse üle vallale, kelle kohustus on ala projekteerimine ja välja ehitamine.

6.7.2. Elamukruntide 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 kõrghaljastus ning illustratiivne kavandatav kõrghaljastus.

Kruntidel Pos 1 ja 2 paiknevad olemasolevad puud (nt arukased, pärnad, nuld), mille säilitamise vajadust ja võimalust tuleb hinnata projekteerimisel. Ohtlikud ja väheväärtuslikud isendid on lubatud likvideerida. Haljastuslikult olulised ja elujõulised isendid tuleks võimalusel säilitada.

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.

Piirete kavandamine krundile Pos 4 (üldkasutatav maa) on keelatud.

6.7.3. Heakord ja jäätmete kogumine

Heakorra tagamisel tuleb järgida Nõo valla heakorraeskirjas sätestatud nõudeid.

Projekteerimisel arvestada vajadusega kavandada konteinerid jäätmete liigiti kogumiseks vastavalt kehtivatele normidele. Kokku kogutud jäätmed tuleb anda üle piirkonna jäätmekäitlust korraldavale ettevõttele.

Prügikonteinerid tuleb ümbritseda piirde või varjualusega.

6.8. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge languga põhjasuunas. Planeeringuga ei ole ette näha olulist reljeefi muutmise vajadust. Vajadusel on lubatud krundi kõrguslik ühtlustamine, et oleks takistatud sademevee valgumine teemaalt kinnistule ning krundisisest tagatud sademevee äravalgumine ja pinnasesse juhtimine. Reljeefi korrigeerimisel arvestada

isevoolse kanalisatsiooni toimimisega (sh kanalisatsiooni paisutustasemega).

Takistatud peab olema sademevee valgumine naaberkinnistutele.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

6.9. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

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

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne erinevate kruntide hoonete vaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Kinnistuseselt loetakse I kasutusviisiga TP3 tulepüsivusklassi kuuluv kuni 400 m² kogupindalaga hoonetekompleks üheks hooneks.

Kruusa tn 4 kinnistule on püstitatud abihooned, mis asuvad planeeritud kruntidele Pos 1 ja 3 lähemal kui 4 m. Naaberkruntidel asuvatele hoonetele lähemale kui 8 m uute hoonete (sh kuni 20 m² suurused hooned) püstitamisel tuleb rakendada nõuetekohaseid ehituslikke tuleohutusmeetmeid. Antud meetmete rakendamise vajadus täpsustatakse projekteerimisel, kui on selgunud kavandataivate hoonete täpsed asukohad.

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.

6.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

6.10.1. Üldised põhimõtted

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

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

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

Põhimõttelised tehnovõrkude lahendused on näidatud joonisel 4.

6.10.2. Veevarustus

Veevarustuse planeerimiseks on AS Emajõe Veevõrk väljastanud 01.08.2025 tehnilised tingimused nr TT-25-00172.

Kogu planeeringuala orienteeruv veevajadus on ca 1.5 m³/d (iga elamuühiku kohta arvestusega keskmiselt kuni 0,5 m³/d);

Vana-Nõo tn 18 katastriüksusel on olemas veevarustuse ühendustorustik ja liitumispunkt

kinnistu piiril (Vana-Nõo tänaval), mille kaudu on planeeritud krundi Pos 2 ühendus ühisveevõrguga. Kruntide Pos 1 ja 3 veevarustus on planeeritud alates olemasolevatest AS Emajõe Veevärk ühisveevärgi torustikest Vana-Nõo ja Mäe tänavatel. Kavandatud on uued ühendustorustikud ja liitumispunktid. Liitumispunkt on ette nähtud toru ja kinnistupiiri ristumiskohta. Krundi piirist 1 meetri 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 Veevärk arendamistasuna.

Krundil Pos 2 asuvat salvkaevu on võimalik ühisveevõrguga liitumise järgselt kasutada kastmisveena.

6.10.3. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on tuginetud siseministri 18.02.2021 vastu võetud määrusele nr 10 „Veevõtukoha 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 Vana-Nõo tänaval Liivamäe tn 2 kinnistu juures (asukoht näidatud joonisel 4). Olemasoleva hüdrandi kaugus kaugeimast planeeritud krundi juurdepääsust on ca 126 m.

6.10.4. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimiseks on AS Emajõe Veevärk väljastanud 01.08.2025 tehnilised tingimused nr TT-25-00172.

Kogu planeeringualalt ärajuhitava reovee orienteeruv kogus on ca 1.5 m³/d.

Vana-Nõo tn 18 katastriüksusel on olemas reoveekanaliseerimise ühendustorustik ja liitumispunkt kinnistu piiril (Vana-Nõo tänaval). Krundi Pos 2 reovee ärajuhtimine on planeeritud olemasoleva liitumispunkti baasil. Pos 1 krundi ühendamiseks on planeeritud alates krundipiirist kuni Vana-Nõo tänaval asuva olemasoleva kanalisatsioonitorustikuni uus ühendustorustik ning Pos 3 ühendamiseks uus iseoolne reoveetorustik kuni Mäe tänaval asuva olemasoleva torustikuni (Mäe tn 1 ja Mäe tn 3 kinnistute juures).

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

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 krundisisesele pinnasesse juhtida. Soovitav on sademevett koguda ning taaskasutada (nt kastmisel).

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

Keelatud on sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrgustikku.

6.10.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 14.07.2025 tehnilised tingimused nr 500306.

Kogu planeeringuala perspektiivne elektrivarustuse vajadus on hinnanguliselt ca 70 A, mis tuleb täpsustada projekteerimisel.

Planeeringuala elektritoide on ette nähtud Hauakivi:(Elva) alajaama baasil, mis asub Vana-Nõo tn 20a (52801:010:0392) kinnistul. Kruntide elektrivarustus on ette nähtud krundipiirile planeeritud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilpidest, mis peavad olema ööpäevaringselt vabalt teenindatavad.

Planeeritud ühenduskohad olemasoleva võrguga on tähistatud joonisel 4.

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 14.07.2025 väljastatud tehnilistele tingimustele nr TT-E-20250714-110.

Krundi Pos 2 sidelahendus on võimalik teostada Enefit AS poolt eelnevalt projekteeritud võrgu peale (liitumispunkt C1021-LP79). Antud liitumispunkt ehitatakse välja Enefit AS poolt liitumislepingu sõlmimisel.

Pos 1 sidevõrguga liitumise tarbeks tuleb teostada väljavõtte mastil, olemasolevast õhuliini multitorust, mida jätkata 1x7/3,5 maasisese mikrotoruga uue planeeritava liitumispunktini.

Pos 3 sidevõrguga liitumise tarbeks on planeeritud uus maasisene multitoru, algusega olemasolevast vahejaotuskapist C1021-DP4 kuni uue liitumispunktini.

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

6.10.8. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalküttena. Lubatud on kõik kütteviisid (sh taastuenergia) 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
Isevoolne kanalisatsioonitorustik	257 m
Veetorustik	6 m
Madalpinge maakaabel	12 m
Elektri liitumiskilp	2 tk
Sidekanalisatsioon	77 m

6.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga ei ole ette nähtud servituutide seadmise vajadust eraomandisse jäävatele krunditele.

Vajadusel tuleb seada servituudid võrguvaldajate kasuks projekteeritavate tehnovõrkude rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks kitsevööndite ulatuses. Täpsed servituudialad selguvad projekteerimisel.

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. Muinsuskaitseliste väärtuste säilimiseks vajalikud meetmed

Planeeringuala piirneb idaküljest muinsuskaitsealuse ehitismälestisega **Nõo õigeusu kirik** (reg nr 7245). Objekt on mälestiseks tunnistatud kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrusega nr 12 „Kultuurimälestiseks tunnistamine ja kaitsevööndi määramine“. Vastavalt muinsuskaitsealusele rakendub objektile kaitsevöönd, mille ulatus on 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates. Kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk on tagada mälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning mälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine. Kaitsevöönd ulatub osaliselt

planeeringualale. Kaitsevööndi ulatuses ei ole otseselt keelatud hoonestamist, kuid arvestades, et kirikuhooned on ajalooliselt olnud alati maastikul nähtavad dominandid, tuleb sellest lähtuvalt säilitada avatud maastik vähemalt nende lähiümbruses.

Muinsuskaitseamet on 14.04.2025 kirjaga nr 5-10/1088-1 andnud järgnevad seisukohad:

1. Kuigi mälestise kaitsevöönd üldjuhul ei ole ehituskeeluala, siis arvestades maastikku ja kirikuhoone ümber kavandatava hoonestuse mahtu konkreetses piirkonnas, ei saa Mäe tn 6 kinnistule hoonestust lubada, kuna see ei taga antud asukohas mälestise säilimist toetavas keskkonnas ja selle vaadeldavust.
2. Kuna mälestise kaitsevööndisse hoonestust kavandada ei ole lubatud, siis võttes aluseks MuKS § 61 lg 3 ning lähtudes määruse „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“ § 2 p-st 3, ei sea Muinsuskaitseamet eritingimustega täiendavaid nõudeid.

Krundile Pos 4 (Mäe tn 6), mis jääb kirikuhoone vahetusse lähedusse, Mäe ja Liivamäe tänavate ristumiskohta, on kavandatud avalikku kasutusse jääv üldkasutatav puhkeala. Maa-ala projekteerimisel tuleb arvestada vaadete säilimisega ehitismälestisele ning mitte projekteerida rajatise ning kõrghaljastust sellises mahus ja asukohas, mis võiksid sulgeda vaateid ehitismälestisele. Puhkeala projektlahendus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Krundi Pos 3 hoonestusala jääb osaliselt ehitismälestise kaitsevööndisse, kuid arvestades krundi paiknemist ehitismälestise ja avalikult kasutatavate teede suhtes, ei takista krundile pos 3 kavandatavad hooned ehitismälestise vaadeldavust. Tagatud on avatud vaatekoridorid Liivamäe ja Mäe tänavatelt.

6.14. 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 keskkonnoahtlikke ehitise ja tegevuse 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. Olemasolev salvkaev jääb kasutusse mittejoogiveekaevuna (nt kastmisvee ammutamiseks). Eeldatavalt puudub negatiivne mõju põhjaveele.

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 keskkonnaluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Olmejäätmel tuleb sorteerida ja koguda kinnistesse konteineritesse vastavalt kehtivatele normatiividele ning need tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele.

6.15. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimusi tagavad nõuded

Planeeringuala piirneb madala liiklussagedusega asulasiseste tänavatega, mida kasutavad kohalikud elanikud ning mille kaudu puudub läbiv transiitliiklus. Seega puudub eeldatavalt liiklusest tingitud normatiive ületav müra. Lisanduvate elamukruntidega kaasneb väga vähesel määral piirkonna tänavate liikluskoormuse suurenemine, mis kõigi eelduste kohaselt ei põhjusta müratasemete suurenemist.

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.

Insolatsiooninõuded (otsese päikesekiirguse pääsmine ruumi) on Eestis sätestatud standardis EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud eluruumides insolatsiooni kestus vähemalt 2,5 tundi. Arvestades, et planeeritud hoonestusstruktuur on suhteliselt hajus, krundid suured ning kavandatav hoonestus maksimaalselt kahekorruseline, on insolatsiooniprobleemide tekkimine vähetõenäoline.

6.16. 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.

Eluhoonetes normidele vastava radoonitaseme tagamiseks tuleb vajadusel arvestada projekteerimisel radoonikaitse meetmetega vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

6.17. Kultuurilised ja sotsiaalmajanduslikud mõjud

Planeeringualast ca 100 m kaugusele idasuunda jääb endise Vana-Nõo mõisa asukoht ning tugevalt amortiseerunud hoonestus. Kavandatav tegevus ei avalda negatiivset mõju antud

pärandkultuuri objektile.

Planeeringuala vahetus läheduses asub riikliku kaitse all olev ehitismälestis – Nõo õigeusu kirik (registri nr 7245). Muinsuskaitseamet on väljastanud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks, millega on käesolevas planeeringulahenduses arvestatud. Täpsemad tingimused vt ptk 6.13 ning dokumenti lisades.

Planeeringuala jääb kaitsealusest kirikust ja tema struktuurielementidest teisele poole Liivamäe ja Mäe tänavat. Kinnismälestise kaitsevöönd pole looduses eristatav ega visuaalselt jälgitav. Planeeringualas kavandatavate tegevustega (kruntide moodustamine, juurdepääsuteede rajamine, haljastuse mõõdukas kavandamine, hoonete ehitamine) ei kaasne olulist kaitsealuse kiriku silueti nähtavuse ja seda ümbritsevate kaugvaadete vaadeldavuse vähendamist. Hoonetele seatud arhitektuuriliste tingimuste järgimisel, mille kohaselt jätkatakse traditsioonilise arhitektuuriga madalhoonestusega väikeelamupiirkonna arendamist, tagatakse vaadete avatus ehitismälestisele ning kiriku hoone eriilmelisuse säilimine. Mäe tn 6 kinnistule (Pos 4) on planeeritud võimalus parkimiskohtade rajamiseks, mis võimaldab muuhulgas kiriku juurde ohutult parkida ning loob paremad tingimused kiriku külastamiseks.

Planeeritud tegevus põhjustab väikseid muutuseid senises maakasutuses ja visuaalses ilmes – suurem elamumaa krunt olemasoleva asustuse vahel jagatakse väiksemateks kruntideks ning olemasolev elamuala tiheneb. 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 kogukonnael elavdamisele, kasvatades laiemat huvi piirkonna kui väärtusliku elukeskkonna vastu. Üldkasutatava ala kavandamine lisab piirkonnale täiendavat väärtust haljasala ja puhkevõimaluste näol.

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

6.18. 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 (tänavat) 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;

- Tegevuspiirangud salvkaevu hooldusalas, mis on reguleeritud veeseaduses sätestatuga;
- Tegevuspiirangud ehitismälestise kaitsevööndis, mis on reguleeritud muinsuskaitseaduses sätestatuga.

6.19. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Projektid peavad olema koostatud vastavalt kehtivatele projekteerimismääradele 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 ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitistega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikkude ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.

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

Juhul, kui huvitatud isik ei nõustu sõlmima halduslepingut enne detailplaneeringu kehtestamise otsustamist, on vallavalitsusel õigus jätta detailplaneering kehtestamata ning detailplaneeringu koostamine lõpetada.

Vallavalitsus kehtestab detailplaneeringu üksnes juhul, kui on täidetud üks järgmistest tingimustest:

1. Puuduvad välistavad asjaolud ja on sõlmitud haldusleping avalikku ruumi teenindavate katastriüksuste tasuta Vallale üleandmiseks;
2. Rajatiste väljaehitamine on ette nähtud valla eelarvestrateegias või jooksva aasta eelarves.

Planeeringu realiseerimise tegevuskava (orienduv):

1. Planeeringualasse hõlmatud maaüksuste jagamine katastriüksusteks vastavalt kehtestatud maakasutusele.
2. Transpordimaa krundi Pos 5 ning üldkasutatava maa krundi Pos 4 tasuta võõrandamine Nõo vallale.
3. Tehnovõrkude projekteerimine vajalikus mahus (ehitusluba/-teatist taotleva krundi teenindamiseks) ning vajadusel notariaalsete lepingutega maakasutuskokkulepete sõlmimine isikliku kasutusõiguse vormis.
4. Tehnovõrkude rajamine vajalikus mahus ning vajadusel kasutuslubade/-teatiste väljastamine.
5. Hoonetele ehituslubade/-teatiste väljastamine. Kokkuleppel kohaliku omavalitsusega on hoonetele võimalik taotleda ehituslubasid/-teatise enne vajalikus mahus tehnovõrkude väljaehitamist tingimusel, et tehnovõrkude projektid on kooskõlastatud

ning vajadusel ehitusload/-teatised 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 ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundi igakordse omaniku kulul.
7. Hoonetele kasutusloa/-teatise väljastamine.
Kasutusload hoonetele antakse pärast seda, kui Nõo Vallavolikogu 15.12.2022 määruse nr 23 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamises ja väljaehitamisega seotud kulude kandmises kokkuleppimise kord“ § 2 lõike 1 punkti 4 kohased tehnorajatised (vajalikus mahus) on välja ehitatud ja vajadusel on neile antud kasutusload.
8. Üldkasutatava maa (Pos 4) projekteerimine ja rajamine, mis on kohaliku omavalitsuse kohustus.
9. Liivamäe ja Mäe tänavate ristumiskoha ümberehituse projekteerimine, välja ehitamine ning Liivamäe ja Mäe tänavate pindamine vähemalt planeeringuala ulatuses.

Üldkasutatava maa (Pos 4) projekteerimise ja väljaehitamise ning Liivamäe ja Mäe tänavate ristumiskoha ja pindamise tingimustes (sh ajalised tähtsused) lepatakse täpsemalt kokku planeeringu kehtestamise eelselt sõlmitava halduslepinguga.

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