



## TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Töö nr: DP - 0105  
Planeeringu taotluse esitaja: **MAARJA PAALITS**

NÕO vald  
Vissi küla  
NIIDU kinnistu  
detailplaneering

Juhatusel liige

Priit Luts

Töötäitja

Viive Jääger

Tartu 2009

---

Betooni 9  
51014  
TARTU

Tel: 7422 471  
Fax: 7422 606  
E-mail: [tartumkov@datanet.ee](mailto:tartumkov@datanet.ee)

**SISUKORD**

I	SELETUSKIRI. SISSEJUHATUS	4
1.	Detailplaneeringu koostamise alus.	4
2.	Planeeringu eesmärk. Andmed planeeringualal olevate kruntide kohta	4
3.1.	Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid	4
3.2.	Detailplaneeringu aluskaart ja olemasolevad geodeetilised plaanid	4
II	OLEMASOLEV OLUKORD	5
4.1.	Seotus ümbritseva teedevõrguga. Kontaktvööndi funktsion-d seosed	5
4.2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal.	6
4.3.	Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused	6
III	PLANEERINGU LAHENDUS	7
5.1.	Krundi hoonestusala	7
5.2.	Krundi ehitusõigus	8
5.3.	Ehitistevahelised kujad	8
5.4.	Liikluskorralduse põhimõtted	8
5.5.	Haljastus ja heakorrastus. Jäätmekäitlus. Vertikaalplaneerimine	9
5.6.	Tehnovõrgud	10
5.6.1.	Üldosa	10
5.6.2.	Elektrivarustus.	10
5.6.3.	Veevarustus ja tuletõrjevesi	10
5.6.4.	Olmekanaliseerimine. Sademevesi	11
5.6.5.	Sidevarustus	11
5.6.6.	Soojavarustus	11
5.6.7.	Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel	11
5.8.	Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine	12
5.9.	Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	12
5.10.	Servituutide vajaduse määramine	12
5.11.	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
5.12.	Planeeringu rakendamise võimalused	13
6.	JOONISED	14
6.1.	Situatsiooniskeem	15
6.2.	Olemasolev olukord	16
6.3.	Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	17
6.4.	Põhijoonis tehnovõrkudega	18
6.5.	Tehnovõrkudega liitumise skeem	19
6.6.	Illustratiivjoonis	20
7.	KOOSKÕLASTUSED PLANEERINGU KOOSTAMISEL	21
7.1.	Kooskõlastuste kokkuvõte	22
8.	LISAD	23
8.1.	Nõo Vallavolikogu 23.oktoobri 2008 otsus nr 223 detailplaneeringu algatamise ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta	24

8.2.	Nõo Vallavalitsuse korraldus nr 383 27.10.2008 Niidu kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamise ja detailplaneeringu koostamise lepingu sõlmimise kohta	26
8.3.	Niidu kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad	27
8.4.	Niidu katastriüksuse plaan	31
8.5.	Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused nr.164417	32
8.6.	Lõuna Regionaalse Maanteeameti tingimused detailplaneeringu koostamiseks (kiri 02.11.2009 nr 7.3/09-01471/021)	33
8.7.	RMK kooskõlastus (kiri nr 3-1.20/821 23.11.2009)	34
8.8.	Lõuna Regionaalse Maanteeameti kiri 21.12.2009 nr 7.3/09-01449/036 detailplaneeringu kooskõlatamise kohta	35
8.9.	Nõo Vallavalitsuse korraldus nr 9 11. 01.2010 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta	36
8.10.	Väljavõte ajalehest <i>Postimees</i> : teade detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta, 20. 01.2010	37
8.11.	Nõo Vallavolikogu 18.märtsi 2010 otsus nr .... dp kehtestamise kohta	38

## **I SELETUSKIRI, SISSEJUHATUS**

### **1. Detailplaneeringu koostamise alus**

Detailplaneering on algatatud Nõo Vallavolikogu 23.oktoobri 2008 otsusega nr 223. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2 ja § 30 lõike 1 punkti 2, Planeerimisseaduse § 9, § 10 lõike 5 ja § 13 lõike 2, Nõo Vallavolikogu 29.juuni 2006 määrusega nr 15 kehtestatud Nõo valla üldplaneeringu, Nõo Vallavolikogu 26. juuni 2003 määrusega nr 15 kehtestatud Nõo valla ehitusmääruse punktide 4.2 ja 4.9 ning Nõo Vallavolikogu 23. oktoobri 2008 otsuse nr 223 *Detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine* alusel andis Nõo Vallavalitsus korralduse kinnitada Vissi külas asuva Niidu kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.

### **2. Planeeringu eesmärk**

#### **Andmed planeeringualal olevate kruntide kohta**

#### **2.1. Planeeringu eesmärk**

Detailplaneeringu eesmärgiks on parima hoonestusala leidmine kinnistul ja ehitusõiguse ning juurdepääsu määramine.

#### **2.2. Andmed planeeringualal olevate kruntide kohta**

**NIIDU** katastriüksus

- registriosa nr 3965404,
- katastritunnus 52801:009:0362
- pindala 70024 m<sup>2</sup>
- maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (010; M)

Juurdepääsutee tõttu on planeeringualasse kaasatud osa Elva metskond 46 katastriüksusest (52801:009:0704) ja osa 22153 Vapramäe - Vellavere tee katastriüksusest (52801:009:0164).

### **3.1. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid**

3.1.1. Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K &H 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29.juuni 2006 määrusega nr 15.

3.1.2. Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2008-2020 (AS Kobras 2008).

### **3.2. Detailplaneeringu aluskaart ja olemasolevad geodeetilised plaanid**

3.2.1. Niidu kinnistu katastriüksuse plaan M 1: 2000; koostatud 15.01.2007 OÜ Brom poolt (litsents nr 386 MA-k 03.09.1997).

3.2.2. Niidu kinnistu geodeetiline alusplaan M 1: 500; koostatud 03.07.2009 Tartu Maa- korralduse OÜ (litsents nr 62 MA-k 14.12.2004) poolt, kus koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

## II OLEMASOLEV OLUKORD

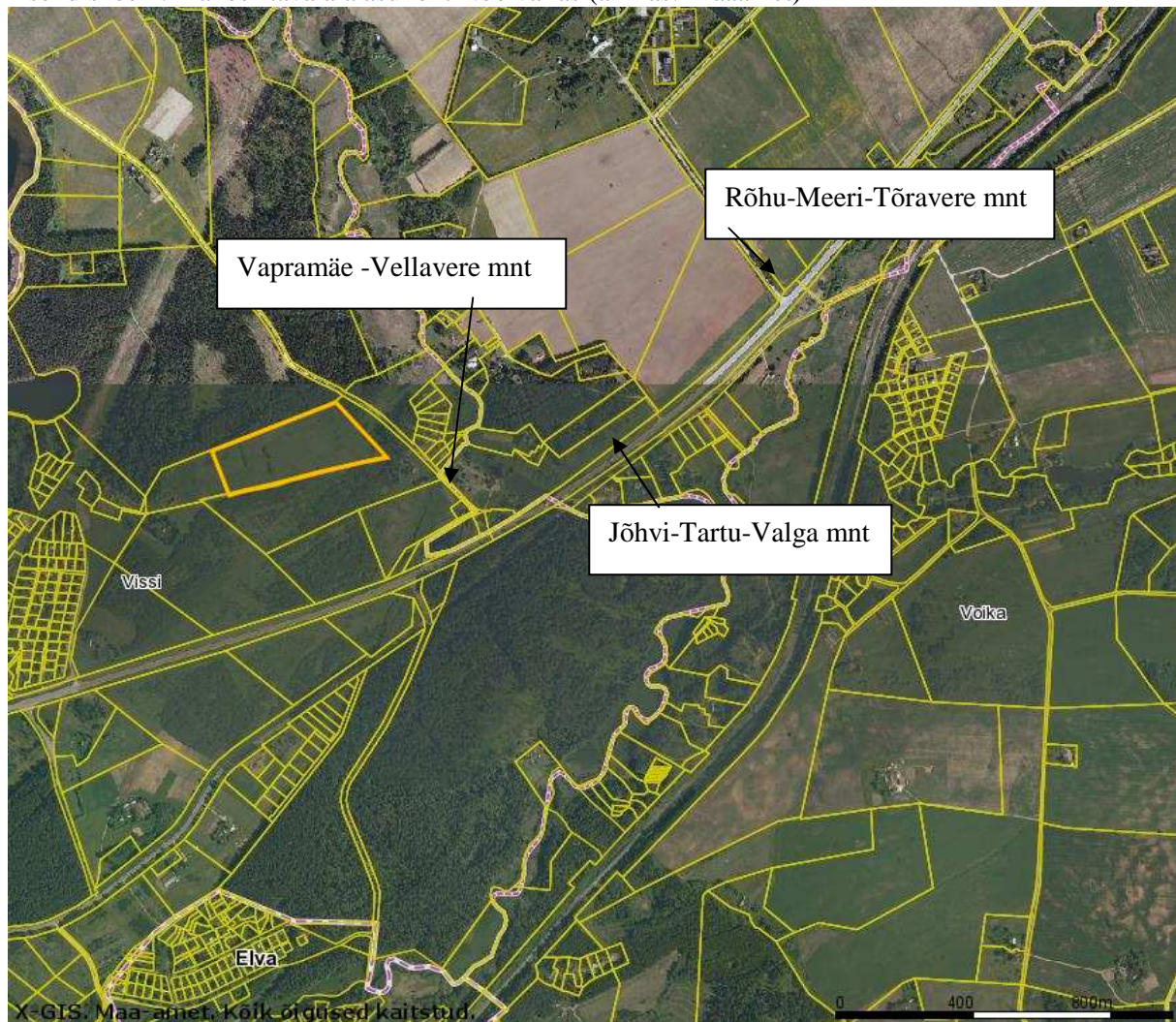
### 4.1. Seotus ümbritseva teedevõrguga.

#### Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Nõo valla lääneosas Vissi külas.

Planeeringuala paiknemine riigimaanteede läheduses tagab suhteliselt hea ühenduse suuremate asustatud punktidega (Elva linna kaugus planeeringualast ca 2,6 km, Nõo vallamajani jääb maanteed pidi transpordivahendiga liikudes ligi 5 kilomeetrit), kuna alale juurdepääsuks kasutatav Vapramäe—Vellavere kõrvalmaantee nr 22153 jääb Niidu kinnistust ca 35 meetri kaugusele, nimetatud maanteed pidi Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee liikudes aga tuleb läbida ca 0,8 kilomeetrit.

Asendiskeem. Planeeritava ala asukoht Nõo vallas (allikas: Maaamet)-



Käesolev planeering käsitleb hajaasustuspiirkonda jäävat maaüksust, mis jääb samas rohekoridori alale. Piirkonnas domineerivad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Tihedam asustus jääb suuremate teede ja veekogude äärde.

Kontaktvööndis on valdavalt metsad, lähiumbrusse (enamjaolt teisele poole riigimaanteid) jäävad 1-2 korruselised kahepoolse katusekaldega (katusekalded jäävad vahemikku 15-45°) väikeelamud, ehitusjoon ei ole selgelt välja kujunenud. Hoonete viimistluses on kasutatud enamjaolt puit-, kivi jt. looduslikke materjale.



Roheline võrgustik on ökoloogiline võrgustik, mis tagab koosluste arengut looduslikkuse suunas, toetab bioloogilist mitmekesisust, tagab stabiilse keskkonnaseisundi ja toetab keskkonna loodusliku iseregulatsiooni toimimist.

Rohevõrgustiku säilimist tagavad kasutus- ja ehitustingimused:

- olemasolevate looduslike rohealade ning koridoride maakasutust ei tohi muuta, sh ei tohi metsasid raadata;
- rohevõrgustiku toimimise tagamiseks lubada metsaaladel piirdeaedade paigaldamine ainult ümber õuemaad;
- jälgida, et kavandatav asustus ei lõikaks läbi rohelise võrgustiku koridori.

#### **4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal.**

Planeeritava ala pindala on ca 7,1 ha, planeeritava alana käsitletakse lisaks Niidu katastriüksusele (pindala 70024 m<sup>2</sup>) osa Elva metskond 46 katastriüksusest (52801:009:0704) ja osa 22153 Vapramäe - Vellavere tee katastriüksusest (52801:009:0164).

Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (M 011).

Planeeritav kinnistu piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega:

idast ja lõunast Roosimäe (52801:009:0622), läänest Liisu-Lauri (52801:009:0361) katastriüksusega, põhjanaabriks jääb Elva metskonna (52801:009:0704) katastriüksus.

Ülevaate planeeringuala paiknemisest annab situatsiooniskeem (joonis 1).

Planeeringualal valitsevad valdavalt nõrgalt leetunud mullad (Lk I) ja kahkjad leetunud mullad (LP), leetjad mullad (KI) paiknevad planeeritava ala põhjapoolses küljes.

Pinnamoelt on planeeritav ala rohevõrgustikuala koridorile omaselt vahelduva langusega, maapinna absoluutkõrgused jäävad kõrgusvahemikku 40.50-60.73 (kõrgused Balti süsteemis), kusjuures maapind langeb kogu ala ulatuses ida suunas.

Planeeringuala on enamjaolt kaetud võsaga.

#### **4.3. Planeeringualal asuvad ja sellele ulatuvad kitsendused**

Paiknemise tõttu Vapramäe - Vellavere **kõrvalmaantee** nr 22153 ääres ulatuvad planeeritava Niidu kinnistule riigimaantee teekaitsevöönd ja sanitaarkaitsevöönd:

- riigimaantee teekaitsevöönd – laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge 50 meetrit (Alus: *Teeseadus §13*)
- riigimaantee sanitaarkaitsevöönd – lähtuvalt Teede- ja sideministri 28.septembri 1999.a. määrusest nr 55 *Tee projekteerimise normid ja nõuded* kehtiv sanitaarkaitsevöönd 60...300m, sõltuvalt tee klassist (klassita tee; millega piirnemisel arvestatakse horisontaalkaugusena sõidutee servast kaitsevööndiks 60 meetrit).

**Tehnovõrkudest** läbivad Niidu kinnistut järgmised elektriõhuliinid:

- ida-lääne ja kagu-loode suunas kulgev 15 kV keskpinge õhuliin,
- kirde-edelasuunaline 35 kV keskpinge õhuliin
- samuti kirde-edela suunas 110 kV kõrgepinge õhuliin,

mistõttu olemasolevatest tehnovõrkudest tingitult kitsendavad maakasutust vastavalt määrusele *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* 15 kV liinide puhul -10 m ja 35kV ning 110kV õhuliinide puhul 25 m ulatuses mõlemal pool liini telge elektri õhuliini kaitsevööndid. Olemasolev situatsioon on kirjeldatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 2).

## PLANEERINGU LAHENDUS

### 5.1. Krundi hoonestusala.

**Sobiva hoonestusala valikul** lähtutakse järgmistest tingimustest:

- 1) Juurdepääsutee olemasolu kinnistu põhjaosas - mahasõiduna Vapramäe – Vellavere kõrvalmaanteelt nr 22153 (tingimused Lõuna Regionaalselt Maanteeametilt, kiri nr 7.3/09-01471/021);
- 2) kinnistu kesk- ja idakülge läbivate elektriõhuliinide poolt maakasutuse kitsendamine (täpsemalt käsitletud ptk. 4.2);
- 3) asukoha kõlvikuline koosseis;
- 4) asukoha atraktiivsus.

Hoonestusala asukoha valikul osutus olulisemaks teguriks olemasolev sissesõidutee.

Kasutades naabruses Elva metskonnas kulgevat pinnasteed piisab Niidu kinnistule pääsuks läbida naaberkinnistut ainult ca 35 m ulatuses, ülejäänud sissesõidetud tee jätkub juba planeeritaval kinnistul.

Üle Niidu kinnistu kulgevad elektri kesk- ja kõrgepingeliinid välistavad ehituste rajamist liinide piirkonnas.

Detailplaneeringu tehnovõrkudega põhijoonisel (joonis 4) on määratud **hoonestusala**.

Kuna planeeringualal on tegemist väga vahelduva reljeefiga, osutus valituks kõrgem koht metsaharvendikus, kus reljeefi muutused lähiumbrusega võrreldes pole nii suured.

Kõlvikuliselt jääb ehitusala alla lisaks võsastunud rohumaale väikses ulatuses noort kaasikut.

Hoonestusala valikul on püütud vältida väärtusliku metsa jäämist hoonestusala piiridesse.

Kuigi antud kohavalik põhjustab osaliselt noorte kaskede maha võtmist, jäävad alles atraktiivsemad puudesalud (männid, kuused) planeeringuala idapoolses küljes.

Hoonestusala on planeeringualal paigutatud piiratud territooriumile, suurem osa kinnistust jääb hoonestamata. Taoline krundi piiratud hoonestatus viitab hajaasustuse suunitlusele ning samuti rohevõrgustiku koridori piirkonnale omase metsa säilitamisele.

Planeeringu tehnovõrkudega põhijoonisel on kujutatud ka soovituslikud hoonete asukohad, mis on looduses maaomanikule kätte näidatud ning heakskiidu leidnud.

Hoonestusala määramisel peavad ehitatavad hooned oma suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise terviku. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kinnistu jagamiseks kaheks osaks, mille tulemusel muutub Niidu kinnistu maakasutuse sihtotstarve.

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

KRUNDI AADRESS		PINDALA m <sup>2</sup>		MAAKASUTUS	
planeeringu eelne	planeeringu järgne	planeeringu eelne	planeeringu järgne	planeeringu eelne	planeeringu järgne
<b>NIIDU</b>	<b>POS 2</b>	70024 m <sup>2</sup>	59424 m <sup>2</sup>	<b>M</b>	<b>M</b>
	<b>POS 1</b>	-	10600 m <sup>2</sup>	-	<b>E</b>

011; M-maatulundusmaa, 001; E-elamumaa – vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a. määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*.

## 5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on kajastatud tabelis 2 ja tehnoorkudega põhijoonisel (joonis 4)

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi POS nr	planeeritav maakasutuse sihtotstarve	planeeritav krundi kasut. sihtotstarve	suurim lubatud ehitusalune pind (m <sup>2</sup> )	suurim lubatud hoonestusala pind (m <sup>2</sup> )	hoonete lubatud arv krundil (põhihoone +abihooned)	hoonete suurim ja vähim lubat kõrgus (m)
POS 1	E 100%	EP	kuni 350	700	3 (1+2)	9/5
POS 2	M	HL	-	-	-	-

EP – pereelamu maa, HL- looduslik haljasmaa - krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt 2002. a. välja antud juhendmaterjalile *Planeeringute leppemärgid* järgi

Planeeringuga kavandatud väikeelamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kaks kõrvalhoonet.

## 5.3. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a. määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*, mille järgi hoonetevahelise minimaalse kuja laiuseks väikeelamutel on 8 m. Nimetatud hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kui aga kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

## 5.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Käesoleval ajal kinnistule korralik juurdepääs transpordiga puudub. Olemasolev juurdepääs kujutab endast piiratud nähtavusega mahasõitu.

Seoses alalise liikluse lisandumisega juurdepääsuteele on planeeringuala suurendatud mahasõidust mõlemas suunas ca 30 m ulatuses ning nähtud ette risti maanteega trübiga mahasõit koos 30 m pikkuste sisse-ja väljavoolukraavidega. Kraavide rajamiseks ning nähtavuse tagamiseks on vajalik eemaldada riigitee äärsest metsaservast puid.

**Mahasõidu rajamiseks** tuleb tulevikus koostada vastav tehniline projekt, mis kooskõlastada Lõuna Regionaalse Maanteeametiga. Mahasõidu ehitamiseks tuleb võtta tee-ehitusluba. Eelpoolnimetatud projekti koostamine eeldab tulevikus geaaluse täiendamist, mis antud detailplaneeringu koosseisu ei kuulu.

Planeeringualale juurdepääsutee mahasõidu planeeringukohane väljaehitamine riigiteelt tuleb planeeringu kehtestamisel näha ette enne hoonestamist.

Detailplaneeringus on lisaks mahasõidu korrigeerimisele ette nähtud olemasoleva sissesõidetud tee laiendamine, kujundades teemaa laiuseks 3,5 meetrit.

Positsioonil 1 kavandatud hoonestusalani liikumiseks on planeeringuga kavandatud ca 70 meetri pikkuse uue teeosa rajamine, mis lõpeb parkimisplatsiga. Rajatava tee äärde on pinnase kuivendamiseks ning sademevee kogumiseks ja ärasuunamiseks ette nähtud uue kraavi kaevamine.

Planeeringu põhijoonisel on kujutatud teosade ristlõiked.

Tee jääb kinnistu koosseisu, eraldi transpordimaa sihtotstarbega krundi ei moodustata. Samalt teelt on võimalik pääseda ka Niidu kinnistu positsioonil 2 paiknevale maatulundusmaa krundile.



**Parkimine** lahendatakse krundil krundisiseselt.

Elamukruntidel arvutatakse minimaalne parkimiskohtade arv krundil (P) vastavalt elamute parkimismormidele äärelinna kohta (EVS 843:2003 *Linnatänavad*) suletud brutopinna (A) ja parkimismormatiivi (n) korrutisena:

$$P (\text{parkimiskohtade arv}) = A (\text{suletud brutopind}) \times n (\text{parkimismormatiiv})$$

Eelpooltoodud valemi järgi kujuneb krundi keskmiseks parkimismormiks 2 - 3 kohta krundil, millest 2 kohta on ette nähtud elanikele ja 1 külalistele.

Parkimisplatsi täpsem paiknemine lahendatakse hoone projektiga.

Parkla ja sõidutee puhul kasutada sademevett läbilaskvaid materjale (peenkillustik, kruus). Mitte katta parklat asfaltkattega, kuna see on antud keskkonnas sobimatu.

### 5.5. Haljastus ja heakorrastus. Jäätmekäitlus. Vertikaalplaneerimine

Kuna tegemist on rohevõrgustiku koridori jääva kinnistuga, kus valdavalt on tegemist võsa ja metsaga kaetud kinnistuga, pole detailplaneeringuga ette nähtud kohustuslikku kõrghaljastuse rajamist.

Hoonete ja kommunikatsioonide projekteerimisel lähtuda olemasolevast kõrghaljastusest ja selle säilitamise vajadusest.

Õuealal on lisaks kõrghaljastusele soovitatav pöörata tähelepanu madalhaljastusele (ja ilu-aiandusele), milleks kasutada vastava spetsialisti abi. Seda tehakse planeeringule järgneva projekteerimis- ja ehitustegevuse käigus.

**Väärtusliku maastiku säilimise tagamisel tuleb järgida järgmisi kasutatavaid meetmeid:**

- säilitada traditsiooniline maastikustruktuur ja maakasutus;
- vältida väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente;
- mitte lubada ehitustegevuse ulatuslikku laienemist maastikuliselt esteetilises ja ökoloogiliselt tundlikus paigas;
- rohevõrgustiku toimimise tagamiseks piirdeaedade paigaldamist lubada ainult ümber õuema.

Rohevõrgustiku koridori jääva kinnistu puhul on olemasoleva maastiku säilitamise huvides tähtis, et hoonestusala (ühtlasi õueala) paikneks võimalikult väikesel territooriumil.

Piirdeaia rajamisel eelistada naturaalseid materjale. Võimalikud piirde variandid on: metallvõrkpiire, puitlippaed, hekiga piiratud võrk- või lattaed.

Tähtis on piirde kokkusobimine hoone arhitektuuriga. Vastavalt Nõo valla ehitusmäärusele tuleb eramajade piirdeaedade rajamisel kinni pidada väljakujunenud traditsioonist.

### Jäätmekäitlus

Olmeprügi jaoks paigaldada kinnine *konteiner*, mille koht määratakse hoone ehitusprojektis. Konteiner varjata variseina abil, et see jääks varjatuks nii elanikele kui küllastajatele.

Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

**Vertikaalplaneerimine** lahendada täpsemalt edaspidi koostatavate projektide raames.

Mahulisi maapinna tõstmisi ega langetamisi planeeringus täiendavalt ette ei nähta.

Planeeringus on vertikaalplaneering näidatud hoonestusalale viiva tee ja parkla osas.

## **5.6. Tehnovõrgud**

### **5.6.1. Üldosa**

Tehnovõrkudega põhijoonis (joonis 4) on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele.

### **5.6.2. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused nr. 164417.

Elektrivarustuse kindlustamine on võimalik Roosi 15/0,4 kv alajaama baasil.

Objekti elektrivarustuseks kavandatakse sissesõidutee äärde krundi piirile 0,4 kV maa-liitumiskilp, mis peab olema vabalt teenendatav.

Liitumiskilbi elektrivarustamine on kavandatud maakaabelliiniga..

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi nähakse ette maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigalduse peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kinnistul asuvad Eesti Energia AS- le kuuluvad 15 kV ja 110 kV õhuliinid, mille ümberpaigutamist võrgu valdaja ei kavanda.

Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003.a. määrusega nr 184 kehtestatud *Võrgueeskirjale*.

### **5.6.3. Veevarustus ja tuletõrjevesi.**

Paiknemise tõttu hajaasustuspiirkonnas ühtne veevärk ja kanalisatsioon ümbruskonnas puudub.

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse puurkaevuga.

Puurkaevu projekteerimiseks tuleb taotleda tingimused kohalikust omavalitsusest ning esitada Keskkonnaametile taotlus puurkaevu projekteerimiseks.

Puurkaevu tellimisel on vajalik teada reaalselt vajalikku veekogust, kusjuures tuleb arvestada veekogust m<sup>3</sup>/ööpäevas. Arvestades ühe majapidamise kohta keskmiselt 4 inimest ja ühe inimese veetarbimiseks 150 l/ööpäevas, tuleb vajalik veekogus antud juhul 0,6 m<sup>3</sup>.

Ühe kinnisasja vajaduseks rajatavale põhjaveehaardele (puurkaevule) ei moodustata sanitaarkaitseala (alus: *Veeseadus §28 lg 3*), küll aga moodustatakse hooldusala. Hooldusala peab olema vähemalt 10 m raadiusega.

Sellise veevõtukohta hooldusnõuded on sätestatud keskkonnaministri 16.12.1996.a. määrusega *Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine*.

Eelpool nimetatud määrusest tulenevalt tuleb täita nõudeid, mis seisnevad:

- Kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, prügikastid, õlimahutid jne) suhtes põhjaveevoolu suunas ülesvoolu ja neist võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m);
- Kaevu hooldusala säilimise ja korrasoleku eest vastutab kaevu omanik või haldaja;
- Puurkaevu suudme manteltoru ots peab jääma vähemalt 30 cm võrra maapinnast kõrgemale ja olema suletud

### **Tuletõrjevesi.**

Planeeringualale tuletõrje veevõtukohta ei kavandata.

Lähim Nõo valla avalik tuletõrje veevõtukoht paikneb planeeringualast ca 0,8 km kaugusel Tõravere alevikus Tõravere vesiveski juures, alternatiivne veevõtukoht paikneb vana maantee silla kõrval Elva jõe ääres.

#### 5.6.4. Olmekanalisatsioon. Sademevesi

Ühtse kanalisatsioonitrassi puudumisel piirkonnas tuleb planeeritava kinnistu kanalisatsioon lahendada imbväljakuga. Põhjavee keskmine kaitstus piirkonnas ei nõua immutamisele eelnevat reovee puhastamist biopuhastis.

Heitvete loomulik imbumine pinnasesse on kõige tavalisem ja üldjuhul kõige tõhusam heitvee kõrvaldamise viis. Kõnealuse meetodi kasutamine sõltub pinnase suutlikkusest heitvett vastu võtta. Heitvete puhastamise lõppetapp leiab aset vahetult imbväljaku killustikukihis ja seda ümbritsevas pinnases.

Ühepereelamu heitvete käitluseks sobib 2 m<sup>3</sup> (kuni 4 inimest) septik ja 2x8 m pikkune imbväljak. Imbväljaku kuja on 10 meetrit ja septiku kuja 5 meetrit (Alus: *Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001 määrus nr171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded, RTI 2001,47,261*).

Imbväljaku rajamisel ühendatakse paigaldatavad dreanažtorud septiku väljundtoruga.

Imbväljaku hooldamisel on oluline septiku puhastamine, mitte harvemini kui kord aastas.

Keelatud on puude ja põõsaste istutamine imbväljakule.

Kanalisatsiooni ei tohi kallata õlised, värve, lahusteid jm ohtlikke kemikaale.

Vajalik on fekaaliautole tagada juurdepääs septikule.

Juhul kui ei ole põhjavee seisundi halvenemise ohtu, võib heitvett immutada pinnasesse mitte lähemal kui 50 m kaugusel veehaarde (antud juhul puurkaevu) sanitaarkaitseala välispiirist (Alus: *Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001 määruse nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ §10 lõige 2.*)

Sademeveekanaliseerimise eraldi ei kavandata, sademevesi immutatakse pinnasesse.

#### 5.6.5. Sidevarustus

Planeeringuala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid.

Sidevarustus lahendatakse mobiilside baasil.

#### 5.6.6. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate ning kavandatavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt.

Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning minimaalselt keskkonda saastavaid süsteeme.

Võimalikud kütteallikad on elektri- või tahkeküte, samuti soojuspumbad.

Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

#### 5.6.7. Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	planeeringu algatamise eelne pikkus planeeritaval alal (m)	planeeringuga kavandatav pikkus planeeritaval alal (m)	planeeringuga kavandatav pikkus liitumispunktini
keskpingeõhuliin	81	-	-
madalpingekaabel	-	240	165

Tabel ei kajasta vee- ja kanalisatsioonitorustiku pikkust, sest nende rajamine on kavandatud krundil individuaalselt, sõltuvalt rajatiste asukohast, mis täpsustatakse iseseisvate projektidega.

**5.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.**

Planeeringualal ei ole ega ei planeerita keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi, mistõttu detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis. Müra-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse.

- **Keskkonnasäästliku reoveelahenduse** rakendamiseks tagada reoveekogumise süsteemi laitmatu funktsioneerimine  
Sadameveekanalisatsiooni ja pinnasesse juhitud sajuvesi peab vastama heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale.
- **Ehitiste ja rajatiste asukoha määramisel** lähtuda maastikulistest ja geotehnilistest tingimustest. Hoonete ja rajatiste teenindusmaa valida selliselt, et eluhoonetes oleks tagatud piisav päevane valgustatus.
- **Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse** tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

Kuna tegemist on rohevõrgustiku koridori jääva alaga, tuleb esmalt järgida väärtusliku maastiku säilimise tagamisel kasutatavaid meetmeid:

- säilitada traditsiooniline maastikustruktuur ja maakasutus;
- vältida väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente;
- mitte lubada ehitustegevuse ulatuslikku laienemist maastikuliselt esteetilises ja ökoloogiliselt tundlikus paigas.

**5.9. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele**

Põhinõudeks on jälgida piirkonna ehitustraditsioone, hoonestuslaadi ja planeerimisviisi.

Planeeringuga antakse ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks. Eramu kõrgus võib olla kuni 2 korrust (9 meetrit) ja ehitusalune pind kuni 250 m<sup>2</sup>. Viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada looduslähedasi materjale nagu puit, kivi, klaas. Vältida tuleb arhitektuursete modernlahenduste ja sobimatute tehismaterjalide kasutamist. Soovitav katusetüüp on viilkatus ja poolkelpkatus, katusekalde nurk 25-40°.

Lisaks elamule võib krundile püstitada kuni 2 kõrvalhoonet, kusjuures soovitatav on viia kõrvalhoonete ja elamu arhitektuursete lahendid omavahel kooskõlla.

Krundi õueala piirdeks on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune võrkaed, ažuurne lippaed või madal looduslikest materjalidest piire.

Vastavalt Nõo valla ehitismäärusele peab ehitis olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Edasisel projekteerimisel lähtuda Nõo valla ehitismäärusest.

**5.10. Servituutide vajaduse määramine**

Lähtuvalt asjaõigusseadusest tehakse ettepanek järgmiste servituutide seadmiseks:

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus.

teeniv kinnisasi /krunt, millele seatakse servituut	valitsev kinnisasi/krunt, mille kasuks seatakse servituut	servituut
Elva metskond	Niidu kinnistu	teeservituut reaalservituudina
Elva metskond	elektriliini valdaja (Eesti Energia)	tehnovõrguservituut (elekter)

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

Krundivaldaja tegevust piiratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

**5.12. Planeeringu rakendamise võimalused:**

5.12.1. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

5.12.2. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust taotlema ehitusloa vastavalt Ehitusseadusele.

5.12.3. Puurkaevude rajamist korraldab *Veeseaduse §30* alusel Keskkonnaministri määrus nr 8 30.01.1997 lisa 2:

- Puurkaevud rajatakse ainult projekti alusel, olenemata puurkaevu sügavusest.
- Puurkaevu projekteerimiseks tuleb krundi valdajal (arendajal) esitada vormikohane taotlus keskkonnaametile, kus lahendatakse taotlus kahe nädala jooksul. Puurkaevu projekteerimise alustamiseks saadakse tingimused ka kohalikust omavalitsusest.
- Projekteerimist lubava vastuse korral tuleb pöörduda Põhjavee litsentsikomisjoni poolt tunnustatud firma poole projekteerimise alustamiseks.
- Kohalik omavalitsus määrab, kellele tuleb kooskõlastada projekt.
- Kohalik omavalitsus kinnitab projekti ning võib väljastada ehitusloa või kirjaliku nõusoleku puurkaevu rajamiseks.
- Puurimisloa väljastab Eesti Geoloogiakeskus.

5.12.4. Planeeringualale juurdepääsutee mahasõidu planeeringukohane väljaehitamine kõrvalmaanteelt nr 22153 Vapramäe - Vellavere km 0,77, tuleb planeeringu kehtestamisel näha ette enne hoonestamist.

Mahasõidu ehitamiseks koostada vastav tehniline projekt (joonis), mis kooskõlastada Lõuna Regionaalse Maanteeametiga. Mahasõidu ehitamiseks tuleb võtta tee-ehitusluba.

5.12.5. Planeeritud elektrikaabli paigaldamiseks koostada projekt, mis kooskõlastada Lõuna Regionaalse Maanteeametiga.

Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 26.juuni 2003.a. määrusega nr 184 kehtestatud *Võrgueeskirjale*.

5.12.6. Kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusprojektide koostamiseks tuleb järgida Nõo valla ehitusmäärust, kus on antud arhitektuursed tingimused projekteerimiseks ja ehitamiseks (vt pt.59)

5.12.7. Planeeritava alaga seotud infrastruktuuri ehitab välja krundi valdaja.

5.12.8. Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele projektidele.

5.12.9. Detailplaneering on aluseks maaüksuse kruntideks jagamisele ning katastriüksuste sihtotstarvete muutmise.

Seletuskirja koostas:

/Viive Jääger/



6. **JOONISED**

6.1. SITUATSIOONISKEEM

6.2. OLEMASOLEV OLUKORD

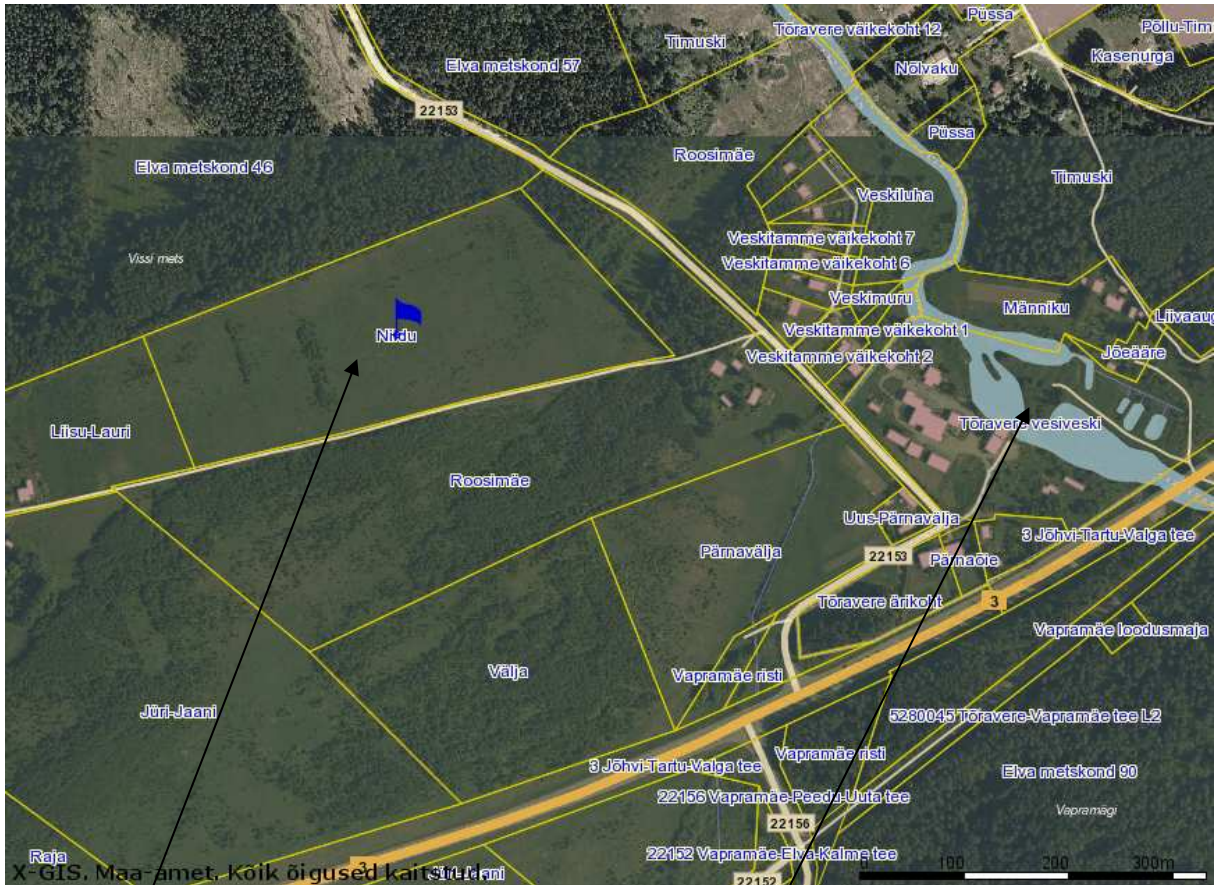
6.3. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

6.4. PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA

6.5. ELEKTRIGA LIITUMISE SKEEM

6.6. ILLUSTRATIIVJONIS

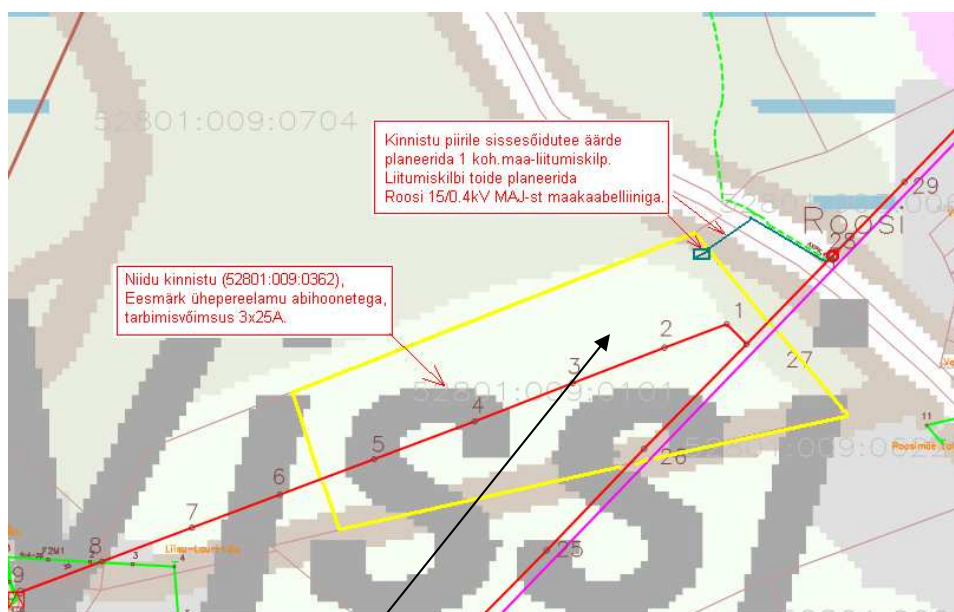
JOONIS 1.  
SITUATSIOONISKEEM  
M 1: 5000



Planeeringuala

Tuletõrje veevõtukoht

**Joonis 5**  
**ELEKTRIGA LIITUMISE SKEEM**



Planeeringuala

**7. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL**

**7.1. Kooskõlastuste kokkuvõte**

**7.1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte**

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuup.	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	kooskõlastuse asukoht	Märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	RMK Tartumaa metskond	nr 3-1.20/821 23.11.2009	Kinnisvara korraldamise talituse juhataja Andrus Lauren	Lisad, kiri nr 3-1.20/821 23.11.2009	Kooskõlastatud, tee servituudi seadmise protsess toimub vastav. õigusaktides sätestatud korrale
2.	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehn. büroo	nr.7-15/2-64 14.12.2009	peainspektor Pjotr Vorobjov	joonis nr 4	Kooskõlastatud, viseeritud seletuskiri, situatsiooni skeem
3.	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	14.12.2009 nr. 9380/2009	Arendus-ehitusosakonna Lõuna piirk. projektijuht Harri Viks	joonis nr 4	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
4.	Lõuna Regionaalne Maanteeamet	Nr 7.3/09-01449/036 21.12.2009	direktori aset. Janar Taal	Lisad, kiri nr 7.3/0901449/036 23.11.2009	Kooskõlastatud ting-tel: Juurdepääsutee mahasõidu planeeringu-kohane väljaehitamine kõrvalmaanteelt tuleb dp kehtestamisel näha ette enne hoonestamist. Mahasõidu ehitamiseks võtta tee-ehitusluba. Planeeritud elektri-kaabli paigaldamiseks koostada projekt, mis kooskõlast. Lõuna Regionaalse Maanteeametiga.



**8. LISAD**

