

Töö nr DP-01-16

**Tartu maakond
Nõo vald
Nõo alevik**

TARTU TN 3 ASUVA KINNISTU JA SELLE LÄHIALA DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Elva Tarbijate Ühistu**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

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

Planeerija: **Evelyn Jallai**

**Tartu
2016**

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	4
4. PLANEERINGU LAHENDUS.....	4
4.1. Krundijaotus.....	4
4.2. Krundi ehitusõigus	4
4.3. Krundi hoonestusala määramine.....	5
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	7
4.7.1. Veevarustus.....	7
4.7.2. Tuletõrjeveevarustus.....	7
4.7.3. Reovee kanalisatsioon.....	7
4.7.4. Sademevee kanalisatsioon	7
4.7.5. Elektrivarustus	8
4.7.6. Sidevarustus.....	8
4.7.7. Soojarvarustus.....	9
4.7.8. Välisvalgustus.....	9
4.7.9. Tehnovõrkude koondtabel.....	9
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	9
4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse- täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	10
4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	10
4.11. Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	10
4.12. Servituutide vajaduse määramine	10
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	11
4.15. Planeeringu elluviimise võimalused.....	11
5. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	13

II GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem	14
2. Olemasolev olukord	15
3. Kontaktvöönd	16
4. Põhijoonis	17
5. Tehnovõrgud	18
6. Maakasutus ja kitsendused	19
7. Elektrivarustuse skeem	20
8. Illustreeriv joonis	21

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Elva Tarbijate Ühistu.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus olemasoleva hoone asemele uue kauplushoone püstitamiseks.

Lähtedokumendid

- Nõo Vallavolikogu 26.11.2015 otsuse nr 75 „Detailplaneeringu algatamine“ muutmine. Nõo Vallavolikogu 25.02.2016. a otsus nr 81.

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ Geocentrum (registrikood 11044182) poolt märts 2015. a ning veebruar 2016. a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GA-5-2015).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Nõo valla üldplaneering (kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006. a määrusega nr 15)
- Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2013-2024 (Kobras AS, töö nr 2012-16)
- Nõo alevikus asuva Tartu tn 3a kinnistu detailplaneering (Prope Mare Keskkonna Agentuur OÜ, töö nr DP070021; kehtestatud Nõo Vallavolikogu 15. novembri 2007. a otsusega nr 174)
- Nõo alevikus asuva krundi Tartu tn 5 ja krundi Tartu tn 3 osa detailplaneering (Kobras AS, töö nr L-25/030; kehtestatud Nõo Vallavolikogu 20. veebruari 2003. a otsusega nr 35)

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala hõlmab Tartu tn 3 kinnistut (52801:010:0386), osaliselt Tartu tn 5 (52801:010:0373) ja osaliselt 22154 Aiamaa-Nõo tee T3 kinnistut (52801:010:0048). Planeeringuala suurus on ca 0,6 ha (vt joonis 2).

Tartu tn 3 kinnistul asub 1-korruseline ristiküliku-kujulise plaaniga viilkatusega kauplushoone. Hoone välisviimistlusmaterjaliks on puitlaudis. Peasissepääs koos välistrepiga ja kaldteega asub tänava pool. Tartu tänava ja kaupluse vahel asub parkla, mille manööverdamise ala paikneb transpordimaa kinnistul. Kaupluse majandushoov asub hoone tagaküljel (vt joonis 2). Tartu tn 5 kinnistu juurdepääs toimub läbi Tartu tn 3 kinnistu.

Tartu tn 3 kinnistul puudub kõrghaljastus. Tartu tn 5 kinnistul Tartu tn 3 ja Tartu tn 5 vahelise kinnistupiiri läheduses asub puuderivi.

Planeeringualale ulatub osaliselt Tartu tn 5 kinnistul asuv vundament ning puurkaevu sanitaarkaitseala (30 m, puurkaevu registrikood PRK0006919).

Tartu tn 3 kinnistul puudub piire. Tartu tn 5 on piiritletud metallvõrkaiaga. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 64,20 – 66,66.

Krundil on olemas vee-, reoveekanaliseerimise-, elektri- ja sideühendus.

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega kultuurimälestisi.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeringualal paiknevate kruntide kohta.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Ehitisealune pind, m² (ehitisregister)</i>
Tartu tn 3	2721	Ärimaa	592
Tartu tn 5	14362	Tootmismaa 95% Elamumaa 5%	1586

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringu ala asub Nõo alevikus Tartu tänava ääres, mis on riigitee nr 22154, Aiamaa-Nõo. Tartu tänav on Nõo alevikku läbiv keskne tänav.

Nõo valla üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks planeeritud tootmis- ja ärimaa. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Planeeringuala lähipiirkonna juhtfunktsiooniks on elamumaa ja sotsiaalmaa.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad enamasti kahekorruselised elamud. Hoonestuse põhiliseks välisviimistlusmaterjaliks on puitlaudis ja krohv. Katusetüüpidest esineb viilkatust ja kelpkatust. Piirkonnas esineb puitlippaedu ning ka metallvõrkaedu, esineb ka hekke.

Planeeringualale ulatub Nõo kirikuaia (kultuurimälestiste riikliku registri nr 4256) 50-meetrine kaitsevöönd. Nõo kirik (reg nr 7230) asub Tartu tn 3 kinnistu piirist ca 60 m kaugusel (vt joonis 3).

Tartu tn 5 kinnistust lõunas asub haljasala, millest voolab läbi Nõo oja.

4. PLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Krundijaotus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek lahutada Tartu tn 5 krundist ajutine krunt pindalaga 2279 m² ning liita see Tartu tn 3 krundiga. Seega moodustatakse üks kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa krunt (katastriüksuse sihtotstarve - ärimaa) pindalaga 5000 m² (vt joonis 4).

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal, 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

Detailplaneeringuga määratud ehitisealuse pinna sisse ei ole arvestatud hoone varikatuseid. Hoone katusele võivad lisanduda tehnoseadmed, -rajatised või reklaamid, mille kõrgus on kuni 3 m kõrgem hoone katusest (suurimast lubatud hoone kõrgusest) ning horisontaalmõõde kuni 3 x 3 m.

Krundile võib rajada põhihoone kasutamise funktsioonist lähtuvalt vajalikke täiendavaid rajatisi ja tehnorajatisi (nt varjualune prügikonteineritele, alajaam, reklaamtulp).

4.3. Krundi hoonestusala määramine

Planeeritud hoonestusala vähim kaugus krundipiirist on 4 m. Kaugus riigitee poolsest krundipiirist 32,5 meetrit. Krundi hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud joonisel nr 4. Maapinnale mitte toetuvad varikatused võivad ulatuda üle hoonestusala piiri.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale toimub Tartu tänavalt (riigitee nr 22154, Aiamaa-Nõo). Vastavalt ehitusseadustiku (EhS) § 71 lg 2 teise lause alusel on riigitee kaitsevöönd mõlemal poolt äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. Nõo valla üldplaneeringu järgi on aga Aiamaa-Nõo riigitee kaitsevööndiks määratud 50 meetrit. Seega käsitleme riigitee kaitsevööndina üldplaneeringus sätestatud 50 meetrit (vt joonis 4). Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg-le 2 ja §-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

Olemasoleva likvideeritava hoone kaugus riigitee servast on ca 16,5 m, planeeritud hoonestusala kaugus ca 36,4 m (vt joonis 2 ja 4).

Sõiduteega külgneva vaba ruumi vähim laius rahuldava lähtetasemel projektkiirusel alla 60 km/h (liiklussagedusega 750 – 1500 a/ööp) on 3,5 m (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisas „Maantee projekteerimisenormid“ tabel 2.17). Lisaks on riigiteele tagatud projektkiirusel 50 km/h külgnähtavus ala 10 meetrit sõidutee servast (samal tabel 2.14).

Läbi Tartu tn 3 krundi toimub juurdepääs Tartu tn 5 krundile. Tartu tn 3 krundilt on sõidukite juurdepääs varem planeeritud ka Tartu tn 3a krundile Tartu tn 3a krundi detailplaneeringuga. Detailplaneeringuga säilitatakse Tartu tn 3a ja Tartu tn 5 kruntide juurdepääsud. Tartu tn 3 tänaväärsel krundipiiril paiknev parkla koos transpordimaal paikneva manööverdamisalaga likvideeritakse.

Riigitee ja juurdepääsuteede ristmikel on ära toodud nähtavuskolmnurgad (vt joonis 6). Nähtavuskolmnurk on ala, kus ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid pöösaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m. Nähtavuskolmnurga välja toomisel on lähtutud riigitee projektkiiruse 50 km/h puhul peateele avaneva 120 m nähtavuskaugusega. Kõrvalteele avanevaks nähtavuskauguseks on võetud Tartu tn 3a poolsele juurdepääsul 7 meetrit (rahuldav projekteerimise lähtetase „anna teed“ variandil) ning Tartu tn 7 poolsele juurdepääsul 5 meetrit (rahuldav projekteerimise lähtetase „peatu ja anna teed“ variandil). „Peatu ja anna teed“ variant on tingitud Tartu tn 7 krundipiiril asuvast kiviaiast, hekidest ja pöösastest, mis on kõrgemad kui 0,4 m.

Tartu tn 3 krundile on planeeritud paralleelselt Tartu tänavaga 2,5 m laiune kõnnitee. Eraldusriba laiuseks on ca 4,5 m. Planeeringualast teisel pool Tartu tänavat asub olemasolev kergliiklustee. Tartu tn 3 krundile planeeritud kõnniteede ühendamiseks teisel pool teed asuva kergliiklusteega on planeeritud Tartu tänavale ülekäigurada (vt joonis 4). Olemasolev ülekäigurada, mis paikneb Tartu tn 3 krundi keskosas on kavandatud likvideerida.

Krundile planeeritud hoone kasutamise otstarbest tulenev parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt. Eesti Standardist EVS 843:2016 tulenev parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis nr 2. Parkimiskohtade paigutus on ära näidatud joonisel nr 4.

Tabel 2. Parkimiskohtade arv krundil

Pos nr	Põhihoone lubatud kasutamise otstarve	Hoone suurim lubatud suletud brutopind, m²	Parkimisnormatiiv (EVS 843:2016) (1 pk / suletud brutopinna m² kohta) (väikeelamute ala)	Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv
1	12311 – kaubandushoone	1000	1 / 30	33,3 / 35

Planeeritud parkla katteks on soovitatud kasutada asfaltkatet. Parkla ja sissesõidutee tuleb täpsustada vastava projektiga. Parklale tuleb paigaldada õlipüüdur. Kõnnitee katteks on soovitatud kasutada tänavakivi või asfaltkatet.

Aiamaa-Nõo riigitee ööpäevane liiklussagedus oli 2014. a 1227 a/ööp.¹ ja 2015. a 1265 a/ööp, seega on hinnanguline tiptunni liiklussagedus 130 a/h. Olemasolev kaupluse parkla on riigiteest sisuliselt eraldamata ja igast parkimiskohast toimub väljasõit otse riigiteele. Olemasoleva kaupluse korral tekib õhtusel tiptunnil sisenevat ja väljuvat liiklust hinnanguliselt 30 a/h. Planeeritud kaupluse rajamisega suureneks õhtusel tiptunnil sisenev ja väljuv liiklus hinnanguliselt 22 a/h võrra. Planeeringu lahendusega nähakse kauplusele ette 35 kohaline parkla, millel on riigiteega kaks konkreetset juurdepääsu. Planeeritud parkla väljasõidu läbilaskvuse hinnanguline olukord on hea. Lisanduv liiklus on väga väikese mõjuga ja arvestades, et teeäärne parkimine likvideeritakse, muutub olukord nii kergliiklejatele kui mootorsõidukijuhtidele oluliselt paremaks.²

Jalgrataste hoidja paiknemise asukoht on toodud põhijoonisel. Jalgrataste parkimiskohtade arv täpsustatakse projekteerimise käigus lähtudes parkimisnormatiivist ning tegelikust projekteeritud suletud brutopinnast. Jalgrattahoidja peab võimaldama jalgratta lukustamist raamist. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud tabelis nr 3.

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus krundil

Pos nr	Hoone liik	Parkimiskohtade vajadus 1 pk / suletud brutopinna m² kohta	Põhihoone suurim lubatud suletud brutopind, m²	Normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Kauplus	1 / 150	1000	6,7	12

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Täiendavat uushaljastust võib istutada planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4) haljasala tingimärgiga tähistatud ala ulatuses.

Kruntide haljastuse osakaal peab Nõo valla üldplaneeringu järgi olema ärimaal vähemalt 15% krundi pindalast.

Planeeringuala heakorrastus ja haljastus, sealhulgas vertikaalplaneerimine ja sademevee ära juhtimine ning piirete ja väravate rajamine on ette nähtud lahendada vastava projektiga.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Nõo valla heakorra eeskirjast.

¹ Tartu tn 3 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad. Maanteeameti kiri 05.01.16 nr 15-2/15-00700/331 (vt II köide)

² Hinnang Nõo alevikus Tartu tn 3 kinnistu DP realiseerimisega lisanduva liikluse mõju riigitee nr 22154 läbilaskevõimele. Sulev Sannik (vt II köide)

4.6. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Lähim olemasolev naaberkrundi hoone asub planeeritud hoonestusalast ca 23,6 m kaugusel Tartu tn 5 krundil. Lähim varem planeeritud hoonestusala asub käesoleva detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalast ca 16,3 m kaugusele Tartu tn 3a krundil.

Planeeritud põhihoone lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.7.1. Veevarustus

Tegemist on krundiga, kus on olemas ühisveevärgi ühendus. Seetõttu ei ole krundi veevarustuse planeerimiseks tehnilisi tingimusi väljastatud (vt II köide lisa nr 4).

Planeeritud hoone veevarustus on planeeritud olemasolevast liitumispunktist Tartu tn 3 krundi piiril (vt joonis 5).

4.7.2. Tuletõrjeveevarustus

Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2013-2024 järgi asuvad lähimad tuletõrjehüdrandid 125 m ja 163 m kaugusel. Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 ei tohi ükski hoone ega rajatis, mille puhul on nõutud välimine tulekustutusvesi, olla kasutatavast tuletõrjehüdrandist kaugemal kui 100 m.

Planeeritavast põhihoonest ca 47,8 m kaugusele Kirsi ja Tartu tänavate ristmiku lähisteel on planeeritud tuletõrjehüdrant. IV kasutusviisiga 800 – 1600 m² ehitisealuse pindalaga hoone väliskustutusvee normvooluhulk on 25 l/s.

4.7.3. Reovee kanalisatsioon

Tegemist on krundiga, kus on olemas ühiskanalisatsiooni liitumispunkt. Seetõttu ei ole krundi reoveekanalisatsiooni planeerimiseks tehnilisi tingimusi väljastatud (vt II köide lisa nr 4).

Planeeritud hoone reovesi on juhitud olemasolevasse liitumispunkti Tartu tn 3 krundi piiri lähisteel. Reovee ära juhtimiseks on krundile planeeritud reoveepumpla ning survekanalisatsioonitorustik liitumispunktini (vt joonis 5).

4.7.4. Sademeveekanalisatsioon

Krundi sademeveekanalisatsioon lahendatakse vastavalt Emajõe Veevärk AS ühendamisetingimustele sademeveekanalisatsiooni kohta, 22.03.2016 AR-9/117.

Tartu tn 3 kinnistul tekkiva sademevee ära juhtimiseks on planeeritud ühendustorustik Tartu-Kirsi tänavate ristmikul paiknevast sademeveekanalisatsiooni kaevust SK-9 (vt joonis 5). Riigiteega ristuv tehnovõrk tuleb rajada kinnisel meetodil.

Aastate keskmine sademete hulk Nõo piirkonnas on 607 mm, sellest augustis kuu max 82 mm. Keskmine tõenäoline sademete hulk on 32 mm ja mõõdetud suurim ööpäevane sademete hulk on 68 mm. Statistiliste andmete alusel on toodud orienteeruvad kõvakattega alale langevate sademete arvutuslikud hulgad:

Aasta keskmine sademete hulk	2592 m ³
Augusti kuu maksimaalne sademete hulk	350 m ³
Ööpäevane maksimaalne sademete hulk	290 m ³
Ööpäevane keskmine sademete hulk	136 m ³

Sajuvete vooluhulk 20 min kestvusega valingvihma korral	29,9 l/sek.
Sajuvete vooluhulk 10 min kestvusega valingvihma korral	51,5 l/sek.

Planeeritud ühendustorustik dimensioneerida projekteerimise käigus, arvestades täpsustatud ärajuhitavat veekogust. Kinnistul tekkiva sademevee ära juhtimine ja puhastamine lahendada vastavalt standarditele ja seadusandlusele. Teedelt ja parklast kogutav sademevesi puhastada enne sademeveekanaliseerimise suunamist õli-liivapüüduri. Juhul kui kinnistul tekkivasse sademevette võivad sattuda rasvad, õli- ja naftasaadused või liiva osakesed, peab kinnistult väljuv sademevesi läbima esmalt rasva-, õlipüünise ja liivapüüduri.

Kinnistu kohta on lubatud üks sademeveeühendus. Ühe kinnistu kohta saab sõlmida ühe liitumis- ja tarbimisolepingu.

4.7.5. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 236908, väljastatud 30.12.2015.

Tartu tn 3 kinnistu varustamine elektrienergiaga on ettenähtud olemasolevast 15/0,4 kV Lipu alajaamast, mis asub M. Lipu ja Järve tänavate ristmiku lähisel (vt joonis 7). Tartu tn 3 kinnistu liitumiskilp on planeeritud krundipiiri lähiste väljapoole hoonet vabalt juurdepääsetavas asukohta (vt joonis 5). Elektrivarustus alajaamast liitumiskilbini on ettenähtud 0,4 kV maakaabliga Martin Lipu tänav kinnistult (52801:010:0106), piki Järve tänav kinnistut (52801:001:0481) ning 22154 Aiamaa-Nõo tee T3 kinnistut (52801:010:0048) Tartu tn 3 kinnistu piirini (vt joonis 7). Maakaabli täpne paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus.

Liitumiskilbist on ühendus hooneni planeeritud 0,4 kV maakaabliga. Sõidutee alla jääv kaabelliin näha ette lasta normsügavusele ja paigaldada kaablikaitsetorusse.

Detailplaneeringuga on planeeritud kõrgepingekaabelliini koridor Koore alajaamast transpordimaa kinnistuni lähtuvalt varem kehtestatud (20.02.2003 otsus nr 35) Nõo alevikus asuva krundi Tartu tn 5 ja Tartu tn 3 osa detailplaneeringust.

4.7.6. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendamisel on lähtutud Eesti Telekom AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 25681418, koostatud 15.12.2015.

Paigaldada alates NOK jaamast (Kirsi ja Tartu tn nurgal) 100 mm sidetoru Tartu tn 3 hoonesse (vt joonis 5). Riigiteega ristuv tehnovõrk tuleb rajada kinnisel meetodil. Paigaldada 4-kiuline optiline kaabel NOK jaamast hoonesse. Otsastada kaabel nii jaamas kui hoones. Hoone sisevõrk ehitada optilisel kaablil. Äripindade võrgud ehitada välja CAT5e/CAT6 kaabliga.

Olemasolev sideõhuliin on kavandatud ümber paigutada (vt joonis 5).

4.7.7. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalse katlamaja baasil. Katlamaja paigutatakse planeeritud abihoonesse (vt joonis 5).

Projekteerimisel kaaluda võimalusel ka kaugküttevõrguga liitumise alternatiivi.

4.7.8. Välisvalgustus

Parkla ja juurdepääsud on planeeritud valgustada. Valgustite paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.7.9. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud planeeringuala piirides ja väljaspool asuvate planeeritud trasside orienteeruvad pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Tabel 5. Planeeritud tehnovõrkude koondtabel

	<i>Planeeritud tehnovõrk krundil pos 1, m</i>	<i>Planeeritud tehnovõrk tänava alal, m</i>	<i>Planeeritud tehnovõrk Tartu tn 5 kinnistul, m</i>
Veetorustik	60	-	-
Isevoolne reoveekanal	60	-	-
Surve kanalisatsioon	15	-	-
Sademeveekanal	112	12	-
Soojatrass	15	-	-
Elektri madalpinge kaabelliin	119	200	-
Elektri kõrgepinge maakaabelliin (Nõo alevikus asuva krundi Tartu tn 5 ja Tartu tn 3 osa detailplaneeringu kohaselt)	149	-	70
Sidekanal	85	17	1

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Tegevus on kooskõlas Nõo valla üldplaneeringuga.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 22154, Aiamaa-Nõo. Riigitee läheduses tuleb arvestada olemasoleva liiklusrumade, vibratsiooni, õhusaaste ja muude mõjudega. Detailplaneeringuga on kavandatud kaubandusettevõtte, mille territooriumil ja ruumides on lubatud kõrgemad müratasemed, kui puhke- ja elamualadel.

Planeeritud hoone välispiirete projekteerimisel, tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses 42 ja Eesti Standardis EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Liiklusrumast tekitatud hoonesisest müra saab vajadusel vähendada hoone akende ja välisseinte mürataktuse suurendamisega.

Riigitee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuaga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab krundi igakordne omanik.

Planeeringualale ulatub osaliselt Tartu tn 5 kinnistul asuv puurkaevu sanitaarkaitseala (30 m, puurkaevu registrikood PRK0006919). Puurkaevu sanitaarkaitsealasse ei ole hooneid planeeritud.

Kõvakattega aladelt kogutav sademevesi puhastatakse õlipüüduris.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite võimalikud asukohad on toodud põhijoonisel (joonis 4). Konteinerite täpne arv ja paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus. Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Planeeringualale ulatub Nõo kirikuaia (kultuurimälestiste riikliku registri nr 4256) 50-meetrine kaitsevöönd (vt joonis 3, 4).

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta kinnismälestise säilimist ega vaadeldavust, sealhulgas kaugvaadete säilimist ja silueti nähtavust ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimist ruumilises kontekstis.

Mälestise kaitsevööndisse ei kavandata uusi hooneid. Mälestise kaitsevööndist 2 meetri kaugusel asuv olemasolev kaubandushoone lammutatakse ning uus kaubandushoone ehitatakse tänavast kaugemale, mälestise kaitsevööndist ca 17 m kaugusele (vt joonis 4).

4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.11. Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuurinõuded on toodud põhijoonisel (vt joonis 4). Planeeritud hoone $\pm 0,00$ määratakse projekteerimise käigus.

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline.

Põhihoone põhilised piirdekonstruktsioonid on – sandwich paneel-, metall- ja/või betoonkonstruktsioonid.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 6 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel nr 5.

Tabel 6. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituudi vajadust põhjustav objekt	Servituudi sisu
Tartu tn 3	Ümberpaigutatud sideõhuliin	Tagada sidevarustuse võimalus
	Olemasolev õhuliin, tänavavalgustus	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev ja planeeritud juurdepääs	Tagada juurdepääsu võimalus Tartu tn 5 ja Tartu tn 3a kinnistutele
	Varasema detailplaneeringuga ettenähtud kõrgepinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
	Olemasolev madalpinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
Tartu tn 5	Varasema detailplaneeringuga ettenähtud kõrgepinge maakaabelliin	Tagada elektrivarustuse võimalus
Tartu tn 7	Ümberpaigutatud sideõhuliin	Tagada sidevarustuse võimalus

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Soovitav on arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- sissebustumise ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Planeeringualale ulatuvad kitsendused, mis on seotud riigitee kaitsevööndi, tehnovõrkude kaitsevööndite ning puurkaevu sanitaarkaitsealaga.

Vastavates vööndites tegutsemisel tuleb lähtuda kehtivatest seadusest ja määrustest.

4.15. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundile planeeritud juurdepääsutee ja parkla väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik. Enne planeeritud hoone ehitama hakkamist ei ole kavandatud ja ei pea olemasolevat hoonet lammutama. Olemasolev hoone tuleb lammutada hiljemalt enne planeeritud hoone kasutusloa saamist.

Riigitee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab krundi igakordne omanik.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringule mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud uute ristmike kavandamine on nende projekteerimine ja väljaehitamine huvitatud isiku kohustus. Riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise, ristumiskoha ümberehituse või riigitee ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet.

Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsetele ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist.

5. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE

Tabel 7. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastab instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1.	Päästeameti Lõuna Päästekeskus				
2.	Maanteeamet				
3.	Emajõe Veevärk AS				
4.	Elektrilevi OÜ				
5.	Telia Eesti AS (end Eesti Telekom AS)				
6.					