



NÕO VALLAVALITSUS

TARTU TN 14 KINNISTU DETAILPLANEERING SELETUSKIRI JA JOONISED

Objekti asukoht: *NÕO ALEVIK TARTU TN 14*

Tellija: *NÕO VALLAVALITSUS*

Töö koostaja: *NÕO VALLAVALITSUS*

Vallavanem:

Rain Sangernebo

Projekti juht:

Piia Raig

Joonestaja:

Jane Asper

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Sissejuhatus	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	3
1.2. Detailplaneeringu eesmärk.....	3
1.3. Planeeringualale jäävate kruntide/kinnistute omanikud ja valdajad	3
1.4. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid	3
1.5. Olemasolevad alusplaanid	3
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	4
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.2. Lähiala teedevõrk ja seotus ümbritseva teedevõrguga.....	4
3. Planeerimisettepanek.....	6
3.1. Krundi ehitusõigus	6
3.2. Tänavaa- ja alade ja liikluskorralduse määramine	6
3.3. Haljastus ja heakorrastus.....	7
3.4. Ehitistevahelised kujad	7
3.5. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	7
3.5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon, sh. tuletõrje veevarustus.....	7
3.5.2. Soojavarustus	8
3.5.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus.....	8
3.5.4. Sidevarustus	8
3.6. Keskkonnakaitse abinõud	9
3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
3.8. Servituutide määramise vajadus	9
3.9. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused	10
3.10. Planeeringu rakendamise võimalused.....	10
GRAAFILINE OSA.....	11
Joonis 1. Olemasolev olukord M 1:2000.....	12
Joonis 2. Krundi jagamisplaan M 1:1000.....	13
Joonis 3. Planeeringu põhijoonis M 1:500.....	14

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneering koostatakse Planeerimisseaduse § 3 lõike 2, § 9 ja § 10 lõike 5, Nõo Vallavolikogu 26. juuni 2003 määrusega nr 15 kehtestatud "Nõo valla ehitusmääruse" punkti 3.5, Nõo Vallavolikogu 19. novembri 1998 määrusega nr 16 kehtestatud "Nõo valla osa (Nõo aleviku) üldplaneeringu" ja Nõo Vallavolikogu 20. jaanuari 2005 otsuse nr 149 "Detailplaneeringu algatamine" alusel.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi jagamine kaheks ja ühele krundile ehitusõiguse määramine muusikakooli ehitamiseks.

1.3. Planeeringualale jäävate kruntide/kinnistute omanikud ja valdajad

Tartu tn 14 kinnistu (kinnistusregistrios nr 15089, katastritunnus 52801:010:0370) omanikuks on Nõo vald; krundi maakasutuse sihtotstarve: 100% sotsiaalmaa; pindala 1,47 ha.

1.4. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid

- Nõo valla osa (Nõo aleviku) üldplaneering, koostanud AS Entec 1998. a., kehtestatud Nõo Vallavolikogu 19. novembri 1998. a. määrusega nr. 16;
- Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava, koostanud Kobras AS 2001. a.

1.5. Olemasolevad alusplaanid

- Tartu tn 14 katastriüksuse plaan 1:2000 (12. oktoober 1999, Aarne Timm);
- Tartu tn 14 katastriüksuse geoalus 1:500 (15. veebruar 2005, Tartu Maakorralduse OÜ, litsents nr. 211, MA-k 13.05.1996).

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas, Nõo vallas, Nõo alevikus. Vastavalt Nõo valla osa (Nõo aleviku) üldplaneeringule on planeeringuala tiheasustusala. Planeeritava ala pindala on ca 1,5 ha. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% sotsiaalmaa.

Planeeringuala on ümbritsetud põhjast, idast, kagust ning edelast väikeelamute maaga ning loodest ühiskondlike hoonete maaga. Ala piirinaabriks põhjas on Hariduse tn. 1 kinnistu. Planeeringualast loodesse ca 100 kaugusele jäävad Nõo vallale kuuluvad Nõo Põhikooli hooned koos teenindavate abihoonetega ning Haridus- ja Teadusministeeriumi omandis olevad Nõo Reaalgümnaasiumi hooned. Nõo Reaalgümnaasiumi hoonetes paikneb Nõo Pearingstikeskus.

Planeeritava ala kagukülg piirneb Tartu tänava kõnniteega, mis on asfaltkattega. Idakülg piirneb asfalteeritud Lätte tänavaga. Alast edelasse jääv asfalteeritud Hariduse tänava lõik on põhja suunas tupiktänav, lääne suunas viib see Nõo Põhikooli ja Nõo Reaalgümnaasiumi hooneteni ning lõpeb Meeri tänaval. Vastavalt Nõo valla osa (Nõo alevik) üldplaneeringule on piki Tartu ja Hariduse tänavaid planeeritud jalgrattatee.

Planeeritav Tartu tn 14 kinnistu on Nõo valla omandis. Alal asuvad park ja hooned (endine kultuurimaja ja puukuur) kuuluvad kinnisasja oluliste osadena samuti Nõo vallale. Planeeringuala põhjaossa jääb II maailmasõjas hukkunute ühishaud (mälestise registrinumber 4255), mis on Kultuuriministri 19.04.1997. a. määrusega nr. 7 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" (RTL 1997, 65, 359) tunnistatud muinsuskaitse all olevaks ajaloomälestiseks. Planeeringuala kagunurka jääv endine kultuurimaja on aastaid seisnud tühjana ning on muutunud kasutuskõlbmatuks.

2.2. Lähiala teedevõrk ja seotus ümbritseva teedevõrguga

Planeeringualale juurdepääsud on tagatud olemasolevate tänavate kaudu. Jalakäijate liikumine toimub olemasolevate Hariduse ja Lätte tänavate servades ja Tartu tänava äärsel kõnniteel. Hariduse ja Lätte tänavate äärde on jalakäijate

kõnniteed välja ehitamata. Planeeringuala sisesed liikumisteed on kas asfalteeritud või siis kruusakattega loode-kagu, ida-lääne ja kirde-edela suunas parki läbivad kõnniteed.

Planeeritava ala ja Nõo aleviku keskuse vaheline ühendus on tagatud Tartu tänava (Aiamaa-Nõo riigimaantee) ja sellele suubuvate Lätte ja Hariduse tänavate kaudu. Tartu tänav (Aiamaa-Nõo riigimaantee) on Nõo alevikku läbiv keskne tänav. Planeeritavast alast ca 620 m kaugusel edelasuunas ristub Tartu tänav (Aiamaa-Nõo riigimaantee) Nõo-Tamsa riigimaantee, mis põhjapool suubub Jõhvi-Tartu-Valga riigimaanteele. Lätte tänav viib põhjasuunas Nõo Raudteejaama, mis asub planeeringualast ca 200 m kaugusel.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Krundi ehitusõigus

Planeeritaval alal moodustatakse 2 uut krunti: Tartu tn 14 krunt (pos 1) ning Nõo pargi krunt (pos 2). Ehitusõigused on toodud tabelis 1. Planeeritavate kruntide piirid on näidatud planeeringu krundi jagamisplaanil (joonis 2) ja põhijoonisel (joonis 3).

Tabel 1. Kruntide ehitusõigused.

Positsiooni nr.	Krundi pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Uushoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete kõrgus ja korruselisus	Uushoonete suurim lubatud ehitusalune pind
POS 1 (Tartu tn 14)	2551 m ²	Üh	kuni 2	kuni 12 m, kuni 2 korrust	600 m ²
POS 2 (Nõo pargi)	1,22 ha	Üm	-	-	-

Märkus. Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramiste aluste kinnitamine", muudetud Vabariigi Valitsuse määrusega nr. 120, 29. aprill 1996. a.

Sihtotstarvete tähised:

Üh – Ühiskondlike hoonete maa 0050; Üm – Üldmaa 0051.

3.2. Tänavaaalade ja liikluskorralduse määramine

Tänavaaalad on määratud olemasoleva kinnistu ja planeeritava krundi piiridega. Juurdepääs positsioonile 1 (Tartu tn 14) on kavandatud planeeritava ala idakülge jäävalt Lätte tänavalt. Positsioonile 2 (Nõo pargi) on olemas juurdepääsud nii planeeritava ala läänekülge jäävalt Hariduse tänavalt, kagukülge jäävalt Tartu tänavalt kui ka idakülge jäävalt Lätte tänavalt.

Jalakäijate põhilised liikumissuunad on toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 3). Planeeritava muusikakooli projekteerimisel näha ette vähemalt 10-kohaline jalgrataste parkla.

Pos 1 on parkimiskohti 6 sõiduautole. Suuremate ürituste korral on võimalik kasutada ca 200 m kaugusel asuvat Nõo Reaalgümnaasiumi ja Nõo Põhikooli, sh. planeeritavat spordihalli teenindavat 69 sõiduki parkimiskohaga (sh. 3 busssi- ja 2 invaliidi parkimiskohta), parklat.

3.3. Haljastus ja heakorrastus

Planeeringualal asuva pargi (pos 2) haljastus säilitatakse maksimaalselt. Pos 1 säilitatav, likvideeritav ja planeeritav haljastus on näidatud planeeringu põhijoonisel (joon 3). Pos 1 lääneküljes asuv hekk vajab heakorrastamist. Kogu krundi (Pos 1) heakord korraldada vastavalt kehtivale Nõo Valla heakorra eeskirjale (Nõo Vallavolikogu 15. juuni 2000. a. määrus nr. 11, lisa 2, muudetud Nõo Vallavolikogu 19. september 2002. a. määrusega nr. 75).

3.4. Ehitistevahelised kujud

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” peab hoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Tuleohutusest tulenevalt liigitub ehitis IV kasutusviisi – huvialakooli õppehoone. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.5. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

3.5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon, sh. tuletõrje veevarustus

Veevarustus lahendada Lätte tänaval asuva ühisveevärgiga liitumisega. Liitumispunkti asukoht lepatakse kokku liitumislepingus.

Muusikakooli kanalisatsiooniühendus on esialgselt planeeritud Hariduse tn 1 korruselamu lääneküljel asuvasse olemasolevasse ühiskanalisatsioonikaevu liitumisega. Nähakse ette ka edaspidise liitumise võimalus Lätte tänavale rajatavasse ühiskanalisatsioonitrassi.

Planeeringualale sadeveesüsteeme kavandatud pole. Sadevesi on ette nähtud immutada krundisisesele. Parkla ja sõidutee puhul kasutada sadevett läbilaskvaid materjale (killustik, kruus).

Tuletõrjervee saamise võimalus on Nõo Põhikooli põhjaküljel paiknevast 100 m³ suurusest tuletõrjervee veehoidlast, mis on kavas ümber ehitada ja selle mahtu suurendada (vähemalt 250 m³ -ni).

3.5.2. Soojavarustus

Soojavarustus lahendada kaugküttega uuest Nõo Põhikooli katlamajast.

3.5.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustus on Tartu tn 14 katastriüksusel olemas ja Eesti Energiaga on sõlmitud leping võrgu ümberehituseks. Liitumispunkt on olemasoleva õhuliini masti mõõtekilbis. Olemasoleva peakaitse suuruseks on 3 x 25A. Muusikakooli hoone ümber näha ette välisvalgustuse rajamine.

3.5.4. Sidevarustus

Sidekaablid nähakse ette rajada Tartu tn 8 kinnistu juures asuvast kaablikapist NOOK 01. Planeeritav maksimaalne abonentide (telefonide) arv on 2 telefoni ja internetiühendus. Liitumine ja ühenduste projekteerimine toimub vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele

Trasside asukohad on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 3) ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise koondtabel.

	Rajatava trassi ligikaudne pikkus, m
Tehnorajatis	Trassi pikkus ühenduskohani, m
Veetrass	ca 90
Kanaliseerimisvõrk	ca 220
Soojatrass	ca 220

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates

ehitusprojektides. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

3.6. Keskkonnakaitse abinõud

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Konteinerite asukohad on näidatud põhijoonisel (joon 3). Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu.

Planeerija ei pea planeeritaval alal vajalikuks keskkonnamõju hindamise läbiviimist.

3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 4. Planeeringuala kirdekülge jääv kuur on amortiseerunud ja kasutu ning seetõttu on see lubatud lammutada.

Tabel 4. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded.

Põhilised viimistlusmaterjalid	välisviimistlusmaterjalina on soovitatav kasutada kivi, krohvi, klaasmaterjale ja puitu (mitte kasutada imiteerivaid materjale)
Katusekalle	30° - 45°
Piirete tüübid	Soovituslik on kasutada haljaspiirdeid – hekke
Minimaalne tulepüsivusklass	TP2

3.8. Servituutide määramise vajadus

Planeeringualal ei ole antud momendil vaja seada servituute ega isiklikku kasutusõigust kuna nii maaomanikuks kui ka kinnistut läbivate tehnovõrkude valdajaks on Nõo vald. Juhul kui tehnovõrkude valdaja muutub, tuleb isiklik kasutusõigus seada vastavalt Asjaõigusseaduse rakendamise seadusele.

3.9. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

3.10. Planeeringu rakendamise võimalused

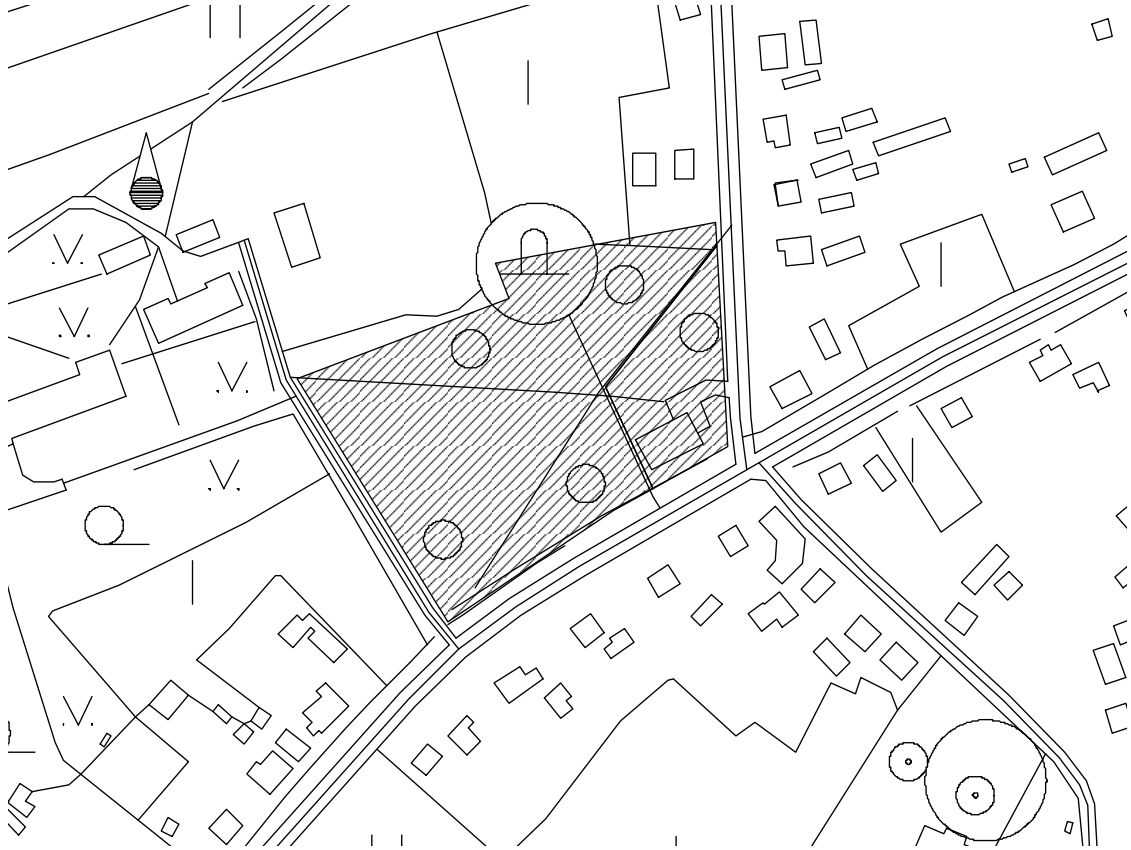
Kõik planeeritavad trassid (vee-, kanalisatsiooni-, sooja-, sidetrassid, elektri- ning valguskaablid) ehitab välja krundi omanik koostöös tehnovõrke omava/valdava ettevõttega. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi/registreeringut omavad firmad või isikud.

Planeering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Ehitusprojekt kooskõlastada Tartumaa Päästeteenistuse ja Tartu Tervisekaitsetalitusega. Kooskõlastatud projekti alusel on võimalik taotleda kohalikul omavalitsuselt ehitusluba.

GRAAFILINE OSA

Joonis 1. Situatsiooni skeem

M 1:2000



Tartu tn 14 kinnistu detailplaneeringuala 