

<b>Seletuskiri .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Üldandmed.....</b>	<b>4</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
1.2. Planeeringu tellijad .....	4
1.3. Planeeringu koostaja.....	4
1.4 Töögrupp.....	4
<b>2. Planeeringu eesmärk ja planeeringualale jäävate kinnistute omanikud ja valdajad, kinnistutele seatud kehtivad servituudid .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Planeeringu lahendus.....</b>	<b>6</b>
4.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart .....	6
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed .....	6
4.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	6
4.3.1. Asukoha kirjeldus ja olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed .....	6
4.3.2. Naaberkatastriüksuste olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed.....	7
4.3.3. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht.....	7
4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
4.5. Kruntide hoonestusalade piiritlemine .....	7
4.6. Krundi ehitusõigus .....	8
4.7. Ehitistevahelised kujad .....	9
4.8. Arhitektuurinõuded ehitistele. ....	9
4.9. Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted .....	10
4.10. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord .....	10
4.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	10
4.11.1. Heitvee kanalisatsioon.....	10
4.11.2. Veevarustus .....	11
4.11.3. Küte .....	11
4.11.4. Sidevarustus.....	11
4.11.5. Elektrivarustus.....	11
4.11.6. Sademevee kanaliseerimine.....	11
4.11.7. Tuletõrje veevarustus.....	12
<b>4.12. Keskkonnakaitse tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine või riskianalüüs.....</b>	<b>12</b>
<b>4.13. Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus .....</b>	<b>12</b>

<b>4.14. Varemkehtestatud planeeringute muutmissetpanek .....</b>	<b>13</b>
<b>4.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal .....</b>	<b>13</b>
<b>4.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....</b>	<b>13</b>
<b>4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....</b>	<b>14</b>
<b>4.18. Planeeringu rakendamise võimalused .....</b>	<b>14</b>

#### KOOSKÕLASTUSED:

Kooskõlastuste kokkuvõte.....	15
Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus.....	16
Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus.....	17

#### GRAAFILINE LISA:

Leht 1 Situatsiooni skeem	M 1:2000
Leht 2 Olemasolev olukord	M 1:1000
Leht 3 Planeeringu põhijoonis	M 1:1000
Leht 4 Planeeritud maakasutus ja tehnovõrgud	M 1:500
Leht 5 Illustreeriv joonis	

## **Seletuskiri**

### **1. Üldandmed**

#### **1.1. Detailplaneeringu koostamise alus**

Planeeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavalitsuse 10.03.2008.a. korraldusega nr 52 kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohad.

#### **1.2. Planeeringu tellijad**

Tambet Paas

Nele Keres

Sander Valvas

Kullo Laos

Hille Laos

Sulev Ojamaa

AS Wilstone Invest

Ardo Kubjas

#### **1.3. Planeeringu koostaja**

Omandi OÜ

Aadress: Näituse 27, 50409 Tartu

Registrikood 10288752

Tel: 7 420 999

Faks: 7 384 017

#### **1.4 Töögrupp**

planeerija: Kristine Fenske

planeerija: Evelin Karjus

arhitekt: Ott Ojamaa

projektbüroo juhataja: Urmas Koch

## **2. Planeeringu eesmärk ja planeeringualale jäävate kinnistute omanikud ja valdajad, kinnistutele seatud kehtivad servituudid**

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate kruntide hoonestusalade muutmine.

Planeeritava ala pindala on ca 5,6 ha.

Planeeritavate kruntide omanikud ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve:

- Lepatriinu (registriosa nr 2792104, katastritunnus 52801:011:0089) omanik on Tambet Paas, maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, pindala: 9299 m<sup>2</sup>. Kinnistule on seatud tasuta tähtajatu veejaotus- ja kanalisatsioonitorustike servituut kinnistu nr 28381 (Piiri) igakordse omaniku kasuks.

- Maasika (registriosa nr 2792004, katastritunnus 52801:011:0088) omanikud on Nele Keres ja Sander valvas, maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, pindala: 9236 m<sup>2</sup>. Kinnistule on seatud tasuta tähtajatu veejaotus- ja kanalisatsioonitorustike servituut kinnistu nr 28381(Piiri) igakordse omaniku kasuks.
- Sisaliku (registriosa nr 2791904, katastritunnus 52801:011:0087) omanikud on Kullo Laos ja Hille Laos, maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, pindala: 9286 m<sup>2</sup>. Kinnistule on seatud tasuta tähtajatu veejaotus- ja kanalisatsioonitorustike servituut kinnistu nr 28381(Piiri) igakordse omaniku kasuks.
- Kiili (registriosa nr 2791804, katastritunnus 52801:011:0086) omanik on Sulev Ojamaa, maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, pindala: 9415 m<sup>2</sup>. Kinnistule on seatud tasuta tähtajatu veejaotus- ja kanalisatsioonitorustike servituut kinnistu nr 28381(Piiri) igakordse omaniku kasuks.
- Vesiroosi (registriosa nr 2791704, katastritunnus 52801:011:0085) omanik on AS Wilstone Invest, maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, pindala: 9464 m<sup>2</sup>. Kinnistule on seatud tasuta tähtajatu veejaotus- ja kanalisatsioonitorustike servituut kinnistu nr 28381(Piiri) igakordse omaniku kasuks ja reaalservituut kinnistu nr 2791604 (Järveotsa) igakordse omaniku kasuks (tähtajatu ja tasuta teeservituut).
- Järveotsa (registriosa nr 2791604, katastritunnus 52801.011:0084) omanik on Ardo Kubjas, maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, pindala: 9410 m<sup>2</sup>. Kinnistule on seatud tasuta tähtajatu veejaotus- ja kanalisatsioonitorustike servituut kinnistu nr 28381(Piiri) igakordse omaniku kasuks ja reaalservituut kinnistu nr 2791704 (Vesiroosi) igakordse omaniku kasuks (tähtajatu ja tasuta teeservituut).

Planeeritavale alale jääb osaliselt ka Viinamärdi tee kinnistu:

- Viinamärdi tee kinnistule (registriosa nr 2792304, katastritunnus 52801:011:0092, maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa, pindala :1409m<sup>2</sup>, omanik OÜ Viinamärdi haldus) on seatud ja kinnistusraamatusse kantud tasuta tähtajatu sõiduteeservituut kinnistute nr 27916 (Järveotsa), 27917 (Vesiroosi), 27918 (Kiili), 27919 (Sisaliku), 27920 (Maasika), 27921 (Lepatriinu), 27922 (Puurkaevu), 28381 (Piiri) igakordse omaniku kasuks; reaalservituudid (tasuta tähtajatu teeservituut) kinnistute nr 2407104 (Agalipõllu) ja 2051904 (Oja/Kolga küla) igakordse omaniku kasuks; samuti on kinnistule seatud tasuta tähtajatu veejaotus- ja kanalisatsioonitorustike servituut kinnistu nr 28381 (Piiri) igakordse omaniku kasuks ning tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus OÜ Jaotusvõrk kasuks elektri maakaabelliinide ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks.

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

- 3.1. Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K&H 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15.
- 3.2. Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava (AS Kobras 2001).
- 3.3. Luke külas asuva Viinamärdi kinnistu detailplaneering, kehtestatud Nõo Vallavolikogu 12. septembri 2003 otsusega nr 77 (Omandi OÜ 2003).
- 3.4. Nõo valla ehitismäärus, kehtestatud Nõo Vallavolikogu 26. juuni 2003 määrusega nr 15.

### **4. Planeeringu lahendus**

#### **4.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart**

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud Omandi OÜ (litsents: 432 MA, 17.12.2003; RETTER EG10288752-0001) poolt koostatud digitaalselt mõõdistatud Viinamärdi geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Töö nr GEO1405, mai 2005; aktualiseeritud mai 2008 (GEO2927).

#### **4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed**

Planeeritavale alale on olemas juurdepääs mööda Nõo-Tamsa kõrvalmaanteelt algavat Viinamärdi teed.

Planeeringuala piirneb põhjast Viinamärdi paisjärvega, idas asuvad valdavalt metsaalad, planeeritavate kruntide vahetu idapoolne naaberkiinnistu, Ojaotsa, on reserveeritud väikeelamualaks. Lõunas asuvald valdavalt põllumaad. Planeeritavast alast läände jäävad Nõo-Tamsa kõrvalmantee ning Nõo vandekodu tee kõrvalmantee. Alast loodesse jäävad ka mõningad üksikelamutega õuealad. Planeeringuala lähiümbruse liiklusskeem, maastikuline struktuur ja asustumus on näidatud joonisel Leht 1 Situatsiooni skeem.

Nõo valla üldplaneeringus on antud ala juhtfunktsiooniks ette nähtud elamumaa.

#### **4.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

##### *4.3.1. Asukoha kirjeldus ja olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed*

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Nõo vallas Luke külas. Planeeritaval maa-alal asub 6 hoonestusõigusega elamumaa maaüksust, millest 4 on planeeringu koostamise momendil hoonestatud. Lepatriinu, Maasika, Sisaliku ja Kiili kinnistutele on olemas eraldi juurdesõidutee planeeringuala lõunast piiravalt ca 4m laiuselt Viinamärdi teelt. Vesiroosi ja Järveotsa kinnistutele on üks ühine juurdepääsutee Viinamärdi teelt. Planeeritavatel maaüksustel kasvab väljaspool õueala valdavalt parkmets. Põhjast piirneb planeeritav ala Viinamärdi paisjärvega. Planeeritavaid krunte läbivad vee- ja kanalisatsioonitrassid. Planeeringualast kagus asuval Puurkaevu krundil asub piirkonda teenindav puurkaev. Alast lõunas asuval Piiri kinnistul asub piirkonda teenindav reoveepuhasti. Planeeritava ala

maapinna kõrguste vahe on ligikaudu 4 m (madalamas kohas 54.08 m ja kõrgemas kohas 58.06 m merepinnast). Olemasolevat olukorda kajastav situatsioon on näidatud joonisel Leht 2 Olemasolev olukord.

#### 4.3.2. Naaberkatastriüksuste olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed

- Veski-Viinamärdi (52801:011:0097) – veekogudemaa;
- Ojaotsa (52801:011:0120) – maatulundusmaa;
- Oja/Kolga küla (52801:011:0443) – maatulundusmaa;
- Agalipõllu (52801:011:0030) – maatulundusmaa;
- Viinamärdi tee (52801:011:0092) – transpordimaa;
- Tamme (52801:011:0362) – maatulundusmaa;

#### 4.3.3. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht

- Planeeringuala külgneb põhjast Viinamärdi paisjärvega, mis on vastavalt Vabariigi Valitsuse 18.07.1996 määrusele nr 191 „Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine“ avalikult kasutatav paisjärv. Nimetatud järvel on vastavalt Looduskaitseadusele (§37, lg1) kalda piiranguvöönd ulatusega 50m, (§38,lg1)kalda ehituskeeluvöönd ulatusega 25m ja vastavalt Veeseadusele (§29, lg2) veekaitsevöönd ulatusega 10m ning (§10, lg2) kallasrada ulatusega 4m.
- Planeeringuala külgneb lõunast kohaliku Viinamärdi teega, millel on tee kaitsevöönd ulatusega 10m äärmise sõiduraja teljest.
- Planeeringuala läbivad vee- ja kanalisatsioonitrassid, millel on vastavalt keskkonnaministri 16.detsembri 2005.a määrusele nr 76 „Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ kohaselt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd ulatusega 2 m. Järveotsa kinnistu idapiiril paikneb Ojaotsa kinnistu vee ja kanalisatsiooni liitumispunkt.
- Planeeringualal asuvatele Lepatriinu ja Maasika kinnistutele ulatub Piiri maaüksusel asva reoveepuhasti kuja 50m.

#### 4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualal olemasolevaid kinnistuid kruntideks ei jagata. Kinnistute piirid on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

#### 4.5. Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Käesoleva planeeringuga on momendil kehtiva Viinamärdi kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud Nõo Vallavolikogu 12. septembri 2003 otsusega nr 77) määratud olemasolevaid hoonestusalasid suurendatud kuni Viinamärdi paisjärve ehituskeeluvööndini. Hoonestusalad on seotud krundipiiridega, hoonete paigutus hoonestusalal on vaba. Hoonestusala asukoht on

näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis. Väljapoole planeeringus määratud hoonestusala hooneid ehitada ei ole lubatud. Viinamärdi paisjärve ehituskeeluvööndisse on ka rajatiste püstitamine keelatud, välja arvatud looduskaitseaduses ette nähtud erandid. Samuti on keelatud rajatiste (välja arvatud juurdepääsutee) püstitamine tehovõrkude kaitsetsoonidesse. Olemasolevad rajatised, mis asuvad tehovõrkude kaitsetsoonides, tuleb kaitsetsoonidest välja viia. Rajatiste püstitamine kinnistute idapiirile lähemale kui 6 m ja läänepiirile lähemale kui 10 m on vajalik naaberkinnistu omaniku kirjalik nõusolek.

#### 4.6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (Tabel 1) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) vahemik, kuhu võib määrata  $\pm 0,00$ ; 4) hoonete vähim ja suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus; 6) hoonete suurim lubatud korruselisus; 7) lubatud katusekalde vahemik kraadides.

Planeeritavad maakasutuse sihtotstarbed on:

- Väikeelamumaa (EE)

Maatükkide sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrusest nr. 36, muudetud 29.04.1996 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused".

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kohaselt on kruntidele kavandatud ehitiste kasutamise otstarbe kood ja nimetus järgmine:

- 11101 – üksikelamu
- 12744 – majapidamisabihoone
- 21122 – tee
- 24219 – muu nimetamata rajatis, nt varikatus
- 24212 – haljastus või heakorrastus
- 22000 – torujuhtmed, side- ja elektriliinid

Krundi maapinna kõrguse muutmist ei ole ette nähtud.

Tabel 1

Krundi ehitusõigus								
Krundi nimetus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Vahemik kuhu võib määrata $\pm 0,00$	Hoonete vähim ja suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalde vahemik kraadides
Lepatriinu	9299	100% EE	1 üksikelamu 1 abihoone	56.20 – 56.70	150 - 400	elamul 9 abihoonel 6	elamul 1,5 abihoonel 1	15° - 45°
Maasika	9236	100% EE	1 üksikelamu 1 abihoone	56.50 – 57.00	150 - 400	elamul 9 abihoonel 6	elamul 1,5 abihoonel 1	15° - 45°
Sisaliku	9286	100% EE	1 üksikelamu 1 abihoone	56.80 – 57.30	150 - 400	elamul 9 abihoonel 6	elamul 1,5 abihoonel 1	15° - 45°
Kiili	9415	100% EE	1 üksikelamu	57.30 – 57.80	150 - 400	elamul 9	elamul 1,5	15° - 45°

Krundi nimetus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Siht-otstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Vahemik kuhu võib määrata ±0,00	Hoonete vähim ja suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalde vahemik kraadides
			1 abihoone			abihoonel 6	abihoonel 1	
Vesiroosi	9464	100% EE	1 üksikelamu 1 abihoone	57.40 – 57.90	150 - 400	elamul 9 abihoonel 6	elamul 1,5 abihoonel 1	15° - 45°
Järveotsa	9410	100% EE	1 üksikelamu 1 abihoone	57.50 – 58.00	150 - 400	elamul 9 abihoonel 6	elamul 1,5 abihoonel 1	15° - 45°

#### 4.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist on 6,0 m. Minimaalne naaberkinnistutel asuvate hoonete omavaheline vahekaugus on 16m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsisivusklass hoonetel on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsisivusklassiga hooneid. Hoonete täpne tulepüsisivusklass määratakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Kujud on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

#### 4.8. Arhitektuurinõuded ehitistele.

- Lubatud korruselisus: Eluhoonel: kuni 1,5; abihoonel: 1
- Lubatud katusekalde: 15°-45°; katusetüüp: viilkatus või kelpkatus
- Katusekattematerjalidest on lubatud kasutada katusekive, katuseplekki, katusesindlit, bituumensindlit. Katusekattematerjalide valikul ei ole lubatud kasutada looduslikke materjale imiteerivaid materjale, kiviimitatsiooniga katuseplekki ja värvkatteta plekki.
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: välisviimistlusmaterjalidena võib kasutada elamutel, kas puitmaterjale, kivimaterjale, krohvi või kombineeritud puit -, krohv- ja kivimaterjale ning klaasi. Elamute fassaadilahendustes pole lubatud kasutada looduslikke materjale imiteerivaid materjale, värvkatteta plekki, plastikvoodrit, ümarfreespalki, viimistluskatteta betooni ning gaasbetooni.
- Akende projekteerimisel ja paigaldamisel puithoonele eelistada puidust aknaraame.
- Abihoone projekteerimisel kasutada elamuga kokkusobivaid materjale ja ühtset stiili.
- Hoone piirdekonstruktsioonidena eelistada naturaalseid materjale.
- Hoonete ±0.00 planeeritavast maapinnast vahemikus 30 – 60 cm kõrgem. Täpne ±0.00 määrata hoonete arhitektuurse projekteerimisega.
- Hoonete projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava järgi. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama



väljakujunenud arhitektuurset olukorda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

#### **4.9. Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted**

Juurdepääs planeeritavale alale toimub mööda olemasolevalt Nõo-Tamsa kõrvalmaanteelt algavat Viinamärdi teed, läbi Tamme kinnistu. Juurdepääsutee on ca 4 m laiune kruusatee. Viinamärdi tee äärde on planeeringuala ulatuses kavandatud ühepoolne sadeveekraav, kust juhitakse sadevesi planeeringuala lääneosas asuvasse olemasolevasse kraavi. Igale elamukrundile on planeeritud eraldi ca 4m laiune kruusakateega juurdesõidutee Viinamärdi teelt. Planeeringuga on määratud krundipiiri kül, kust on lubatud rajada kinnistult väljasõitu, teistelt kinnistu külgedelt väljasõitude rajamine pole lubatud. Väljasõidu täpsem asukoht tuleb näidata arhitektuurisel asendiplaanil.

Juurdepääsuks tuletõrje veevõtukohtadele on ette nähtud tugevdatud pinnasega juurdepääsutee ja ümberpööramiseks kohala rajamine Kiili kinnistule.

Parkimine on ette nähtud kõikidel kinnistutel krundisisiselt, hoonestusalal. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2003, planeeritavale üksikelamule esitatud nõudmistest. Arvestatud on 2 parkimiskohta ühe üksikelamu kohta.

#### **4.10. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord**

Planeeringus on ette nähtud väljaspool hoonestusala olemasoleva parkmetsa maksimaalne säilitamine, lubatud on likvideerida vaid krundile sissesõiduteede alla ning tehovõrkude kaitsevööndisse jääv kõrghaljastus. Planeeritud hoonestusalal on hoonete ja rajatiste alt välja jääval maa-alal nõutav olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine 70% osas. Võsastunud alale tuleb teha kujundusraiet. Kavandatavat kohustuslikku lisakõrghaljastust planeeringuga ette ei nähta. Olemasolev kõrghaljastusega ala on näidatud parkmetsana planeeringu joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis. Madalhaljastuse paiknemine planeeringualal on vaba. Liikide määramisel kasutada looduslikule haljasalale sobivaid kooslusi ning rajamisel kohalikes puukoolides kasvatatud taimmaterjali.

Kruntide ida- ja lääneküljele on piirdeid lubatud rajada ainult mööda krundipiire. Kruntide lõunaküljele on lubatud paigaldada piire mitte lähemale kui 8m Viinamärdi tee servast. Kruntide põhjaküljele on lubatud rajada piire mitte lähemale kui 10 m vee piirist, et oleks tagatud vaba liikumine kallasrajal ning kalda hooldamiseks vajalik juurdepääs.

Piirdeid on lubatud rajada võrkaiana maksimaalse kõrgusega 1,8m.

#### **4.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

##### *4.11.1. Heitvee kanalisatsioon*

Planeeringualal asuvatel kinnistutel on olemas ühendus isevoolsesse reovee ühiskanalisatsiooni. Planeeritavast alast lõunas Piiri kinnistul asub olemasolev reoveepuhasti.

Puhastit läbinud vesi juhitakse Piiri kinnistul asuvasse maaparanduskraavi. Kanalisatsioonirajatiste paiknemine on näidatud joonisel Leht 4 Planeeritud maakasutus ja tehnovõrgud.

#### *4.11.2. Veevarustus*

Planeeringualal asuvatel kinnistutel on olemas veevarustus ühisveevärgist. Vett võetakse planeeringualast kagus paiknevast Puurkaevu kinnistul asuvast puurkaevust, mille tootlikkus on alla 10 m<sup>3</sup>/d öö-päevas. Veetorustiku koridori kulgemine ja puurkaevu asukoht on näidatud joonisel Leht 4 Planeeritud maakasutus ja tehnovõrgud.

**Hoonete veevarustuse ja kanalisatsiooni liitumispunktid ja veemõõdikute asukohad määratakse võrguvaldaja poolt tehniliste tingimuste alusel.**

#### *4.11.3. Küte*

Elamute soojavarustus on ette nähtud lokaalne. Kasutada on lubatud kas maakütet, elektrikütet või keskkonnale ohutut tahkekütet. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

#### *4.11.4. Sidevarustus*

Planeeringu lahenduses on ette nähtud sidekaabli rajamine paralleelselt Viinamärdi teega ja elamukruntide piiridele sidekappide asukohad. Ette on nähtud üks sidekapp kahe kinnistu kohta. Sidetrassi liitumispunkt asub Nõo vanadekodu tee kõrvalmaantee teeotsas. Sidetrassi kulgemise koridor planeeritaval alal on näidatud joonisel Leht 4 Planeeritud maakasutus ja tehnovõrgud. Sidetrassi liitumise lõpp-punkti orienteeruv asukoht on näidatud joonisel Leht 1 Situatsiooni skeem.

#### *4.11.5. Elektrivarustus*

Planeeringualal asuvatel kinnistutel on olemas elektrivarustus, välja on ehitatud maasisene kaablivõrk ja liitumiskilbid. Planeeringuala elektrivarustus on tagatud olemasoleva Märdijärve alajaama baasil. Alajaamast kulgeb madalpingekaabel paralleelselt Viinamärdi teega Piiri kinnistu põhjapiiril. Elamukruntide piiridel paiknevad liitumiskilbid (üks kilp kahe krundi kohta). Elektritoide liitumiskilbist tarbija peakilpideni on ette nähtud samuti maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektri kaablite kulgemine ja liitumiskilpide asukohad on näidatud joonisel Leht 4 Planeeritud maakasutus ja tehnovõrgud

#### *4.11.6. Sademevee kanaliseerimine.*

Planeeringualal reljeefist ja pinnase iseloomust tulenevalt puudub vajadus sademevee eraldi kogumiseks ja ärajuhtimiseks. Sademevesi imbub pinnasesse ja valgub planeeringu põhjaküljel paiknevasse järve ja lääneodas paiknevasse kraavi.

#### 4.11.7. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud Viinmärdi paisjärvest. Tuletõrje veevõtu koht on näidatud joonisel Leht 2 Situatsiooni skeem ja joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

Tabel 2

Planeeritavad tehnovõrgu trassikoridoride orienteeruvad pikkused

Tehnovõrk	Planeeritava trassikoridori pikkus Viinmärdi tee transpordimaa siseselt (m)	Planeeritava trassikoridori pikkus liitumispunktist kuni Viinmärdi tee transpordimaa piirini (m)
Sidetrass	250	215

**Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid tuleb koostada võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.**

#### 4.12. Keskkonnakaitse tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine või riskianalüüs

Planeeritavatele kinnistutele on ette nähtud paigaldada kinnised prügikonteinerid olmeprügi jaoks. Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise maauksusel paiknevasse prügikonteinerisse, konteineri asukoht on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis. Prügi äraveo korraldab kinnistu igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

Ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine antud planeering ette ei näe.

#### 4.13. Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras. Planeeritaval alal asuvatel kinnistutele on olemas kinnistusraamatusse kantud servituudid (teeservituudid, veejaotus ja kanalisatsioonitorustike servituudid, isiklik kasutusõigus). Olemasolevad kinnistusraamatusse kantud servituudid on esitatud seletuskirja peatükis 2. Planeeringualal on vajalik seada lisaks olemasolevatele servituutidele veel täiendavad teeservituudid Tamme ja Viinmärdi tee kinnistutel kulgevale juurdepääsuteele (Tabel 3). Tehnovõrkudele seatud olemasolevad servituudid planeeringualal ja täiendav isiklik kasutusõigus planeeritavale sideliinile on ära näidatud joonisel Leht 4 Planeeritud maakasutus ja tehnovõrgud. Juurdepääsuservituudi vajadus on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

Tabel 3

Täiendavate servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Viinmärdi tee (52801:011:0092)	Teeservituut	Ojaotsa (52801:011:0120)	Teeservituut annab õiguse valitseval kinnisasjal/isikul rajada ja kasutada teenival

Tamme (52801:011:0362)	Teeservituut	Lepatriinu (52801:011:0089), Maasika (52801:011:0088), Sisaliku (52801:011:0087), Kiili (52801:011:0086), Vesiroosi (52801:011:0085), Järveotsa (52801:011:0084), Piiri (52801:011:0090), Puurkaevu (52801:011:0091), Agalipõllu (52801:011:0030), Oja (52801:011:0443), Ojaotsa (52801:011:0120)	kinnisasjal asuvat teed. Teeservituut annab õiguse valitseval kinnisasjal/isikul rajada ja kasutada teenival kinnisasjal asuvat teed.
Tamme (52801:011:0362) Viinamärdi tee (52801:011:0092)	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid sideliine ja -rajatisi.

#### 4.14. Varemkehtestatud planeeringute muutmisettepanek

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Luke külas asuva Viinamärdi kinnistu detailplaneeringut (kehtestatud Nõo Vallavolikogu 12. septembri 2003 otsusega nr 77) hoonestusalade paiknemise osas: momendil kehtiva Viinamärdi kinnistu detailplaneeringuga määratud olemasolevaid hoonestusalasid on suurendatud kuni Viinamärdi paisjärve ehituskeeluvööndini.

#### 4.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal

Vajadus puudub.

#### 4.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- tagumiste juurdepääsude vältimine
- selgelt eristatav ja hästi valgustatud juurdepääs
- korrashoid
- hoonetevaheline nähtavus
- autode parkimine vahetult hoonete ees
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

#### **4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

#### **4.18. Planeeringu rakendamise võimalused**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Krundile juurdepääsu ja krundi piiridesse jäävate parkla, haljastuse, tarade jms välja ehitamise kohustus on krundi hoonestajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt arendaja, võrguvaldajate ja kohaliku omavalitsuse kokkulepetele.

01.08.2008.a./

/ Kristine Fenske, planeerija