

**TAEVANE OÜ**

Töö nr. **0703**

Tellija:

**Aivar Mägi**

**NÕO VALD**

**MEERI KÜLAS ASUVA  
KAARHALLI KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

Juhataja

Raul Mäesalu

Konsultant

Priit Alekand

Elva 2007

## SISUKORD

<b>SISSEJUHATUS .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Planeeringuala kirjeldus.....</b>	<b>3</b>
1.1 Planeeritava kinnistu omanikud .....	3
1.2 Planeeritava ala asukoht.....	3
1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	3
1.4 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	5
1.5 Planeeringu koostamisest huvitatud isik .....	5
1.6 Planeeringu koostaja andmed .....	5
<b>2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Krundi hoonestusala piiritlemine .....</b>	<b>6</b>
3.1 Kruntide ehitusõigused .....	6
3.2 Arhitektuursed nõuded.....	7
<b>4 Liikluskorraldus.....</b>	<b>7</b>
<b>5 Haljastus ja vertikaalplaneerimine .....</b>	<b>8</b>
<b>6 Tehnovõrgud.....</b>	<b>8</b>
<b>7 Keskkonnakaitse abinõud .....</b>	<b>9</b>
<b>8 Servituudid.....</b>	<b>9</b>
<b>9 Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....</b>	<b>9</b>
<b>10 Planeeringu rakendamise võimalused .....</b>	<b>9</b>
<b>11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate kahjude hüvitaja .....</b>	<b>10</b>
<b>12 GRAAFILINE OSA .....</b>	<b>11</b>
Joonis nr.1. Asukohaskeem M 1:20000 .....	12
Joonis nr.2. Tugiplaan M 1:1000.....	13
Joonis nr.3. Põhiplaan M 1:500.....	14
Joonis nr.4. Planeeringu illustreering .....	15
<b>13 KOOSKÕLASTUSTUSED .....</b>	<b>16</b>
<b>14 LISAD.....</b>	<b>17</b>

## SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on Nõo vallas Meeri külas asuva kinnistu jagamine elamukruntideks, kruntidele ehitusõiguse andmine, liikluskorralduspõhimõtte määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine ning maakasutuse sihtotstarbe määramine.

Detailplaneeringuga määratakse:

- Kinnistute piirid;
- maa sihtotstarve;
- õiguslik alus hoonestuse projekteerimiseks;
- tehnorajatiste üldlahendus;
- parkimine ja juurdepääsuteed;
- heakorrastus.

### 1. Planeeringuala kirjeldus

#### 1.1 Planeeritava kinnistu omanikud

Kaarhalli kinnistu 1,30ha (registriosa nr 3596104 ja katastritunnus 52801:002:0109), katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa 0030.

Omanik: **Aivar Mägi**

#### 1.2 Planeeritava ala asukoht

Planeeritav ala suurusega, ca' 1,3ha, Nõo valla loode piiri läheduses, Meeri külas Nõo-Meeri kõrvalmaantee nr 22191ääres.

Detailplaneeringu alusplaanina on kasutatud Tartumaa Maamõõdubüroo OÜ (litsents nr.444 06.12.2006) poolt koostatud digitaalset maa-ala plaani täpsusega M 1:500.

#### 1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala piirneb kõigist külgedest teedega, millest lõunapoolseim on Nõo-Meeri kõrvalmaantee nr. 22191 (katastriüksus 52801:001:0082), idast vallale kuuluv tee, põhjapool asub Meeri pumbamaja kinnistu (52801:002:0108) koos juurdepääsuteega ja läänest Võidu kinnistu (52801:002:0110). Antud ala on kasutatud tootmismaana, millel asusid lao- ja tootmishooned. Praegusel ajal on hoonestusest planeeringualal kaarhall, muud rajatised, nagu kuurid on käesolevaks ajaks likvideeritud. Tehnovõrkudest läbib

kinnistut veetrass, madalpinge õhu ja maakaabelliinid ning tänavavalgustus. Kinnistu lääneservas asub Meeri alajaama juurdepääsutee. Maanteeääres asub side õhuliin. Planeeringuala läheduses asub puurkaev mille kaitseala ulatus on 50m, kuid see ei ulatu planeeringualani.

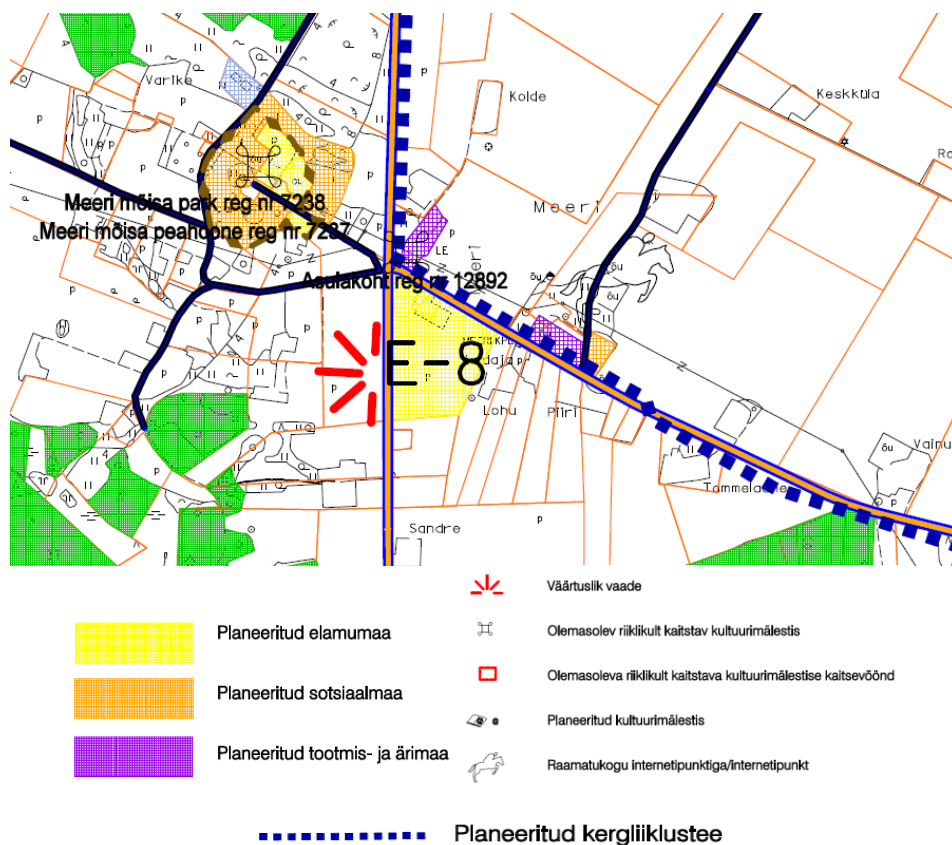
Olemasolevad piirangud planeeringualal:

- kõrvalmaantee nr. 22191 kaitsevöönd 50m (*Teeseadus, § 13. Tee kaitsevöönd, lõige 3*)
- keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10m (*Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndide ulatuse kinnitamine, Vabariigi Valitsuse 20. jaanuari 1999. a määrus nr 22, punkt 3*)
- veetrassi kuja 1,5m hoonetest.

Reljeefilt on planeeringuala tasane maapinna kõrgused on vahemikus 66,20 ... 66,90m, väärtuslik kõrghaljastus puudub.

Muinsus- ja looduskaitselisi objekte ei ole.

Nõo valla üldplaneeringu järgi on käesoleva planeeringuala juhtfunktsiooniks tootmis- ja ärimaa, mida ümbritsevad maatulundusmaad. Lähedusse on planeeritud elamumaad, vt väljavõte üldplaneeringust.



#### 1.4 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Nõo valla ehitusmäärus;
- Nõo valla üldplaneering;
- Tartumaa maakonnaplaneering;

#### 1.5 Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Aivar Mägi

#### 1.6 Planeeringu koostaja andmed

Taevane OÜ  
Reg. nr. 10150960  
Kirde 2 Elva 61506 Tartumaa

## 2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kaarhalli kinnistu on planeeritud jaotada seitsmeks eraldi krundiks, keskmise suurusega 2000m<sup>2</sup>, millest suurim 3141m<sup>2</sup> ja väikseim 1638m<sup>2</sup>. Eraldi kinnistuks on planeeritud ka tee krunt. Olemasolevat kinnistu piiri vähendatakse maantee poolsest küljest Planeeringualal korrigeeritakse olemasolevaid kinnistu piire ja muudetakse sihtotstarbeid (vt. joonis nr.2). Moodustatavate katastriüksuste üldandmed on järgmised:

**Tabel 1** Planeeringueelne krundijaotus

KINNISTU NIMI	PINDALA (ha)	SIHTOTSTARVE
Kaarhalli	1,30	100% Tootmismaa (003)

**Tabel 2** Planeeringujärgne krundijaotus

POS. NR.	MÄRKUS	PINDALA (m <sup>2</sup> )	SIHTOTSTARVE
1		1935	100% Väikeelamumaa (0010)
2		1952	100% Väikeelamumaa (0010)
3		1638	100% Väikeelamumaa (0010)
4		3141	100% Ärimaa (002)
5		1677	100% Väikeelamumaa (0010)
6		1700	100% Väikeelamumaa (0010)
7	Loovutatakse omavalitsusele, vajalik kergliiklustee jaoks	993	100% Transpordimaa (007)

### 3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud ehitusalad on planeeringu põhijoonisel seotud krundi piiridega. Hoonestusala määratlemisel on ettenähtud hoonete kauguseks naaberkrundi hoonetest 10m (Nõo valla ehitusmäärus punkt 18). Nõo-Meeri kõrvalmaantee nr. 22191 (katastriüksus 52801:001:0082) poolses küljes tehakse ettepanek tuua, pos 1...3 ehitusalad, maantee kaitsevööndisse, 20m kaugusele äärmise sõiduraja teljest.

#### 3.1 Kruntide ehitusõigused

Kruntide planeeritud ehitusõigused on kantud joonisele nr. 3 „Põhiplaan”. Järgnevas tabelis antud kruntide ehitusõigused, mille osas tehakse muudatusi.

**Tabel 3** Krundi ehitusõigus

TINGIMUS	pos 1	pos 2	pos 3	pos 4	pos 5	pos 6	pos 7
Sihtotstarve:	100% väikeela muma (0010) (EE)	100% väikeela muma (0010) (EE)	100% väikeela muma (0010) (EE)	100% ärimaa 002 (Ä)	100% väikeela muma (0010) (EE)	100% väikeelama (0010) (EE)	100% transpordimaa (007) (L)
Hoone otstarve	Elamu + abihooned	Elamu + abihooned	Elamu + abihooned		Elamu + abihooned	Elamu + abihooned	-
Lubatud ehitiste arv	kolm (3)	kolm (3)	kolm (3)		kolm (3)	kolm (3)	-
Lubatud korruselisus	2	2	2	Ei muudeta	2	2	-
Tulepüsivusklass	TP3	TP3	TP3	TP2	TP3	TP2	-
Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	-
Ehitise maksimaalne lubatud kõrgus (m)	9 m	9 m	9 m	Ei muudeta	9 m	9 m	-
Maksimaalne sokli kõrgusarv	66,90	67,10	67,10		67,10	67,20	-
Lubatud katusekalle	15...50°	15...50°	15...50°	Ei muudeta	15...50°	15...50°	-

### 3.2 Arhitektuursed nõuded

Hoonestuse arhitektuursetest üldised nõuded on märgitud joonisele nr.3 „Põhiplaan” ja järgnevas tabelis 3.

**Tabel 4** Üldised arhitektuurinõuded

TINGIMUS	pos 1	pos 2	pos 3	pos 4	pos 5	pos 6
Hoonete maksimaalne arv ja maksimaalne korruselisus	Üks elamu+kaks abihoonet Elamu kaks korrust	Üks elamu+kaks abihoonet Elamu kaks korrust	Üks elamu+kaks abihoonet Elamu kaks korrust	Üks	Üks elamu+kaks abihoonet Elamu kaks korrust	Üks elamu+kaks abihoonet Elamu kaks korrust
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3	TP3	TP3	TP2	TP3	TP3
Piirete kõrgus ja tüübid	Kuni 1,4m Puit või võrk Hekk lubatud	Kuni 1,4m Puit või võrk Hekk lubatud	Kuni 1,4m Puit või võrk Hekk lubatud	Kuni 2m võrk	Kuni 1,4m Puit või võrk Hekk lubatud	Kuni 1,4m Puit või võrk Hekk lubatud
Kohustuslik ehitusjoon	puudub	puudub	puudub	Olemasolev hoone	puudub	puudub
Katuse kalle	Lubatud vahemikus 15-50 kraadi	Lubatud vahemikus 15-50 kraadi	Lubatud vahemikus 15-50 kraadi	Olemasolev	Lubatud vahemikus 15-50 kraadi	Lubatud vahemikus 15-50 kraadi
Katuse materjalid	Piirangud puuduvad	Piirangud puuduvad	Piirangud puuduvad	Piirangud puuduvad	Piirangud puuduvad	Piirangud puuduvad
Välisviimistluse materjalid ja hoonete üldilme	Puit, kivi, krohv. Peab sobima haja-asustusalale.	Puit, kivi, krohv. Peab sobima haja-asustusalale.	Puit, kivi, krohv. Peab sobima haja-asustusalale.	Puit, kivi, krohv. Peab sobima haja-asustusalale.	Puit, kivi, krohv. Peab sobima haja-asustusalale.	Puit, kivi, krohv. Peab sobima haja-asustusalale.
±0,00 sidumine (sokli kõrgus)	66,90	67,10	67,10	Ei muudeta	67,10	67,20

## 4 Liikluskorraldus

Olemasolevat liikluskorraldust ei muudeta, moodustatavatele katastriüksustele sissepääsud on planeeritud juba kasutusesolevatelt teedelt, krundile pos.2 ja 3 pääsuks on planeeritud tupiktänav või kergliiklustee laiendus, tee laius 6,0m (vt. joonis nr 3). Parkimine on ettenähtud kinnistuseselt.

## 5 Haljastus ja vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu käigus on lubatud olemasolevat reljeefi muuta kuni 0,5m ulatuses. Säilitatav kõrghaljastus planeeringualal puudub. Joonisel nr. 3 näidatud kõrghaljastus on kohustuslik, madalhaljastus on soovituslik.

## 6 Tehnovõrgud

Veevarustus: trasside paigutusel on arvestatud olemasolevaid veetrasse (vt. joonis nr.3). Orienteeruv tarbimise maht on 5 ... 6 m<sup>3</sup> /d.

Kinnistu veetarbeks kasutada naaberkinnistul paiknevat olemasolevat puurkaevu. Puurkaevust võtta vee analüüsid, mille alusel määratakse ära joogiveepuhasti seadme vajadus ja tehnoloogia. Veetorustikus peab olema tagatud normidele vastav veekvaliteet (Sotsiaalministri 31. juuli 2001.a. määrus nr. 82) ja -surve (min 2 bar torustiku kaugemas ja kõrgemas punktis). Veetorustik tuleb dimensioneerida projekteerimise käigus arvestades veetarbimist. Veetorustike materjalina kasutada PN 10 surveklassiga PE veetoru. Planeeringu ala kruntide ühendustorustikele projekteerida kinnistu piirist vähemalt 30 cm väljapoole maakraan.

Hoonetesse rajada AS Emajõe Veevärk nõuetele vastavad veemõõdusõlmed. Veemoodusolmes võib kasutada ainult metallkere ja kuiva mõõtekambriga mitmejoalist tiivikmehhanismiga veearvestit.

### Tuletõrvesi:

Tuletõrje vee saamise võimalus on Meeri pumbamaja kinnistul asuvast tuletõrje mahutist (vt. joonis nr.3).

### Reoveekanalisatsioon:

Reovesi tuleb koguda reoveemahutitesse ning lasta seda regulaarselt tühjendada. Orienteeruv reovee maht on 5 ... 6 m<sup>3</sup> /d.

### Sadevesi ja дренаaz:

Pinnavee ärajuhtimiseks on planeeritud krundi piirile pinnaveenõva ja kergliiklus- ja maantee vahele kraav. Kraav on samuti eesvooluks hoonestusala дренаazile.

### Soojavarustus

Uute hoonete küte on kavandatud lokaalsetel (tahke) kütteseadmetega.



### Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud olemasolevast Meeri alajaamast maakaabli kaudu. Planeeritavate kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV transiitkapid koos liitumiskilpidega. Planeeringus on määratletud kaablikoridorid. Jõukaablid ei ole planeeritud sõiduteede alla.

### Telekommunikatsioonivõrk

Planeeritava ala sidevarustus lahendatakse olemasolevast õhuliinist maakaabliga. Kergtee äärde on jäetud võimalus olemasoleva õhuliini asendamiseks sidekanalisatsioonini.

## **7 Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeritud maaüksused varustada kaasaegsete prügikonteineritega. Ohtlikud jäätmed tuleb koguda eraldi kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida selleks jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

## **8 Servituudid**

Planeeringus tehakse ettepanek seada läbipääsuservituut loodavatele kinnistutele pos 1 ning liiniservituut loodavatele kinnistutele pos 1, pos 2, pos 5 ja pos 6 trasside valdaja kasuks.

Täiendavalt tehakse planeeringuga ettepanek seada kinnistule Meeri pumbamaja (kt 52801:002:0108) liini ja teeservituut moodustavate kinnistute pos 5 ja pos 6 kasuks.

## **9 Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Puuduvad.

## **10 Planeeringu rakendamise võimalused**

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek teha muudatus üldplaneeringus, muuta antud ala sihtotstarvet, ning viia üldplaneering vastavusse detailplaneeringuga. Kuna kehtivas valla üldplaneeringus on planeeritud Nõo-Meeri ja Rõhu-Meeri-Tõrvere kõrvalmaanteede risti elamurajoon, siis oleks sisuliselt antud planeeringuala selle

elamurajooni pikenduseks. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale edaspidi koostatavatele ehitusprojektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. **Krundid nr. 1, 2 ja 3 ei saa ehitusluba enne, kui tupiktänav (laiusega 6,0m) on väljaehitatud.**

Planeeringu lahenduse realiseerimiseks vajaliku infrastruktuuri (juurdepääsutee, tehnovõrgud) planeeringu piires ehitab välja arendaja. Väljaspool planeeringuala ehitatakse tehnovõrgud tellija ja võrguvaldajate kokkuleppel.

**Tabel 5** Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

<b>TRASSID</b>	<b>PLANEERINGUS KAVANDATUD (pikkus meetrites)</b>
Side	420
Elekter (madalpinge)	560
Elekter (välisvalgustus)	250
Reoveekanaliseerimine	6 mahutit
Vesi	125

## 11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringu rakendamisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ning tehnovõrgud ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi, nii ehitamise kui ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

## **12 GRAAFILINE OSA**

**Joonis nr.1. Asukohaskeem**

**M 1:20000**

**Joonis nr.2. Tugiplaan**

**M 1:1000**

**Joonis nr.3. Põhiplaan**

**M 1:500**

**Joonis nr.4. Planeeringu illustreering**

-

**13 KOOSKÕLASTUSTUSED**

<i>NR</i>	<i>KOOSKÕLASTUS (TINGIMUSED)</i>	<i>KUUPÄEV</i>	<i>ALLKIRI, PITSAT NIMI, AMET VÕI KINNISTU NIMI</i>
1			
2			
3			
4			
5			



## **14 LISAD**