

Seletuskiri	4
1. Üldandmed.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
1.2. Planeeringu tellijad	4
1.3. Planeeringu koostaja.....	4
1.4 Töögrupp.....	4
2. Planeeringu eesmärk ja planeeringualale jäävate kinnistute omanikud ja valdajad.....	4
3. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid.....	5
4. Planeeringu lahendus.....	5
4.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart	5
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed	5
4.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
4.3.1. Asukoha kirjeldus ja olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed	6
4.3.3. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht.....	6
4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
4.5. Kruntide hoonestusalade piiritlemine	7
4.6. Krundi ehitusõigus	7
4.7. Ehitistevahelised kujad	8
4.8. Arhitektuurinõuded ehitistele.	9
4.9. Teede maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	9
4.10. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord	10
4.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	11
4.11.1. Heitvee kanalisatsioon.....	11
4.11.2. Veevarustus	11
4.11.3. Küte	11
4.11.4. Sidevarustus.....	11
4.11.5. Elektrivarustus.....	12
4.11.6. Sademevee kanaliseerimine.....	12
4.11.7. Tuletõrje veevarustus.....	12
4.12. Keskkonnakaitse tingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine või riskianalüüs.....	13
4.13. Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus	13
4.14. Varemkehtestatud planeeringute muutmissetpanek	14

4.15. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritaval maa-alal.....	15
4.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	15
4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
4.18. Planeeringu rakendamise võimalused	16

KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	17
--	----

KOOSKÕLASTUSED:

Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus 5.11.2008 nr 5-54.....	18
Tartu Maaparandusbüroo kooskõlastus 20.11.2008 nr 1-1/180.....	19
Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus 16.12.2008 nr 41-11-1/54231-2.....	21
Lõuna Teedekeskuse kooskõlastus 9.01.2009 nr 7.4/33/58.....	22

KOOSTÖÖ:

OÜ Jaotusvõrgu kooskõlastus 01.12.2008 nr 10336/2008.....	23
Viinamärdi Haldus OÜ kooskõlastus 05.01.2009.....	24

GRAAFILINE LISA:

Leht 1 Situatsiooni skeem	M 1:2000
Leht 2 Olemasolev olukord	M 1:500
Leht 3 Planeeringu põhijoonis	M 1:500
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 Vallavolikogu 04.10.2007.a. otsus nr 152 detailplaneeringu algatamisest ja Nõo Vallavalitsuse 15.10.2007.a. korraldusega nr 312 kinnitatud Luke külas asuvate Piiri ja Puurkaevu katastriüksuste detailplaneeringu lähteseisukohad.

1.2. Planeeringu tellijad

Viinamärdi Haldus OÜ

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa-ala kruntimine, kruntidele ehitusõiguse, hoonestusala ja tehnovõrkude asukoha määramine. Planeeritava ala pindala on ca 1,8 ha.

Planeeritavate kruntide omanikud ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve:

- Piiri (registriosa nr 2838104, katastritunnus 52801:011:0090) omanik on Viinamärdi Haldus OÜ, maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, pindala: 9396 m².
- Puurkaevu (registriosa nr 2838104, katastritunnus 52801:011:0091) omanik on Viinamärdi Haldus OÜ, maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa, pindala: 1467 m².

Planeeritavale alale jääb ka Viinamärdi tee kinnistu:

- Viinamärdi tee kinnistu (registriosa nr 2792304, katastritunnus 52801:011:0092) omanik on OÜ Viinamärdi haldus OÜ, maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa, pindala: 1409 m².

Osaliselt jääb planeeringualasse:

- Tamme kinnistu (katastritunnus 52801:011:0362, maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, pindala on 20 037 m², millest planeeringualasse jääb ca 3000 m²).
- Nõo-Tamsa kõrvalmaantee nr 22155/Luke küla (katastritunnus on 52801:009:0165, maakasutuse sihtotstarve on transpordimaa, pindala on 4,88 ha, millest planeeringualasse jääb ca 2000 m²).
- Reformimata riigimaa (pindala on ca 260 m², millest planeeringualasse jääb ca 15 m²).

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 ehitusmäärus, kehtestatud Nõo Vallavolikogu 26. juuni 2003 määrusega nr 15.

3.5. Luke külas asuvate Lepatriinu, Maasika, Sisaliku, Kiili, Vesiroosi ja Järveotsa kinnistute detailplaneering, kehtestatud Nõo Vallavolikogu 20.11.2008 otsusega nr 229 (Omandi OÜ 2008).

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 Piiri kinnistu geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Töö nr GEO2705, oktoober 2007; aktualiseeritud mai 2008 (GEO2927).

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

Planeeritavatele Piir ja Puurkaevu kinnistutele on olemas juurdepääs mööda Nõo-Tamsa kõrvalmaanteelt algavat Viinamärdi teed. Planeeringuala piirneb põhjast Viinamärdi teega, teiselpool teed asuvad väikeelamumaa krundid, idas asuvad valdavalt põllumaad ja metsaalad, planeeritavast alast kirdesse jääb Ojaotsa kinnistu, mis on reserveeritud

väikeelamualaks. Lõunas asuvad valdavalt põllumaad. Nõo-Tamsa kõrvalmaanteest lääne pool asuvad valdavalt põllu- ja metsamaad. Planeeringuala lähiümbruse liiklusskeem, maastikuline struktuur ja asustumuster on näidatud joonisel Leht 1 Situatsiooni skeem.

4.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

4.3.1. Asukoha kirjeldus ja olemasolevat olukorda iseloomustavad andmed

Planeeritav ala asub Tartu maakonnas Nõo vallas Luke külas. Planeeritavad Piiri ja Puurkaevu kinnistud on põhjast piiratud ca 4m laiuse kruusakattega Viinamärdi teega, millelt toimub ka juurdepääs planeeritavatele kruntidele. Planeeritav Puurkaevu kinnistu on valdavalt looduslik rohumaa, kinnistu põhjaosas asub olemasolev puurkaev, mis teenindab planeeringualast põhja poole jäävat väikeelamuala. Planeeritav Piiri kinnistu on samuti valdavalt rohumaa, kinnistu lõunapiiril ja lääneosas asub olemasolev maaparanduskraav, kraavi vastaskaldal Vernerri maaüksusel asub olemasolev madalpinge õhuliin. Piiri kinnistu lääneosas asub olemasolev reoveepuhasti, mis teenindab planeeringualast põhjapoolse jäävat elamuala. Planeeritavatel Piiri ja Puurkaevu kinnistutel asuvad olemasolevad vee- ja kanalisatsioonitrassid ning madalpinge maa-alused kaablid. Planeeritavate kinnistute maapinna kõrguste vahe on ligikaudu 4,5 m (madalamas kohas 53.93 m ja kõrgemas kohas 58.32 m merepinnast). Planeeringuala maapinna looduslik kalle on olemasoleva kraavi suunas. Olemasolevat olukorda kajastav situatsioon on näidatud joonisel Leht 2 Olemasolev olukord.

4.3.3. Planeeringualal asuvate või sellele ulatuvate kitsenduste asukoht

- Planeeringualal asub Nõo-Tamsa kõrvalmaantee nr 22155, millel on vastavalt Teeseadusele (§13,lg2) 50 m laiune kaitsevöönd ja 60 m laiune sanitaarkaitsevöönd mõlemal pool äärmise sõiduraja telge.
- Planeeringualale ulatub 15 kV pingega elektri õhuliin, millel on vastavalt Vabariigi Valitsuse 26.03.2007 määrusele nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ kaitsevöönd ulatusega 10 m mõlemal pool liini telge.
- Planeeringuala piirneb põhjast Viinamärdi teega, millel on tee kaitsevöönd ulatusega 10m äärmise sõiduraja teljest.
- Planeeringuala piirneb lõunast alla 25km² valgalaga maaparandussüsteemi eesvoolukraaviga, millel on vastavalt Looduskaitseadusele (§37, lg1) kalda piiranguvöönd ulatusega 50m, (§38, lg1) kalda ehituskeeluvöönd ulatusega 25m ja vastavalt Veeseadusele (§29, lg2) veekaitsevöönd ulatusega 1m.
- Planeeringuala lõunast piirava maaparanduskraavi lõunakaldal (Vernerri kinnistul) asub alla 1 kV pingega elektriõhuliin, millel on vastavalt Vabariigi Valitsuse

26.03.2007 määrusele nr 19 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ elektripaigaldise kaitsevöönd ulatusega 2m mõlemal pool liini telge ja mis ulatub planeeritavale Piiri kinnistule. Planeeringuala põhjaosas kulgeb paralleelselt Viinamärdi teega olemasolev elektrimaakaabelliin, millel on elektripaigaldise kaitsevöönd ulatusega 1m mõlemal pool liini telge.

- 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.
- Piiri maaüksusel asub olemasolev reoveepuhasti, mille kuja on 50m.
- Puurkaevu kinnistul asub olemasolev puurkaev, tootlikkusega alla 10 m³/d öö-päevas, mille sanitaarkaitseala ulatus on 10m.

4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritavate Piiri ja Puurkaevu kinnistute maa-ala on jagatud 7 krundiks. Nendest 1 kanalisatsiooni- ja reoveepuhastuse ehitise maa krunt olemasolevale reoveepuhastile, 1 veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa krunt olemasoleva puurkaevu tarbeks, 2 tee ja tänava maa krunti ning 3 pereelamu maa krunti. Planeeritavad tee ja tänava maa krundid Pos 1 ja Pos 7 on ette nähtud liita Viinamärdi tee kinnistuga. Kruntide piiride määramisel on arvestatud olemasolevaid kitsendusi antud alal. Kavandatavate kruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud Tabelis 1. Planeeritavate kruntide piirid on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

4.5. Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Planeeritavatele elamumaa kruntidele määratud hoonestusalad on seotud krundipiiridega, hoonete paigutus hoonestusalal on vaba. Planeeringus on näidatud hoone soovituslik asukoht hoonestusalal. Hoonestusala asukoht on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis. Väljapoole planeeringus määratud hoonestusala hooneid ehitada ei tohi. Tehnorajatisi võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

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:

- Elamumaa (E)

- Jäätmeoidla maa (J)
- Tootmismaa (T)
- Transpordimaa (L)

Maakasutuse sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusest nr. 155 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”.

Krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel on kasutatud 2002 a. Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud käsiraamatut „Planeeringute leppemärgid“.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määruse nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” kohaselt on krundidel olemasolevate ja 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

Tabel 1

Krundi ehitusõigus

Krundi nimetus	Krundi pindala (m ²)	Krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Vahemik kuhu võib määrata ±0,00	Hoonete vähim ja suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Hoonete suurim lubatud korruselisus	Lubatud katusekalde vahemik kraadides
Pos 1	1216	100% LT	-	-	-	-	-	-
Pos 2	2183	100% OK	-	-	-	-	-	-
Pos 3	2288	100% EP	1 üksikelamu 1 abihoone	57.00 – 57.50	150 - 250	elamul 9 abihoonel 6	elamul 2* abihoonel 1	15° - 45°
Pos 4	2288	100% EP	1 üksikelamu 1 abihoone	56.80 – 57.30	150 - 250	elamul 9 abihoonel 6	elamul 2* abihoonel 1	15° - 45°
Pos 5	2288	100% EP	1 üksikelamu 1 abihoone	57.20 – 57.70	150 - 250	elamul 9 abihoonel 6	elamul 2* abihoonel 1	15° - 45°
Pos 6	428	100% OV	-	-	-	-	-	-
Pos 7	171	100% LT	-	-	-	-	-	-

* 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus

LT – tee ja tänava maa

OK – kanalisatsiooni- ja reoveepuhastuse ehitise maa

EP – pereelamu maa

OV – veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa

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 5,0 m. Minimaalne naaberkrundidel asuvate hoonete omavaheline vahekaugus on 10 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass hoonetel on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Hoonete täpne tulepüsivusklass määratakse arhitektuurse projekteerimise käigus.

Kujud on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

4.8. Arhitektuurinõuded ehitistele.

- Lubatud korruselisus: Eluhoonel: kuni 2 (1 põhikorrus ja 1 katusekorrus); abihoonel: 1.
- Lubatud katusekaldeid: 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 imiteerivaid materjale, värvkatteta plekki, plastikwoodrit, ümarfreespalki, viimistluskatteta betooni ning gaasbetooni.
- Akende projekteerimisel ja paigaldamisel puithoonele eelistada puidust aknaraame.
- Abihoone projekteerimisel kasutada elamuga kokkusobivaid materjale ja ühtset stiili.
- Hoonete ±0.00 võiks olla planeeritavast maapinnast 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

Juurdepäas planeeritavatele kruntidele toimub mööda olemasolevalt Nõo-Tamsa kõrvalmaanteelt algavat kahesuunalist kruuskattega Viinamärdi teed, läbi Tamme kinnistu. Viinamärdi tee on ca 4 m laiune. Planeeringuga tehakse ettepanek laiendada Viinamärdi tee 4,5 m laiuseks, sealjuures ei tohi juurdepääsutee ulatuda krundil Pos 6 asuva puurkaevu sanitaarkaitsevööndisse, mis ulatub planeeritavale teemaa krundile Pos 7. Kavandatavad transpordimaa krundid Pos 1 ja Pos 7 on ette nähtud liita Viinamärdi tee maauksusega,

moodustades ca 10 m laiuse tee maa koridori. Viinamärdi tee maa laiendamine on tingitud juurdepääsutee laiendamisest tee koorumuse kasvu tõttu ning planeeritud tehnovõrkude lahendusest. Seoses liikluse lisandumisega Viinamärdi teele on nimetatud tee ja Nõo-Tamsa maantee ristmik ette nähtud ümber ehitada vastavalt Maanteeameti mahasõitude tüüpjoonise tüübile II, töömahtude piiri ulatuses on ristmikule ette nähtud tolmuvaba kate.

Igale kavandatud krundile on ette nähtud eraldi 5m laiune juurdepääs Viinamärdi teelt. Planeeringuga on määratud krundipiiri külg, kust on lubatud rajada kinnistult väljasõitu, teistelt krundi külgedelt väljasõitude rajamine pole lubatud. Väljasõidu täpsem asukoht elamukrundil tuleb näidata arhitektuursel asendiplaanil.

Nõo valla üldplaneering näeb Nõo-Tamsa maantee äärde ette kergliiklustee rajamise. Käesoleva planeeringuga on näidatud perspektiivse kergliiklustee asukoht planeeringuga hõlmavas lõigus. Planeeritav kergliiklustee on kavandatud olemasoleva vana tee muldkehale. Planeeritavatel elamumaa kruntidel on parkimine ette nähtud krundisisiselt. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2003, planeeritavale üksikelamule esitatud nõudmistest. Arvestatud on 2 parkimiskohta ühe üksikelamu kohta.

Tee maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted on esitatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

4.10. Säilitatav ja rajatav haljastus ning heakord

Olemasolev säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus planeeritaval alal on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis. Vähemalt 10% planeeritud elamumaa kruntide pindalast tuleb täis istutada kõrghaljastust. Planeeringuga on näidatud minimeelne kõrghaljastuse osa planeeritaval alal, madalhalbastuse paiknemine planeeringualal on vaba. Liikide määramisel kasutada looduslikule haljasalale sobivaid kooslusi ning rajamisel kohalikes puukoolides kasvatatud taimmaterjali.

Piirdeid on lubatud rajada ainult mööda krundipiire, kui krundipiir kulgeb mööda kraavi telgjoont, siis on lubatud piirde rajamine mitte lähemale kui 3,5 m kraavi kalda servast, et oleks tagatud kraavi hooldamiseks vajalik juurdepääs. Planeeritavate Piiri ja Puurkaevu kinnistute maa-ala on Nõo valla üldplaneeringuga määratud metsaalaks, kuna realselt planeeringualal metsa ei asu, ei ole planeeringus järgitud Nõo valla üldplaneeringust tulenevat kohustust, mis lubab metsaaladel piirdeaedade rajamist ainult ümber õuemaad.

Piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 1,4 m. Piirded peavad olema avaustega, st et läbipaistvus piirdest peab olema vähemalt 25% selle pindalast. Piirded peavad kokku sobima hoone arhitektuuriga. Lubatud on kasutada hekkpiirdeid ning ažuurseid, üldpildis vähe mõjulepääsevaid võrk/sepispiirdeid kas ilma või koos hekiga.

4.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.11.1. Heitvee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeritaval krundil Pos 2 asub olemasolev Viinamärdi Haldus OÜ-le kuuluv reoveepuhasti ning kanalisatsioonitrassid, mis teenindavad planeeringualast põhjapool asuvat elamuala.

Planeeritud lahendus

Planeeritavate elamukruntide reovesi on ette nähtud koguda kokku isevoolse kanalisatsioonitrassi kaudu krundil Pos 2 asuvasse olemasolevasse reoveepuhastisse. Puhastit läbinud vesi juhitakse planeeringuala lõunapiiril asuvasse maaparanduskraavi. Kanalisatsioonirajatiste paiknemine on näidatud joonisel Leht 4.

4.11.2. Veevarustus

Olemasolev olukord

Planeeritaval krundil Pos 6 asub olemasolev Viinamärdi Haldus OÜ-le kuuluv puurkaev tootlikkusega alla 10 m³/d öö-päevas ning veetrass, mis teenindab planeeringualast põhjapool asuvat elamuala.

Planeeritud lahendus

Planeeritavate elamukruntide veevarustus on ette nähtud tagada krundil Pos 6 asuvasst puurkaevust. Veetorustiku koridori kulgemine ja puurkaevu asukoht on näidatud joonisel Leht 4 Planeeritud maakasutus ja tehnovõrgud.

4.11.3. Kütte

Olemasolev olukord

Planeeritaval alal puudub ühendus kaugküttevõrku.

Planeeritud lahendus

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

Olemasolev olukord

Planeeritaval alal puuduvad olemasolevad sidekaablid.

Planeeritud lahendus

Planeeringu lahenduses on ette nähtud sidekaabli rajamine paralleelselt Viinamärdi teega ja kavandatava perspektiivse kergliiklusteega. Juurdepääsutee lähedusse kruntide piirile on kavandatud sidekapid. Ette on nähtud üks sidekapp kahe kinnistu kohta. Sidetrassi

liitumispunkt asub Nõo vanadekodu tee kõrvalmaantee teeotsas. Sidetrassi kulgemise koridor planeeritaval alal ja sidekappide asukohad ning sidetrassi liitumise lõpp-punkti orienteeruv asukoht on näidatud joonisel Leht 4 Planeeritud maakasutus ja tehnovõrgud.

4.11.5. Elektrivarustus

Olemasolev olukord

Planeeringuala põhjaosas kulgeb paralleelselt Viinamärdi teega olemasolev 0,4 kV elektrimaakaabelliin, mis varustab elektriga planeeritaval krundil Pos 2 asuvat olemasolevat reoveepuhastit ning krundil Pos 6 asuvat olemasolevat puurkaevu, samuti planeeritavast alast põhjapool asuvaid väikeelamukrunte.

Planeeritud lahendus

Planeeritavate elamute elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva elektrimaakaabelliini baasil. Elamukruntide teeäärsele piirile on ette nähtu liitumiskilbid. Elektritoide liitumiskilbist tarbija peakilpideni on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Olemasolevate ja planeeritavate elektri kaablite kulgemine ja liitumiskilpide asukohad on näidatud joonisel Leht 4 Planeeritud maakasutus ja tehnovõrgud

4.11.6. Sademevee kanaliseerimine.

Olemasolev olukord

Planeeringuala lõuna- ja lääneosas asub ca 6m laiune maaparanduskraav.

Planeeritud lahendus

Sademevesi on ette nähtud juhtida Viinamärdi tee äärde ja hoonete ümber kavandatavasse drenaaži ning hoonestusalade lõunapiirile planeeritud nõvasse ning sealt kaudu planeeringuala lääneosas paiknevasse kraavi. Planeeringualal on hoonestusala lõunapoolsele piirile ette nähtud rajada drenaažiga ja filterkangaga isoleeritud nõva selleks, et elamualalt tulev pinnasevesi otseselt maaparanduskraavi vette ei satuks. Arvestatud on rajatiste asumisega väljapool maaparanduskraavi ehituskeeluala. Drenaažitorustiku paiknemine on esitatud joonisel Leht 4 Planeeritud maakasutus ja tehnovõrgud. Kavandatud nõva paiknemine on ära näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

4.11.7. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud Viinmärdi paisjärvest. Tuletõrje veevõtukoht on näidatud joonisel Leht 1 Situatsiooni skeem. Tuletõrje veevõtukoht on lahendatud naaberalale koostatud Lepatriinu, Maasikas, Sisaliku, Kiili, Vesiroosi ja Järveotsa kinnistute detailplaneeringuga (kehtestatud Nõo Vallavolikogu 20.11.2008 otsusega nr 229).

Tabel 2

Planeeritavad tehnoõrgu trassikoridoride orienteeruvad pikkused

Tehnoõrk	Planeeritava trassikoridori pikkus planeeringuala siseselt (m)
Sidetrass	500
Drenaaž	610
Madalpinge hoonete toiteks	20
Madalpinge tänavavalgustuseks	190
Kanaliseatsioon	215
Vesi	145

Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnoõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnoõrkude 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 elamumaa kinnistutele on ette nähtud paigaldada kinnised prügikonteinerid olmeprügi jaoks. Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise maaüksusel 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 asuvale Viinamärdi tee kinnistule 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 Jaotusõrk kasuks elektri maakaabelliinide ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks. Planeeringualal on vajalik seada täiendavad teeservituudid Tamme ja Viinamärdi tee kinnistutel kulgevale juurdepääsuteele planeeritavate uute kruntide Pos 2 - Pos 6 kasuks. Erakrunte läbivatele olemasolevatele ja planeeritavatele tehnoõrkudele tuleb täiendavalt seada isikliku kasutusõiguse servituut. Täiendava teeservituudi vajadus on näidatud joonisel

Leht 3 Planeeringu põhijoonis. Tehnovõrkudele seatud isiklik kasutusõigus on ära näidatud joonisel Leht 4 Planeeritud maakasutus ja tehnovõrgud.

Tabel 3. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Tamme (52801:011:0362), Viinamärdi tee (52801:011:0092)	Teeservituut	Pos 2, Pos 3, Pos 4, Pos 5 , Pos 6	Teeservituut annab õiguse valitseval kinnisasjal/isikul rajada ja kasutada teenival kinnisasjal asuvat teed.
Pos 6, Tamme (52801:011:0362), Viinamärdi tee (52801:011:0092), Reformimata riigimaa	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sideliini.
Viinamärdi tee (52801:011:0092), Pos 5, Pos 6	Isiklik kasutusõigus	Veevõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab veevõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid vee- ja kanalisatsioonirajatisi.
Viinamärdi tee (52801:011:0092),	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid elektrikaableid.
Pos 2, Pos 3, Pos 4	Isiklik kasutusõigus	Pos 5	Isiklik kasutusõigus annab õiguse rajada, kasutada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat dreneažitrassi.
Pos 2, Pos 3	Isiklik kasutusõigus	Pos 4	Isiklik kasutusõigus annab õiguse rajada, kasutada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat dreneažitrassi.
Pos 2	Isiklik kasutusõigus	Pos 3	Isiklik kasutusõigus annab õiguse rajada, kasutada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat dreneažitrassi.

4.14. Varemkehtestatud planeeringute muutmisettepanek

Käesoleva planeering on kehtivat Nõo valla üldplaneeringut (kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15) muutev detailplaneering. Nõo valla üldplaneeringuga ei ole planeeritavale maa-alale võimalikku uut kasutusotstarvet kavandatud. Üldplaneeringu kohaselt võib planeeritava maa-ala kasutusotstarbe muutmine toimuda maakorraldusliku töö või detailplaneeringu koostamise käigus vastavalt vajadusele. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringus käsitletav Piiri ja Puurkaevu kinnistute maa-ala määratletud metsamaana. Planeeritav ala asub üldplaneeringuga määratud elamuala ja põllumaa vahel ning realselt antud maa-alal metsa ei eksisteeri, on vaid üksikud puud maaparanduskraavi kaldal. Käesolev planeering teeb ettepaneku maa-ala kruntimiseks ja sihtotstarvete

muutmiseks. Kavandatud kruntide maakasutuse sihtotstarveteks on elamumaa, tootmismaa, jäätmeoidla maa ja transpordimaa. Kavandatud planeeringulahendus sobib olemasolevasse keskkonda, kuna planeeritav ala on loogiliseks jätkuks planeeringualast põhjapool asuvale olemasolevale elamualale ning planeeringualale on tagatud ka hea juurdepääsuvõimalus ja ühendus olemasolevatesse tehovõrkudesse. Planeeringu elluviimisel paraneb ala heakorrastus ning maakasutus muutub efektiivsemaks.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt ka kehtivat Luke külas asuva Viinamärdi kinnistu detailplaneeringut (kehtestatud Nõo Vallavolikogu 12. septembri 2003 otsusega nr 77) krundi jaotuse ning krundi kasutamise sihtotstarvete osas: momendil kehtiva Viinamärdi kinnistu detailplaneeringuga määratud olemasolevad Puurkaevu ning Piiri kinnistud on jagatud kokku 7 krundiks, millest 1 krunt jääb olemasoleva puurkaevu teenindamiseks, 1 krunt olemasoleva reoveepuhasti teenindamiseks, 3 pereelamu maa krundi ning kaks tee ja tänava maa krundi. Vastavalt Planeerimisseadusele §24 muutub käesoleva planeeringu kehtestamisega vastav osa Viinamärdi kinnistu detailplaneeringust kehtetuks.

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

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringuala lõunapiiril asuva maaparandussüsteemi eesvoolukraavi ehituskeeluvööndi vähendamiseks 10 meetrini, et võimaldada hetkel kasutuseta maa-ala efektiivsemat rakendust. Kuna käesolev kraav on valdava osa aastast tühi, pole seal välja kujunenud püsivat veetaimestikku ega –loomastikku. Planeeritavat ala ei kasutata enam heina- ning karjamaana ja vähesest kasutamisest tingituna kraavi kaldad võsastuvad, kraavid kasvavad kinni. Ala elamumaana kasutusele võttes parandab kraavi otsene kontroll ja korrashoid. Selleks, et elamualalt tulev pinnasevesi otseselt kraavi vette ei satuks, on planeeringuga ette nähtud hoonestusala lõunapoolsele piirile rajada drenaažiga ja filterkangaga isoleeritud nõva.

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata Tamme kinnistule ja osaliselt reformimata maale kavandatud perspektiivne kergliiklustee avalikku kasutusse lähtudes kehtivast seadusandlusest (Asjaõigusseadus § 115, Teeseadus § 4). Avalik kasutus on näidatud joonisel Leht 3 Planeeringu põhijoonis.

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.

29.12.2008.a./

/ Evelin Karjus, planeerija