

TAEVANE OÜ

Töö nr. 46108

Tellijaja:

NÕO VALLAVALITSUS

Huvitatud isik:

MTÜ PALU PUHKAJATE LOODUSKESKUS

TARTUMAA, NÕO VALD, MEERI KÜLA PALU PUHKAJATE LOODUSKESKUSE DETAILPLANEERING

Juhataja

Raul Mäesalu

Konsultant

Priit Alekand

ELVA 2010

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1 Sissejuhatus.....	3
1.1 Planeeringu koostamise alus	3
1.2 Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta	3
1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
1.4 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud	3
1.5 Kirjavahetus	4
1.6 Planeeringu tellija andmed.....	4
1.7 Huvitatud isiku andmed	4
1.8 Planeeringu koostaja andmed.....	4
2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
3 Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus	6
5 Krundi hoonestusala piiritlemine	9
6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
7 Ehitistevahelised kujad	9
8 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	10
9 Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord.....	10
10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	10
10.1 Sademetevesi ja drenaaž	10
10.2 Reovee kanalisatsioon.....	11
10.3 Veevarustus.....	11
10.4 Tuletõrje veevarustus	11
10.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	11
10.6 Soojavarustus	11
10.7 Sidevarustus	11
11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vajaduse korral vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	12
12 Servituutide määramise vajadus	12
13 Kooskõlastuste kokkuvõte.....	13
GRAAFILINE OSA.....	14
Joonis nr.1. Situatsiooniskeem	15
Joonis nr.2. Olemasolev olukord M 1:1000.....	16
Joonis nr.3. Põhijoonis M 1:1000.....	17
Joonis nr.4. Planeeringut illustreeriv joonis.....	18
LISAD.....	19

SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

1.1 Planeeringu koostamise alus

Koostamise aluseks on Nõo Vallavolikogu otsus 11.12.2008 nr. 239 „Detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“. Nõo Vallavalitsuse korraldus 17.12.2008 nr.461 „Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine, detailplaneeringu koostamise lepingu sõlmimine“ ühes asjakohaste lisadega.

1.2 Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on Palu Puhkajate Looduskeskuse arenguks vajalike maa-alade kruntimine, maakasutuse sihtotstarvete, täiendava ehitusõiguse ning tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine.

Planeeringuga hõlmatav maa-ala kokku 22,0 ha, kus asub neli kinnistut.

- PALU kinnistu (registriosa nr. 2631104, katastritunnus 52801:001:0163); ühisomanikud Ulvi ja Lembit Toru; pindala 17,44 ha; maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%.
- KERESOJA kinnistu (registriosa nr. 2453904, katastritunnus 52801:001:0046); omanik OÜ Guitop; pindala 4,35 ha; maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%.
- LILLE kinnistu (registriosa nr. 4441904, katastritunnus 52801:001:0165); ühisomanikud Ulvi ja Lembit Toru; pindala 0,15 ha; maakasutuse sihtotstarve elamumaa 100%.
- ROOSI kinnistu (registriosa nr. 3912204, katastritunnus 52801:001:0164); omanik MTÜ Palu Puhkajate Looduskeskus; pindala 0,14 ha; maakasutuse sihtotstarve ärimaa 100%.

1.3 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K&H 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29.06.2006 määrusega nr. 15;
- Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava (Kobras AS, töö nr T 059, 2008);
- Nõo valla arengukava (Strateegia 2020/ Investeeringute kava aastateks 2009 – 2014);
- Meeri puhkepiirkonna arengustrateegia (EMÜ ja MTÜ Meeri Küla Arendamise Selts);
- Keeri – Karijärve looduskaitseala kaitse alla võtmine ja kaitse – eeskiri (Vabariigi Valitsuse määrus nr. 58 28.02.2006).

1.4 Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

- Palu ja Keresoja katastriüksuste osaline geodeetiline alusplaan (OÜ K&M Projektbüroo töö nr. 05088);

- Palu ja Keresoja katastriüksuste kuivenduskraavi mõõdistamine (OÜ K&M Projektbüroo töö nr.05089);
- Keresoja ja Palu katastriüksuste osaline topogeodeetiline alusplaan/ geodeetiliste uurimustööde aruanne (OÜ Aabenest töö nr. G-034/06);
- Palu Puhkajate Looduskeskuse detailplaneeringu maa-ala täiendav geodeetiline mõõdistamine (OÜ Tartumaa Maamõõdubüroo töö nr. TMB-19/2009).

1.5 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus toodud planeeringu lisades.

1.6 Planeeringu tellija

NÕO VALLAVALITSUS
(registrikood 75007942)
Voika 23
Nõo alevik
Tartumaa 61601
e-post: vald@nvv.ee
tel. 7455108

1.7 Huvitatud isik

MTÜ PALU PUHKAJATE LOODUSKESKUS
(registrikood 80207732)
Meeri küla, Nõo vald, Tartumaa 61001
e-post: lembit@maaspordiliit.ee
tel. 55560888

1.8 Planeeringu koostaja

OÜ TAEVANE
(registrikood 10150960)
Kirde tn. 2, Elva, Tartumaa 61506
e-post: taevane@email.ee
tel. 51920983

2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Nõo vallas Meeri külas. Valla territooriumil jääb Meeri kant selle loodenurka, vald ise aga Tartu suhtes edelasse. Ajalooliselt oli konkreetne paikkond (kuni 1917) suure ja võimsa Meeri (Meyershoff) rüütlimõisa ühe metsavahikoha keskmeks. Peaasjalikult sama kasutusotstarvet täitis ka kogu nõukogude perioodi Elva Metsamajandi Peedu metskonna ühe metsavahikohana. Taasiseseisvumise järgselt toimunud ulatuslikud metsamajanduse reformid likvideerisid klassikalised paiged metsavahikohad ja seega sai paratamatuks väljakujunenud elukeskkonna täitmine uue sisuga. Loogilise arenguna on erakätes planeeringuala maavalduste baasil kujunemas atraktiivne mitmfunktsiooniline puhkemajanduse keskus.

Piirkonnas paiknevad maaviljeluslikus mõistes valla ühed parimad põllumaad (boniteet 45...52 hindepunkti), mistõttu nõukogudeaegsete maaparandustööde käigus on läbi planeeringuala kulgev Keresoja kujundatud kuivendussüsteemide eesvooluks.

Kirde – edelaküljel piirneb käsitletav maa-ala Rõhu – Meeri – Tõravere kõrvalmaanteega nr. 22190. Lõuna - lääne- ja loodeküljest piirneb planeeringuala RMK metsamaaga (katastriüksus 52801:001:0406; Ku ülekaaluga segamets).

Meeri küla näol tegemist tüüpilise hajaasustusega Lõuna - Eesti külaga (elanike arv ca´ 300). Elanikkond väikses, kuid pidevas kasvutrendis ja seda peamiselt sisserände (Tartu linn) arvelt. Kinnistute kaugus Meeri küla keskmest 2,0 km ja valla keskusest (Nõo alevik) 5,5 km. Asukoht puhke – virgestuspaigana Tartu linna suhtes ülisoodne. Kaugus linnast 20,0 km. Samas ei jää Meeri kant enam Tartut ümbritsevasse elamuehituse nn. kuldsesse ringi ja järsk asustustiheduse kasv seega vähetõenäoline.

Tartust lähtuvalt (riigimaanteid mööda) võrdselt hea juurdepääs nii Viljandi kui Valga suunalt. Vahemaa suurema vaevata ületatav nii ratsa-, ratastel kui ka matka - marsikorras jalgsi.

Tõravere tähetornid 4,5 km kaugusel ja Elva linna maad 10,0 km.

Samas vahetult ringiratast looduslik roheline rahu ja õnnis olemine...!

Naabruses (lääne- ja põhjakaares) paikneb Elva jõe vesikonna/orundi kaitseks 2006.a. moodustatud Keeri –Karijärve looduskaitseala Meeri sihtkaitsevöönd. Lähim mainitud sihtkaitsevööndi piiripunkt (katastriüksuse 52801:001:0426 idanurk) asub planeeringualast 240,0 m kaugusel. Seega looduskaitsealale kehtestatud kitsendused planeeringualale ei laiene. Samas aga toimib Palu Puhkajate Looduskeskus (järjest avarduvate olmeliste hüvedega) arvestatava lähte ja peatuskohana loodusturismi harrastajatele ning tervisesportlastele.

Teemaga haakuvalt huvitav märkida, et juba ajalooliselt on kõnealuse mitmekesise looduskeskkonna mõjul (Meeri mõisas) sirgunud, kasvanud ning esilekerkinud kuulus zooloog (peamiselt mardikauuriija) G. K. M. v. Seidlitz (1840 – 1917).

Planeeringuala keskmesse (maaparanduseesvoolule) on hiljuti (2005) rajatud atraktiivne paisjärv (veepeegli pindala 1,1 ha).

Paisjärve tegelikust veepiirist lähtuva 25,0 m ulatusega ehituskeeluvööndi vähendamine 10,0 meetrini on käesoleva detailplaneeringu üks esmastest eesmärkidest kuna ajalooliselt väljakujunenud olemasoleva hoonestuse renoveerimisvajadus seda tingib.

Käesoleva peatüki lõpetuseks tuleb veel nimetada, et planeeringuala paikneb lõviosas rohevõrgustiku alal (Keeri järvede tugiala). Tegemist ökoloogilise võrgustikuga, mis tagab koosluste arengu looduslikkuse suunas, toetab bioloogilist mitmekesisust, tagab stabiilse keskkonnaseisundi ja toetab keskkonna loodusliku iseregulatsiooni toimimist. Praktilises elukorralduses tähendab see seda, et planeeringualal lubatud aedade-tarade püstitamine üksnes ümber hoonestuste õuemaad ning keelatud on ulatuslik metsade raadamine. Asustus ja maaomanike majandustegevus ei tohi läbi lõigata roheline võrgustiku koridore.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala tervikuna jaotub täna järgnevalt: 70,7% metsamaad (kokku 15,62 ha); 18,0% looduslik rohumaad (kokku 3,98 ha); 1,9% ehitistealune ja õuemaad (kokku 0,42 ha) ning muu maa (peamiselt veealune maa) 9,4% (kokku 2,13 ha).

Palu paisjärv koos Keresojaga jaotavad planeeringuala tinglikult kaheks: väiksem Keresoja pool (19,7%/ 4,35 ha) ja suurem ehk Palu pool (80,3%/ 17,73 ha).

Mõlemale nn. poolele on olemas ajalooliselt väljakujunenud eraldi mahasõidud Rõhu – Meeri – Tõravere teelt. Mahasõitude pikkus (st. kaugus maanteelt olemasolevate hoonestusteni) ca´ 300,0 m. Teed kruuskattega. Keresoja poolel „väravas“ olemas kõlbulik autoparkla. Palu poolel parkla puudub ja sellele põhimõttelise lahenduse leidmine on käesoleva detailplaneeringu üks ülesanne.

Peale paisjärve valmimist on loogiliselt ja paratamatult kerkinud vajadus tsoneerida puhke - virgestusala tegevusvaldkondade järgi/ kaupa, mis omakorda kujundab eeldused võimalike hoonestusalade määratlemiseks ning järgnevalt ehitusõiguse täpsustamiseks.

Täna asub Keresoja poolel puhkemajaks rekonstrueeritav endine metsavahikordon ühes „väsinud“ abihoonetega. Lisaks on rajatud liivarand avalikule supluskohale ning murukattega mänguväljakute ala.

Palu poolel paikneb mahukas pooleliolev eramu (üksikelamu - 11101) ühes abihoonetega, millise väljaehitamise vajadus on omanikul ära langenud ning asendunud sooviga muuta ehitis äriotstarbeta hoolekandeesutuse hooneks (päevakeskus – 11311). Lisaks asub vahetus naabruses värskest valminud Palu Külustuskeskus, milline on otseselt mõeldud loodusturismi ja tervisespordi harrastajate teenindamiseks.

Kogu planeeringuala hoonestus on taotluslikult rahvuslik – romantilise üldilmega (rõhtpalkseintega ning kõrgete viilkatustega jne).

Olemasolevatel hoonetel on lokaalne veevarustus ja kanalisatsioon. Samuti on lokaalsed kõik kütelahendused.

4 *Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntide ehitusõigus*

Planeeringus nähakse ette Keresoja ja Palu kinnistute tükeldamine/ lahtiliigendamine eesmärgiga viia senine maakasustus igal uuel kinnistul vastavusse edaspidiste tegelike kasutusotstarvetega.

Hoonestusalad on üldjuhul seotud krundipiiridega.

Planeeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalad on teadlikult suuremad kui tegelik maksimaalselt lubatud ehitusalune pindala. Selliselt luuakse eeldused, et järgneval planeeringu rakendamisel iga konkreetse ehitise kavandamisel jääks arhitektil loominguiliselt võimalikult vabad käed ehitise loodusesse paigutamisel .

Väljapoole määratud hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud!

Tabel 1 Planeeringueelne krundijaotus

NR	KÜ NIMI	PINDALA	SIHTOTSTARVE
1	Keresoja	4,35 ha	100% maatulundusmaa (M)
2	Palu	17,44 ha	100% maatulundusmaa (M)
3	Roosi	1398 m ²	100% ärimaa (Ä)
4	Lille	1509 m ²	100% elamumaa (E)

Planeeringuala jaotub vastavalt EV Valitsuse 23.10.2008.a. määrusele nr. 155 („Katastriüksuste liigid ja nende määramise kord“) lõppkokkuvõttes üheksaks eraldi krundiks. Krundijaotus on esitatud joonisel nr.3.

Tabel 2 Planeeringujärgne krundijaotus

KRUNDI NR	NIMI	PINDALA (m ²)	SIHTOTSTARVE
1	Nurmenuku	36 364	90% ü-kondlike ehitiste maa (016;Üh) 10% veekogude maa (006;V)
2	Keresoja	7 129	90% ärimaa (002;Ä) 10% veekogude maa (006;V)
3		10 918	45% ärimaa (002;Ä) 35% veekogude maa (006;V)

	Mutionu		20% transpordimaa (007;L)
4	Roosi	1 398	100% ärimaa (002;Ä)
5	Lille	1 509	100% ü-kondlike ehitiste maa (016;Üh) 70% ü-kondlike ehitiste maa (016;Üh)
6	Varsakabja	12 191	30% veekogude maa (006;V)
7	Sookolli	1 920	100% jäätmeoidla maa (008;J)
8	Veehaldja	9 052	100% tootmismaa (003;T)
9	Palu	140 317	100% maatulundusmaa (011;M)

Krunt nr 1 (Nurmenuku):

Planeeritud kõikvõimalike „morumängude“ (sportmängud, vabaõhu kultuuriüritused jmt) korraldamise paigaks, loogiliselt kaasnevaks telkimiskohaks ja avalikuks liivarannaga ning „rändava“ (ujuk)pontoonsillaga supluskohaks.

Krundile perspektiiviga reserveeritud kaks ehitusala, millest üks mõeldud 2/3D vibutiiru tugiehitise (varjualuse) ja teine telkimisalale tugihoonestuse (pesemiseruum jmt) rajamiseks.

Hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 300m², mis moodustab alla 1% katastriüksuse pinnast.

Krunt nr 2 (Keresoja):

Planeeritud peajasjalikult äriettevõtluse suunitlusega puhke-/ majutuskompleksi asukohaks. Olemasoleva hoonestuse (kapitalimahuka) põhjaliku rekonstrueerimise tulemina kujuneb universaalne ja aastaringse kasutusega tänapäevastele olme- ning teenindusnõuetele vastava puhkekompleks.

Kokkuvõttes peaks kinnistul paiknema hoonestuse keskmes puhkemaja (12122), millise põhikorrusel ürituste korraldamise pinda/ võimalusi (ühes vajalike tugifunktsioonidega) kuni 60...80 külastajale (sõltuvalt ürituse iseloomust) ning katusekorrusel piiratud voodikohtade arvuga majutusvõimalus.

Kõikvõimalike looduskeskuse külastajatele mõeldud lisateenindusfunktsioonide katmiseks planeeritud kolm abihoonet (12744; avalik infopunkt, koosolekutemaja, mänguväljakute tugimaja).

Hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 300m², mis moodustab 7% katastriüksuse pinnast.

Krunt nr 3 (Mutionu):

Kavandatud peajasjalikult looduskeskuse kompleksi kui terviku majandustsooniks, kus asuvad juba olemasolevad majandushooned (12744; kelder, puukuur) ning luuakse võimalus täiendavateks ehitisteks - rajatisteks (saun, parkla ja tuletõrje veevõtukaev jmt). Olemasolevad hooned kavas renoveerida ning osaliselt laiendada.

Hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 300m², mis moodustab 2% katastriüksuse pinnast.

Krunt nr 4 (Roosi):

Kogu planeeringualal ainukene „valmis“ kinnistu, kus märkimisväärseid muudatusi maakasutuses jmt ei kavandata. Krundil asub üks hoone (12129; külastuskeskus), mis leiab käesoleval ajal edukalt rakendust puhke ja vabaajajärgituste korraldamisel 20...30

inimesele. Samuti kasutavad objekti Keeri-Karijärve looduskaitseala väisavad loodusturismi harrastajad ja tervisesportlased. Täiendavaid hooned teadaolevalt ei planeerita, mis siiski ei välista praktilise vajaduse kujunemisel olemasoleva hoone võimalikke laiendusi-täiendusi.

Hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 300m², mis moodustab 10% katastriüksuse pinnast.

Krunt nr 5 (Lille):

Planeering määratleb käesoleva kinnistu tuleviku ühiskondlike ehitiste maana (016;Üh).

Käesoleval ajal asub kinnistul üks ehitusjärgus mahukas üksikelamu (11101). Üksikelamuna ei ole hoone rakendamine (selle suuruse tõttu) muutunud ajas ja ruumis enam otstarbekas. Sellest tulenevalt soovib käesolevast detailplaneeringust huvitatud isik kujundada mahukast/ ruumikast hoonest ümberprojekteerimise ning ümberehitamise käigus eelkõige looduskeskust külastavatele lastele ja noortele mõeldud päevakeskuse (11311).

Täiendavalt on vajadusel lubatud ehitada lisaks üks abihoone.

Hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 300m², mis moodustab 20% katastriüksuse pinnast.

Krunt nr 6 (Varsakabja):

Planeeringus tegemist uue moodustatava kinnistuga, mille maa-ala senini hoonestamata. Asukoht kogu looduskeskuse kompleksis ja eriti paisjärve suhtes sobib hooajalise- või ajutise kasutusega hoonestuse paigutamiseks/ rajamiseks, milline võimaldaks vajadusel teenindada-majutada loodusturiste ja tervisesportlasi. Hooti ja lühiajaline rakendus rahvatervise huvides ei anna mõistetavalt alust planeerida kasumipõhist ärilist ettevõtlust. Seega on nn kämpinguala käesolevas planeeringus määratletud ühiskondlike ehitiste maana.

Kokku lubatud ehitada 15 hoonet, maksimaalse ehitusaluse pinnaga 900m², mis moodustab 10% katastriüksuse maismaapinnast.

Krunt nr 7 (Sookolli):

Planeeritud kogu kompleksi rahuldava reoveepuhasti rajamiseks.

Kompaktne biorootor-tüüpi mehaanilis-bioloogiline väikepuhasti (näit. EKOL – tüüpi) ei vaja teenindushoonet.

Krunt nr 8 (Veehaldja):

Planeeritud kogu kompleksi veevajadust rahuldava puurkaevu rajamiseks.

Krundile rajatakse puurkaev, valdava osa maa-alast moodustab sanitaarkaitsetsoon.

Hooneid krundile ei rajata.

Krunt nr 9 (Palu):

Kinnistu on ja jääb metsamajandusmaaks. Täiendusena mõeldud metsa maha märkida vibutiiru „pikendusena“ toimivad seiklus- ja matkarajad. Mõistagi jätkub metsamaal (palumännik valdavalt) ka traditsiooniliste orienteerumisürituste läbiviimine.

Hoonestust ei rajata.

Kavandatud maakasutuse (sihtotstarvete järgi) koond:

• Maatulundusmaa(011;M)	140 317 m ² / 63,6%
• Ärimaa(002;Ä)	45 455 m ² / 20,6%
• Veekogudemaa(006;V)	11 827 m ² / 5,3%
• Ühiskondlike ehitiste maa(016;Üh)	10 043 m ² / 4,5%
• Tootmismaa(003;T)	9 052 m ² / 4,1%
• Transpordimaa(007;L)	2 184 m ² / 1,0%
• Jäätmehooldamaa(008;J)	1 920 m ² / 0,9%

5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud ehitusalad on planeeringu põhijoonisel seotud krundipiiridega.

Hoonestusala määratlemisel on ettenähtud hoonete kauguseks krundi piirist 5 m (Nõo valla ehitusmäärus) ja planeeritud ehituskeelu vööndi piirist (10 m).

6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Mõlemale planeeringuala nn. poolele on olemas ajalooliselt väljakujunenud juurdepääsud Rõhu –Meeri – Tõravere teelt.

Mahasõitude pikkus (st. kaugus maanteelt olemasolevate hoonestusteni) ca´ 300,0 m.

Teed kruuskattega.

Keresoja poolel „väravas“ olemas parkla, mis asub RMK maal.

Planeeritud kruntidele 1 ja 2 pääsuks kasutatakse Tõravere poolset juurdepääsuteed ja parkimiseks olemasolevat autoparklat.

Kruntidele nr. 4-9 pääsuks kasutatakse Meeri poolset juurdepääsuteed, mis toimib olemasoleva liiklusintensiivsuse juures rahuldavalt nõ ühesuunalisena.

Kuivõrd Palu kinnistu on käesoleva planeeringuala koosseisus, siis liikluskoormuse kasvades võimalik/ vajalik puistut läbiva teeosa vähene laiendamine, tagamaks ohutu üheaegne kahesuunaline sõidukite läbipääs Rõhu – Meeri – Tõravere tee. Mõistagi on nimetatud laiendus põhjendatud praktilise vajaduse kujunemisel.

Sõidukite parkimiseks on planeeritud krundile nr 3 parkla kokku 25 sõiduautole (sh. kaks invakohta) ja neljale bussile.

Parkla katendina rakendatakse aktiivsema liiklusega aladel looduslikule saviliivale (peale kasvukihi teisaldamist) laotatud kihiti tihendatud paekillustikku (15,0 cm) ja graniitsõelmeid (5,0 cm). Sõidukite (passiivsele) parkimisalale laotatakse peale kasvupinnase eemaldamist filterkangale (III-klass) tihendatult paekillustikkate (20,0 cm), milline murustatakse musta lammimulla „sissehõõrumisega“ ning järgneva sobiva muruseemnesegu (soovituslikult aas-/ murunurmikas + valge ristik) külvinga.

Planeeritud parklast pääseb kruntidele 4 ja 5 ning 3,5 m laiuse pinnastee kaudu ka kruntidele 6 ... 9.

7 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonete tulepüsivusklassid TP3 ja krundil nr. 5 TP 2.

Tulepüsivusklass määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004a määruse nr 315 „Ehitisele ja nende osadele esitatavad tuleohutusnõuded” lisale 2.

Planeeritavad hooned peavad paiknema kinnistu piirist vähemalt 4m kaugusel.

Lähtuvalt Nõo valla ehitusmäärusest on käesolevas planeeringus hoonetevaheline kuja suurendatud 10 m-i.

Hoonete tuleohutus detailsemalt lahendatakse konkreetsete ehitusprojektide koostamise käigus.

Reoveepuhasti kuja 50 m puhasti äärmistest nurkadest.

Reoveepuhasti asukoht on joonistel nr. 3 antud soovituslikult.

Puhasti asukoha muutumisel tuleb arvestada, et puhasti kujasse (50 m äärmistest punktidest) on keelatud ehitada hooneid ja salvkaeve.

8 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on käesoleva detailplaneeringuga piiritletud hoonete katusekalle (15-45°) ja lubatud välisviimistlusmaterjalid (puit, klaas).

Varieeruvad arhitektuurinõuded krundidel on hoonete minimaalne tulepüsivusklass, hoonetealune pind, korruselisus ja soklijoone kõrgus.

Ehitiste kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr. 10.

Tingimused on välja toodud joonisel nr.3 tabelis 3 „Planeeritud ehitusõigus“.

Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks on lubatud piirdeaedade paigaldamine ainult ümber õuema. Kasutada tuleks läbipaistvaid piirdeid, materjalidena puit või võrk, maksimaalne kõrgus 1,5 m.

Sissepääsuteede ääres lubatud kasutada läbipaistvaid piirdeid, materjalina puit või võrk, maksimaalne kõrgus 1,5 m.

9 Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord

Säilitatav kõrghaljastus näidatud joonisel nr.3.

Kuivõrd planeeringuala on valdavalt metsamaa, siis põhijoonisele kantud madal- ja kõrghaljastus mõistetavalt soovituslikku laadi.

Vertikaalplaneerimisel määratletud, et hoonete ümber lubatud maksimaalne maapinna tõstmine kuni 1,0 m.

10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritaval alal paiknevad elektri madalpinge õhuliinid, milliste likvideerimist või ümberpaigutamist planeeringus ei kavandata.

Elektrivõrguga liitumine planeeringualal keskpinge õhuliini mastist.

Tehnovõrkude põhimõtteline lahendus antud joonisel nr. 4.

Ühtse veevarustuse tarbeks planeeringualale kavandatud puurkaev (krunt nr.8), mille sanitaarkaitseala 50 m.

Sanitaarkaitseala vähendamise vajadus puudub.

10.1 Sademetevesi ja drenaaž

Hoonestuse kuivendus- ja sadeveed juhitakse paisjärve, tiikidesse ja kraavidesse. Sõidu- ja jalakäiguteed ning parklaalad planeeritud ilma äärekivideta ühepoolse kaldega. Sademetevesi suunatakse teeäärsetesse nõvadesse.

10.2 Reovee kanalisatsioon

Kanalisatsioonitrasside rajamise võimalused näidatud joonisel nr.3.

Orienteeruv reovee maht on 1,5...5,0 m³/d, sõltuvalt looduskeskuse küllastajate arvust.

Kui looduskeskuse küllastatavus peaks plahvatuslikult kasvama ja selle tulemusel veetarve ning heitvee kogus ületama 5,0 m³/d tuleb veeseaduse § 8 lg 2 p 2 ja 4 kohaselt taotleda vee erikasutusluba.

Reovee puhastamiseks on planeeritud reovee väikepuhasti, eraldi krundile (nr.8).

Puhastatud heitvesi juhitakse olemasolevasse kraavi.

Väljavoolule rajada mõõtulevool ja proovivõtukoht.

Reoveepuhasti kuja on 50m, mille ulatus võib (olenevalt puhasti asukohast) krundil muutuda.

10.3 Veevarustus.

Hoonete veega varustamiseks planeeritud eraldi krundile (nr.7) puurkaev.

Planeeritav veetarve on 1,5...20,0 m³/d.

Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd 50 m.

Veevarustuse skemaatiline lahendus näidatud joonisel nr.3.

10.4 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevõtukoht (nõuetekohane kaev) planeeritud paisjärve kaldale krundile nr.2.

10.5 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Toimiv elektrivarustus planeeringualal olemas.

Uute kruntide elektrivarustus lahendatakse maakaabelliinidega hoonete ja rajatiste konkreetsete ehitusprojektide raames.

10.6 Soojavarustus

Hoonestuse soojavarustus kavandatud lokaalsete ja peamiselt tahkel küttel seadmetega.

10.7 Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustus planeeritud traadita võrku.

Tabel 3 Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

TEHNOVÕRK	PIKKUS (m)
Madalpingekaabel	500
Reoveekanaliseerimise toru	550
Veetoru	350

11 Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vajaduse korral vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Eesti kliimat mõjutavad Atlandi ookean, Põhja-Atlandi hoovus ja Islandi miinimum. Sademete hulk on muutlik, Kesk-Eestis on see keskmine 600-650 mm.

Lumikatte keskmine kestvus on 75 ... 135 päeva, keskmine lumikatte paksus on 30 ... 40cm. Ehitusgeoloogilised tingimused head.

Planeeringuga kavandatavatele ehitistele ei ole vaja teostada keskkonnamõju hindamist.

Jäätmekäitluse korraldamise aluseks on Nõo valla jäätmehoolduseeskiri (Kinnitatud Nõo Vallavolikogu 15. märtsi 2007 määrusega nr 28. Muudetud Nõo Vallavolikogu 13. detsembri 2007 määrusega nr 47.).

§ 4. (3) Jäätmekäitlust kinnisasjal korraldab kinnisasja omanik. Jäätmekäitlust hoonestusõiguse alusel kasutataval maal korraldab hoonestusõigust omav isik. Jäätmekäitlust ehitise kui vallasasja juurde kuuluval ehitise teenindamiseks vajalikul maal korraldab ehitise omanik. Kinnisasja omanik, hoonestusõigust omav isik ning ehitise kui vallasasja omanik on edaspidises tekstis territooriumi haldaja.

12 Servituutide määramise vajadus

Käesolevas planeeringus tehakse ettepanek liini-, tee- ja veejuhtimisservituudi määramiseks järgnevas tabelis toodud kruntidele.

Tabel 4 Servituudid

SERVITUUDI TÜÜP	KELLELE	KELLE KASUKS	JOONIS
Liiniservituut	Krunt nr. 1, 3, 6	Tehnorajatise valdaja	Joonis nr. 3
Teeservituut	Krunt nr. 9	Krunt nr. 7,8	Joonis nr. 3
Jalgteeservituut	Krunt nr. 2	Krunt nr. 4,5,6	Joonis nr. 3

13 Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 5

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse sisu	Kooskõlastaja nimi
01.04.2010	PÕLLUMAJANDUSAMET TARTU KESKUS	OTSUS nr 14-1.12/231 DP kooskõlastada.	Margus Mandel Tartu keskuse juhataja asetäitja
08.04.2010	KESKKONNAAMET Jõgeva-Tartu regioon	KIRI nr JT 6-5/15059-2 DP kooskõlastus (koos märkustega)	Rainis Uiga Jõgeva-Tartu regiooni juhataja
12.04.2010	LÕUNA REGIONAALNE MAANTEEMET	KIRI nr 7.3/10-00156/069 DP kooskõlastus (koos märkustega)	Janar Taal Direktori asetäitja
26.04.2010	OÜ JAOTUSVÕRK Tartu piirkond	Kooskõlastus DP PÕHIJONISEL (joonis nr 3)	H. Viks
24.03.2010	LÕUNA-EESTI PÄASTEKESKUS INSENERTEHNILINE BÜROO	Kooskõlastus DP PÕHIJONISEL (joonis nr 3)	Peeter Kaitsa juhtivinspektor
23.04.2010	TERVISEAMET LÕUNA TALITUS	Tervisekaitseline hindamine nr. 9.3- 1/171/25-1 Nõustumine DP-ga	Andrei Smirnov direktor

GRAAFILINE OSA

LISAD