

Tartumaa, Nõo vald, Vissi küla

**Vapra maaüksuste
DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Nõo Vallavalitsus
Voika 23
61601 Nõo alevik, Tartumaa
tel: 745 5108; vald@nvv.ee

HUVITATUD ISIKUD: Rolanto Arendus OÜ (äriregistri kood 11240997)
Arno Anton juhatuse liige
Tarvo Laurson
Marliis Laurson
Kristi Rästas
Anu Reinson
Tormi Reinson

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik
kylli.s@mail.com

TEHNIK: Keia Kuus
keia@opt.ee

PROJEKTIJUHT: Arno Anton
tel: 56 983 389
arno@opt.ee

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.....	3
2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna tingimuste analüüs.....	3
2.2. Planeeringu eesmärk.....	4
2.3. Vastavus Nõo valla üldplaneeringule	4
2.4. Kehtestatud detailplaneering	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
3.5. Olemasolev tehnovõrkude varustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused	6
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
4.1. Krundijaotus	6
4.2. Krundi ehitusõigus	6
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	8
4.4. Piirded ja haljastus nähtavuskolmnurgas.....	9
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
4.6. Keskkonnakaitse	9
4.6.1. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud	10
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
4.8. Jäätmete käitlemine.....	10
4.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks.....	10
4.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks	11
4.11. Servituudi seadmise vajadus	11
4.12. Tehnovõrkude lahendus	12
4.12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	12
4.12.2. Vertikaalplaneerimine ja sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	12
4.12.3. Elektrivarustus	13
4.12.4. Sidevarustus.....	13
4.12.5. Soojavarustus.....	13
4.12.6. Tänavavalgustus	13
4.13. Planeeringuala tehnilised näitajad	13
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	13

II JOONISED

1. Asukohaskeem	AS-01	M 1: ~
2. Tugiplaan	AS-02	M 1:1000
3. Põhijoonis	AS-03	M 1:1000
4. Tehnovõrkude koondplaan	AS-04	M 1:500
5. Vee- ja kanalisatsioonitrassi ühinemispunktide skeem	AS-05	M 1:1000

III TEHNILISED TINGIMUSED

IV KOOSKÖLASTUSED

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

- Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K&H töö nr 05ÜP29), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006. a määrusega nr 15 „Nõo valla üldplaneeringu kehtestamine” ja Nõo Vallavolikogu 27. märtsi 2014. a otsus nr 24 „Nõo valla üldplaneeringu ülevaatamine”;
- Nõo valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2013 – 2024 (Kobras AS töö nr 2012-165), Nõo Vallavolikogu 28. märtsi 2013. a määrus nr 56;
- Nõo valla arengukava 2037, Nõo Vallavolikogu 27.09.2012 määrus nr 49;
- Nõo valla ehitismäärus, Nõo Vallavolikogu 26. juuni 2003 määrus nr 15;
- Nõo valla jäätmehoolduseeskiri, Nõo Vallavolikogu 20.01.2011 määrus nr 25;
- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnaänavad”;
- Elva- Nõo kergliiklustee projekt, Piiber Projekt OÜ töö nr PP020217PP;
- riigi kõrvalmaantee nr 22152 Vapramäe-Elva-Kalme tee, Vapramäe- Elva lõigu km 0-1154 rekonstrueerimine, Infragate Eesti AS töö MTA/45 183-18;
- tehnoõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Vapra maaüksuse topo-geodeetiline alusplaan tehnoõrkudega, osaühing G.E.Point, töö nr 19-G470 30.08.2019. a.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

2.1. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna tingimuste analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Nõo vallas, Vissi külas. Vissi küla jääb Nõo valla lääneossa ja planeeritav ala Vissi küla põhjaossa. Planeeritav ala asub Elva linnast umbes 1,8 km kaugusel.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,88 hektarit. Kinnistu on olnud aastaid aktiivselt kasutamata ja osaliselt kaetud männi- ja kasenoorendikega. Planeeritaval alal hooned puuduvad.

Planeeritav maaüksus piirneb ida-kagu küljest Vapramäe loodusobjektiga, mis kuulub Natura 2000 loodusala võrgustikku, edela ja lääne poolt elamukruntidega ning loode ja põhja küljest 22152 Vapramäe-Elva-Kalme kõrvalmaanteega, millelt on ka kinnistule kirdest juurdepääs.

Vaadeldavas piirkonnas on segahoonestus. Piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned. Hoonetel puudub kindel arhitektuurne stiil ja viimistlusmaterjalide valik. Naaberaladel asuvad elamud on valdavalt kahekorruselised ja viilkatusega.

Ka planeeritavale alale on planeeritud viilkatusega üksiklamud. Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks.

Planeeringualale lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused (toidupood, perearstikeskus, lasteaed, gümnaasium, rahvamaja, vallavalitsus) paiknevad Elva linnas ~ u 1,8 km kaugusel ja Nõo alevikus ~5,7 km kaugusel.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast ~650 m kaugusel 3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteel.

Planeeritava alale on hea juurdepääs. Planeeritav ala paikneb riigi põhimaanteest 3 Jõhvi-Tartu-Valga teest 350 meetri kaugusel ja riigi kõrvalmaantee 22152 Vapramäe-Elva-Kalme ääres (edaspidi riigimaantee).

Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tartu linnaga, mis asub 22 km kaugusel.

Lähtuvalt kontaktvööndi analüüsist on planeeringuga kavandatav elumuala koos haljasalaga piirkonda sobiv:

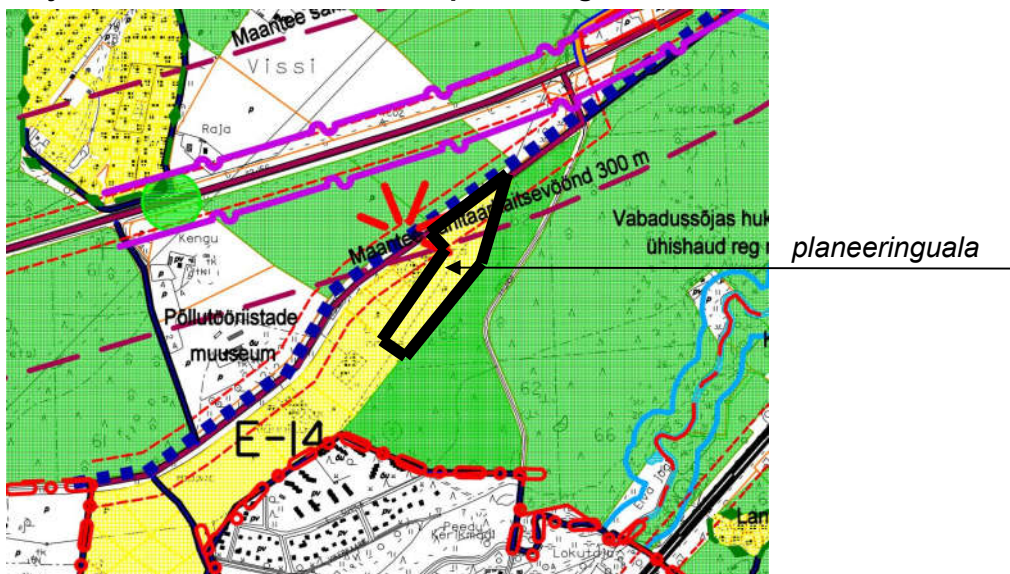
- Elva linna, Nõo aleviku lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteega;
- arenev elukeskkond;
- tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkond;
- lasteaia ja põhikooli lähedus;
- puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhke-virgestusala, metsad).

2.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Vissi külas, Nõo vallas 3,88 ha suurusel maa-alal olevate kruntide ümberjagamine, millest 8 krunti on elumumaa sihtotstarbega, 2 transpordimaa sihtotstarbega ja 1 tootmismaa sihtotstarbega. Lisaks määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise varustamise põhimõtteline lahendus. Moodustatavatele elumumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus kahekorruseliste üksikelamute ehitamiseks.

2.3. Vastavus Nõo valla üldplaneeringule

Väljavõte kehtivast Nõo valla üldplaneeringust



 – perspektiivne elumumaa

Detailplaneeringu lahendus näeb ette elumumaa sihtotstarbega krunte ja transpordimaa sihtotstarbega krunte.

Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2.4. Kehtestatud detailplaneering

Planeeringualale on varasemalt kehtestatud „Ike kinnistu“ detailplaneering otsusega nr 211, 21.02.2008. Planeeringuala suuruseks oli 4,5 ha. Projekteeriti 12 ühepereelamu krunti, 2 tootmismaa krunti, üks transpordimaa krunt ja üks üldkasutatava maa krunt.

Möödunud 11 aasta jooksul on toimunud järgmised olulised muutused, mis võimaldavad koostada ajakohasema lahenduse:

- Riigimaantee teekaitsevöönd on seaduse kohaselt vähenenud 50 meetrilt 30 meetrini;
- keskpinge õhuliin planeeringualalt on likvideeritud;
- riigimaantee äärde on kavandatud kergliiklustee;
- mõnedel kinnistutel on vahetunud omanikud;
- tänavavalgustuse rajamine ei ole vajalik;
- reovee ja vee tehnilisi lahendusi soovitakse muuta.

Uue detailplaneeringuga soovitakse muuta krundi piire ning tootmismaa sihtotstarbega kinnistud muuta elamumaaks. Tootmismaa sihtotstarbega kinnistud olid varasemalt planeeritud puurkaevu ja tuletõrjeveemahutite tarbeks. Antud planeeringulahenduse kohaselt on kavandatud liituda ühisvee- ja kanalisatsiooniga. Samuti muudetakse üldkasutatava maa sihtotstarve elamumaaks. 22152 Vapramäe-Elva-Kalme kõrvalmaanteel hetkel ehitusjärgus olev kergliiklustee ühendatakse planeeringuga. Kokku moodustatakse 8 elumumaa krunti ja 1 transpordimaa krunt. 22152 Vapramäe-Elva-Kalme tee kaitsevööndi vähendamiseks tehakse detailplaneeringuga ettepanek see viia 50 meetrilt 30 meetrini.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav maa-ala asub Nõo vallas, Vissi külas riigi kõrvalmaantee 22152 Vapramäe-Elva-Kalme ääres.

Planeeringuala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega, kuhu on moodustatud katastriüksused elumumaa maa ja transpordimaa sihtotstarvetega. Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringuala lähipiirkonnas on suuremad katastriüksused maatulundusmaa sihtotstarbega ja planeeringualast läände jäävad hoonestatud elumumaa sihtotstarbega katastriüksused.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Vapra puurkaev	52801:004:0206	600 m ²	Tootmismaa 100%
Vapra mänguväljak	52801:004:0205	1878 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Vapra tee 1	52801:004:0192	3129 m ²	Elumumaa 100%
Vapra tee 3	52801:004:0193	2382 m ²	Elumumaa 100%
Vapra tee 5	52801:004:0194	2610 m ²	Elumumaa 100%
Vapra tee 7	52801:004:0195	2626 m ²	Elumumaa 100%
Vapra tee 9	52801:004:0196	2684 m ²	Elumumaa 100%
Vapra veevõtukoht	52801:004:0207	80 m ²	Tootmismaa 100%
Vapra tee 11	52801:004:0197	1643 m ²	Elumumaa 100%
Vapra tee 13	52801:004:0198	2185 m ²	Elumumaa 100%
Vapra tee 15	52801:004:0199	2801 m ²	Elumumaa 100%
Vapra tee 17	52801:004:0200	2140 m ²	Elumumaa 100%
Vapra tee 19	52801:004:0201	2456 m ²	Elumumaa 100%
Vapra tee 21	52801:004:0202	2070 m ²	Elumumaa 100%
Vapra tee 23	52801:004:0203	2492 m ²	Elumumaa 100%
Vapra tee	52801:004:0204	6955 m ²	Transpordimaa 100%

3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

MÜ nimetus	Katastriüksuse nr	Pindala	Sihtotstarve
Pihla	52801:004:0181	7782 m ²	Elamumaa 100%
Kastani	52801:004:0184	3352 m ²	Elamumaa 100%
Vapra	52801:004:0179	8006 m ²	Maatulundusmaa 100%
22152 Vapramäe-Elva-Kalme tee	52801:004:0175	6,24 ha	Transpordimaa 100%
Elva metskond 67	52801:006:0013	16,26 ha	Maatulundusmaa 100%
Linnuse	52801:004:0156	3,41 ha	Maatulundusmaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritav ala paikneb riigi põhimaanteest 3 Jõhvi-Tartu-Valga teest 350 meetri kaugusel ja riigi kõrvalmaantee 22152 Vapramäe-Elva-Kalme (edaspidi riigimaantee) ääres, millelt on juurdepääs planeeringualale.

3.5. Olemasolev tehovõrkude varustus

Planeeringuala kõrval riigimaantee transpordimaal asuvad alljärgnevad tehovõrgud:

- sidekaabel.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suures osas kaetud kõrghaljastusega. Kasvavad peamiselt kased ja männid. Naaberl alal asuv Elva metskonna ala on samuti metsaga kaetud.

3.7. Kehtivad piirangud ja kitsendused

Planeeringuala loodeosa läbib riigimaantee teekaitsevöönd 30 meetrit.

Vapra tee 9, katastritunnus 52801:004:0196, seatud isiklik kasutusõigus Nõo Valla kasuks, et tagada Nõo-Elva jalg- ja rattatee rajamine ning avalik kasutamine.

Kehtivad piirangud ja kitsendused on kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel AS-03.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK**4.1. Krundijaotus**

Planeeringuga on kavandatud muuta olemasolevat krundijaotust.

Moodustatakse 8 elamumaa (E) sihtotstarbega krunti, kaks transpordimaa (L) sihtotstarbega krunti ja üks tootmismaa (T) sihtotstarbega krunt.

Kogu planeeritava maa-ala pindalast moodustab elamumaa 80,4%, transpordimaa 19,2% ja tootmismaa 0,4%.

Kruntide muudetav krundijaotus on esitatud joonisel, põhijoonisel AS-03.

4.2. Krundi ehitusõigusKrunt pos. 1

krundi suurus	2762 m ²
maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
hoonete arv	1+3
ehitisealune pind	300 m ²
korruselisus	2
kõrgus	elamu 9 m, abihoone 5 m
parkimiskohtade arv	3

Krunt pos. 2

krundi suurus	5227 m ²
maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
hoonete arv	1+3
ehitisealune pind	400 m ²
korruselisus	2
kõrgus	elamu 9 m, abihoone 5 m
parkimiskohtade arv	3

Krunt pos. 3

krundi suurus	5399 m ²
maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
hoonete arv	1+3
ehitisealune pind	400 m ²
korruselisus	2
kõrgus	elamu 9 m, abihoone 5 m
parkimiskohtade arv	3

Krunt pos. 4

krundi suurus	3633 m ²
maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
hoonete arv	1+3
ehitisealune pind	400 m ²
korruselisus	2
kõrgus	elamu 9 m, abihoone 5 m
parkimiskohtade arv	3

Krunt pos. 5

krundi suurus	5861 m ²
maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
hoonete arv	1+3
ehitisealune pind	400 m ²
korruselisus	2
kõrgus	elamu 9 m, abihoone 5 m
parkimiskohtade arv	3

Krunt pos. 6

krundi suurus	2798 m ²
maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
hoonete arv	1+3
ehitisealune pind	400 m ²
korruselisus	2
kõrgus	elamu 9 m, abihoone 5 m
parkimiskohtade arv	3

Krunt pos. 7

krundi suurus	2993 m ²
maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
hoonete arv	1+3
ehitisealune pind	400 m ²
korruselisus	2
kõrgus	elamu 9 m, abihoone 5 m
parkimiskohtade arv	3

Krunt pos. 8

krundi suurus	2492 m ²
maakasutuse sihtotstarve	EE 100%
hoonete arv	1+3
ehitisealune pind	400 m ²
korruselisus	2
kõrgus	elamu 9 m, abihoone 5 m
parkimiskohtade arv	3

Krunt pos. 9

krundi suurus	7253 m ²
maakasutuse sihtotstarve	L 100%

Krunt pos. 10

krundi suurus	133 m ²
maakasutuse sihtotstarve	T 100%

Krunt pos. 11

krundi suurus	180 m ²
maakasutuse sihtotstarve	L 100%

Täpne hoone lahendus, sh viimistlusmaterjalid, esitatakse ehitusprojektiga. Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel, põhijoonis AS-03.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 10 – 45°;
 katuseharja suund: vaba;
 maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m – elamu, 5 m abihoone;
 välisviimistlus: puit, betoon, krohv, tellis, kivi, ehitusplaat;
 katusematerjalideks: rullmaterjal, kivi ja plekk;
 vähim lubatud tulepüsivusklass: TP3.

- Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone;
- keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;
- elamute fassaadide värvitoonid valida heledad või naturaalsed toonid;
- ehitised tuleb püstitada detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalale, v.a abihooned, mida võib püstitada naaberkinnistust minimaalselt 4 meetri kaugusele. Moodustatavatest transpordimaadest võib abihoone asetseda 5 meetri kaugusel kinnistu piirist. Abihoonete ehitamine riigimaantee kaitsevööndisse on keelatud;
- hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone;
- ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Nõo valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Ilma detailplaneeringuta võib krundile rajada kuni kaks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms).

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine riigimaantee kaitsevööndisse ja naaberkiinnistule lähemale kui 4 meetrit. Moodustatavatest transpordimaast (Vapra tee) võib abihoone asetseda 5 meetri kaugusel kiinnistu piirist.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitisloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

4.4. Piirded ja haljastus nähtavuskolmnurgas

Tänavapoolsel krundi piiril võib olla puidust lattaed või võrkpaneel (hekiga/ilma hekita) kõrgusega kuni 1,8 m ja kruntide vahel piirde tüüp naabriga kokkuleppel kõrgusega kuni 1,8 m.

Värvad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkruntide lahendusest. Piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Elamukruntide piirde asukoht peab ühtima moodustatava krundi piiriga.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

Torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud riigimaanteelt ja kavandatud vastavalt Vapramäe-Elva lõigu km 0-1154 rekonstrueerimise projektile, Infragate Eesti AS töö MTA/45 183-18.

Rajatava juurdepääsu asfaldeeritud lõigu pikkus on 15 meetrit.

Elamukvartalite siseselt on planeeritud üks transpordimaa sihtotstarbega krunt laiusel 12 meetrit, kuhu on ette nähtud sõidutee laiusel 4,6 meetrit, piirdekraavid ja tehnovõrkude trassikoridor. Krundi pos. 4 sissesõidu tee laiusel on ette nähtud 3,5 meetrit. Teede katendid näha ette looduslikust materjalist, nt purustatud kruus fraktsiooniga 0-31,5.

Kavandatud 2 meetrine kergliiklustee ühendatakse riigimaantee äärde projekteeritud kergliiklusteega.

Krunt pos. 11 sihtotstarbega transpordimaa on moodustatud Nõo-Elva jalg- ja jalgrattatee tarbeks.

Parkimine on ette nähtud krundil. Parkimiskohtade täpne arv ja asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid.

Aluseks on võetud väikeelamute ala parkimisnormatiiv.

Parkimine

Elamu liik	Asutuse / elamu asukoht	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil
Planeeritav üksikelamu	Väike-elamute ala	3 × 8 = 24	24
Planeeritaval maa-alal kokku		24	24

4.6. Keskkonnakaitse

- Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist;
- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad piirduma planeeringualaga. Avariilokordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid;
- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõimega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja selle lähiala on juba inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale;
- tegevused planeeringualal ei tohi kahjustada sellega piirneva Natura 2000 võrgustiku kuuluva Vapramäe loodusobjekti väärtusi;
- kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt inimese tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit;

- detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikku tegevust;
- kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, mõningast valgusreostust võib tekkida ala valgustamisest. Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus;
- kavandataval alal asuva katastriüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid;
- kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

4.6.1. Kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Planeeringu lahendus näeb alale ette 8 ühepereelamu krunti. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolekordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 tabel 10.2 nõuetele.

Kuna planeeringualal asub suures osas kõrghaljastust, siis on soovitatav säilitada kvaliteetne kõrghaljastus. Detailplaneeringuga kavandatakse isetekkelise võsa eemaldamist ehitusalalt, võsa harvendamist ja likvideerimist kruntidel. Eemaldatakse mitte tervislikud puud ning mis ei sobi haljastuse lahenduse nägemusse.

4.8. Jäätmete käitlemine

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Nõo valla jäätmehoolduseeskirjale, Nõo Vallavolikogu 20.01.2011 määrus nr 25.

Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteinerid paigutatakse igale krundile soovituslikult sõidutee lähedusse. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

4.9. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus;
- juurdepääsuvõimalus;
- territoriaalsus;

- atraktiivsus;
- vastupidavus;
- valgustatus.

Käesolev planeering soovib:

- krundid valgustada ja heakorrastada;
- tagada hea nähtavus;
- parkida sõidukid oma krundile;
- kasutada vastupidavaid materjale;
- paigaldada selged viidad;
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

4.10. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks on siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkrundidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Joonisel AS-03 Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala. Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Tuletõrje veevõtuks on kavandatud planeeringuala keskele krundile pos. 3 veemahuti, mille täitmine on planeeritud ühisveevärgist.

Mahuti suurus määrata taristu, sh veetorustiku projekteerimise etapis, kui on teada arvutuslik vee vooluhulk (l/s) ühisveevärgist.

4.11. Servituudi seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-03 ja AS-04. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustuda.

Pos. 1

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.
- perspektiivsele puurkaevule hooldusala ulatuses (10 m ümber kaevu perimeetri) valdaja kasuks.

Pos. 2

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 3

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- planeeritava reoveepumpla kuja r=10 m.

Pos. 4

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.
- planeeritava reoveepumpla kuja r=10 m.

Pos. 5

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 6

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 7

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 8

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks.

Pos. 9

- Elektripaigaldise liitumiskilbile, 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist, võrguvaldaja kasuks;
- maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.
- planeeritava reoveepumpla kuja $r=10$ m;

Pos. 10

- tuletõrjervee mahuti ligipääsu servituut;

Katastriüksus 52801:004:0179

- maakaablile, äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit, võrguvaldaja kasuks.

4.12. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Veevarustuse tagamiseks on alternatiivse variandina (eeldusel et ühisveevärki ei rajata) planeeritud asukoht krundil pos. 1 puurkaevu rajamiseks. Olmereovee kogumine alternatiivse variandina (eeldusel, et ühiskanalisatsiooni ei rajata) lahendada krundipõhiselt ehitusprojekti koostamisel.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad nende projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-04 Tehnovõrkude koondplaan ja Vee- ja kanalisatsioonitrasside ühinemispunktide skeem AS-05.

4.12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava ala veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Emajõe Veevärk 01.10.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 82.

Planeeritud krundite veevarustus on tagatud olemasolevast Põhja tee 27 kinnistu juures asuvast veetorustikust. Arvestatud veekasutus $4,0\text{m}^3/\text{d}$ (1 kinnistu kohta $0,5\text{ m}^3/\text{ööp}$, $0,6\text{ l/s}$).

Igale krundile on ette nähtud eraldi maakraan, krundi piirist kuni 1 m kaugusele avalikult kasutatavake maa-alale, mis jääb ühtlasi krundi liitumispunktiks ühisveevärgiga.

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Põhja tee 27 kinnistu juures asuv kanalisatsiooni kaev. Planeeringuala keskele on planeeritud reoveepumpla. Kanalisatsioonitrassi ühenduspunktist kuni reoveepumplani on ette nähtud survekanalisatsiooni trass. Kruntide liitumispunktide reoveepumplani lähedase isevoolne kanalisatsiooni trass. Planeeringualale on kavandatud maa-ala reovee pumpla tarbeks kuja raadiusega 10 m. Arvestatud ärajuhitav reovee kogus on $4,0\text{ m}^3/\text{d}$ (1 kinnistu kohta $0,5\text{ m}^3/\text{ööp}$, $1,2\text{ l/s}$). Moodustatavate uutele kruntidele on planeeritud kuni ühe meetri kaugusele avalikult kasutatavale maale liitumispunktid (kanalisatsiooni vaatluskaev).

Planeeritava ala ühinemispunktid ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga ning moodustatavate kruntide liitumispunktid ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrassidega on näidatud joonisel AS-04 Tehnovõrkude koondplaan ja Vee- ja kanalisatsioonitrasside ühinemispunktide skeem AS-05.

Järgnevad projekti staadiumid kooskõlastada täiendavalt AS-iga Emajõe Veevärk.

4.12.2. Vertikaalplaneerimine ja sademe-ja pinnasevee ärajuhtimine

Detailplaneeringuga haaratud alal absoluutkõrgusmärgid jäävad vahemikku 48.42 kuni 64.60 m vahele. Planeeringuala kõrgemad kohad asuvad edelapool ning maapind langeb kirdesuunas.

Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse kinnistu piirides. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Krundi (põhijoonisel pos. 4) vertikaalplaneerimisel tagada sademete vee äravool projekteeritud jalgratta- ja jalgteeprojektiga ning riigimaantee alt läbimineva truubi kaudu.

4.12.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 333976, mis on koostatud 04.10.2019. Elamu- ja abihoonete elektrivarustus on tagatud olemasolevast Tõru (Elva) 15/0,4 kV alajaamast (paikneb 52801:004:0183 kinnistu ääres).

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites kaheksa krundi kohta on 3×200 A. Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliin. Igale kahele krundile on planeeritud üks liitumiskilp. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartaliseseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Kõik planeeringualal projekteeritud tehnovõrkude tööprojektid kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivarustuse lahenduse väljaehitamiseks tellida tööprojekt, mis kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Tööprojekti koostamisel arvestada Vapra talu kinnistu piiril olemasoleva kõrghaljastusega, sh säilitada pärnapuu (vt ka joonisel AS-04 lisatud viide).

4.12.4. Sidevarustus

Planeeringuala ning sidevarustus lahendatakse mobiilvõrgu baasil.

4.12.5. Soojavarustus

Planeeritavate hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Otstarbekas on kasutada maasoojuskütet. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

4.12.6. Tänavavalgustus

Väline valgustus lahendatakse hoonete ehitusprojekti ning krundi põhiselt.

4.13. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus	3,87 ha		
Kavandatud kruntide arv	11		
Krunditava ala maa bilanss:			
elamumaa	31165 m ²	80,4%	
transpordimaa	7433 m ²	19,2%	
tootmismaa	133 m ²	0,4%	
Kavandatud täisehitusprotsent	7 – 16%		
Korruselisuus	2		
Planeeritud parkimiskohtade arv:	24		

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringu alal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- Planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmiselega;
- Vapra tee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- Vapra tee ja hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;;
- Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Maanteeameti tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.
- Krundi (põhijoonisel pos. 4) vertikaalplaneerimisel tagada sademete vee äravool projekteeritud jalgratta- ja jalgtee projektiga ning riigimaantee alt läbimineva truubi kaudu.
- Vapra tee tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Nõo Vallavalitsusele ehitusloa taotlusi enne, kui krunte teenindav Vapra tee on rajatud.

Koostas: Keia Kuus
tehnik
20.01.2020