



**Jõe-Ollise II kinnistu (katastriüksus 52801:009:0447)  
detailplaneering Tõravere alevikus Nõo vallas**

Seletuskiri ja joonised

**Huvinõudja isik:  
Ökoteh OÜ**

**Koostaja:  
Manglusson OÜ**

**Planeerija:  
Erge Sonn**

**Juhataja:  
Ants Manglus**

## Sisukord

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL</b> | <b>3</b>  |
| 1.1       | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....   | 3         |
| 1.2       | DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....   | 3         |
| 1.3       | KUULUVUS .....  | 3         |
| 1.4       | ALUSPLAAN .....   | 3         |
| <b>2</b>  | <b>OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>4</b>  | <b>PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>5</b>  | <b>KRUNDI EHITUSÕIGUS.....</b>  | <b>7</b>  |
| 5.1       | EHITUSÕIGUS .....   | 7         |
| 5.2       | MADALA ENERGIAKULUGA ELAMURAJOONI TINGIMUSED .....  | 10        |
| 5.3       | LIKVIDEERITAVAD OBJEKTID .....  | 11        |
| <b>6</b>  | <b>KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>7</b>  | <b>TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>8</b>  | <b>HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>9</b>  | <b>EHITISTEVAHELISED KUJAD .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>10</b> | <b>TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....</b>   | <b>14</b> |
| 10.1      | VEEVARUSTUS .....   | 14        |
| 10.2      | KANALISATSIOON JA SADEVESI .....  | 16        |
| 10.3      | ELEKTRIVARUSTUS.....  | 17        |
| 10.4      | SOOJARVARUSTUS .....  | 18        |
| 10.5      | VÄLISVALGUSTUS .....  | 18        |
| 10.6      | TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS .....  | 19        |
| <b>11</b> | <b>KESKKONNAKAITSE ABINÕUD.....</b>   | <b>19</b> |
| <b>12</b> | <b>SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....</b>   | <b>20</b> |
| <b>13</b> | <b>KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....</b>  | <b>20</b> |
| <b>14</b> | <b>MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS .....</b>      | <b>21</b> |
| <b>15</b> | <b>PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....</b>                                   | <b>21</b> |
| <b>16</b> | <b>PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....</b>  | <b>21</b> |
| <b>17</b> | <b>JOONISED .....</b>   | <b>21</b> |
| <b>18</b> | <b>KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTTE KOONDTABEL.....</b>                                   | <b>22</b> |

# 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

## 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise alusteks on Nõo Vallavolikogu 17. juuni 2010. a otsus nr 45 „Detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“, Nõo Vallavalitsuse 5. juuli 2010. a korraldusega nr 197 „Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine“ ja „Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad“.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K & H 2006), kehtestatud Nõo Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15;
- Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava 2008-2020 (AS Kobras, töö nr T 059, 2008);
- Nõo valla ehitusmäärus, kehtestatud Nõo Vallavolikogu 26. juuni 2003 määrusega nr 15;
- Planeerimisseadus.

Planeeritav Jõe-Ollise II kinnistu on kogupindalaga 47 608 m<sup>2</sup> (vt joonis 1, Situatsiooniskeem). Maa praegune sihtotstarve on maatulundusmaa (M). Planeeringualasse on kaasatud ka riigi omandis olev maa-ala suurusega ca 0,2 ha, mis asub planeeritava kinnistu kirdepoolse osa lõunapiiril. Vt skeem 1, Detailplaneeringu maa-ala piirid.

## 1.2 Detailplaneeringu eesmärk

Jõe-Ollise II kinnistu (52801:009:0447) detailplaneeringu eesmärgiks on:

- 1) Kinnistu jagamine
- 2) Parima hoonestusala leidmine
- 3) Ehitusõiguse määramine üksikelamu ning kõrvalhoonete püstitamiseks
- 4) Maa-ala heakorra lahendamine
- 5) Maa-ala tehnovõrkudega varustamine

## 1.3 Kuuluvus

Jõe-Ollise II kinnistu, tunnusega 52801:009:0447, omanikuks on Ökoteh OÜ. Detailplaneeringusse on haaratud ka ca 0,2 ha suurune reformimata riigimaa osa.

## 1.4 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPP poolt mõõdistatud Jõe-Ollise kinnistu topo-geodeetiline alusplaan (töö nr G69-281010). Geodeetiline alusplaan on täpsusastmega M 1:500 ning mõõdistatud 28. oktoobril 2010. aastal.

## 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tartumaal, Nõo vallas, Tõravere alevikus. Planeeritav ala asub Tõravere aleviku põhjapiiril, osaliselt külgnedes Tartu Observatooriumi territooriumiga. Planeeringuala asub üldplaneeringu põhikaardi järgi olemasoleva tiheasustusala piiri ääres. Maa katastriüksuse sihtotstarve on maa-ameti andmetel 100%-liselt maatulundusmaa (M). Planeeritav Jõe-Ollise II kinnistu pindala on 47608 m<sup>2</sup> ning lisaks haaratakse planeeringuga ka ca 0,2 ha suurune reformimata riigimaa osa (vt skeem 1, joonis 1).

Planeeringuala on üldplaneeringu põhikaardil määratud detailplaneeringu kohustusega maaalaks ning selle üldplaneeringuga planeeritud sihtotstarve on elamumaa. Jõe-Ollise II kinnistu on üldplaneeringu Keskkonnatingimuste kaardi järgi määratud maakondliku, võimaliku riikliku tähtsusega maastikuks. Muid arengut suunavaid piiranguid planeeringualale seatud ei ole.

Planeeringualale pääseb Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt (tee nr 3) läbi Tõravere aleviku Observatooriumi tänavalt. Planeeringuala jääb Tõravere keskusest vaid ca 200 meetri kaugusele. Olemasolev bussipeatus on planeeringualast ca 225 m kaugusel Observatooriumi tänaval. Tõraveres asub ka lasteaed.

Planeeringuala on suures osas kaetud kõrghaljastusega (vt joonis 2, Olemasolev Olukord). Enamuspuuliigiks on kask. Planeeringualal leidub väiksemaid lagedamaid alasid. See hulgas planeeringuala loodepoolne osa, mis on kasutusel põllumaana.

Planeeringuala reljeef on üldmuljelt tasane, maapind langeb sujuvalt edelast kirde suunas. Kõrguste vahe on ca 5,5 m.

Jõe-Ollise II kinnistut läbivad edela osas, edela-kirde suunaliselt, kagu-loode suunaliselt ning mööda reformimata riigimaa osa elektri madalpinge kaablid, millele kehtivad 1m laiused kaitsevööndid mõlemale poole kaableid (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, §2, lg 3). Lisaks läbib planeeringuala idapoolset osa kagu-põhja suunaliselt olemasolev veetorstik, millele kehtib kuni 5m laiune kaitsevöönd mõlemale poole torustikku (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, § 2).

Täpsemalt vaata olemasolevat olukorda planeeritaval kinnistul Jooniselt nr 2, Olemasolev olukord.

## 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartumaal, Tõravere aleviku tiheasustusala piiril. Planeeritav kinnistu on pikliku kujuga ning külgneb suures osas Tartu Observatooriumi territooriumiga. Tõravere keskasula ümber on ette nähtud 2 km ala, kus välisvalgustuse planeerimine ja rajamine tuleb kooskõlastada Tartu Observatooriumiga.

Planeeringuala naaberkinnistute struktuur on ebakorrapärane. Naabruskonna katastriüksused on erineva suuruse ja kujuga ning väga erinevate sihtotstarvetega: elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa, maatulundusmaa, tootmismaa, jäätmeohudla maa.

Üldplaneeringu seletuskirjas on öeldud, et detailplaneeringu koostamisel peab vähemalt 75%

Nõo vallas Tõravere alevikus asuva Jõe-Ollise II (kat tunnus 52801:009:0447)  
detailplaneering

planeeritavast maa-alast saama üldplaneeringuga moodustatud sihtotstarbe. Sel juhul loetakse detailplaneering koostatuks vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga.

Tartu asub ca 15 km kaugusel. Vaata ka Joonis 1, Situatsiooniskeem.

## **4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Olemasoleva Jõe-Ollise II katastriüksuse (52801:009:0447) suuruseks on 47608 m<sup>2</sup>.

Planeeritava Jõe-Ollise katastriüksuse jagamisel tekib kokku 14 krunti, lisaks antakse krundi kasutamise sihtotstarve reformimata riigimaa osale planeeringuala kirdepoolses osas, mis määratakse tee ja tänava maaks (transpordimaa).

Jõe-Ollise kinnistu jagamisel tekib 13 pereelamu maa krunti ja 1 tee ja tänava maa krunt.

Jõe-Ollise II kinnistu jagamisel tekib terviklik elamupiirkond, mis vastab üldplaneeringule, millega on planeeringuala määratud kavandatavaks elamumaaks. Eelnevast lähtuvalt on käesolev detailplaneering kooskõlas Nõo valla üldplaneeringuga.

Maakasutus on esitatud tabelites 1 ja 2.

Vaata täpsemalt ka Joonis 4, Maakasutus ja tehnovõrgud.

**Tabel 1.** Maakasutus POS 1, POS 2, POS 3, POS 4, POS 5, POS 6 ja POS 7 kruntidel

|  |              |            |            |            |            |            |            |
|--|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Planeeritav katastriüksus</b>                                 | Jõe-Ollise   | Jõe-Ollise | Jõe-Ollise | Jõe-Ollise | Jõe-Ollise | Jõe-Ollise | Jõe-Ollise |
| <b>Krundi aadress</b>  | POS 1        | POS 2      | POS 3      | POS 4      | POS 5      | POS 6      | POS 7      |
| <b>Katastriüksuse olemasolev suurus, m<sup>2</sup></b>           | 47 608       | 47 608     | 47 608     | 47 608     | 47 608     | 47 608     | 47 608     |
| <b>Krundi planeeritav suurus, m<sup>2</sup></b>                  | 3100         | 3100       | 3100       | 3300       | 3100       | 3300       | 3000       |
| <b>Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve</b>                    | M*           | M*         | M*         | M*         | M*         | M*         | M*         |
| <b>Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)</b> | EP<br>100%** | EP 100%**  | EP 100%**  | EP 100%**  | EP 100%**  | EP 100%**  | EP 100%**  |

**Tabel 2.** Maakasutus POS 8, POS 9, POS 10, POS 11, POS 12, POS 13, POS 14 ja POS 15 kruntidel

|  |              |              |              |              |              |              |              |                      |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|
| <b>Planeeritav katastriüksus</b>                                 | Jõe-Ollise   | Jõe-Ollise   | Jõe-Ollise   | Jõe-Ollise   | Jõe-Ollise   | Jõe-Ollise   | Jõe-Ollise   | Munitsipaliseerimata |
| <b>Krundi aadress</b>  | POS 8        | POS 9        | POS 10       | POS 11       | POS 12       | POS 13       | POS 14       | POS 15               |
| <b>Katastriüksuse olemasolev suurus, ha</b>                      | 47 608       | 47 608       | 47 608       | 47 608       | 47 608       | 47 608       | 47 608       | -                    |
| <b>Krundi planeeritav suurus, m<sup>2</sup></b>                  | 3000         | 3000         | 3117         | 3300         | 3840         | 3605         | 5745         | 2160                 |
| <b>Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve</b>                    | M*           | M*           | M*           | M*           | M*           | M*           | M*           | -                    |
| <b>Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)</b> | EP<br>100%** | EP<br>100%** | EP<br>100%** | EP<br>100%** | EP<br>100%** | EP<br>100%** | LT<br>100%** | LT 100%**            |

\* Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve Maa-ameti andmete järgi (xgis.maaamet.ee).

\*\* Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve: Planeeringu leppemärgid, Keskkonnaministeerium 2002. Kättesaadav: [www.siseministeerium.ee/public/plan\\_leppem.pdf](http://www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf)

EP - pereelamu maa; LT – tee ja tänava maa;

## 5 Krundi ehitusõigus

### 5.1 Ehitusõigus

Planeeringu põhijoonisel (joonis 3) on näidatud krundi hoonestusalad, see tähendab krundi osad, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooned. Hoonestusalad on näidatud POS 1 - POS 13 suurematena, et võimaldada alade piires hoonete asukohti vabamalt valida. POS 2, POS 7, POS 8, POS 9 ja POS 10 on hoonestusala jagatud olemasolevate tehnovõrkude säilitamise huvides kaheks osaks. Nende positsioonide puhul on seletuskirja ehitusõiguse tabelis antud planeeritud hoonestusala positsiooni kahe hoonestusala kogupindalana ning sulgudes on antud mõlema eraldiseisva hoonestusala suurus eraldi. Käesoleva planeeringuga antud maksimaalset hoonete ehitusalust pinda (vt tabel 3 ja 4) ei tohi ületada ning projekteeritavad hooned peavad asuma hoonestusalaga määratud piirides (vt joonis 3, Põhijoonis). Väljapoole hoonestusala hooned ehitada ei tohi, rajatise võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse hoonestusõigus moodustatavatele POS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ja 13 kruntidele elamu ja abihoonete ehitamiseks. POS 14 ja POS 15 on planeeritud juurdepääsuteed planeeringualale planeeritavatele pereelamu maadele.

POS 1 – POS 13 hoonestusaladele on planeeritud maksimaalselt kuni 3 hoonet (elamu ja kuni 2 abihoonet). Majapidamisabihooned võib ühele krundile ehitada maksimaalselt kaks üldpindalaga kuni 150 m<sup>2</sup> (st kahe abihoonete peale kokku 150 m<sup>2</sup> või üks abihoonete kuni 150 m<sup>2</sup>). POS 1 – POS 13 kruntidele on lubatud rajada tiike.

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda sellest, et need vastaks 2020. aastal jõustuvate liginullenergia hoonetele esitatavatele nõuetele.

Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale nagu looduslik kivi ja puit. Hoone piirdekonstruktsioonidena eelistada naturaalseid materjale. Kasutada traditsioonilisi värvitoone. Puitpinnad on soovitatav ette näha heledates ja looduslähedastes toonides. Akende projekteerimisel ja paigaldamisel puithoonetele eelistada täispuidust aknaid. Soovitatav ei ole algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine.

Järgida nii traditsioonilise kui ka kaasaegse arhitektuuri häid näiteid. Modernsete detailide kasutamisel peavad need alluma traditsioonilisele põhilahendusele. Üldplaneeringu järgi tuleb hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülge) ehitada avaliku tee ja/või veekogu poole. Vältida tuleb kataloogimajade ehitamist.

Tihehoonestusega aladel ei ole soovitatav ehitada ilma välisvoodrita palkhooneid.

Ehitusõigus POS 1 - 15 ja Jõe-Ollise kruntidele on antud tabelites 3 ja 4. Vaata ka Joonis 3: Põhijoonis, joonis 4: maakasutus ja tehnovõrgud, joonis 5: Illustreerivad vaated.

**Tabel 3.** Ehitusõigus POS 1, 2, 3, 4, 5, 6 ja 7 kruntidel

| Krundi aadress  | POS 1           | POS 2             | POS 3           | POS 4           | POS 5           | POS 6           | POS 7             |
|---|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Krundi planeeritud suurus, m <sup>2</sup>                                   | 3100            | 3100              | 3100            | 3300            | 3100            | 3300            | 3000              |
| Planeeritava krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)*                 | EP 100%         | EP 100%           | EP 100%         | EP 100%         | EP 100%         | EP 100%         | EP 100%           |
| Planeeritud hoonestusala, m <sup>2</sup>                                    | 996             | 1689 (1170 + 519) | 1559            | 1598            | 1368            | 1378            | 1446 (1273 + 173) |
| Maksimaalne ehitusalune pind**, m <sup>2</sup> . Elamu/abihoone             | 225/150         | 225/150           | 225/150         | 225/150         | 225/150         | 225/150         | 225/150           |
| Minimaalne ehitusalune pind, m <sup>2</sup> Elamu/abihoone                  | 80/30           | 80/30             | 80/30           | 80/30           | 80/30           | 80/30           | 80/30             |
| Maksimaalne hoonete arv krundil Elamu/abihoone                              | 1/1-2           | 1/1-2             | 1/1-2           | 1/1-2           | 1/1-2           | 1/1-2           | 1/1-2             |
| Lubatud ehitiste kasutamise otstarve  | Elamu, abihoone | Elamu, abihoone   | Elamu, abihoone | Elamu, abihoone | Elamu, abihoone | Elamu, abihoone | Elamu, abihoone   |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani, m. Elamu/abihoone   | 9/7             | 9/7               | 9/7             | 9/7             | 9/7             | 9/7             | 9/7               |
| Hoonete väikseim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani, m. Elamu/abihoone | 7/5             | 7/5               | 7/5             | 7/5             | 7/5             | 7/5             | 7/5               |
| Suhtelisele kõrgusele ±0.00 vastav hoone max absoluutkõrgus                 | 77,60           | 78,20             | 78,90           | 79,00           | 78,50           | 79,80           | 79,20             |
| Maksimaalne korruselisus Elamu/abihoone                                     | 2/1             | 2/1               | 2/1             | 2/1             | 2/1             | 2/1             | 2/1               |
| Lubatud katusekalde vahemik   | 0 - 45°         | 0 - 45°           | 0 - 45°         | 0 - 45°         | 0 - 45°         | 0 - 45°         | 0 - 45°           |
| Tuleohutusklass   | TP3             | TP3               | TP3             | TP3             | TP3             | TP3             | TP3               |

\* Planeeritav maa sihtotstarve: Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium, 2002. Kättesaadav: [www.siseministeerium.ee/public/plan\\_leppem.pdf](http://www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf)

\*\* Maksimaalne hoonete ehitusalune pindala. Ehitusalune pind on hoone väliskontuur või vundamendisokli väliskontuur juhul, kui see ulatub esimese korruse väliskontuurist väljapoole. Maksimaalset ehitusalust pindala ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus EP - pereelamu maa; LT – tee ja tänava maa; MM – metsamajandusmaa; MP - põllumajandusmaa



**Tabel 4.** Ehitusõigus POS 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ja Jõe-Ollise kruntidel

| Krundi aadress  | POS 8             | POS 9            | POS 10            | POS 11          | POS 12          | POS 13          | POS 14  | POS 15  |
|---|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------|---------|
| Krundi planeeritud suurus, m <sup>2</sup>                                   | 3000              | 3000             | 3117              | 3300            | 3840            | 3605            | 5745    | 2160    |
| Planeeritava krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal (%)*                 | EP 100%           | EP 100%          | EP 100%           | EP 100%         | EP 100%         | EP 100%         | LT 100% | LT 100% |
| Planeeritud hoonestusala, m <sup>2</sup>                                    | 1446 (1006 + 440) | 1447 (692 + 755) | 1663 (1219 + 444) | 1374            | 1442            | 1328            | -       | -       |
| Maksimaalne ehitusalune pind**, m <sup>2</sup> Elamu/abihoone               | 225/150           | 225/150          | 225/150           | 225/150         | 225/150         | 225/150         | -       | -       |
| Minimaalne ehitusalune pind, m <sup>2</sup> Elamu/abihoone                  | 80/30             | 80/30            | 80/30             | 80/30           | 80/30           | 80/30           | -       | -       |
| Maksimaalne hoonete arv krundil Elamu/abihoone                              | 1/1-2             | 1/1-2            | 1/1-2             | 1/1-2           | 1/1-2           | 1/1-2           | 0       | 0       |
| Lubatud ehitiste kasutamise otstarve  | Elamu, abihoone   | Elamu, abihoone  | Elamu, abihoone   | Elamu, abihoone | Elamu, abihoone | Elamu, abihoone | -       | -       |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani, m. Elamu/abihoone   | 9/7               | 9/7              | 9/7               | 9/7             | 9/7             | 9/7             | -       | -       |
| Hoonete väikseim lubatud kõrgus maapinnast katuseharjani, m. Elamu/abihoone | 7/5               | 7/5              | 7/5               | 7/5             | 7/5             | 7/5             | -       | -       |
| Suhtelisele kõrgusele ±0.00 vastav hoone max absoluutkõrgus                 | 79,60             | 80,20            | 80,50             | 80,80           | 81,50           | 81,30           | -       | -       |
| Maksimaalne korruselisus Elamu/abihoone                                     | 2/1               | 2/1              | 2/1               | 2/1             | 2/1             | 2/1             | -       | -       |
| Lubatud katusekalde vahemik   | 0 - 45°           | 0 - 45°          | 0 - 45°           | 0 - 45°         | 0 - 45°         | 0 - 45°         | -       | -       |
| Tuleohutusklass   | TP3               | TP3              | TP3               | TP3             | TP3             | TP3             | -       | -       |

\* Planeeritav maa sihtotstarve: Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium, 2002. Kättesaadav: [www.siseministeerium.ee/public/plan\\_leppem.pdf](http://www.siseministeerium.ee/public/plan_leppem.pdf)

\*\* Maksimaalne hoonete ehitusalune pindala. Ehitusalune pind on hoone väliskontuur või vundamendisokli väliskontuur juhul, kui see ulatub esimese korruse väliskontuurist väljapoole. Maksimaalset ehitusalust pindala ei tohi ületada, lubatud on ehitada väiksemas mahus EP - pereelamu maa; LT – tee ja tänava maa; MM – metsamajandusmaa; MP - põllumajandusmaa

## **5.2 Madala energiakuluga elamurajooni tingimused**

Euroopa Liidu liikmesriigid tagavad, et 31. detsembriks 2020 on kõik uued hooned liginullenergiahooned.

Liginullenergiahoone on hoone, mille energiatõhusus on väga suur. Nullilähedane või väga väike nõutava energia kogus peaks olulisel määral pärinema taastuvatest energiaallikatest, sealhulgas kohapeal või lähiümbruses taastuvatest energiaallikatest toodetud energiast.

Planeeritavad elamud on vähemalt kahekorruselised ning kompaktse kujuga, liigendamata sirge välispiirdega, risttahuka kujulised, ühe pika küljega lõuna suunas. Lõunapoolses seinas näha ette maksimaalselt suured, võimalikult väikeste raamidega, klaaspinnad, mis peavad olema kõrge suvepäikese eest varjatavad. Varjata on võimalik näiteks horisontaalsete varjetega akende kohal või väliste lamellidega. Põhjapoolsesse seinu on soovitatav aknaid mitte projekteerida, ida- ja läänepoolsesse seinu on soovitatav aknaid minimaalselt projekteerida. Soovitatav on mitte kasutada katuseaknaid, kuna muu hulgas on neid väga raske väljastpoolt varjutada.

Soovitatav on projekteerida pult- või lamekatuse või madal viilkatus, mis võimaldab paremat ruumiprogrammi, valgustatust ning energiatõhusust.

Rõdude, varikatuste, päikesevarjude jmt väljaulatuvate osade toetus lahendada hoone kandekonstruktsioonidest sõltumatult, et vältida soojustust läbivaid külmasildu. Kandekonstruktsioonidesse projekteerida sissepoole õhu- ja aurupidavuse membraan ning ehitusprojektis detailselt välja tuua selle katkematu kulgemine kogu piirde ja erinevate sõlmede ulatuses, anda ka membraani ühendusteipide ja läbiviigumansettide detailsed spetsifikatsioonid ning abinõud membraani katkestuste vältimiseks (ehitustöödel, tehnovõrkude paigaldamisel ja hoone eksploatatsioonil).

Elamud tuleb planeeringuga määratud hoonestusaladele paigutada/projekteerida viisil, et miski ei varjaks kevad-talvist päikeseikiirgust ühegi elamu pikal lõunafassaadil.

Kuna passiivmajade energiatarve on nii väike, siis ei ole kulutõhus ühepereelamute rajooni ehitada ei kaugkütte- ega gaasitorustikku, vaid on soovitatav kasutada kombineeritud kütet soojavee päikesekollektorite, soojuspumpade, puidupõletite ja elektri abil.

Kõik ehitusprojektide lahendused peavad olema kulutõhusad ning tagama hoonete vastavuse passiivmaja standardile (hoone maksimaalne soojustarve kütteks 15 kWh/m<sup>2</sup>a, passiivset päikesekütet toetav arhitektuurne lahendus, külmasildadeta piirded, kõrge kasuteguriga soojatagastusega ja võimalusel geotermilise eelsoojendi/jahutiga ventilatsioon, õhutihedus n<sub>50</sub> < 0,6 h<sup>-1</sup>).

LED-lampidega valgustus ja parima võimaliku energiasäästliku tehnoloogiaga elektriseadmed (pesumasinad, nõudepesumasinad, külmikud, arvutid jmt.) soovitatavalt sisseostetava taastuvatest energiaallikatest toodetud roheline elektritoitega.

Kui planeeringualale soovitakse lisaks energiasäästu tagavale passiivmajale ka (passiiv)ökomaja, siis tuleb kõik ehitustööd lahendada tervisesõbralike ökoloogiliste (võimalikult madal CO<sub>2</sub> emissioon selle tootmisel ja transpordil) materjalidega, eelistada puitu ja puitkiust materjale. Vältida PVC-d ja toksilisi või kantserogeenseid aineid sisaldavaid

materjale.

Kõik eelmainitud tingimused on Jõe-Ollise II detailplaneeringu puhul soovituslikud.

### **5.3 Likvideeritavad objektid**

Planeeringualal likvideeritakse puud ja põõsad, mis jäävad ette juurdepääsuteede, hoonete, tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamisele. Lisaks need puud ja põõsad, mis varjavad elamu lõunafassaadi päikesevalguse.

Vt Joonis 3, Põhijoonis ja joonis 4, Maakasutus ja tehnovõrgud.

## **6 Krundi hoonestusala piiritlemine**

POS 1 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup>, see teeb 12,10 % krundi kogusuurusest (3100 m<sup>2</sup>).

POS 2 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup>, see teeb 12,10 % krundi kogusuurusest (3100 m<sup>2</sup>).

POS 3 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup>, see teeb 12,10 % krundi kogusuurusest (3100 m<sup>2</sup>).

POS 4 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup>, see teeb 11,36 % krundi kogusuurusest (3300 m<sup>2</sup>).

POS 5 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup>, see teeb 12,10 % krundi kogusuurusest (3100 m<sup>2</sup>).

POS 6 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup>, see teeb 11,36 % krundi kogusuurusest (3300 m<sup>2</sup>).

POS 7 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup>, see teeb 12,50 % krundi kogusuurusest (3000 m<sup>2</sup>).

POS 8 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup>, see teeb 12,50 % krundi kogusuurusest (3000 m<sup>2</sup>).

POS 9 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup>, see teeb 12,50 % krundi kogusuurusest (3000 m<sup>2</sup>).

POS 10 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup>, see teeb 12,03 % krundi kogusuurusest (3117 m<sup>2</sup>).

POS 11 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup>, see teeb 11,36 % krundi kogusuurusest (3300 m<sup>2</sup>).

POS 12 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup>, see teeb 9,77 % krundi kogusuurusest (3840 m<sup>2</sup>).

POS 13 rajatavate hoonete maksimaalne ehitusalune pind on 375 m<sup>2</sup>, see teeb 10,40 % krundi kogusuurusest (3605 m<sup>2</sup>).

Uued hoonestusalad on põhijoonisel näidatud suurematena, kui on hoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pindala, et võimaldada hoonestusala piires hoonete asukohti vabamalt valida.

Hoonestusalad on antud arvestades olemasolevaid tehnovõrke, planeeritavaid tehnovõrke ja – rajatise, planeeritavaid juurdepääsuteid, tuleohutuskujasid, krundipiire, vaateid krundile ja krundilt välja.

POS 14 ja 15 kruntidele on planeeritud juurdepääsutee ja neile hoonestust ei kavandata.

Vt Joonis 3, Põhijoonis ja joonis 4, Maakasutus ja Tehnovõrgud.

## **7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringualale pääseb Observatooriumi tänavalt.

Jõe-Ollise II kinnistust ning reformimata riigimaalt moodustatakse eraldi teemaa krundid, vastavalt POS 14 ja POS 15. Arendaja poolt väljaehitatud teed antakse pärast teede valmimist üle kohaliku omavalitsuse haldusesse.

Kuna POS 15 maa-ala on hetkel reformimata riigimaa, siis tuleb selles osas tee rajamisega kaasnevad tingimused täiendavalt kokku leppida kohaliku omavalitsusega.

Observatooriumi tänavalt algav juurdepääsutee on planeeritud 6 meetrit lai ning POS 6 juures muutub see ringteel ühesuunaliseks. Ringteel on sõidutee laius 4 meetrit. Ringtee kavandamine on otstarbekam, kui tupiktee planeerimine, sest ringtee puhul on paremini tagatud muu hulgas päästeteenistuse ligipääs.

Sõiduteede juurde on planeeritud 2 meetri laiused kergliiklusteed/kõnniteed.

Kuna juurdepääsutee sirglõigud on võrdlemisi lühikesed (ca 120 – 185 m) ning lõppevad kurvidega, siis pole täiendavate liiklust rahustavate rajatiste paigaldamine teedele kohustuslik.

Juurdepääs on tagatud kõikidele hoonestusaladele.

Planeeringuga nähakse ette ka täiendav juurdepääs planeeritavalt teelt läbi Udusalu kinnistu Udumäe kinnistule. Udumäe kinnistu täiendavat juurdepääsu teed on võimalik kasutada alles peale planeeringujärgse juurdepääsutee väljaehitamist.

POS 1 – POS 13 parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Vt joonis 3, põhijoonis.

## 8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritavatel kruntidel on võimaluse korral soovitatav maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Eemaldatakse puud ja põõsad, mis jäävad ette hoonete, teede ja platside rajamisele, samuti need, mis takistavad tehnovõrkude ja –rajatiste ehitamist ja paigaldamist. Samuti on oluline, et liginullenergia kriteeriumite järgi ehitatavate elamute lõunafassaadidel ei varjaks kõrghaljastus päikesevalgust, mistõttu eemaldatakse seda tegev haljastus.

Uushaljastuse rajamine on lubatud kõikidel kruntidel. Uushaljastust ei tohi rajada tehnovõrkudele lähemale kui 2 m.

Üldplaneeringu järgi tuleb vähemalt 10% planeeritud elamumaa kruntide pindalast täis istutada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse protsent näitab täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu krundi kogu pindalast. Kõrghaljastuseks loetakse puud, mille tüvi on enam kui 2 m kõrgune. Elamukrundil tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70% ulatuses.

Krunte ei ole soovitatav piirata. Soovi korral võib aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaedu ehitada mööda katastriüksuse piire; teekatte servast minimaalselt kahe meetri kaugusele. Soovitatav on tänava/juurdepääsu tee poolt kombineerida võrkaeda hekiga, krundi tagumised küljed võib piirata ainult võrkaiaga, mis jätab läbipaistva mulje ning suurendab selle võra visuaalselt planeeritavate elamukruntide tagaedu üksteise arvelt. Lubatud on ka alternatiivsed krundi piiramise meetodid.

Kohaliku omavalitsuse ehitusmääruse järgi ei tohi tiheasustusaladel kivi- või puitaiad olla kõrgemad kui 1,6 meetrit. Piire peab sobima ümbritseva looduslähedase elukeskkonnaga ning piirde valik ning paigaldamise asukoht tuleb kooskõlastada naaberkruntide omanikega, et tagada ühtne ning visuaalselt esteetiline elamupiirkonna väljanägemine.

Läbipaistmatud plankaiad on keelatud.

Planeeritavad POS 1 – POS 13 elamukrundid on avarad ning väärtusliku olemasoleva kõrghaljastusega krundid, mis pakuvad looduslikku, esteetilist ning kvaliteetset keskkonda igas vanuses inimestele. Elamupiirkonnale pole tavapärastest linna elamukruntidest suuremate elamukruntide mõõtmete tõttu planeeritud eraldi ühiskondlikku haljasala. Vajadusel on võimalik ajaveetmiseks kasutada Tõravere aleviku teisi olemasolevaid palliplatse ning mänguväljakuid.

Vt täpsemalt joonis 3, põhijoonis.

## 9 Ehitistevahelised kujad

Tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitiste projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud tuleohutusnõuetest. Hoonetevaheline kuja on minimaalselt 8 m, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Lisaks tuleb lähtuda Riigikogu 5. mai 2010. a seaduses „Tuleohutuse seadus“ sätestatud tuleohutusnõuetest.

Uusehitiste rajamisel arvestada seadusest tulenevate tuleohutuskujadega ning hoonete projekteerimisel kasutada tehnikaid ja materjale, mis vähendaksid tule levimise ohtu. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass hoonetel on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

POS 1 – 13 hoonestusalade tuletõrjerveearustus lahendatakse ühe olemasoleva ja ühe planeeritava tuletõrjehüdrandi baasil. POS 1 – 3 tuletõrjerveearustus lahendatakse Observatooriumi 6/7 kinnistul asuva hüdrandi baasil, mis asub planeeringuala kõrval (vt joonis 1, situatsiooniskeem). POS 4 – 13 tuletõrjerveearustus lahendatakse planeeritava uue tuletõrjehüdrandi baasil (vt joonis 3, põhijoonis). Kavandatav hüdrant asub POS 9 krundi ees POS 14 maa-alal, avaliku tee ääres. Nimetatud hüdrandid asuvad nimetatud positsioonidest maksimaalselt 200 m kaugusel mööda teid.

Vett võetakse vastavalt riigikogu 5. mai 2010 a seadusega „Tuleohutuse seadus“ ja siseministri 18. augusti 2010 määrusega nr 37 kinnitatud „Nõuded tuletõrjehüdrandi tüübi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ sätestatud nõuetele. Tuletõrje veevõtt tagada nimetatud nõuete kohaselt ning lisaks lähtudes „EVS 812–6 Ehitiste tuleohutus. Osa 6 Tuletõrje veevarustus“.

POS 1 – POS 13 planeeritud elamute puhul tuleb ühe elamu tulekahju kustutamise normvooluhulgaks tagada veehulk 10 l/s. Kuni kahekorruselise hoonestusega elumupiirkondades tuleb tulekahju normatiivseks kestuseks arvestada 2 tundi. Tuletõrje veevõtukoht peab olema aastaringselt kasutatav.

Vt joonis 1, Situatsiooniskeem.

## 10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Maakasutuse ja tehnovõrkude joonisel (joonis 4) on näidatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel, arvestades seadustest tulenevaid nõudeid.

### 10.1 Veevarustus

Planeeringuala läbib olemasolev veetorustik. Veeühendused olemasoleval planeeringualal puuduvad.

Planeeringualal veetorustiku planeerimise aluseks POS 1 – POS 13 on AS Emajõe Veevõrk

17.01.2011 väljastatud ühendamistingimused nr AR/26. Tingimused kehtivad kaks aastat alates tingimuste väljastamisest.

Planeeringuala joogiveega varustamiseks on planeeritud ühendustorustik veetorustiku olemasolevast liitumispunktist, mis paikneb Torni tn 1 ja Torni tn 1a kinnistutest põhjas, veesõlmes V-24. Vt skeem 2 (lk 18). Olemasolev vee liitumispunkt.

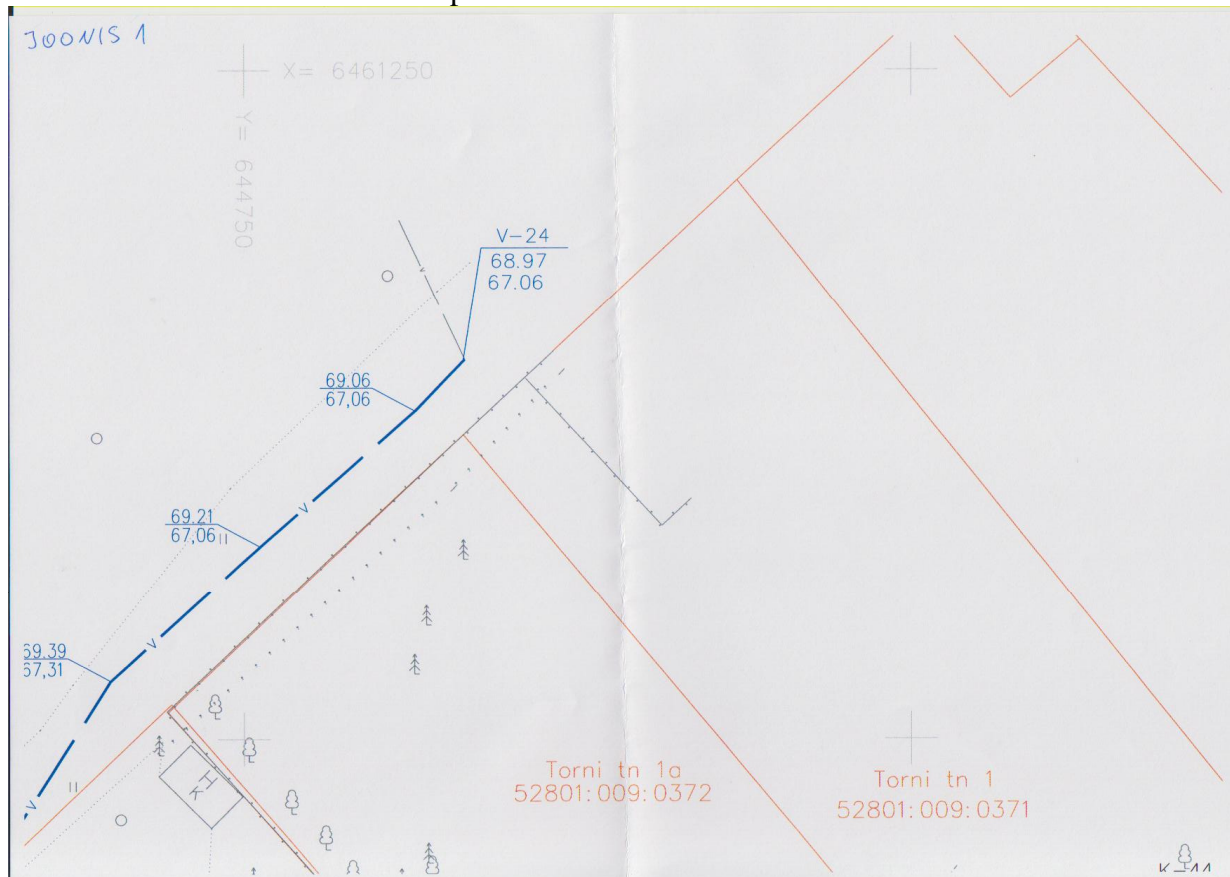
Veesõlme V-24 ja kinnistu Observatooriumi tn 8 (52801:009:0570) vaheline olemasolev veetoru planeeritakse säilitada. POS 1 kinnistule tuleb antud veetoru paiknemise kohta sõlmida notariaalne isiklik kasutusõiguse leping.

Kinnistuteni rajatava veetorustiku läbimõõt dimensioneeritakse projekteerimise käigus, arvestades tarbitavat vee kogust ja rõhu langust. Hooneteni rajatakse ühendustorustik dv 32 mm. Veetorustiku materjalina kasutatakse PN 10 surveklassiga PE veetoru. Kinnistu piirile avalikult kasutatavale maale rajatakse liitumispunktid, maakraaniga.

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

Planeeringualal veetrasside rajamise ja planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse krundi omanike poolt.

## Skeem 2. Olemasolev vee liitumispunkt



POS 14 ja 15 kruntidele ei planeerita veevarustusega liitumist.

## **10.2 Kanalisatsioon ja sadevesi**

Planeeritava alal puudub olemasolev reoveekanaliseerimisvõrk.

Planeeringualal kanalisatsioonitorustiku planeerimise aluseks POS 1 – POS 13 on AS Emajõe Veevõrk 17.01.2011 väljastatud ühendamistingimused nr AR/26. Tingimused kehtivad kaks aastat alates tingimuste väljastamisest.

Planeeringualal tekkiva reovee ärajuhtimiseks on planeeritud ühendustorustik kanalisatsioonitorustiku olemasolevast liitumispunktist, mis paikneb Observatooriumi tn 6 ja Observatooriumi tn 21 kinnistute vahelisel alal, kanalisatsioonivahekaevus K-77. Vt skeem 3 (vt lk 19). Olemasolev kanalisatsiooni liitumispunkt.

Hoonete kanalisatsiooni sisevõrgu projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

Kinnistu kanalisatsioonitorustik dimensioneeritakse projekteerimise käigus, arvestades ärajuhitava reovee kogust. Kanalisatsiooni projekteerimisel kasutatakse vastavaid sertifikaate omavaid SN 8 rõngasjäikusega torusid. Surve- ning isevoolse torustiku ühendamisel arvestada vajalike ühendusliitmike rajamisvajadusega.

Hoonete ühendustorustikele projekteeritavate kontrollkaevude minimaalne läbimõõt on 400/315. Igasse torustiku pöörde- ja hargnemiskohta projekteeritakse kaev. Allpool paisutustaset asuvatest veeneeludest ja põrandatrappidest tuleb reovesi ära juhtida ülepumpamise teel. Hallvee puhul võib kasutada ka tagasilöögiklappi.

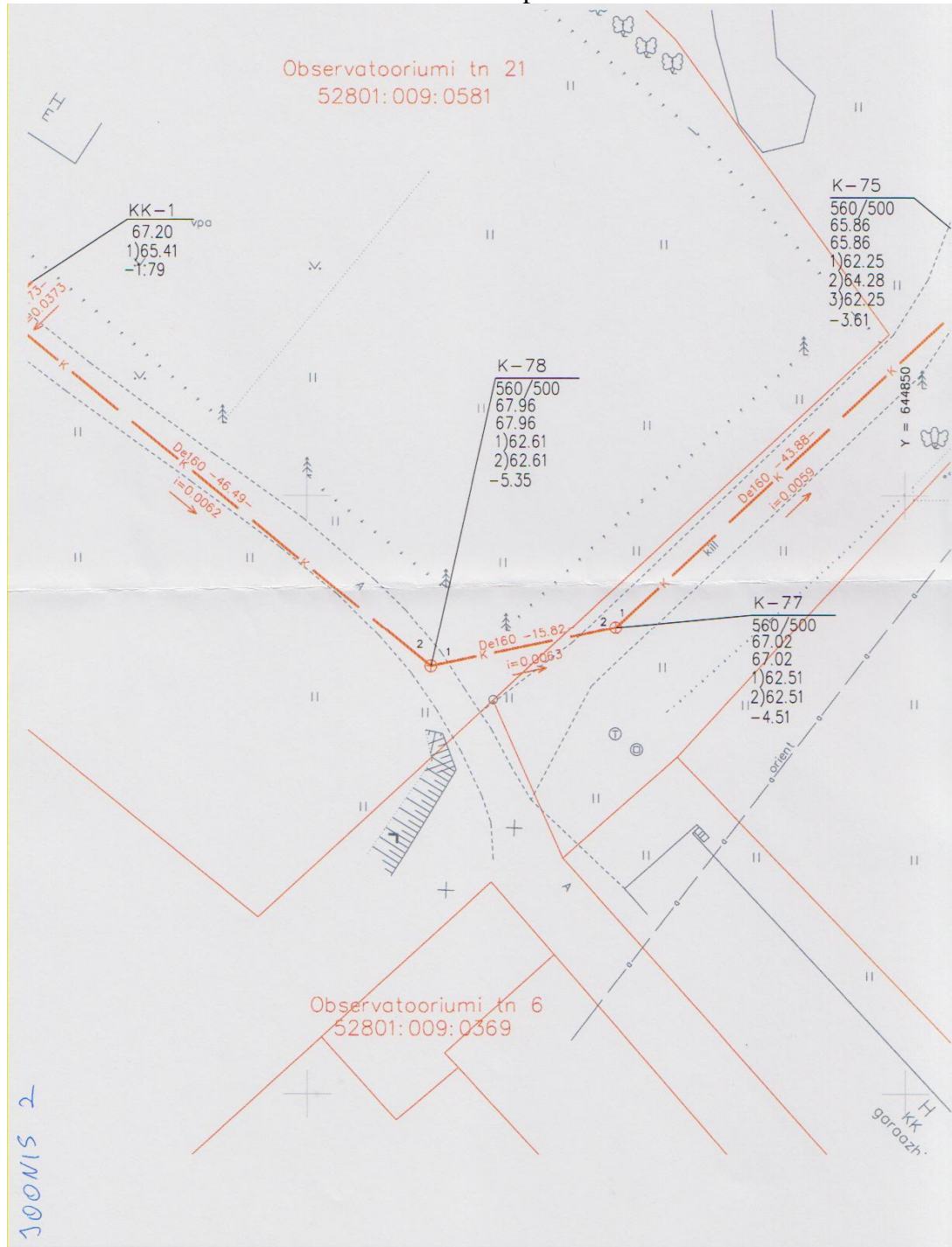
POS 1 – POS 13 sadeveed koguda krundi piires ning ärajuhtimine lahendada krundisisest hoone projekteerimise käigus. Soovitav on sadeveed immutada krundi piires. Vältida sadevee juhtimist naaberkinnistutele. **Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveekanaliseerimisvõrku on keelatud.**

Planeeringualal kanalisatsioonitrasside rajamise ning planeeringujärgse ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse krundi igakordse omaniku poolt.

POS 14 ja 15 kruntidele ei planeerita kanalisatsioonirajatistega liitumist.



**Skeem 3. Olemasolev kanalisatsiooni liitumispunkt**



Vt Joonis 4, Maakasutus ja tehovõrgud.

**10.3 Elektrivarustus**

POS 1 – POS 13 elektrivarustuse planeerimise aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 188038, mis on väljastatud 24.01.2011 ning kehtivad kaks aastat alates väljastamisest.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime amprites 13 x (3x16A), kokku 3x208A. Toitealajaamaks on Elva 110/15 kV. Toitefiidriteks Elva-Nõo I 15 kV ja Elva-Nõo II 15 kV. Jaotusalajaamadeks on Teleskoobi 15/0,4 kV ja Kummeli 15/0,4 kV.

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus planeeritakse olemasolevate alajaamade baasil: Teleskoobi 15/0,4kV ja Kummeli 15/0,4kV.

Kinnistul asuvaid Eesti Energia AS-le kuuluvaid 0,4 kV maakaabelliine ümber paigutada ei planeerita. Teleskoobi ja Kummeli alajaamadest on planeeritud objektidele eraldi fiidritena 0,4 kV kaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud juurdepääsuteede äärde kruntide piirile 0,4 kV liitumiskilbid. Maksimaalselt on planeeritud liitumiskilpe, mis teenindavad mitut kinnistut.

Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on planeeritud maakaabliga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Planeeritavatele elektriliinidele seatakse isiklikud kasutusõigused liini valdaja kasuks liini kaitsevööndi ulatuses.

Planeeringualal elektrivarustuse rajamise ning planeeringujärgse maakaablite ümbertõstmisega kaasnevad kulud tasutakse kinnistu igakordse omaniku poolt. Kinnistu omanik peab tagama juurdepääsu liinide omanikule hooldus- või remonttööde teostamiseks.

POS 14 ja 15 krundile ei ole planeeritud elektri jaotusvõrguga liitumist.

Vt Joonis 4, Maakasutus ja tehnovõrgud.

## **10.4 Soojavarustus**

Planeeringuala ei asu kaugküttepiirkonnas.

POS 1 – POS 13 soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil. Hoonete soojavarustus on lubatud lahendada tahke-, vedelkütte, elektri ja/või soojuspumpadega. Lubatud on ka maakütte ja muude alternatiivsete energiatega kasutamine.

POS 14 ja 15 kruntidele ei planeerita soojavarustust.

## **10.5 Välisvalgustus**

Planeeringualale ei planeerita tänavavalgustust.

POS 1 – POS 13 on lubatud välisvalgustuse rajamine krundisisesele. Välisvalgustus tuleb realiseerida võimalikult vähe valgusreostust tekitavate lampidega (nt hõõglamp, mõni muu pidevat spektrit kiirgav lamp). Välisvalgustuses tuleb kasutada valgusteid, mille valgusvihk jääb allapoole horisondi taset (ingl. k. *full-cutoff* tüüpi valgustid). Hoonete välisvalgustuse projekteerimisel on lubatud kasutada vastavale asula tsoonile sobivat minimaalset valgustusnivood. Hoonete ja aia välisvalgustus tuleb projekteerida optimaalne, soovituslikult minimaalne. Soovitatav on valgustitel kasutada taimereid ning liikumisandureid, sest sellisel juhul kulub valgustitele elektrit vähem ning lambid kestavad kauem. Jälgida, et valgustite ja teleskoobi vahel säiliks vähemalt 1,5 m laiune kõrghaljastatud riba, mis aitab vältida

valgustuse paistmist otse teleskoobi kupli alla.

Välisvalgustuse kavandamisel ja projekteerimisel tuleb kindlasti järgida Rahvusvahelise Pimedate Taeva Ühingu (International Dark-Sky Association - IDA) soovitusi ning kõik välisvalgustuse projektid tuleb kooskõlastada Tartu Observatooriumiga.

Väljavõtteid Rahvusvahelise Pimedate Taeva Ühingu kodulehelt (<http://www.darksky.org/>):

- Välisvalgustuse planeerimisel kasutada ainult objektile suunatud valgusvihku ning vältida valguse hajumist ülespoole, st lambi kuppel peab olema ülaltpoolt kaetud valgust mitte läbi laskva materjaliga. Allapoole suunatud valgusvihuga valgusti puhul on ka valgusekadu väiksem, mistõttu saab kasutada väiksema võimsusega pirne. Samuti vältida valguse peegeldumist taevasse.
- Valgustite kavandamisel pöörata tähelepanu hoonete arhitektuurile ning seda ümbritsevale keskkonnale ning vajadusel kaasata professionaal, kes oskab lahendada objekti valgustuse nii praktilisusest, kui ka esteetikast lähtuvalt. Sest koha üldmulje on öösel sama oluline, kui päeval.
- Valgustite ja lampide valikul mitte eelistada kõige odavamaid, vaid valiku tegemisel arvestada nende kasutusajaga, vastupidavusega, ülalpidamise kuludega, jne. Valida kõrge efektiivsusega valgusti.
- Inimeste detailide nägemise suutlikkus on parem hajutatud valguses kui suunatud valguses ning inimene on võimeline hajutatud valguse puhul nägema ka valgustatud alast kaugemale, sest valgus-varju kontrast ei ole hajutatud valgusega nii suur.
- Ere valgus ei loo turvalisust. Efektiivne valgustus loob üleüldise ala valgustatuse, samal ajal kui kiiskavalt eredad valguspunktid võivad kurjategijaid hoopis ligi meelitada, sest välisruumi tekivad tugevad varjud, kuhu peituda. Kasuta valgustust vaid seal kus, see on vajalik.
- Energiakulu vähendamiseks on välisvalgustite puhul tungivalt soovitatav kasutada taimereid, valgusregulaatoreid ja liikumisandureid.

## **10.6 Telekommunikatsioonivarustus**

Telekommunikatsioonivarustus lahendatakse POS 1 – POS 13 kruntidel raadioside teel.

## **11 Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeringualal ei asu ega planeerita ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte.

Planeeringuga kavandatud ehitised ja rajatised ei too endaga kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringu koostamisel ja planeeringu realiseerimisel tuleb järgida kõiki keskkonnakaitse abinõudeid.

Planeeritava alal ei asu teadaolevalt kaitsealuseid objekte.

Planeeringualale on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue. Prügikonteinerite täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus. Jäätmekäitlus korraldada Nõo valla jäätmekava 2008-2013 kohaselt. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Jäätmeid ei tohi paigutada

väljapoole krundi piire. Kogumismahuti tuleb paigaldada tasasele kõvale pinnale. Majapidamisest ja haljastusest tulenevad orgaanilised jäägid tuleb komposteerida või korraldada nende äravedu jäätmehooldus-eeskirjas ettenähtud viisil. Krundi omanik peab sõlmima lepingu jäätmeluba ja sellekohast tegevusluba omava ettevõtjaga.

## 12 Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal erakrunte läbivatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused tehnovõrkude valdajate kasuks.

| <b>Valitsev kinnisasi/krunt /isik</b>     | <b>Teeniv kinnisasi/krunt</b>   | <b>Servituut</b>     | <b>Servituudi sisu</b>  |
|---|---|----------------------|---|
| Elektri madalpinge maakaabelliini valdaja | POS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15<br>Observatooriumi tn 1 // Torni tn 6 (52801:009:0312),<br>Observatooriumi tn 19 (52801:009:0363) | Isiklik kasutusõigus | Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid elektrirajatisi.                |
| Vee- ja kanalisatsioonitorustiku valdaja  | POS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,<br>Observatooriumi tn 21 (52801:009:0581)  | Isiklik kasutusõigus | Isiklik kasutusõigus annab vee- ja kanalisatsioonitorustiku valdajale õiguse ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvaid torustikke. |

## 13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- Tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja jälgitavus
- Konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- Tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine
- Territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine)
- Hea vaade ühiskasutatavatele aladele
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus (videovalve)
- Eraalade piiratud juurdepääs võõrastele
- Üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine
- Atraktiivsed materjalid, värvid
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)
- Atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed, suunaviidad

- Üldkasutatavate alade korrashoid

## 14 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeritavale kinnistule kehtivad kitsendused:

- Planeeritava liitumiskilbi kaitsevöönd 2 m (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, §6);
- Olemasoleva ja planeeritava elektri madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1 m liinist (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus, §3);
- Olemasoleva ja planeeritava veetorustiku kaitsevöönd 2-5 m torustikust, olenevalt torustiku siseläbimõõdust (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, § 2);
- Planeeritava kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd 2-5 m torustikust, olenevalt torustiku siseläbimõõdust (Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus, § 2);

## 15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

## 16 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundi igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehitusloaga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistute heakorraga. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kinnistu jagamisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

## 17 Joonised

Käesoleva planeeringu lahutamatuks osaks on:

1. Situatsiooniskeem M 1: 10 000
2. Olemasolev olukord M 1: 1000
3. Põhijoonis M 1: 500
4. Maakasutus ja tehnovõrgud M 1: 500
5. Illustreeriv vaade

## 18 Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte koondtabel

Kooskõlastav asutus

Kooskõlastuse sisu

### Nõo Vallavalitsus

.....  
.....  
.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

### Lõuna-Eesti Päästkeskus

.....  
.....  
.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

### AS Eesti Energia

.....  
.....  
.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

### AS Emajõe Veevärk

.....  
.....  
.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

### Maa-amet

.....  
.....  
.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....

### Tartu Observatorium

.....  
.....  
.....  
Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....  
Kuupäev.....