

AS



Planeeringud

Tegevuslitsents EE – 1720 08.05.1999. a.

Töö nr: DP 102

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, KÕRVEKÜLA
EDUARDI KINNISTU DETAILPLANEERING

Tellija

Eduard Kupri

As Brom Planeeringud juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Tiina Kuusepuu

Tartu 2002

Võru 3
50111 TARTU
Reg nr 10009077

Telefon 07 427 185
Faks 07 331 042
E-post: bromm@hot.ee

Arvelduskonto 221005101660
Hansapank
Kood 767

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. SISSEJUHATUS.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
1.2. Detailplaneeringu eesmärk.....	4
1.3. Planeeritava ala omanik/valdaja ja krundil olemasolev maakasutuse sihtotstarve.....	4
1.4. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid.....	4
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	4
1.6. Planeeringu tellija andmed.....	4
1.7. Planeeringu koostaja andmed.....	5
1.8. Kirjavahetus.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	6
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	7
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
3.2. Kinnistu ehitusõigus.....	7
3.3. Ehitistevahelised kujad.....	7
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	8
3.5. Liikluskorralduse põhimõtted.....	8
3.6. Säilitatav ja rajatav haljastus.....	8
3.7. Tehnovõrgud.....	8
3.7.1. Sadevesi- ja kanalisatsioon.....	8
3.7.2. Veevarustus.....	8
3.7.3. Elektrivarustus.....	9
3.7.4. Sidevarustus.....	9
3.7.5. Soojavarustus.....	9
3.7.6. Gaasivarustus.....	9
3.8. Keskkonnakaitse abinõud.....	9
3.9. Servituutide ja naabrusõiguse seadmise vajadus.....	10
3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalik kahjude hüvitamine.....	10
4. KOOSKÕLASTUSED.....	11
5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED.....	12

GRAAFILINE OSA.....	13
SITUATSIOONI SKEEM.....	14
OLEMASOLEV OLUKORD.....	15
PLANEERINGU PÕHIJONIS.....	16
TRASSIDE PLANEERING.....	17

LISAD:

Tartu valla Kõrveküla aleviku Eduardi kinnistu lihtsustatud detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise korraldus

Lähteülesanne

Kinnitamisotsus

Eesti Energia AS Tehnilised tingimused nr. 1711

Asendiplaan

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Eduard Kupri avaldus,
- planeerimis- ja ehitusseadus,
- Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala maa sihtotstarbe muutmine ning krundi ehitusõiguse määramine.

1.3. Planeeritava ala omanik/valdaja ja krundil olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Eduardi kinnistu (Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla) omanik Eduard Kupri; pindala 3023 m²; sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa 100%.

1.4. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonna üldplaneering
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ (1999/2000)
- Tartu mk, Tartu vald, Kõrveküla, E. Kupri elamu gaasivarustuse tööprojekt (OÜ EGA Projekt, 2002)
- Elamu arhitektuurne projekt (arh. Inge-Ly Ansip, 2002)

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Digitaalne topo-geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 (AS Brom Maamõõtmine, 2002 a. töö nr.A-217)

1.6. Planeeringu tellija andmed

Tellijä: Eduard Kupri
Aadress: Tartu vald, Kõrveküla
Tel: 07 414 280

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: AS Brom Planeeringud
Aadress: Võru 3, 50111 Tartu
Reg. nr: 10009077
Tel: 07 427 185
Faks: 07 331 042
E-mail: bromm@hot.ee

1.8. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega vahel on toodud planeeringu lisas.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Kõrveküla alevikus.

Planeeritav ala piirneb lääne suunas põhja-lõuna suunalise asfalteeritud Vasula teega. Lõunast piirab ala kohaliku tähtsusega tee, mis viib vallamajani. Käsitlevast alast ida suunas jääb Sopaku kinnistu, kus asub „Sopaku“ pumbamaja ja „Sopaku“ alajaam. Põhja suunas jääb kolmekorruseline kivist korterelamu.

Planeeritava ala lähinaabruse jäävad Kõrveküla kauplus ja vallamaja.

Vastavalt Tartu maakonna teemaplaneeringule „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ loetakse Kõrveküla alevikku arheoloogiliseks mälestiseks. Ajaloomälestiste hulka kuulub Kõrveküla külakooli hoone.

Vastavalt väljakujunenud hoonestusele ei riku planeeritav hoone olemasolevat hoonestuse struktuuri nii oma mahu kui ka tuleohutusnõuete poolest. Ehitusjoon ei ole selgelt välja kujunenud. Olemasolevad hooned on põhja-lõuna suunalised, mistõttu ehitusjoon on nihkes.

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala (kinnistu tunnus 79403:002:0098 8167) pindala on 3023 m². Käsitlevat ala ei ole hoonestatud, tegemist on endise aiamaaga. Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 54.77...53.49.

Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu maakonnas, Tartu vallas, Kõrvekülas.



3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga ei näha ette kruntideks jaotamist.

3.2. Kinnistu ehitusõigus

Tabel 1. Kinnistu ehitusõigus

	Olemasolev	Planeeritav
	Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla, Eduardi MÜ	Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla, Eduardi MÜ (Täpne aadress täpsustatakse Tartu Vallavalitsuses)
Krundi kasutamise sihtotstarve	100% Üh,	100% EE,
Lubatud ehitiste arv krundil	-	2
Krundi täis-ehitus protsent	-	max 20%
Hoonete kõrgus ja korruselisus	-	6 m, 1 korrus
Maapinna absoluut- kõrguste vahemik kinnistul	54.77-53.49	54.77-53.49
Min tulepüsivusklass	-	TP2

Märkus. Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuste sihtotstarvete liikide ja nende määramiste aluste kinnitamine", muudetud Vabariigi Valitsuse määrusega nr. 120, 29. aprill 1996. a.

Üh – ühiskondlike hoonete maa

EE – väikeelamumaa

3.3. Ehitistevahelised kujud

TP 2 tulepüsivusklassi kuuluva hoone vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 10 m. Tuleohutuskuja on planeeritud 5 m kinnistupiiridest. Eelnevat arvestades ei ole planeeritaval alal tulemüüri vajadust.

Vastasel juhul krundipiirile lähemale kui 5 m rajatava hoone piiripoolne sein peab vastama tule müüri nõuetele ning ükski tarindiosa ei tohi ületada krundi piiri vertikaaltasapinda.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katusekalle – 16 ° (viilkatus)
- Põhilised viimistlusmaterjalid – puit, kivi, klaas
- Piirete tüübid – puitaed maksimaalse kõrgusega 2 m.

3.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs krundile saab olema Vasula teelt. Planeeritud juurdepääsutee kõrgusmärgid on toodud põhijoonisel.

Parkimine lahendatakse kinnistusesiselt.

Jalakäijate liikumistsoon jääb Vasula tee ja vallamajani viiva tee äärde. Ajaloo vältel on välja kujunenud jalgrada, mis kulgeb mööda Sopaku kinnistust paralleelselt planeeritava alaga.

3.6. Säilitatav ja rajatav haljastus

Planeeringualal kasvav kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Planeeritud on ümber kinnistu rajada hekk ning põhjapoolse kinnistu piiri äärde okaspuude rivi. Lisahaljastus lahendatakse kinnistusesiselt.

3.7. Tehnovõrgud

3.7.1. Sadevesi- ja kanalisatsioon

Planeeritaval alal ei ole rajatud sadevee kanalisatsiooni. Sadeveed juhitakse reovee kanalisatsiooni. Reovesi juhitakse reoveepuhastisse. Planeeringuga ei nähta ette uusi liitumiskohti.

3.7.2. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud planeeritava ala naabruses asuva puurkaevu (Sopaku pumbamaja) baasil. Säilib olemasolev olukord.

3.7.3. Elektrivarustus

Planeeritaval alal elektrivarustus toimub alajaama „Sopaku“ 15/0,4 kV, trafo 400 kVA kaudu. Võimsus (peakaitse) on 3x100A. Tehnilised eeltingimused liitumisjuhtmestiku projekteerimiseks on järgmised: elamu elektrivarustus projekteeritakse alates liitumispunktist, mis jääb olemasolevale õhuliini mastile, elamu sisekaabli otstele; liitumispunktist elektripaigaldise paakilpi ehitab tarbija oma vajadusel vastava liini; objekti peakaitsme ja mõõdusüsteemi paigaldab Eesti Energia AS. Elektrivarustuse tehnilised tingimused on toodud lisas (Eesti Energia tehnilised eeltingimused nr. 1711).

3.7.4. Sidevarustus

Planeeringuga ei näha ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

3.7.5. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse keskkütte (gaasikütte) baasil. Paralleelselt planeeritava ala põhjapiiriga kulgev soojatrass likvideeritakse.

3.7.6. Gaasivarustus

Projekteeritud gaasitorustik ühendab Tartu Vallavalitsuse hoone välisseinale paigaldatavat rõhuregulaatorkappi, mille kesksurvetorustik ühendatakse vallavalitsuse katlamajja siseneva gaasitorustikuga ja E.Kupri elamuga. Arvutuslik maksimaalne gaasitarbimine on 2,8 nm³/h.

2002. a. OÜ EGA Projekt poolt on koostatud Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla, E. Kupri elamu gaasivarustuse tööprojekt.

Trasside asukohad on näidatud tehnoõrkude planeeringul.

3.8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukohad on näidatud põhijoonisel. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Planeeritava ala naabruses (Sopaku kinnistul) asub puurkaev sanitaarkaitsevööndiga 50 m.

3.9. Servituutide ja naabrusõiguse seadmise vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused.

Tabel 2. Piirangute seadmise vajadus

Valdaja	Aadress	Krundi suurus m ²	Ettepanek kitsenduste, servituudi ja naabrusõiguste kehtestamiseks
Eduard Kupri	Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla, Eduardi MÜ	3023	K1, Sv, Ss,

Piirangud

Kitsendused:

K1 - piki maakaabelliine – maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad vertikaaltasandid

Servituudid

Sv - veetorustiku servituut

Ss - liiniservituut sideliinile

3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalik kahjude hüvitamine

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

4. KOOSKÕLASTUSED

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat
17.10.02.	06 Tartu linnavalitsus	kooskõlastatud	Ando Põhonen juhatuse	

5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

GRAAFILINE OSA