

AS



Tegevuslitsents EE – 1720 08.05.1999.a.

Töö nr: DP 0106

KINNISTU M.22564 KUBJA-HANSU DETAILPLANEERING

Tellija

Ants Viro

As Brom Planeeringud juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2003

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

	lk
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 planeeringud ja dokumendid	4
1.5.Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	4
1.6.Planeeringu tellija andmed	5
1.7.Planeeringu koostaja andmed	5
1.8. Kirjavahetus	5
2. PLANEERINGU LAHENDUS	6
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	6
2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	6
2.3. Krundi ehitusõigus	6
2.4. Ehitistevahelised kujad	6
2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
2.6.Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	7
2.7.Säilitav ja rajatav haljastus, heakord	7
2.8.Tehnovõrgud	7
2.8.1.Veevarustus ja kanalisatsioon	7
2.8.2.Elektrivarustus	7
2.8.3.Sidevarustus	8
2.8.4.Gaasivarustus	8
2.8.5.Soojavarustus	8
2.9.Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonnamõjude hindamine	8
2.10.Servituutide ja naabrusõiguste vajadus	8-10
2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
3. KOOSKÕLASTUSED	11
4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED	12

JOONISED

1. Situatsiooni skeem M:10 000	13
2. Olemasolev olukord M 1:1000	14
3. Põhijoonis M:1000	15
4. Tehnovõrkude planeering	16

LISAD:

1. Tartu valla Kõrveküla aleviku kinnistu M. 22567 Kubja-Hansu detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise korraldus	17-18
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	19
3. Eesti Energia tehnilised tingimused nr. 29583	20
4. Väljavõte ajalehest Postimees (24. jaanuar. 2003)	21
5. Tartumaa Tervisekaitsetalituse Tartumaa osakonna kooskõlastus	22

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Ants Viro avaldus
- Planeerimis- ja ehitusseadus
- Tartu valla ehitusmäärus

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Moodustada väikeelamute krundid ja nende maaksutamise tingimuste määramine ja 4 % sotsiaalmaa maakasutamise tingimuste määramine.

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

- Kubja-Hansu (Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik) omanik Ants Viro; pindala 20,1 ha; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- Vana-Hansu (Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik) omanik Ants Viro; pindala 3139 m²; sihtotstarve: maatulundusmaa 100%
- Jaanuse (Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik) omanik Ants Viro; pindala 0,0938 ha; sihtotstarve: elamumaa 100%.

1.4. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Kõrveküla aleviku üldplaneering

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 16.-19. 06. 2002 a. AS Brom Maamõõtmine poolt, töö nr. T – 15.

1.6. Planeeringu tellija andmed

Tellija: Ants Viro
Aadress: Kõrveküla, Tartu vald
Telefon: (07) 414 271

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 eraisikute vahel on toodud planeeringu lisas.

2. PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeritav maa-ala suurusega 20,1 ha, asub Tartu vallas Kõrveküla alevikus. Planeeringualal keskosas asuvad 2 kinnistut: Vana-Hansu kinnistu (maatulundusmaa), 3139 m² ja Jaanuse kinnistu (elamumaa) 0,0938 ha. Planeeritaval alal on 7 hoonet. Loodest ja põhjast piirneb ala kraaviga. Planeeringuala põhjaosast läbib kinnistut Kuusi0soo kõrgepingeliin, mille kaitsevöönd on 10 meetrit. Ala lõunaosa jagab pooleks tiik. Ala keskosas asub muinsuskaitseobjekt, mille kaitsevöönd on 50x50 meetrit. Planeeritav ala on enamjaolt lage ala, kõrghaljastus jääb ala kesk ja lõunaossa. Maapinna absoluutkõrgused jäävad 51.39 - 63.27 vahemikku.

2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritava territooriumi kruntide moodustamisest annab ülevaate planeeringu põhijoonis.

Kokku on planeeritaval alal moodustatud 46 väikeelamumaa, 2 tootmishoonete maa, 2 üldmaa, 1 sotsiaalmaa ja 1 transpordimaausmaa sihtotstarbega krunt.

2.3. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigused on määratud põhijoonisel.

2.4. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on antud vastavalt normatiivaktidele. Hoonestatavad alad on joonisel arvuliselt seotud krundipiiridega.

2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud lubatud korruste arv ja katuse kaldenurk. Soovitav katuse kaldenurk on 20-45⁰. Lubatud maksimaalne korruste arv on 1 + ärklikorrus Välisviimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada plekk- ja plastikmaterjale või neid imiteerivaid materjale.

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Elamurajooni on planeeritud 33 512 m² transpordimaad.

Elamukruntidel lahendatakse parkimine krundisisesele. Planeeringuga on määratud kruntidele juurdepääsud ja jalakäijate liiklussuunad.

2.7. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord

Kõrghaljastus asub ala kesk- ja lõuna osas. Olemasolev haljastus on toodud joonisel 1.

Lisahaljastus lahendatakse krundisisesele. Elamurajooni lõuna- ja kaguserva ning keskossa on planeeritud rajada kokku 3 üldmaa krunti, mis jäävad pargialaks.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala kruntide varustamiseks joogiveega on planeeritud veeringtorustik. Planeeritav veetarbimine on 75 m³/d. Tänavate alla on ette nähtud kanalistasioonitorustik. Planeeritav reovee hulk on 75 m³/d. Vee ja kanalisatsioonitrass ühendatakse trassiga, mis ehitatakse välja vastavalt "Kõrveküla ja Tartu linna vahelise vee ja survekanalisatsiooni trassi" projektile (nr. TA – 043 02).

Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

2.8.2. Elektrivarustus

Planeeritavale alale on ette nähtud eraldi maa-alad koos teenindusmaaga kahele uuele 15/0,4 kV komplektalajaamale. Alajaama toide lahendatakse vastavalt Eesti Energia tehnilistele tingimustele nr. 29583. Planeeritud kruntide elektrivarustuseks on ette nähtud liinikoridorid 0,4 kV kaabelliinidele. Planeeritavate objektide elektrivarustuseks on planeeritud krundi piiridele 0,4kV transiitkapid koos liitumiskilpidega. Planeeringuala keskel asuva talu elektrivarustus on planeeritud samuti kaabelliini toitele. Õhuliin demonteeritakse peale elamupiirkonna liitumisühenduste väljaehitamist.

Elektrivarustuse tehnilised tingimused on toodud lisas (Eesti Energia tehnilised eeltingimused nr. 29583).

2.8.3. Sidevarustus

Planeeritavale transpordimaale on ette nähtud koridor sidekanalisatsioonitorustiku rajamiseks.

2.8.4. Gaasivarustus

Hoonete gaasiga varustamiseks on planeeritud tänavate alla gaasitorustik.

2.8.5. Soojavarustus

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on gaasi- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

2.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine

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

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

2.10. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused.

Tabel 1

Valdaja	Planeeritud krunt	Krundi suurus m ²	Ettepanek kitsenduste, servituudi ja naabrusõiguste kehtestamiseks
Ants Viro	Krunt nr 1	1537	K1
Ants Viro	Krunt nr 12	2171	V1
Ants Viro	Krunt nr 13	2455	V1
Ants Viro	Krunt nr 14	2613	V1
Ants Viro	Krunt nr 15	2711	V1
Ants Viro	Krunt nr 16	2825	V1
Ants Viro	Krunt nr 18	2279	V1
Ants Viro	Krunt nr 22	5500	V1 kinnismälestise kaitsevöönd
Ants Viro	Krunt nr 27	2038	K2
Ants Viro	Krunt nr 28	1717	K2
Ants Viro	Krunt nr 29	2427	teeservituut
Ants Viro	Krunt nr 31	3079	V1
Ants Viro	Krunt nr 34	2559	V1
Ants Viro	Krunt nr 36	2695	V1
Ants Viro	Krunt nr 37	2680	V1
Ants Viro	Krunt nr 38	2225	V1
Ants Viro	Krunt nr 39	8612	liiniservituut:veetorustikule, kanaliastsioonitorustikule ja gaasitrassile
Ants Viro	Krunt nr 47	1814	K2
Ants Viro	Krunt nr 48	2152	K2
Ants Viro	Krunt nr 49	8612	K1

Kitsendused:

K1-piki elektriõhuliini-maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 10 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad vertikaaltasandid

K2- piki elektriõhuliini-maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad vertikaaltasandid

K2-piki kraavi serva 1 meeter

V1-ehituskeeluvöönd vee piirist 25 meetrit

2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kõik planeeringu kehtestamisega tulenevad varjatud kahjud kannab krundi omanik.

4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev	kooskõlastav asutus	lk
10. 03. 2003	Muinsuskaitseamet Kalle Lange)	11
06. 03. 2003	Tartu Tervisekaitsetalituse Tartumaa osakond (T. Arr)	22
12. 03. 2003	Tartumaa Päästeteenistus (Pjotr Vorobjov)	11