

Töö nr: DP 0105

VAHI KÜLA JÕESOO KINNISTU

DETAILPLANEERING

Tellija

Erki Jõelaid

Juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2003

SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	5
1.2. Detailplaneeringu eesmärk	5
1.3. Planeeritava ala omanik/valdaja ja krundil olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.4. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid	5
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	5
1.6. Planeeringu tellija andmed	6
1.7. Planeeringu koostaja andmed	6
1.8. Kirjavahetus	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	7
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
3. PLANEERIMISETTEPANEK	9
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
3.2. Krundi ehitusõigus	9
3.3. Ehitistevahelised kujad	10
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	10
3.5. Liikluskorralduse põhimõtted	11
3.6. Säilitatav ja rajatav haljastus	11
3.7. Tehnovõrkude paigutuse põhimõtted	11
3.7.1. Veevarustus	11
3.7.2. Kanalisatsioon ja sadevesi	12
3.7.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus	12
3.7.4. Sidevarustus	13
3.7.5. Soojavarustus	13
3.8. Keskkonnakaitse abinõud	13
3.9. Servituutide ja naabrusõiguse seadmise vajadus	13
3.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalik kahjude hüvitamine	14
4. KOOSKÕLASTUSED	15
5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED	16

II GRAAFILINE OSA	18
Situatsiooniskeem.....	19
Olemasolev olukord.....	20
Planeeringu põhijoonis.....	21
Tehnovõrkude planeering.....	22
 III LISAD.....	23
Tartu Vallavalitsuse korraldus planeeringu lähteülesande algatamise ja kinnitamise kohta.....	24
Planeeringu lähteülesanne.....	25
Tartu Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta.....	27
Eesti Energia AS-i tehnilised tingimused nr 23334.....	28
Väljavõte ajalehest „Tartu Postimees“ planeeringu algatamise kohta.....	30
Kinnistamisotsus.....	31
Reoveepuhasti tehniline joonis.....	32

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Erki Jõelaid'i avaldus;
- planeerimis- ja ehitusseadus;
- Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala jagamine elamukruntideks, sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine.

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

Jõesoo kinnistu (Tartu maakond, Tartu vald, Vahi küla; katastriüksuse tunnus 79401:006:0498) omanik Erki Jõelaid; pindala 8,53 ha; sihtotstarve: maatulundusmaa 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).

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Digitaalne topo-geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1:500 (AS Brom Maamõõtmine, 2002 a. töö nr.T-20).

1.6. Planeeringu tellija andmed

Tellija: Erki Jõelaid
Aadress: Tartu maakond, Tartu vald, Vahi küla
Tel: 056 233 388

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

Planeeringuala pindala on ca 8 ha. Suurem osa sellest on sööti jäänud heinamaa, mis ei leia enam põllumajanduslikku rakendust. Planeeritava ala läänenurk on võsastunud, hoonestatud on ca 0,5%. Planeeritav ala jääb kõrgusvahemikku 34.47...43.93.

Alal asuvad hooned ja rajatised:

- Varjualune (74 m²) – lagunenud, kuulub lammutamisele;
- kivist elumaja (61 m²) – kuulub lammutamisele;
- vare (285 m²) – vundamendi järgus, uusehitis;
- saun (31 m²) – kergkonstruktsiooniga puitehitis.

Planeeritaval alal, vahetult sauna lähedal, asub ca 560 m² tiik. Ala läänepoolses nurgas asuvad mitmed kuivenduskraavid, mille kallastel kasvavad puud ja põõsad. Planeeritaval alal rohkem tehnoajatisi ega –trasse ei asu.

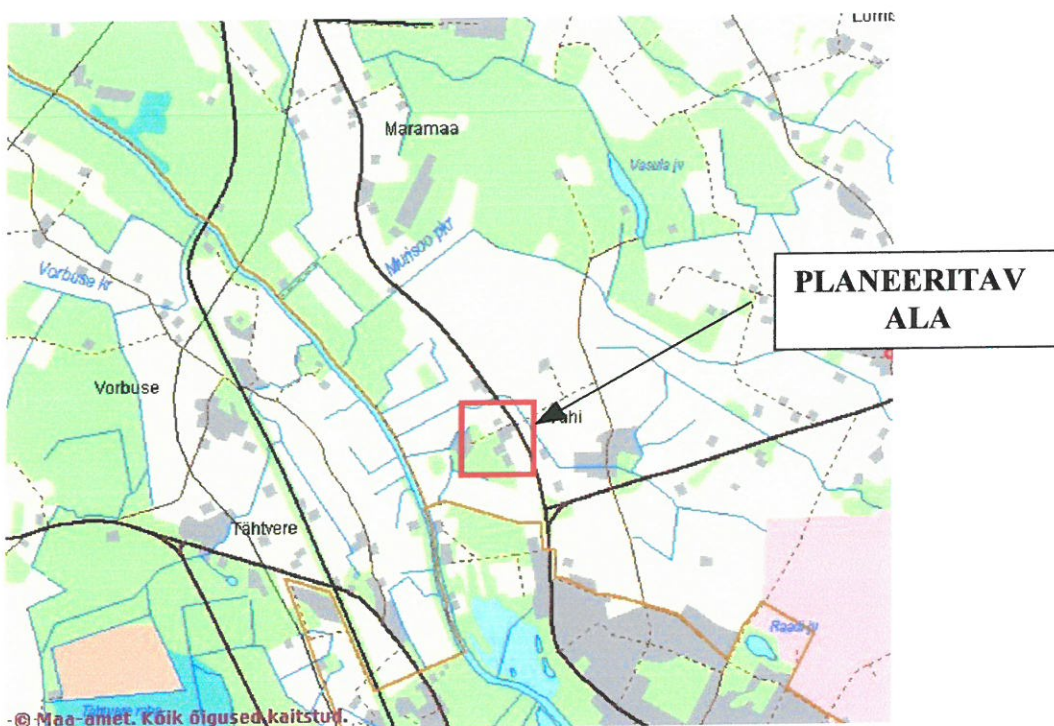
2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vahi külas ca 2 km kaugusele Tartu linna piirist. Lähialal asuvad üksikud hooned ainult ala ida- ja lõunaküljes, mis on valdavalt ühekuni kahekorruselised eramajad.

Planeeritav ala piirneb ida suunas loode-kagu suunalise asfalteeritud Tartu-Jõgeva-Aravete maanteega. Kagu poolt külgneb ala kohaliku tähtsusega kitsa pinnaseteega. Planeeritava ala põhjapoolses nurgas asub pooleli jäänud kohaliku tähtsusega tee, mis hakkab teenindama planeeringuala vahetuslähedusse projekteeritavaid väikeelamuid. Planeeritavast alast ca 0,5 km kaugusele jääb läänesuunas Suur-Emajõgi.

Planeeringuala side Tartu linnaga on hea (mööda Tartu-Jõgeva-Aravete maanteed ja Puiestee tänavat). Planeeringuala kagunurgas asub bussipeatus, mille kaudu on tagatud ilma transpordivahendita inimese liikumine. Seoses soodsa asukohaga (vahetu Tartu linna lähedus, asfalteeritud põhiteed) on planeeritava ala potentsiaaliks kujuneda Tartu eeslinnaks.

Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vahi külas.



Käsitletava ala piirinaabrid on: loodesuunas jäävad Rahu ja Pātu kinnistud, mis on samuti söötijäänud heinamaa; edela- ja lõunanurka piirab Markuse kinnistu; kagusuunas Jõekalda kinnistu ning Jõesoo teine kinnistu ja osa Markuse kinnistust.

Ehitusjoon ja ühtne arhitektuurne stiil ei ole käsitletavas piirkonnas selgelt välja kujunenud. Hoonete kõrgus varieerub ühest kuni kahe korruseni, katuse kalded vahemikus 15-50°. Olemasolevad ehitised paiknevad tee teljest 25 meetri kaugusel.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal moodustatakse 30 uut krunti. Kruntide ehitusõigused on ära toodud tabelis 1. Planeeritavate kruntide piirid on näidatud planeeringu põhijoonisel.

3.2. Krundi ehitusõigus

Tabel 1. Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) planeeritud krundi pindala; 2) sihtotstarve; 3) krundi täisehituse protsent; 4) lubatud ehitiste arv krundil; 5) ehitiste lubatud kõrgus ja korruselisus; 6) soovitatav katusekalle.

Krundi aadress	Krundi pindala, m ²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Krundi täisehituse protsent	Lubatud ehitiste arv krundil	Hoonete kõrgus ja korruselisus	Katusekalle, °	Tulepüsivusklass min
1	2	3	4	5	6	7	8
Olemasolev	85300	M	0,7	4	6/1	olol	olol
Pos 1	1925	EE	25	2	6/1	30-40°	TP2
Pos 2	3525	EE	25	2	6/1	30-40°	TP2
Pos 3	2738	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 4	2528	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 5	2354	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 6	2217	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 7	2350	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 8	2191	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 9	1730	EE	25	2	6/1	30-40°	TP2
Pos 10	2035	EE	25	2	6/1	30-40°	TP2
Pos 11	1643	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 12	1591	EE	15	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 13	2178	Üm	olol	1	olol	olol	TP3
Pos 14	2044	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 15	1938	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 16	2520	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 17	1869	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 18	1871	EE	25	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 19	2116	EE	25	2	6/1	30-40°	TP2
Pos 20	2102	EE	25	2	6/1	30-40°	TP2
Pos 21	1612	EE	25	2	6/1	30-40°	TP2
Pos 22	1747	EE	25	2	6/1	30-40°	TP2
Pos 23	1484	EE	25	2	6/1	30-40°	TP2
Pos 24	2071	EE	25	2	6/1	30-40°	TP2
Pos 25	1789	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 26	2006	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 27	1925	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2
Pos 28	1775	EE	20	2	8/1,5	30-40°	TP2

1	2	3	4	5	6	7	8
Pos 29	22233	M					
Pos 30 (ala- jaam)	30	Th					
Pos 31	5177	L					

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.

M – maatulundusmaa 011

EE – väikeelamumaa 001

Th – tootmishoonete maa 0030

L – transpordimaa 007

3.3. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormide EPN 10.1 „Ehitiste tuleohutus“. TP 2 ja TP 3 tulepüsivusklassi kuuluva hoone vaheline tuleohutusküja peab olema vähemalt 10 m. Tuleohutusküja on planeeritud 5 m kinnistupiiridest. Eelnevat arvesse võttes planeeritaval alal ei ole vajadust tule müüri järele.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 2. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded: 1) katusekalle 2) viimistlusmaterjalid; 3) minimaalne tulepüsivusklass; 4) piirete tüübid; 5) ehitusjoon.

Katusekalle	45-30°
Põhilised viimistlusmaterjalid	välisviimistlusmaterjalina on soovitatav kasutada puit- või kivimaterjale (mitte kasutada imiteerivaid materjale). Katuste kattematerjalina on soovituslik kasutada katusekive või kivikatuse imitatsiooniga profiilplekki.
Minimaalne tulepüsivusaste	TP3-TP2
Piirete tüübid	hõre metall- või puitaed maksimaalse kõrgusega kuni 1,2 m. Lubamatud on plank- või plekkaiad.
Ehitusjoon	asfalteeritud põhitee suhtes on kohustuslik ehitusjoon 25 m kaugusel tee teljest, teistes planeeringu piirkondades 5 m juurdepääsuteest.

3.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääsud kruntidele on näidatud planeeringu graafilises osas. Planeeritud juurdepääsuteede kõrgusmärgid on toodud põhijoonisel. Liikluse rahustamiseks on planeeritavat elamupiirkonda teenindav / läbiv tee määratud õuealaks. Uue tee kõrgusarvud määratakse edasise projekteerimise käigus.

Tabel 3. Peamised liiklusmärgid planeeritaval alal

Märgi nr. Liiklus- eeskirjades	Seletus/nimetus	Kasutuskoht planeeringualal
381	samaliigiliste teede ristmike ala	planeeritud elamuala teenindav tee on samaliigiliste teede ristmike ala
573	õueala	planeeritud elamuala on õueala

Planeeritavale teele ei ole parkimiskohti planeeritud. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Esialgseks teekatteks võib olla kruus, killustik. Hiljem kui elamuala on enamjaolt välja ehitatud, võib tee asfalteerida.

3.6. Säilitatav ja rajatav haljastus

Planeeritavast alast on kõrghaljastatud ainult ala läänenurk. Planeeringualal kasvav kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt. Säilitatav, eemaldatav ja planeeritav haljastus on näidatud planeeringu põhijoonisel. Planeeritud kruntide täisehituse protsendiga, mis antud alal ei ületa 25 %, on võimalik ala piisav haljastus kruntide sisest, mis lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomanike soovidele. Positsioonide 1, 2, 3 ja 4 maantee poolsesse serva on planeeritud puude rivi, mis hakkab täitma müratõkke funktsiooni.

3.7. Tehnovõrkude paigutuse põhimõtted

3.7.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus hakkab baseeruma uuel planeeritaval puurkaevul, mis hakkab asetsema positsioonil 13 (vt. planeeringu põhijoonis). Puurkaevu sanitaarkaitsetsoon on 50 m. Planeeritav veetarbimine igale planeeritavale alale jääva krundi kohta on 0,5 m³ ja planeeritav arvutuslik veetarbimine on 14 m³/d. Veetorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu valla veevärgi haldajalt. Planeeritud elamupiirkonda teenindab 4 tuletõrjehüdranti.

3.7.2. Kanalisatsioon ja sadevesi

Planeeritava ala väljaehitamise I etapis (planeeritava ala väljaehitamise % on ca 20) reovesi kogutakse kogumikaevudesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. II etapis ehitatakse välja kanalisatsioonisüsteem, mis hakkab baseeruma planeeritava ala läänenurka rajataval imbväljal. Imbvälja planeerimisel tuleb arvestada sellega, et seda hakkavad kasutama ka planeeritava ala naabrusse jäävad elamud.

Bioclere (KB) reoveepuhasti jõudlus on maksimaalselt 6-195 m³/d. Puhastusmeetod põhineb uputatud biofiltertehnoloogial. Puhastusprotsessi käigus eraldatakse reoveest enamus loodusele kahjulikest reoainetest, sh heljum, orgaanika, lämmastik, fosfor. Puhastikompleks koosneb üldjuhul mehaanilisest ja bioloogilisest osast. Reovee mehaaniline puhastus toimub väikese vooluhulga korral maa-aluses mitmeastmelises spetsiaalseptikus, suurema vooluhulga korral kasutatakse spetsiaalvõresid ja eelsetiteid. Biopuhastus toimub maa-aluses bioreaktoris bakterite ja algloomade osavõtul. Puhastatud vesi juhitakse kraavi. Puhastussüsteemi biotiike ette ei näha.

Planeeritav reoveekanalisatsiooni hulk planeeritavasse alasse jääva elamukrundi kohta on 0,5 m³/d ja planeeritav arvutuslik reovee-kanalisatsioonihulk kogu alale on 14 m³/d. Sadeveekanalisatsiooni eraldi ette ei näha. Suur osa sadevett tuleb hajutada kruntidel.

3.7.3. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritaval alal puudub elektrivarustus. Detailplaneeringuga nähakse ette uus eraldi maa-ala (ca 30 m²) koos teenindusmaaga uuele planeeritavale komplektalajaamale. Kuna planeeringuala läheduses on elektritarbijate hulk kasvamas, siis hakkavad seda kasutama ka naabruses asuvad tarbijad. Uue komplektalajaama asukoht on planeeringuala Tartu linna poole teeäärne nurk. Uue planeeritava 15/04 kV komplektalajaama toiteks nähakse ette 15 kV kaabelliini trass Jõgeva poolt (Nõmmiku elamurajoonist). Detailplaneeringuala objekte teenindavad 0,4 kV kaablid. Elamukruntide piiridele (üks mõõtekilp kahele elamule) planeeritakse 0,4 kV kaablikapid koos mõõtekilpidega. (Eesti Eenergia AS-i tehnilised tingimused nr. 26167).

Planeeritud elektrikaabli liitumispunktid jäävad krundi piirile, kui ei lepita kokku täiendavalt.

Tänavavalgustuse põhimõtted on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Tänavavalgustus

	Valgustusklass	Tingimused
Planeeritavat ala läbivad kohaliku tähtsuga teed	A5	Kõrgus (mitte üle 8m), vahekaugus määratakse projekteerimise käigus

3.7.4. Sidevarustus

Planeeringuga ei näha ette uusi ühendusi. Sidevarustus lahendatakse mobiiliside kaudu.

3.7.5. Soojavarustus

Planeeritaval alal lubatud lokaalkütteviisid on elektri- ja puuküte.

Trasside asukohad on näidatud tehnoorkude planeeringul.

3.8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnoahtlikke 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.

Planeeritaval alale on planeeritud puurkaev kaitsetsooniga 50 m, mis seab kitsendused positsioonidele 10, 12, 13,14, 15, 16, 17 ja 18. Imbväli on planeeritud 50 m kaugusele ehitusalast.

3.9. Servituutide ja naabrusõiguse seadmise vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused.

Tabel 4. Piirangute seadmise vajadus

Servituudi, kasutusvalduse nimetus	Pos	Kasutusvalduse isik
Veetrassi servituut	Pos 13	
Kanaliseerimisnitrassi servituut	Pos 29	
Elektrikaabli kasutusvaldus		AS Eesti Energia
Teeservituut	Pos 29	

Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatus planeeringu alal on kaablitel 1 m (Vabariigi Valitsuse 20. jaanuari 1999. a. määrus nr. 22).

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 ettevõtte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)
03.02.2003	Tartumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud	P. Vorobjov peainspektor
04.02.2003	Tartu Tervisekaitsetalituse Tartumaa osakond	Kooskõlastatud	T. Arr vaneminspektor
18.02.2003	Tartu Teedevalitsus	Kooskõlastatud tingimustel: tee kaitsevööndisse elamuid mitte rajada. Lähtudes Teeseadusest tee kaitsevöönd on 50 m välimise sõiduraja teljest. Põhjuseks Tartu-Äksi lõigu perspektiivne ümberehitamine. Seega ei kooskõlastata elamuid pos 1;2;3;4. Enne mahasõitude rajamist taotleda tehnilised tingimused mahasõitude rajamiseks	J. Tomson juhataja asetäitja

5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

II GRAAFILINE OSA