

Töö nr: DP 0143

ÄKSI KÜLA, VAHTRA (79402:001:0039) KINNISTU
DETAILPLANEERING

Tellija

Tartu vald

OÜ Brom juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2004

SISUKORD

	lk
SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	5
1.1.Detailplaneeringu koostamise alus	5
1.2.Detailplaneeringu eesmärk	5
1.3.Planeeritava ala omanikud/valdajad ja krundil olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.4.Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
1.5.Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	5
1.6.Planeeringu tellija andmed	5
1.7.Planeeringu koostaja andmed	6
1.8. Kirjavahetus	6
2. PLANEERINGU LAHENDUS	7
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	7
2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
2.3. Krundi ehitusõigus	7
2.4. Ehitistevahelised kujad	8
2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
2.6.Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	9
2.7.Säilitav ja rajatav haljastus, heakord	9
2.8.Tehnovõrgud	9
2.8.1.Veevarustus ja kanalisatsioon	9
2.8.2.Elektrivarustus	9
2.8.3.Sidevarustus	10
2.8.4.Soojavarustus	10
2.9.Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonnamõjude hindamine	10
2.10.Servituutide ja naabrusõiguste vajadus	10
2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	11
3. KOOSKÕLASTUSED	12
4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED	13

JOONISED	14
1. Situatsiooni skeem M 1:10 000	15
2. Olemasolev olukord M 1:500	16
3. Põhijoonis M 1:500	17
4. Tehnovõrkude planeering M 1:500	18
LISAD:	19
1. Detailplaneeringu algatamise korraldus	20
2. Detailplaneeringu finantseerimise ja koostamise leping nr 5	21
3. Detailplaneeringu lähteülesanne	24
4. AS Eesti Energia tehnilised tingimused nr. 46716	26
5. Imbväljak	27
6. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	28
7. Tartu Teedevalitsuse kooskõlastus	29

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringu algatamise taotlus Tartu Vallavalitsusele

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntideks jaotamine ja moodustuvatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

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

- Vahtra (Tartu maakond, Tartu vald, Äksi küla) omanik Maimu Rand; pindala 10 181 m², sihtotstarve väikeelamumaa 100%.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering
- Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Vahtra kinnistu geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 10. 09. 1998 a. AS Brom Maamõõtmise poolt (litsensti nr EE-5329 07. 05. 1997.a.).

1.6. Planeeringu tellija andmed

Tellija: Tartu vald

Aadress: Kõrveküla alevik,
Haava sjk. 60501, Tartumaa

Telefon: (07) 414 341

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: OÜ 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 planeeritava alal

Planeeringuala asub Tartu vallas Äksi külas. Planeeritav ala pindala on ca 1,1 ha. Planeeringuala hõlmab Vahtra kü, mille olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Planeeritav ala paikneb Vooremaa maastikukaitsealal. Planeeringuala asub Tartu vallas Äksi külas Äksi-Kukulinna tee ja Saadjärve vahelisel alal. Loodest piirneb Vahtra maaüksus Kibuvitsa (väikeelamumaa) ning põhjast Saadjärvega., mille rannal ja kaldal on ehituskeeluvöönd 50 meetrit. Ehituskeeluvöönd on tähistatud joonisel punase joonega. Saadjärve veekaitsevöönd (majandustegevus keelatud) on 10 meetrit. Veekaitsevöönd on tähistatud joonisel sinise joonega. Saadjärve kaldal on igaühele kasutamiseks avatud 4 m laiune kallasrada, mida krundi omanik ei tohi sulgeda. Saadjärve kalda ulatus on 100 meetrit. Idast piirneb Vahtra maaüksus Tõnula (väikeelamumaa) maaüksusega ja lõunast Äksi-Kukulinna maanteega, mille tee kaitsevöönd on 50 meetrit. Tee kaitsevöönd on joonisel tähistatud helesinise joonega. Läänest piirneb planeeritav ala katastritunnuseta maa-alaga. Reljeef on ühtlaselt Saadjärve poole langev, maapinna absoluutkõrgused jäävad 61.89 (planeeritava ala lõunaosas, sissesõidutee ääres) – 57.70 (planeeritava ala kirdeosas, lõunaosas olemasoleva hoone juures) vahemikku. Planeeritav ala on osaliselt hoonestatud. Olemasolev haljastus piirdub planeeritava ala lõunaosas sissesõidutee ääres asuva puuderiviga. Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesolev planeering näeb ette Vahtra kinnistu jaotamise kolmeks väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritava territooriumi kruntide moodustamisest annab ülevaate planeeringu põhijoonis (joonis 2).

2.3. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 1) on määratud: 1) krundi planeeritud pindala; 2) täisehitusprotsent; 3) lubatud korruste arv; 4) lubatud hoonete arv krundil; 5) sihtotstarve; 6) katusekalle; 7) tulepüsivusklass.

Lubatud korruste arv elamul on 1+ärklikorrus ja abihoonel 1 korrus. Elamu lubatud kõrgus on 8 meetrit.

Tabel 1

Planeeritud krunt	Krundi planeeritud pindala	Täisehituse protsent	Lubatud korruste arv	Lubatud hoonete arv krundil	Sihtotsatrve	Katusekalle	Tulepüsivusklass
Pos 1	1435	20 %	1+ärkel	2	EE 100%	30-45°	TP2
Pos 2	2531	20 %	1+ärkel	2	EE 100%	30-45°	TP2
Pos 3	633	-	-	-	L 100%	-	-
Vahtra	6215	ol. ol.	ol. ol.	ol. ol.	EE 100%	ol. ol.	ol. ol.

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.

EE – väikeelamumaa

L – transpordimaa

2.4. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismääruste EPN 10.1 "Eesti tuleohutus", kus on kehtestatud tuld takistavate hoonete kauguseks krundi piirist 5 meetrit ning hoonete omavaheliseks kauguseks 10 meetrit.

Hoonestatavad alad on joonisel arvuliselt seotud krundipiiridega.

2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katusekalle – 30-45°
- Välisseinte viimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada: plastikvooder, plekkvooder, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon.
- Välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada: kombineeritud kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv.
- Piirete tüüpidest on soovituslik võrkaed hekkidega kombineeritult, maksimaalse kõrgusega 1,5 meetrit, lubamatud on plekkaiad.

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga on määratud juurdepääs kruntidele ja jalakäijate liiklusuunad. Parkimine lahendatakse krundisisesealt.

2.7. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord

Olemasolev haljastus piirdub planeeritava ala lõunaosas sissesõidutee ääres asuva puuderiviga.

Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus

Veevarustus on tagatud Saadjärves külas asuva "KAEVU" puurkaevu (sügavus 45 m, puurimisaasta 1975) abil. Planeeritav veetarbimine ööpäevas iga krundi kohta on max ca 0,5 m³, kokku 1,5 m³/d.

Krundil positsiooninumbriga 1 kogutakse reovesi krundil asuvasse kogumismahutitesse suurusega 3-5 m³, mida tühjendatakse aeg-ajalt vastavalt vajadusele. Krundil positsiooninumbriga 2 puhastatakse vesi imbväljaku abil (vt. Lisa 4 imbväljak). Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 171 §6 on omapuhasti kuja 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit. Vahtra kinnistul kogutakse reovesi olemasolevasse kogumiskaevu, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele.

Planeeritav reoveehulk iga planeeritavasse alasse jääva krundi kohta on ca 0,5 m³/d.

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

2.8.2. Elektrivarustus

Planeeritava ala objektide elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva "Äksi" alajaama baasil 0,4 kV õhukaabelliinidega. Planeeritud objektide sisestusliinid (tarbijate liinid) liitumiskilbist näha ette kaabelliinidega.

Maa-aluste maakaabelliinide maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 meetri kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, on detailplaneeringuga ära määratud kaitsevöönd (trassikoridor), milles kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust vastavalt energiaseadusele §15.1-le.

Välisvalgustuse toide võetakse planeeritavatest hoonetest kas õhu- või maaaluse liiniga. Planeeritud valgustusklass välisvalgustuseks on K4 (keskmise valgustustihedusega $E_h = 51x$).

2.8.3. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiiliside kaudu.

2.8.4 Soojavarustus

Krundil on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid 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 rajatisi ja tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteineri asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 2). 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 2 Servituudid ja kitsendused

Planeeritud krunt	Ettepanek kitsenduste, servituudi ja naabrusõiguste kehtestamiseks
Tartu vald, Äksi küla, Pos 1	Saadjärve kalda ulatus 100 meetrit; Saadjärve ehituskeeluvöönd 50m;
Tartu vald, Äksi küla, Pos 2	Saadjärve kalda ulatus 100 meetrit; Äksi-Kukulinna mnt tee kaitsevöönd 50m; veetrassi servituut; elektriõhuliini kaitsevöönd 2m
Tartu vald, Äksi küla, Vahtra	Saadjärve kalda ulatus 100 meetrit; Saadjärve ehituskeeluvöönd 50m; Saadjärve veekaitsevöönd 10m; kallasrada 4m; veetrassi servituut; elektriõhuliini kaitsevöönd 2m

2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kõik planeeringu kehtestamisega tulenevad varjatud kahjud kannab krundi omanik.

3. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

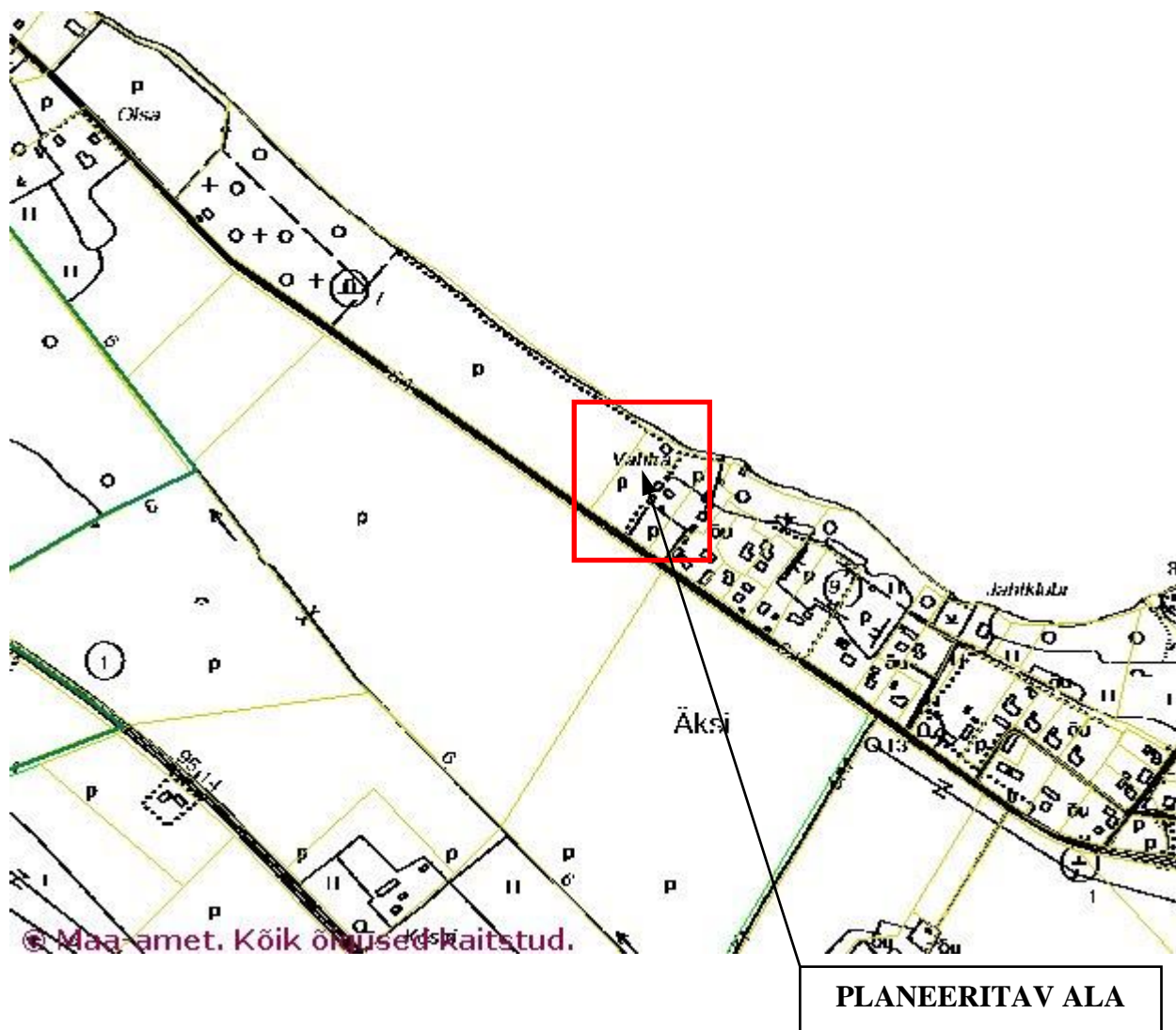
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev	kooskõlastav asutus	lk
06.08.2004	Tartumaa Keskkonnateenistus (juhataja - Jalmar Mandel)	28
06.08.2004	Tartumaa Päästeteenistus (peainspektor - Pjotor Vorobjov)	18
06.08.2004	AS Eesti Energia (juhtivinspektor – Taivo Huik)	18
13.08.2004	Tartu Teedevalitsus (juhataja asetäitja – Jüri Tomson)	29
13.08.2005	Vooremaa Maastikukaitseala Administratsioon (maa- ja planeeringuspetsialist - Marko Angerjärv)	18
13.08.2004	OÜ Tartu Valla Kommunaal (juhataja – Avo Peiponen)	18

JOONISED

SITUATSIOONI SKEEM

M 1:10 000



LISAD