

Töö nr: DP 0143

LOMBI KÜLA, ALLIKA (79403:002:0151) KINNISTU
DETAILPLANEERING

Tellija

Risto Pool

OÜ Brom juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2004

SELETUSKIRI.....	5
1. SISSEJUHATUS.....	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	5
1.2. Planeeringu eesmärk	5
1.3. Planeeritava ala krundi omanik/valdaja ja krundi 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.....	8
2.7. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord	9
2.8. Tehnovõrgud	9
2.8.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus	9
2.8.2. Elektrivarustus.....	9
2.8.3. Sidevarustus	9
2.8.4. Soojavarustus	9
2.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine.....	10
2.10. Servituutide ja naabusõiguste vajadus	10
2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
3. KOOSKÕLASTUSED.....	11
4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED.....	12

JOONISED	13
1. Situatsiooni skeem M 1:10 000	14
2. Olemasolev olukord M 1:500	15
3. Põhijoonis M 1:500	16
4. Tehnovõrkude planeering M 1:500	17
LISAD:	18
1. Detailplaneeringu algatamise taotlus	19
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	20
3. Filtrüsteem	22

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringu algatamise taotlus Tartu Vallavalitsusele 18.03.2004

1.2. Planeeringu eesmärk

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

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

- Allika (Tartu maakond, Tartu vald, Lombi küla) omanik Risto Pool; pindala 2,5 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering
- Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Allika kinnistu geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 30. 01. 2004 a. OÜ Brom Maamõõtmine poolt (litsensti nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.).

1.6. Planeeringu tellija andmed

Tellija: Risto Pool
Aadress: Hariduse 5-7, 60501, Kõrveküla
Telefon: 53 403 352

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 Lombi külas. Planeeritav ala pindala on ca 2,7 ha. Planeeringuala hõlmab Allika kü, mille olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Lõunast piirneb Allika kinnistu kohaliku tähtsusega kruusateega, läänest, põhjast ja idast piirneb planeeritav ala kraaviga. Edelast piirneb allika maaüksus katastritunnuseta maaalaga. Maapinna absoluutkõrgused jäävad 45.08 (planeeritava ala põhjaosas, kraav) – 55.00 (planeeritava ala edelaosas) vahemikku. Olemasolev kõrghaljastus praktiliselt puudub, planeeritava ala keskosas paikneb vaid üks lehtpuu (kask).

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesolev planeering näeb ette Allika kinnistu jaotamise neljaks väikeelamumaa sihtotsatabega 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) sihtotsatarve; 6) katusekalle; 7) tulepüsivusklass.

Lubatud korruste arv elamul on 1,5 korrust 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	6677	20 %	1,5	2,	EE 100%	30-45°	TP2
Pos 2	6611	20 %	1,5	2	EE 100%	30-45°	TP2
Pos 3	6548	20 %	1,5	2	EE 100%	30-45°	TP2
Pos 4	7149	20 %	1,5	2	EE 100%	30-45°	TP2

2.4.Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismisnormide 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 krundisisest.

2.7.Säilitav ja rajatav haljastus, heakord

Olemasolev kõrghaljastus praktiliselt puudub, planeeritava ala keskosas paikneb vaid üks lehtpuu (kask). Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

2.8.Tehnovõrgud

2.8.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus

Veevarustus on tagatud kahe krundi piirile rajatava salvkaevu abil. Planeeritav veetarbimine ööpäevas iga krundi kohta on ca 0,5 m³.

Reovesi puhastatakse filtreerimissüsteemi abil (vt. Lisa 3 filtreerimisväljak). Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 171 §6 on omapuhasti kuja 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit.

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 "Võlli" alajaama baasil 0,4 kV õhukaabelliinidega.

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 Eh = 51x).

2.8.3. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside 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

Planeeritud alale puudub vajadus seada servituute.

2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kõik planeeringu kehtestamisega tulenevad varjatud kahjud kannab krundi omanik.

3. KOOSKÕLASTUSED

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat

4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev

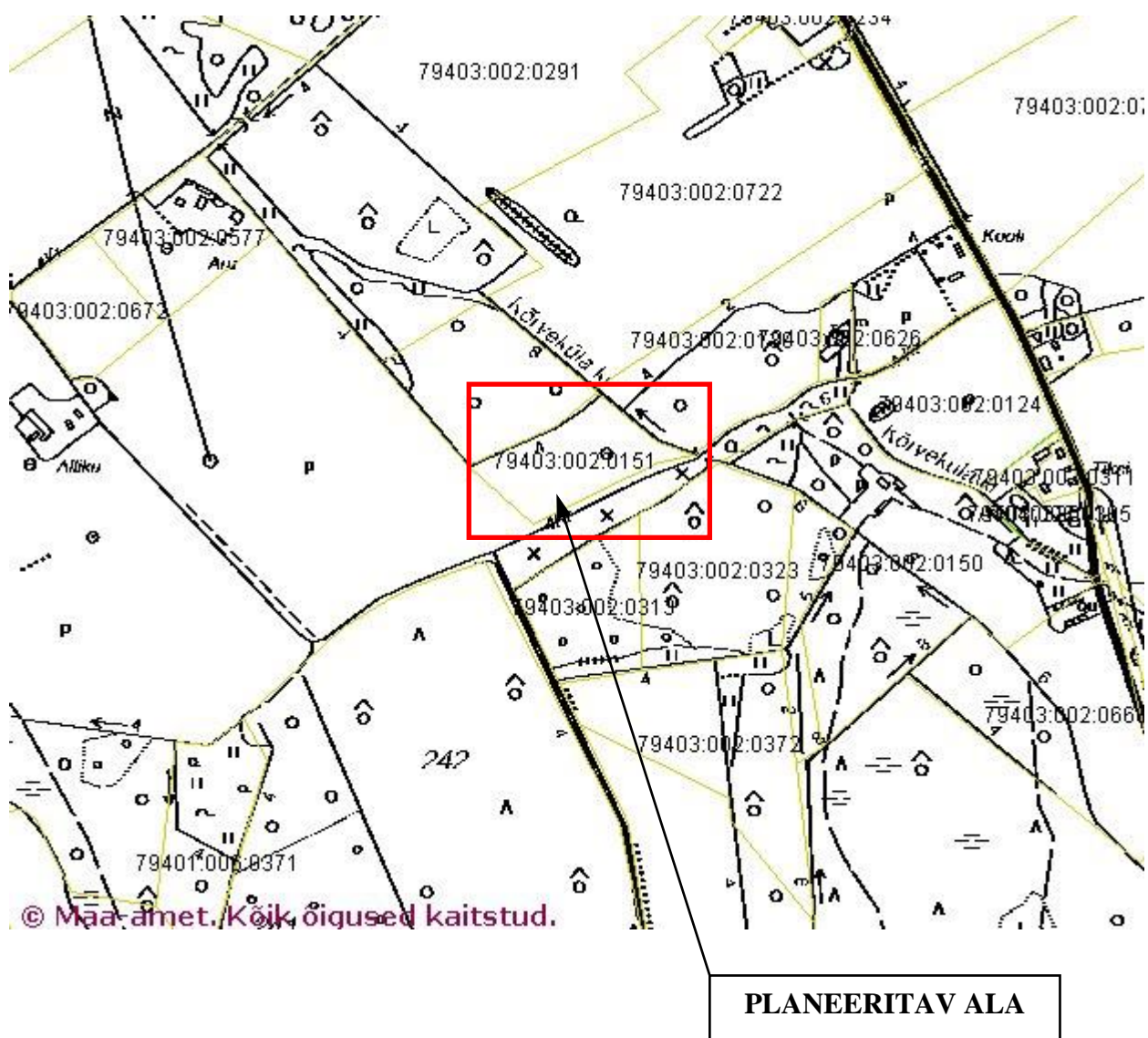
kooskõlastav asutus

lk

JOONISED

SITUATSIOONISKEEM

M 1:10 000



LISAD