



TARTU MAAKORRALDUSE OÜ

Töö nr. DP- 03

Tellija: M.Paris, A.Parik,
J.Teder

TARTU VALLA VAHI KÜLA
PÄRNAÕIE MAAÜKSUSE
DETAILPLANEERING

Juhataja
Grupijuht
Töötäitja

Kalju Kaasik
Priit Luts
Viive Jääger

Tartu 200⁴.a.

Taara pst.2
51005
TARTU

tel./fax (07) 42 26 06
E-mail: tartumkoy@datanet.ee

a/a 10152001467001
Eesti Ühispank
a/a 221005106733
Hansapank

SISUKORD

1. SELETUSKIRI	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	3
1.2. Planeeringu eesmärk	3
1.3. Planeeritava ala kruntide omanikud/valdajad ja kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve	3
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	3
1.6. Planeeringu tellijate andmed	3
1.7. Planeeringu koostaja andmed	3
2. PLANEERINGU LAHENDUS	4
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	4
2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
2.3. Kruntide ehitusõigus	4
2.4. Ehitistevahelised kujad	5
2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	5
2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	5
2.7. Säilitatav ja rajatav haljastus, heakord	6
2.8. Tehnovõrgud	6
2.8.1. Üldosa	6
2.8.2. Olemasolev olukord	6
2.8.3. Elektrivarustus	6
2.8.4. Veevarustus ning tuletõrjevesi	6
2.8.5. Olmereovee ja sadevee kanaliseerimine	6
2.8.6. Sidevarustus	7
2.8.7. Soojavarustus	7
2.9. Keskkonnakaitse abinõud	7
2.10. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus	7
2.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	7
3. JOONISED	9
3.1. Situatsiooni skeem	10
3.2. Olemasolev olukord	11
3.3. Põhijoonis koos tehnovõrkudega	12
4. KOOSKÕLASTUSED	13
4.1. Kooskõlastuste kokkuvõte	14
4.2. Kooskõlastused	15
5. LISAD	16
5.1. Volikiri	17
5.2. Pärnaõie kinnistu omanike avaldus detailplaneeringu algatamiseks	19
5.3. Tartu Vallavalitsuse 07.07.2004.a. korraldus nr. 257	20
5.4. Pärnaõie maaüksuse detailplaneeringu lähteülesanne	21
5.5. Pärnaõie katastriüksuse plaan	23
5.6. Eesti Energia AS jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr.52984	24
5.7. Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri nr.41-12-3/ 4306	25
5.8. Tartu Vallavalitsuse 27.10.2004.a. korraldus nr. 417	26
5.9. Väljavõte ajalehest „Postimees“ detailplaneeringu kehtestamise kohta	27

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Malle Paris' e, Adda Parik'u ja Jüri Teder'i avaldus Tartu vallavalitsusele Pärnaõie kinnistu detailplaneeringu algatamiseks
- Tartu Vallavalitsuse 07.07.2004.a.korraldus nr.257 Pärnaõie kinnistu detailplaneeringu algatamiseks
- Planeerimisseadus
- Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus

1.2. Planeeringu eesmärk

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

1.3. Planeeritava ala kruntide omanikud ja kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve

- Pärnaõie kinnistu (katastritunnus 79401:006:0524 ,registriosa nr.29301), asukoht Tartu maakond, Tartu vald, Vahi küla ; omanikud Adda Parik, Malle Paris ja Jüri Teder; pindala 9667 m²; sihtotstarve väikeelamumaa 100 %

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonna üldplaneering

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Pärnaõie kü geodeetiline alusplaan M : 500 on koostatud 21. 06. 2004.a. Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr.462 MA 12.12.2001.a.) poolt

1.6. Planeeringu tellijate andmed

Tellijad: Adda Parik (41906090256), elukoht: Saue linn, Kuuseheki 6
Malle Paris (45402250355), elukoht Tartu, Lai 12-2
Jüri Teder (35611130185), elukoht Tartumaa, Vahi küla

1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ
Aadress: Taara pst.2, 51005 Tartu
Telefon: 7 422 606
Faks: 7 422 606
E-mail: tartumkoy@datanet.ee

2. PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Planeeringuala asub Tartu vallas Vahi külas. Planeeritava ala pindala on ca 1,0 ha.

Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa (EE 001).

Planeeritav ala piirneb:

- põhjast kohaliku tähtsusega kruusateega, mis viib Tartu-Jõgeva maanteele,
- kirdest Mölla katastriüksusega (79401:006:0124),
- kagust Müta-Männa katastriüksusega (79401:006:0253),
- lõunast Mesila katastriüksusega (79401:006:0495)
- läänest Müta katastriüksusega (79401:006:0520)

Planeeritav ala piirneb kirdest ja lõunast 5-meetrise ning läänest 4-meetrise kraaviga, mille vahele jääb hoonestamata põllumaa.

Olemasoleva haljastuse moodustab kirde-loode suunas kulgev teeäärne puuderivi (pärnaallee).

Olemasolevad hooned planeeritava ala lähisümbruses on kirde-loode suunalised, korruselisus varieerub 1-2 korruse vahel, ehitusjoon ei ole selgelt välja kujunenud.

Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 54.55 -58.12.

Tehnovõrkudest läbib planeeritavat ala 0.4 kV madalpingeõhuliin. Kitsendustena asuvad kinnistul elektripaigaldiste kaitsevöönd, kohaliku tee kaitsevöönd ja eesvoolu veekaitse vöönd. Vastavalt määrusele „Elektripaigaldiste kaitsevööndite ulatus“ on 0.4 kV õhuliinidel 2 m maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid. Kraavi (eesvoolu) veekaitse kitsenduseks on kraav + 1 m kraavi servast; kohalikul teel tee-kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja teljest.

Olemasolev situatsioon on kirjeldatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis nr.2).

2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntideks jaotamine. Ala kruntideks jaotamisest annab ülevaate põhijoonis koos tehnovõrkudega (joonis nr.3) ning tabel 1.

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Pärnaõie kinnistu 5-ks eraldiseisvaks krundiks, millest 4 on väikeelamumaa sihtotstarbega (EE) ja 1 transpordimaa sihtotstarbega (L) krunt.

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

Krundi aadress	Pl.eelne pindala	Pl.järgne pindala	Pl.eelne maakasutus	Pl.järgne maakasutus
Pärnaõie	9667 m ²	3226 m ²	EE 100%	EE 100%
Sarapuu	-	1504 m ²	EE 100%	EE 100%
Pähkli	-	1642 m ²	EE 100%	EE 100%
Tammelehe	-	3007 m ²	EE 100%	EE 100%
Pärnaõie tee	-	588 m ²	EE 100%	L 100%

2.3. Kruntide ehitusõigus

Kavandatud kruntidele on määratud ehitustingimused ühepereelamute ehitamiseks.

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Krundi ehitusõigusega (Tabel 2) on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) krundi maakasutuse sihtotstarve;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ;
- 5) max lubatud korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi aadress	Pärnaõie	Sarapuu	Pähkli	Tammelehe	Pärnaõie tee
Krundi pindala	3226 m ²	1504 m ²	1642 m ²	3007 m ²	588 m ²
Krundi maakasutuse sihtotstarve	EE 100%	EE 100%	EE 100%	EE 100%	L 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2	2	2	2	-
Hoonete suurim lub.ehitusal.pindala	645 m ²	301 m ²	328 m ²	601 m ²	-
Max lubatud korruselisus	2	2	2	2	-

EE (001) – elamumaa; L (007) – transpordimaa
(Vastavalt Vabariigi Valitsuse 24.jaan.1995.a. määrusele nr.36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“)

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on määratud hoonestusalad, näidates ära ka katuseharja suunad. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata. Välja pole toodud eraldi ka ehitusjoont, kuid reeglina ühtib ehitusjoon hoonestusala piiriga, kus määrab nõude, et hoone põhimassi ei püstitataks ettepoole ehitusjoonest, küll aga on lubatud ehitada hooneid tavalisest ehitusjoonest tahapoole. Reeglina on ehitusjoon 5 m kaugusel krundi piirist. Kohustuslik on kinni pidada nõudest lubatud krundi täisehitusprotsendist – 20 %. Ehitusõigused on esitatud planeeritavate kruntide juures planeeringu põhijoonisel.

2.4.Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismuudatustele EPN 10.1 –, „Ehitiste tuleohutus“, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete minimaalseks kauguseks krundi piirist 5 m ja erinevatel kruntidel olevate hoonete omavaheliseks kauguseks 10 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3- tuld kartvad hooned, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

2.5.Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuala kruntidele on ette nähtud ehitada maksimaalselt 2 hoonet - üks põhihoone + üks kõrvalhoone.

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katusekalle 20-45 °
- Välisviimistlusmaterjalidena kasutada puit- ja kivimaterjale, mis sobiks hästi kokku ümbritseva keskkonnaga

2.6.Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs Pärnaõie kinnistule on seni toimunud kinnistu põhjaosas paiknevalt kruusateelt . Käesoleva planeeringuga on kavandatud rajada Pärnaõie kinnistu idapiiriga paralleelselt kulgev 8 meetri laiune tupiktee, mis tagaks väljapääsu vallateele tulevaste Pärnaõie, Pähkli ja Tammelehe krundi omanikele. Sarapuu krundile jääb juurdepääsuteeks olemasolev vallatee. Planeeritava tee rajamisele ette jäävad puud kuuluvad likvideerimisele, tee on planeeritud kahesuunalise liiklusega. Tupiktee lõpeb suurema platsiga, võimaldades sõidukitele ning teenindustranspordile tagasi pööramist. Jalakäijatele eraldi teed ei planeerita.

Elamukruntidel lahendatakse parkimine krundisisesele.

Tee ning parklate katend lahendada selliselt, et oleks tagatud sadevee imbumine pinnasesse.

2.7. Säilitatav ja rajatav haljastus, heakord

Olemasoleva haljastuse moodustab vallatee äärne pärnaallee. Soovitav on olemasolevat alleed täiendada pärnadega. Kraaviäärne võsa kuulub likvideerimisele, objekti kaguosasse jäävast kasesalust säilitada kaunid elujõulised ehitistele mitte ette jäävad puud.

Krundisisiselt pole määratud kohustuslikku kõrghaljastust ega alasid, kuhu ei tohi puid istutada.

Krundi piiiretena soovitavalt kasutada pügatavat hekki, mille kõrgus ei tohi olla üle 1,5 meetri. On võimalus dubleerida hekki statsionaarse piirdeaiaga.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Üldosa

Põhijoonis (joonis nr. 3) on aluseks planeeringuala edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Põhijoonisele kantud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad täpsustatakse konkreetsete projektidega.

2.8.2. Olemasolev olukord

Antud hetkel läbib planeeritavat ala 0.4 kV elektri madalpinge õhuliin.

2.8.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtunud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistest tingimustest nr. 52984.

Kavandatavatele kruntidele tagatakse elektrivarustus planeeritud 0.4 kV elektri kaabelliinidega kus liitumispunktiks Müta 0.4 kV alajaam. Elektrivarustus lahendatakse maaaluste kaabelliinidena, mis planeeritakse rajatava Pärnaõie tee alla. Uute kinnistute piiridele on ette nähtud 0,4 kV mõõtekilbid, arvestusega üks mõõtekilp kahe kinnistu kohta.

Välisvalgustuse toide võetakse planeeritavatest hoonetest kas õhu- või maaaluse liiniga.

Elektrivarustuse tehnilised tingimused on toodud lisas (Eesti Energia tehnilised tingimused nr.52984)

2.8.4. Veevarustus ning tuletõrjeveresi

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse igal krundil salvkaevuga, kaevu hooldustsoon on 10 meetrit võimalikest reostusallikatest. Kaevuvee kvaliteet peab olema vastavuses kehtivate joogivee kvaliteedinõuetega.

Vee tarbimise normid on keskkonnaministeerium kinnitanud 28.sept. 1993.a. määrusega nr. 24, millest saab vastavalt planeeritavale tegevusele välja arvutada vee tarbimise hulga.

Pärnaõie maauksusele planeeritud 4 elamukrundi keskmine ööpäevane summaarne veetarve on minimaalselt ca 2.4 m³ (4 x 4 x 0,15 –arvestatud on, et ühe majapidamise kohta tuleb keskmiselt 4 inimest, ühe inimese veetarbimine on 150 l/ööpäevas).

Lähimaks tuletõrjeverevõtukohtaks on Tartu linna piiril asuva Elu Sõna Koguduse territooriumil (Aruküla tee 3, Tartu linn) olev tuletõrje veehoidla. Eraldi tuletõrje veevõtukohta käesoleva planeeringuga antud kinnistule ei planeerita.

2.8.5. Olmereovee ja sadevee kanaliseerimine

Kuna antud piirkonnas ühtset kanalisatsioonitrassi pole, tuleb planeeringul olmereovee kanaliseerimine lahendada üldjuhul kogumiskaevude näol. Reovesi kogutakse oma krundil asuvasse reovee kogumiskaevudesse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Erandiks on planeeritav Pärnaõie kinnistu, kuhu on võimalik rajada puhastussüsteemina filtreerimisväljak dreanaaztorudega. Filtreväljakul on imborustiku alla rajatud vett läbilaskev liivast filterkiht, millest puhastatud heitvesi juhitakse dreanaaztorude abil kraavi. Ühepereelamu heitvete

käitluseks sobib 2 m³ (kuni 4 inimest) septik ja 2x8 m pikkune filterväljak. Soovitada võiks Uponor-Sako filtreerimisväljakut, mille omapuhasti kuja on 10 meetrit ja septiku kuja 5 meetrit (Alus Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a. Määrus nr.171 Kanalisatsiooniehitiste veekaitse-nõuded, RTI 2001,47,261) Filtterväljaku paigaldamisel tuleb jälgida, et septiku juurde pääseks fekaaliauto seda vajaduse korral puhastama.

Planeeringualale sadeveesüsteeme kavandatud pole. Sadevesi on ette nähtud immutada krundisiseselt. Lubamatu on vee suunamine naaberkruntidele. Parklate ja sõidutee puhul kasutada sadevett läbilaskvaid materjale (killustik, kruus). Osaliselt imbub sadevesi sõidutee ääres paiknevale haljasribale.

2.8.6. Sidevarustus

Planeeringuala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid (sideliin on rajatud Tartu-Jõgeva mnt. äärde). Tulevikus (sideliinide väljaehitamise korral) toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Esialgu lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

2.8.7. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Trass	Ligikaudne pikkus planeeritava alal jm
Madalpingekaabel	240

2.9. Keskkonnakaitse abinõud, jäätmekäitlus

Planeeringualal ei ole ega ei planeerita keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi, mistõttu detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis. Müra-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse..

Keskkonnakaitse abinõud on planeeritud alal järgmised:

- kaanetatud konteinerite paigaldamine eraldi igale krundile olmejäätmete kogumiseks (vt.põhijoonis). Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete vedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte
- reoveepuhastussüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine
- uue haljastuse rajamine krundile

2.10. Servituutide ja naabusõiguste vajadus

Servituutide vajadus puudub.

2.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809- 1: 2002 on antud planeeringu puhul reaalne kasutada nn.naabri valvet. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks on soovitatav jätta kruntidele avatud vaade naaberkruntidelt. Elumajade jälgitavus on äärmiselt oluline. Ümbruskonda luues on tähtis luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuala tehnovõrkude rajamine ja hooldus toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Juhul, kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Seletuskirja koostas:



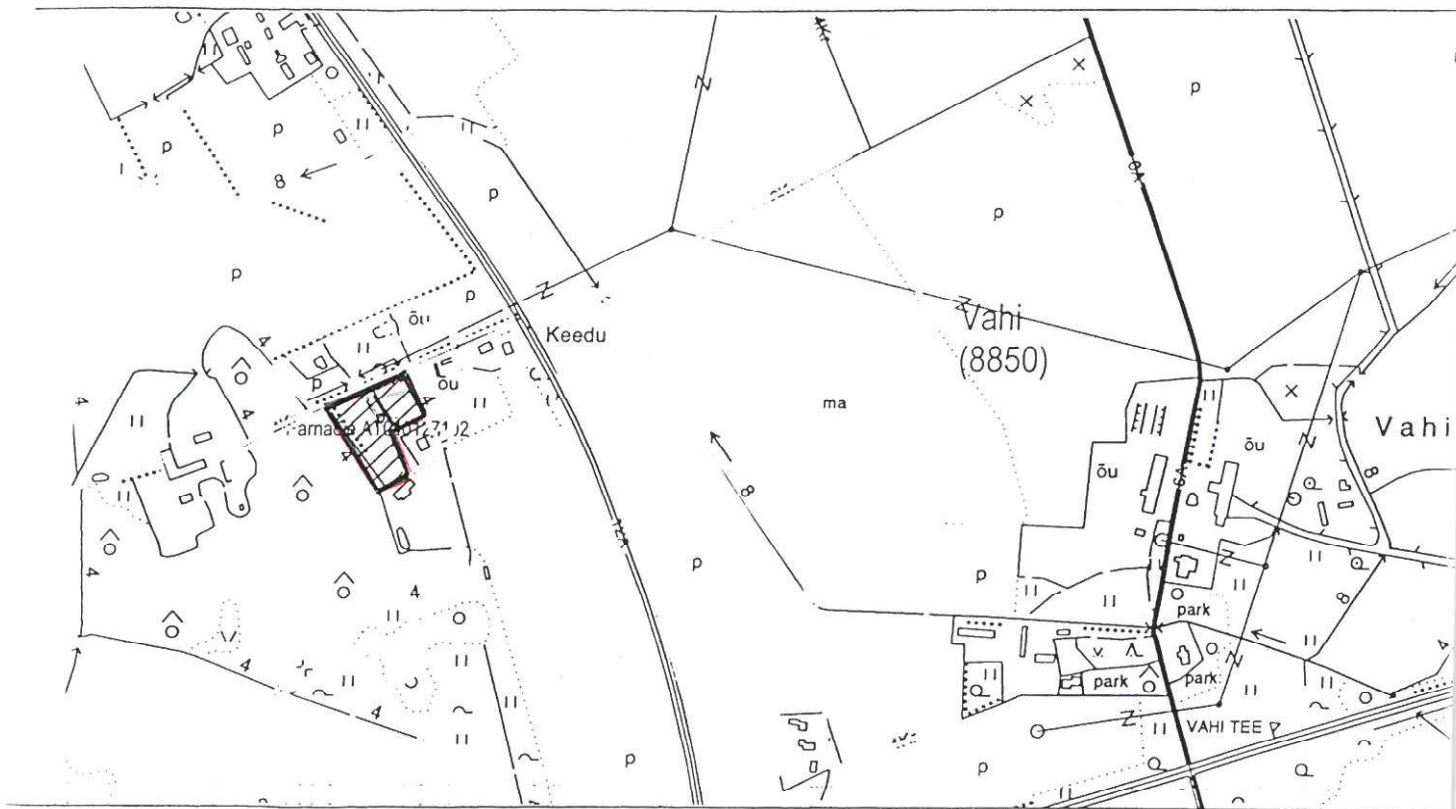
/Viive Jääger/

3. JOONISED

- 3.1. Situatsiooni skeem
- 3.2. Olemasolev olukord
- 3.3. Põhijoonis koos tehnoõrkudega

SITUATSIOONI SKEEM

M 1:10 000



Planeeringuala piir

koostööd teinud
Planeering