

oü



Tegevuslitsents EG – 10009077 04.04.2003.a.

Töö nr: DP 0119

MARAMAA KÜLA PARGI, ALEKSEI, ROBERTI JA KOSTJA
MÜ DETAILPLANEERING

Tellijad

Robert Balasov

Aleksei Pärn

Oksana Nikolaenko

OÜ Brom juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to one of the listed individuals, is positioned over the names of Oksana Nikolaenko and Aapo Neemre.

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	6
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	7
2.8.4.Soojavarustus	7
2.9.Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonnamõjude hindamine	7
2.10.Servituutide ja naabusõiguste vajadus	8
2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	8
3. KOOSKÕLASTUSED	9
4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED	10

JOONISED

1. Situatsiooni skeem M 1:10 000	11
2. Olemasolev olukord M 1:500	12
3. Põhijoonis M 1:500	13
4. Tehnovõrkude planeering M 1:500	14

LISAD:

1. Detailplaneeringu lähteülesanne	15
2. AS Eesti Energia tehnilised tingimused nr. 35749	17
3. Tõend Helen Neierilt	18

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Robert Balasovi, Aleksei Pärna ja Oksana Nikolaenko avaldus Tartu Vallavalitsusele
- Planeerimisseadus
- Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on kruntide sihtotstarbe muutmine ja kruntidele ehitusõiguse määramine.

1.3. Planeeritava ala kruntide omanikud/valdajad ja kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve

- Pargi kinnistu (Tartu maakond, Tartu vald, Maramaa küla) omanik Aleksei Pärn; pindala 2663 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%.
- Aleksei kinnistu (Tartu maakond, Tartu vald, Maramaa küla) omanik Aleksei Pärn; pindala 2439 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%.
- Roberti kinnistu (Tartu maakond, Tartu vald, Maramaa küla) omanik Robert Balasov; pindala 2439 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%
- Kostja kinnistu (Tartu maakond, Tartu vald, Maramaa küla) omanik Oksana Nikolaenko; pindala 2439 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonna üldplaneering

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Pargi, Aleksei, Roberti ja Kostja kü geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 25. 05. 2003 a. OÜ Brom Maamõõtmise poolt, töö nr. T – 219.

1.6. Planeeringu tellijate andmed

Tellijad: Aleksi Pärn,
 Oksana Nikolaenko,
 Robert Balasov

Volitatud isik: Robert Balasov

Aadress: Jaama 171 – 14; Tartu

Telefon: 052 70 319; (07) 484 173

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

Planeeritava ala pindala on ca 1,5 ha. Planeeringuala asub Tartu vallas Maramaa külas. Olemasoleva maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 47.09 – 49.27. Olemasolev haljastus puudub. Planeeringuala lääneservas kulgevad Tartu–Jõgeva-Aravete maanteega paralleelselt side- ja elektri kaabel. Tartu–Jõgeva-Aravete maantee tee kaitsevöönd on 50 meetrit.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritava territooriumi kruntide moodustamisest annab ülevaate põhijoonis.

Planeeritava alal on moodustatud 3 väikeelamumaa, 2 transpordimaa sihtotsarbega krunti ja 1 üldmaa sihtotsarbega krunt.

2.3. Krundi ehitusõigus

Hoonestus võib olla 1-2-korruseline, lubatud ehitiste arv krundil on 2. Krundi täisehitusprotsent on max 20 %. Hoonestuse minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

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:

- Katusekalle – 20-45°
- Välisviimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada plekk ja plastmaterjale või neid imiteerivaid materjale.

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga on määratud krundile juurdepääs ja jalakäijate liiklusuunad. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

2.7.Säilitav ja rajatav haljastus, heakord

Olemasolev haljastus puudub. Haljastus lahendatakse krundisiseselt.

2.8.Tehnovõrgud

2.8.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus on tagatakse igale krundile planeeritud salvkaevu abil, kaevu kaitsevööndi raadius on 10 meetrit.

Reovesi kogutakse krundil asuvasse kogumiskaevu, mida tühjendatakse aeg-ajalt vastavalt vajadusele. Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

2.8.2. Elektrivarustus

Planeeritaval alal elektrivarustus toimub Maramaa alajaama baasil 0,4kV õhuliinidega. Võimsus (peakaitse) on 3x(3x20A). Planeeritavate kinnistute toiteks on ette nähtud madalpinge õhuliini trass olemasolevalt magalpingeliinilt. Elamukruntide piiri äärde planeeritava tänava tsooni on ette nähtud trass madalpingeliin õhuliinile. Kinnistu piiridele paigaldatavatele õhuliinimastidele on ette nähtud 0,4kV mõõtekilbid.

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 näha 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 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 rajatisi 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

Servituutide seadmise vajadus puudub.

Planeeritavale alale on vajadus seada kitsendused.

Planeeritud krunt	Ettepanek kitsenduste, servituudi ja naabrusõiguste kehtestamiseks
Tartu vald, Maramaa küla, Aleksei mü	Elektriõhuliini kaitsevöönd (maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 10 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad vertikaaltasandid) tee kaitsevöönd

2.11.Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kõik planeeringu kehtestamisega tulenevad varjatud kahjud kannab krundi omanik.

3. KOOSKÕLASTUSED

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõtte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat
23.08.2021	HELEN WEIER	Projektioonid püüdnud naaberkiinnistele rajatavate elutiste osis.	KIRS	KUNNISTU OMANIK
23.08.2021	Andrej MOREV	Projektioonid püüdnud naaberkiinnistetele rajatavate elutiste osis.	Planeerimise omanik A. MOREV	

4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev	kooskõlastav asutus	lk
23. 08. 2003	Helen Neier (naaber)	9
23. 08 2003	Andrei Horev (naaber)	9
15. 10. 2003	EE ASi Jaotusvõrgu Tartu Piirkonnaga (Taivo Huik)	14

SITUATSIOONI SKHEEM

M 1:10 000

