

Töö nr: DP 0140

VASULA KÜLA SILLAOTSA (79401:004:0017)
KINNISTU OSALINE DETAILPLANEERING

Tellija

Tartu vald

OÜ Brom juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2005

SISUKORD

	lk
SELETUSKIRI.....	5
1. SISSEJUHATUS.....	5
1.1. Planeeringu eesmärk	5
1.2. Planeeritava ala krundi omanik/valdaja ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	5
1.5. Planeeringu tellijate andmed	5
1.6. Planeeringu koostaja andmed.....	6
1.7. 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. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
2.8. Tehnovõrgud	9
2.8.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus	9
2.8.2. Elektrivarustus.....	10
2.8.3. Sidevarustus	10
2.8.4. Soojavarustus	10
2.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine.....	11
2.10. Servituutide ja naabusõiguste vajadus	11
2.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
2.12. Planeeringu rakendamise võimalused	12
3. KOOSKÕLASTUSED.....	13
4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED.....	14

JOONISED	15
1. Situatsiooni skeem M 1:10 000	16
2. Olemasolev olukord M 1:500	17
3. Põhijoonis M 1:500	18
4. Tehnovõrkude planeering M 1:500	19
LISAD:	20
1. Detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise otsus	21
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	22
3. Väljavõte ajalehest Postimees 28.12.2004 nr.30 (4271)	24
4. Detailplaneeringu algatamise taotlus 30.11.2004	25
5. Eesti Energia AS tehnilised tingimused detailplaneeringuks (nr. 44 406)	26
6. Tartu Teedevalitsuse mahasõidu kooskõlastus	27
7. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus	28
8. Tartumaa Keskkonnateenistuse kiri	29
9. Ehituskeeluvööndi vähendamine Vasula külas Sillaotsa kinnistul	30
10. Vasula küla Sillaotsa kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus	31
11. Väljavõte ajalehest Postimees 2.sept.2005 nr.202	32
12. Tartu Maavalitsus-kooskõlastuste määramine	33
13. Järeelvalve teostamine Tartu vallas Vasula külas asuva Sillaotsa maaüksuse osalise detailplaneeringu koostamise üle	34

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Planeeringu eesmärk

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

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

- Sillaotsa (Tartu maakond, Tartu vald, Vasula küla) omanik Jaan Volmer; pindala 31,9 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartumaa maakonnaplaneering;
- Tartu valla ehitusmäärus;
- Tartu valla arengukava.

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Sillaotsa kinnistu geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 08.03.2004 a. OÜ Brom Maamõõtmine poolt (litsensti nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr. I-125.

1.5. Planeeringu tellijate andmed

Tellija: Tartu vald

Aadress: Kõrveküla alevik,
Haava sjk. 60501, Tartumaa

Telefon: 7 414 341

1.6. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: OÜ Brom Planeeringud
Aadress: Võru 3, 50111 Tartu
Reg. nr: 10009077
Tel: 7 427 185
Faks: 7 331 042
E-mail: bromm@hot.ee

1.7. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel on toodud planeeringu lisa.

2. PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Planeeringuala asub Tartu vallas Vasula külas. Planeeritav ala pindala on ca 2 ha. Planeeringuala hõlmab Sillaotsa mü idaosa, mille olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

Põhjast piirneb planeeritav ala Paabu (elamumaa) maaüksusega, kirdest piirneb planeeritav ala Kõrveküla-Lähte teega, mille tee kaitsevöönd on 50 meetrit. Idast piirneb planeeringuala Amme jõega, mille kalda ehituskeeluvöönd on 50 meetrit. Amme jõe veekaitsevööndi (majandustegevus keelatud) laius on 10 meetrit. Amme jõe kaldal on igäühele kasutamiseks avatud 4 m laiune kallasrada, mida krundi omanik ei tohi sulgeda. Amme jõe piiranguvöönd on 100 m. Edelast piirneb planeeritav ala Vahtra (maatulundusmaa) maaüksusega ja planeeringualast läände jätkub Sillaotsa maaüksus.

Reljeef on ühtlaselt Amme jõe poole langev, maapinna absoluutkõrgused jäävad 45.62 –50.20 vahemikku. Planeeritav ala on kaetud puistuga.

Ühtne ehitusjoon ja arhitektuurne stiil piirkonnas puudub. Hoonete kõrgus on piirkonnas ühest kuni kahe korruseni, katuse kalded vahemikus 30-45°. Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesolev planeering näeb ette planeeringuala jaotamise viieks väikeelamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritava territooriumi kruntide moodustamisest annab ülevaate planeeringu põhijoonis (joonis 2).

2.3. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga nähakse ette uushoonestusalad üksikelamute ((kood 11101) hoone sihtotstarbe esitamisel aluseks võetud Ehitise kasutamise otstarvete loetelu, Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2005. määrus nr. 10) ja abihoonete (kood 12744) ehitamiseks (vt põhijoonis). Krundile võib ehitada 1 põhihoone ehk elamu ja 1 abihoone. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole.

Kruntide ehitusõigusega (vt põhijoonis) on määratud: planeeritud sihtotstarve, krundi planeeritud pindala, hoonete maksimaalne lubatud arv krundil, elamu lubatud maksimaalne korruselisus ja abihoone lubatud maksimaalne korruselisus, lubatud makismaalne hoonestusalune pindala krundil, hoonete maksimaalne sokli kõrgus maapinnast, elamu maksimaalne lubatud katuseharja kõrgus maapinnast ja abihoone maksimaalne lubatud katuseharja kõrgus maapinnast ning elamu lubatud katusekalde vahemik ja abihoone lubatud katusekalde vahemik.

2.4.Ehitistevahelised kujud

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” on planeeritava ehitisel I kasutusviis – üksikelamu. Detailplaneeringualal lubatud hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

2.5.Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 1. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded

Lubatud katusekalde vahemik	Elamul 30-45° / abihoonel 20-30°
Hoonete lubatud katusetüübid/katusevärvid/materjalid	Viil- ja kelpkatuse / punane, pruun, roheline ja must./katusekivi, -plekk ja bituumenkattematerjalid
Lubatud maksimaalne korruselisus	Elamul 2 korrust, teine korrus peab olema katusekorrus/ abihoonel 1 korrus
Hoonete põhilised viimistlusmaterjalid	Välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada: kombineerituna kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv, vooderduseta palkmaja. Välisseinte viimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada: plastikvooder, värvkatteta plekk, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon.
Lubatud piirete tüübid	Piirete tüüpidest on soovituslik võrkaed hekkidega kombineeritult või hõre puitpiire maksimaalse kõrgusega 1,5 meetrit, lubamatud on metall-, betoon- ja plankpiirded.

2.6.Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kruntidele on juurdepääs kavandatud 10 meetri laiuse transpordimaa abil. Sõidutee on 5,0 meetrine laiune. Soovitav teekate on kruus või killustik. Uue tee kõrgusarvud määratakse

edasise projekteerimise käigus. Planeeritav tee määratakse avalikult kasutatavaks teeks teeseaduses sätestatud korras.

Planeeringuga on määratud juurdepääs kruntidele ja jalakäijate liiklusuunad. Parkimine lahendatakse krundisisesele. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 elamute parkimismormidele: eramule 2...3 parklakohta.

2.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritav ala on valdavalt kaetud puistuga. Olemasolev kõrghaljastus vajab korrastamist ja harvendamist, mille käigus avatakse vaateid Amme jõe. Krundile positsiooninumbriga 1 on maantee äärde kavandatud müra- ja tolmuõkkeks kõrghaljastus (näiteks kahekorde kuusehekk). Kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada antud piirkonnale omast taimmaterjali ja vältida ümbritseva looduslähedase keskkonnaga võõrapäraselt mõjuvaid liike. Moodustavatel kruntidel tuleb jätta Amme jõe äärde vähemalt 10 meetri laiune loodusliku taimkattega veekaitsevöönd.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus

Veevarustus on tagatud planeeritava puurkaevu abil. Planeeritav veetarbimine iga krundi kohta on max $0,5 \text{ d/m}^3$ ja planeeritaval alal kokku $2,5 \text{ d/m}^3$.

Reovee puhastamiseks on ette nähtud planeeringuala lääneossa reoveepuhasti, mille sanitaarkaitsevöönd on 50 meetrit. Planeeritav reoveehulk igal krundil on max $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ ja planeeritaval alal kokku $2,5 \text{ d/m}^3$. Heitvee juhtimisel suublasse (Amme jõgi) on nõutav vee erikasutusluba (veeseadus § 8 lg 2 p4).

Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele. Kuni reoveepuhasti valmimiseni võib ajutise lahendusena kasutada kogumismahuteid, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele. Lähim purgla on Tartu linna puhasti.

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse Amme jõest, tehnovõrkude planeeringul (joonis 3) näidatud tuletõrje veevõtukoht. Tuletõrje veevõtukoht on juurdepääs tagatud servituudiga.

2.8.2. Elektrivarustus

Planeeritava ala objektide elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva “Amme” alajaama baasil 0,4 kV õhuliinidega. Planeeritud kruntide elektrivarustuseks on ette nähtud liinikoridorid 0,4 kV õhuliinidele. Tulevaste kinnistute piiridele on ette nähtud 0,4 kV mõõtekilbid. Elektrivarustuse tehnilised tingimused on toodud lisa (Eesti Energia tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 44 406).

Tänavavalgustuse põhimõtted on toodud tabelis 1.

Tabel 2. Tänavavalgustus

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

2.8.3. Sidevarustus

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

2.8.4. Soojavarustus

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, õli- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Trasside asukohad on näidatud (joonis 3) tehnovõrkude planeeringul ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnorajatis	Rajatava trassi ligikaudne pikkus, m
Veetrass	ca 208
Kanaliseatsioonitrass	ca 219
Elektrikaabel	ca 185
Puhastist väljuv veetrass	ca 140

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides.

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 3 Servituudid ja kitsendused

Planeeritud krunt	Ettepanek kitsenduste, servituudi ja naabrusõiguste kehtestamiseks
Tartu vald, Vasula küla Pos 1	Elektriliini kaitsevöönd- (kaitsevööndi ulatus 2 m); Kõrveküla-Lähte tee kaitsevöönd 50m; Amme jõe piiranguvöönd 100 m; Amme jõe ehituskeeluvöönd 50 m; Amme jõe veekaitsevöönd 10m; kallasrada 4 m; tuletõrje veevõtukohani viiva juurdepääsu servituut
Tartu vald, Vasula küla Pos 2	Kõrveküla-Lähte tee kaitsevöönd 50m; Amme jõe piiranguvöönd 100 m; Amme jõe ehituskeeluvöönd 50 m; Amme jõe veekaitsevöönd 10m; kallasrada 4 m; puhastist väljuva veetrassi servituut
Tartu vald, Vasula küla Pos 3	Amme jõe piiranguvöönd 100 m; Amme jõe ehituskeeluvöönd 50 m; Amme jõe veekaitsevöönd 10m; kallasrada 4 m;
Tartu vald, Vasula küla Pos 4	Amme jõe piiranguvöönd 100 m; Amme jõe ehituskeeluvöönd 50 m; Amme jõe veekaitsevöönd 10m; kallasrada 4 m;

Tartu vald, Vasula küla Pos 5	Amme jõe piiranguvöönd 100 m; Amme jõe ehituskeeluvöönd 50 m; Amme jõe veekaitsevöönd 10m; kallasrada 4 m;
Tartu vald, Vasula küla Sillaotsa	Amme jõe piiranguvöönd 100 m; puhastist väljuva veetrassi servituut; veetrassi servituut

2.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuseriskide vähendamiseks tuleb tagada tänava korralik valgustus. Lisaks on sotsiaalse kontrolli loomiseks soovitatav avada kruntidele vaade nii naaberkruntidelt kui ka tänavaalalt, samuti luua hoonele selgelt eristatav juurdepääs. Kurjategijate tungimist kruntidele takistavad planeeritud piirded ja tungimist hoonetesse tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid ja lukustatud siseruumid. Soovitatav on ka kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid ja süttiv prügi kiiresti eemaldada.

2.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Maaüksusele kavandatava tee ja puurkaevu ehitab välja planeeringuala arendaja.

4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

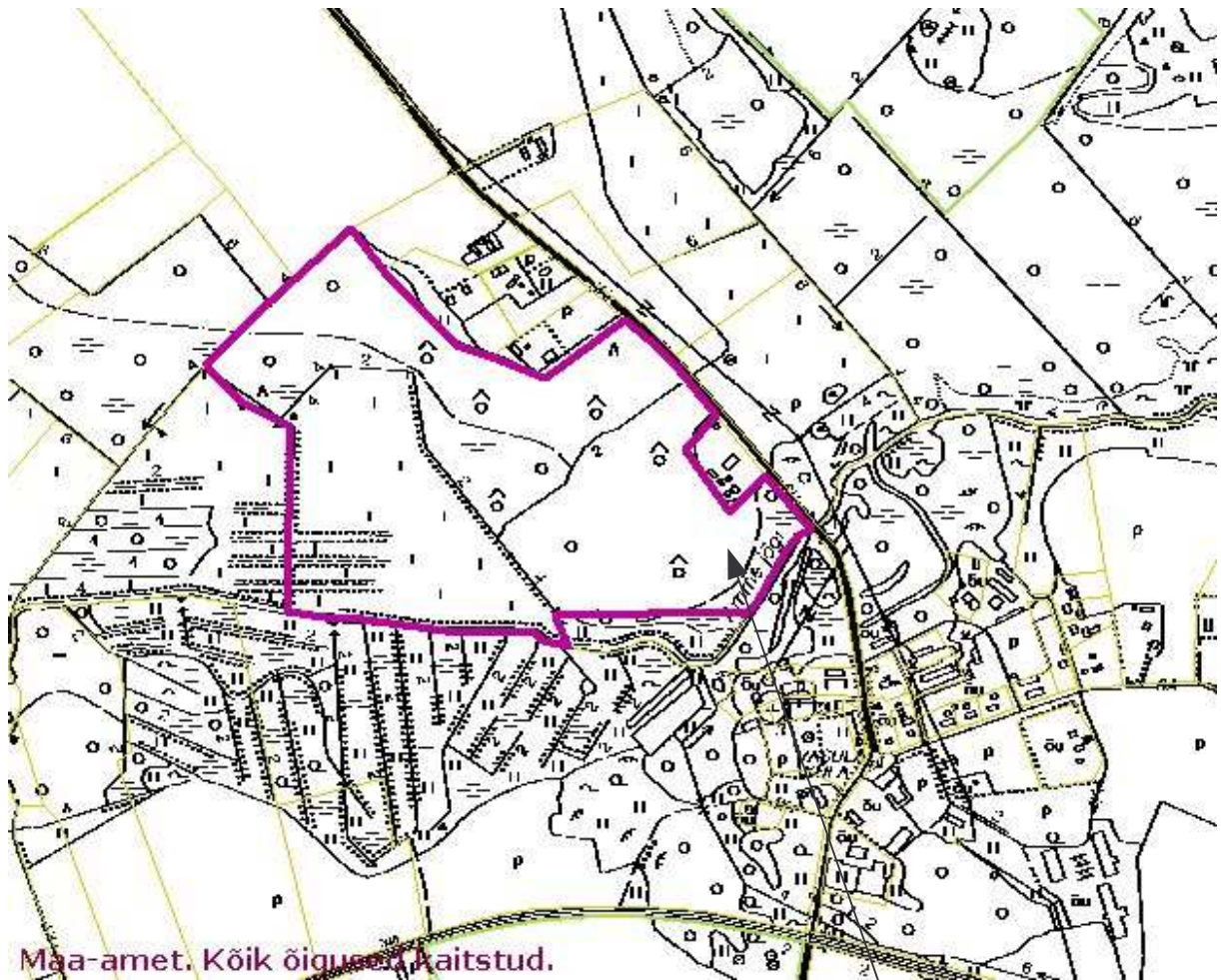
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev	kooskõlastav asutus	lk
08.12.2005	Tartumaa Keskkonnateenistus (juhataja Jalmar Mandel)	30
21.11.2005	Tartumaa Päästeteenistus (juhtivinspektor Peeter Kaitsa)	13
25.11.2005	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond (juhtivspetsialist Taivo Huik)	13
27.12.2005	Tartu Teedevalitsus (juhataja asetäitja Jüri Tomson)	14

JOONISED

SITUATSIIONI SKEEM

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA

LISAD