

Töö nr: DP 0168

TILA KÜLA KÜNNAPUU (79403:002:0354) KINNISTU
DETAILPLANEERING

Tellijä

Priit Pöder

OÜ Brom juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2005

SISUKORD

| | |
|--|----|
| | lk |
| SELETUSKIRI | 5 |
| 1. SISSEJUHATUS | 5 |
| 1.1.Detailplaneeringu koostamise alus | 5 |
| 1.2.Detailplaneeringu eesmärk | 5 |
| 1.3.Planeeritava ala omanik/valdaja ja krundil olemasolev maakasutuse sihtotstarve | 5 |
| 1.4.Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid | 5 |
| 1.5.Olemasolevad geodeetilised alusplaanid | 5 |
| 1.6.Planeeringu tellijate andmed | 5 |
| 1.7.Planeeringu koostaja andmed | 6 |
| 1.8. Kirjavahetus | 6 |
| 2. PLANEERINGU LAHENDUS | 7 |
| 2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed | 7 |
| 2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal | 7 |
| 2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine | 8 |
| 2.4. Krundi ehitusõigus | 8 |
| 2.5. Ehitistevahelised kujad | 8 |
| 2.6. Arhitektuurinõuded ehitistele | 9 |
| 2.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted | 9 |
| 2.8.Säilitav ja rajatav haljastus, heakord | 9 |
| 2.9.Tehnovõrgud | 9 |
| 2.9.1.Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus | 10 |
| 2.9.2.Elektrivarustus | 10 |
| 2.9.3.Sidevarustus | 10 |
| 2.9.4.Soojavarustus | 10 |
| 2.10.Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonnamõjude hindamine | 10 |
| 2.11.Servituutide ja naabrusõiguste vajadus | 11 |
| 2.12.Planeeringu rakendamise võimalused | 11 |
| 3. KOOSKÕLASTUSED | 12 |
| 4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED | 13 |

| | |
|---|----|
| JOONISED | 14 |
| 1. Situatsiooni skeem M 1:10 000 | 15 |
| 2. Olemasolev olukord M 1:1000 | 16 |
| 3. Põhijoonis M 1:1000 | 17 |
| 4. Tehnovõrkude planeering M 1:1000 | 18 |
| | |
| LISAD: | 19 |
| 1. Detaiplaneeringu algatamise korraldus | 20 |
| 2. Detailplaneeringu lähteülesanne | 21 |
| 3. Detailplaneerimise ja finantseerimise leping | 23 |
| 4. Eesti Energia AS tehnilised tingimused detailplaneeringuks (nr. 58870) | 26 |
| 5. Imbsüsteem | 28 |
| 6. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus | 29 |
| 7. Maaparandusehitise maa-ala sihtotsatarbe muutmise kookõlastamine | 30 |
| 8. Maaparandussüsteemi ehitise maa-ala siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse teatis | 31 |
| 9. Väljavõtte ajalehest Postimees 06.01.2005 | 32 |
| 10. Detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise korraldus | 33 |

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 kruntidele ehitusõiguse määramine.

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

- Künnapuu (Tartu maakond, Tartu vald, Tila küla) omanik Priit Pöder; pindala 10 099 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartumaa maakonnaplaneering
- Tartu valla ehitusmäärus

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Künnapuu kinnistu geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 15. 09. 2004 a. OÜ Brom Maamõõtmise poolt (litsensti nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr. G-30.

1.6. Planeeringu tellija andmed

Tellija: Priit Pöder

Aadress: Kaimi küla, Puhja vald, Tartumaa

Telefon: 58 14 31 52

1.7. 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

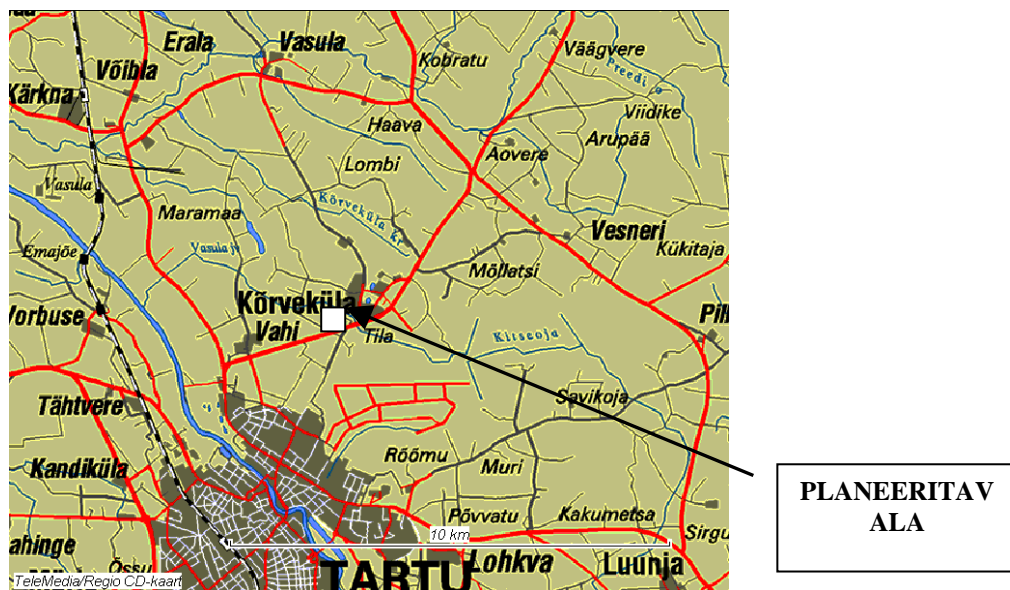
1.8. Kirjavahetus

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

2. PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas.



2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeringuala asub Tartu vallas Tila külas. Planeeritava ala pindala on ca 1,1 ha. Olemasoleva maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Alal puudub kõrghaljastus, maa on siiani olnud kasutuses põllumaana.

Loodest, põhjast ja kirdest piirneb planeeritav ala Kangro (maatulundusmaa) kinnistuga, kagust Päevasilma (maatulundusmaa), edelast kohaliku tähtsusega kruusateega, mis viib Jõhvi-Tartu-Valga maanteele. Läänest piirneb planeeringuala Söödi (elamumumaa) maaüksusega.

Reljeef langeb ühtlaselt põhjasuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 53.48 (kohaliku tähtsusega kruusatee ääres) – 50.59 (ala põhjatipus) vahemikku.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

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

2.4. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (tabel 1) on määratud: 1) krundi planeeritud pindala; 2) max ehitusalune pindala; 3) lubatud hoonete korruselisus; 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 Krundi ehitusõigus

| Planeeritud krunt | Krundi planeeritud pindala, (m ²) | Max hoonestusalune pindala (m ²) | Lubatud hoonete max korruselisus | Lubatud hoonete arv krundil | Sihtotstarve | Katusekalle | Tulepüsivusklass |
|-------------------|---|--|----------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|------------------|
| Ploomipuu | 2956 | 250 | 1+ärkel | 1 elamu + abihoone | EE 100% | 30-45° | TP3 |
| Haava | 1475 | 250 | 1+ärkel | 1 elamu + abihoone | EE 100% | 30-45° | TP3 |
| Lehise | 1475 | 250 | 1+ärkel | 1 elamu + abihoone | EE 100% | 30-45° | TP3 |
| Õunapuu | 1586 | 250 | 1+ärkel | 1 elamu + abihoone | EE 100% | 30-45° | TP3 |
| Kirsipuu | 1588 | 250 | 1+ärkel | 1 elamu + abihoone | EE 100% | 30-45° | TP3 |
| Künnapuu | 1039 | - | - | - | L 100% | - | - |

EE 0010 – väikeelamumaa

L 007 - transpordimaa

2.5. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismuudatuste EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus, kus on kehtestatud tuld takistavate ja tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist 5 meetrit ning hoonete omavaheliseks kauguseks 10 meetrit. Hoonestatavad alad on joonisel arvuliselt seotud krundipiiridega.

2.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katusekalle – 30-45°
- Välisseinte viimistlusmaterjalidena on keelatud kasutada: plastikvooder, värvkatteta plekk, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon.
- Välisseinte viimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada: kombineerituna kivi, laudvooder, fassaadivineer, klaas, krohv.
- Piirete tüüpidest on soovituslikud võrkaed hekkidega kombineeritult või hõre puitaed, maksimaalse kõrgusega 1,5 meetrit, lubamatud on plekkaiad.

2.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Kruntidele on juurdepääs kavandatud 7,5 meetri laiuse transpordimaa abil. Sõidutee on 4,5 meetrine laiune. Esialgseks teekatteks võib olla kruus, killustik. Hiljem kui elamuala on enamjaolt välja ehitatud, on soovitatav tee tolmamise vältimiseks asfalteerida.

Planeeringuga on määratud juurdepääs kruntidele ja jalakäijate liiklussuunad. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

2.8. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord

Planeeritaval alal olemasolev kõrghaljastus puudub. Planeeringuga on määratud kohustuslikud kõrghaljastusega alad. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

2.9. Tehnovõrgud

2.9.1. 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.

Haava, Õunapuu ja Kirsipuu kruntidel kogutakse reovesi krundil asuvasse kogumismahutitesse suurusega 3-5 m³, mida tühjendatakse aeg-ajalt vastavalt vajadusele. Ploomipuu ja Lehise krundil vesi imbväljaku abil (vt. Lisa 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.

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

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse Kalose maaüksusele planeeritud tiigist (vt. tehnoorkude planeering).

2.9.2. Elektrivarustus

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on planeeritud olemasolevast "Agarmaa" alajaamast 0,4kV kaabelliiniga. Liitumispunktid (mõõtekilbid) on ette nähtud planeeritava tänava äärde kinnistu piirile. Planeeritud mõõtekilpide elektrivarustuseks on ette nähtud liinikoridorid kaabelliinidele.

Elektrivarustuse tehnilised tingimused on toodud lisas (Eesti Energia tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 58870).

Välisvalgustuse toide võetakse planeeritavatest hoonetest maakaabliga. Planeeritud valgustusklass välisvalgustuseks on K4 (keskmise valgustustihedusega $E_h = 51x$).

2.9.3. Sidevarustus

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

2.9.4. Soojavarustus

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

2.10. 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. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil.

2.11. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Planeeritavale alale puudub vajadus seada servituute.

2.12. Planeeringu rakendamise võimalused

Maaüksusele kavandatava transpordimaa ehitab välja maa omanik.

3. KOOSKÕLASTUSED

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

3. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

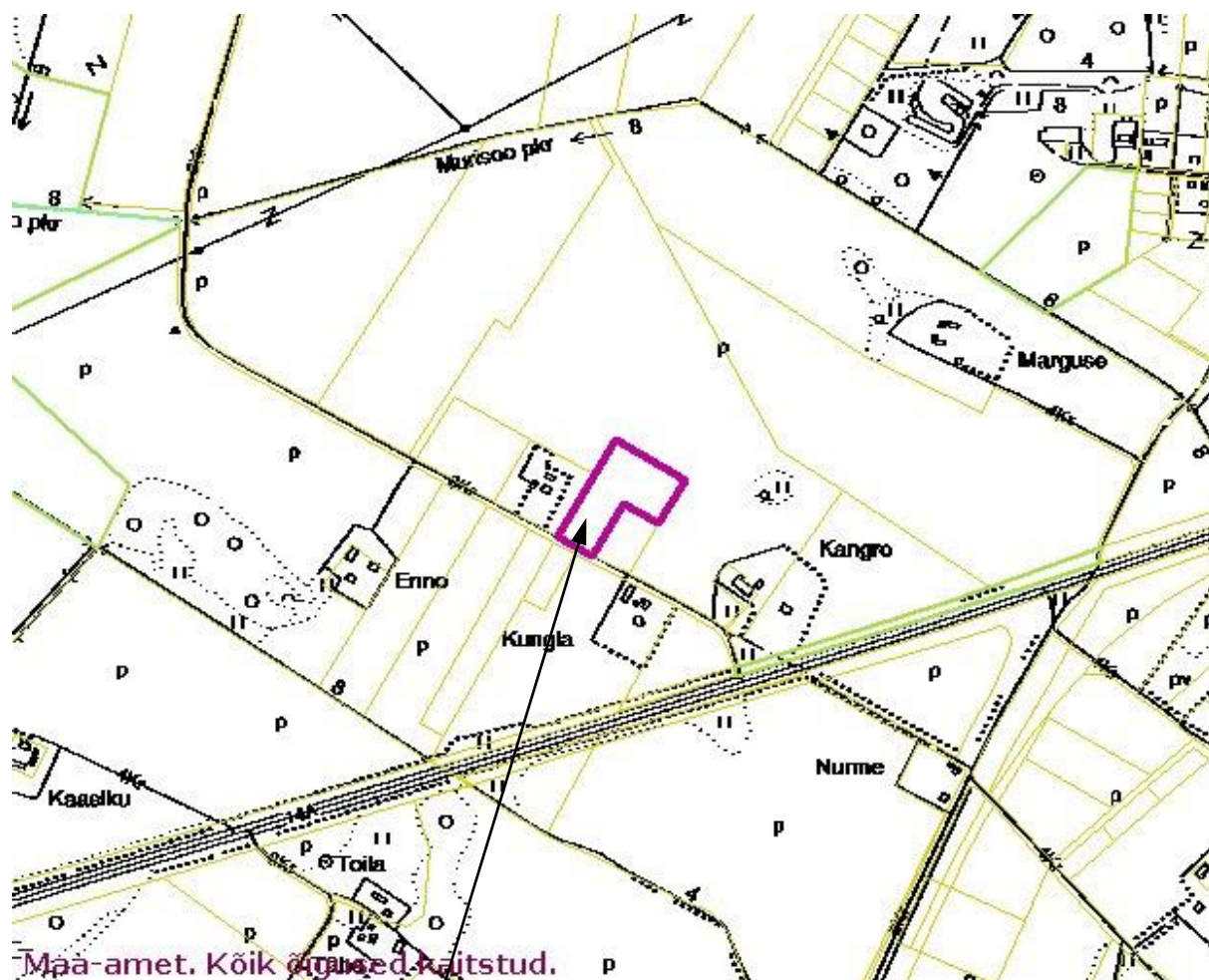
| kuupäev | kooskõlastav asutus | lk |
|------------|---|--------|
| 07.04.2005 | Tartumaa Päästeenistus (Pjotr Vorobjov- peainspektor) | 12, 18 |
| 20.04.2005 | AS Eesti Energia (Taivo Huik-juhtivinspektor) | 18 |
| 31.05.2005 | Tartumaa Keskkonnateenistus (Jalmar Mandel-juhataja) | 29 |
| 31.05.2006 | Tartu Maaparandusbüroo kooskõlastus | 30;31 |

31.05.2007

JOONISED

SITUATSIOONI SKEEM

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA

LISAD