

Töö nr: DP 0164

ÄKSI KÜLA AIANDI (79402:001:0744) KINNISTU
DETAILPLANEERING

Tellija

Tartu vald

OÜ Brom juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2004

SISUKORD

	lk
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	8
2.8. Tehnovõrgud	8
2.8.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus	8
2.8.2. Elektrivarustus.....	9
2.8.3. Sidevarustus	9
2.8.4. Soojavarustus	9
2.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine.....	9
2.10. Servituutide ja naabusõiguste vajadus	10
2.11. Planeeringu rakendamise võimalused	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 ja lähteülesande kinnitamise korraldus	19
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	20
3. Detailplaneeringu algatamise taotlus	22
4. Väljavõte ajalehest Postimees 26.jaanuar 2005 nr. 21 (4295) (algatamine)	23
5. Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine	24
6. Väljavõte ajalehest Postimees (vastu võtmine ja ja avalik väljapanek)	25
7. Järevalve teostamine Aiandi maaüksuse detailplaneerigu koostamise üle, kooskõlastusete määramine	26
8. Lea Adusoni kiri Tartu Vallavalitsusele	27
9. Tartu Vallavalitsuse kiri Lea Adusonile	29
10. Kontrollmõõdistamise skeem	31
11. Rannaääre katastriüksuse plaan	32
12. Aiandi katastriüksuse plaan	33
13. Riina Ivaski kiri 19.09.2005	34
14. Äksi küla, Aiandi kinnistu deatilplaneeringu kehtestamine	35
15. Väljavõte ajalehest Postimees 21.12.2005 nr. 296 (4570) (detailplaneeringu kehtestamine)	36
16. Põhijoonis originaalkooskõlastusega	37

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringu algatamise taotlus Tartu Vallavalitsusele

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala sihtotstarve muutmine, kruntideks jaotamine ja moodustuvatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

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

- Aiandi (Tartu maakond, Tartu vald, Äksi küla) omanik Tartu Kinnisvaraarenduse OÜ; pindala 5751 m², sihtotstarve tootmismaa 100%.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering
- Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Aiandi kinnistu geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 17.09.2004 a. OÜ Brom Maamõõtmise poolt (litsensti nr EG-10009077-001 04. 04. 2003.a.).

1.6. Planeeringu tellija andmed

Tellija: Tartu vald
Aadress: Kõrveküla alevik,
Haava sjk. 60501, Tartumaa
Telefon: (7) 414 341

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. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeringuala asub Tartu vallas Äksi külas. Planeeritav ala pindala on ca 0,6 ha. Planeeringuala hõlmab Aiandi kü, mille olemasolev sihtotstarve on tootmismaa 100%.

Planeeritav ala paikneb Vooremaa maastikukaitsealal. Kirdest, põhjast ja läänest piirneb Aiandi mü katastritunnuseta maaalaga, idast lõunast ja edelast Somba maaüksusega (põllumajandusmaa).

Reljeef on langeb ühtlaselt põhjast lõunasuunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad 64.46 (planeeritava ala põhjaosas, krundipiiri ääres) – 67.88 (planeeritava ala kõige lõunapoolsemas tipus) vahemikku. Planeeritaval alal on endised ehitised lammutatud.. Olemasolev kõrghaljastus puudub. Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesolev planeering näeb ette Aiandi kinnistu jaotamise kolmeks väikeelamumaa sihtotstarbega krundiks. 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 ehitamiseks. Põhihoone ja abihoone jaoks on näidatud eraldi hoonestusalad (vt põhijoonis). Abihoone võib ehitada ka joonisel tingmäärgiga planeeritud hoonestusala põhihoonele – tähistatud ala sisse. Planeeritava territooriumi kruntide moodustamisest annab ülevaate planeeringu põhijoonis (joonis 2).

2.3. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega (vt põhijoonis) on määratud: krundi planeeritud pindala, sihtotstarve, hoonete maksimaalne lubatud arv krundil, maksimaalne lubatud põhihoone korruselisus, lubatud max hoonestuslune pind krundil, lubatud katusekalle ja tulepüsivusklass.

Lubatud korruste arv elamul on 1-2 korrust (1+ärklikorrus) ja abihoonel 1 korrus/6,5 meetrit.. Maksimaalne sokli kõrgus maapinnast on 0,6 meetrit ja põhihoone maksimaalne lubatud katuseharja kõrgus on 7,5 meetrit.

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. Hoonestatavad alad on joonisel arvuliselt seotud krundipiiridega.

2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katusekalle – 30-45° ja lubatud katusekatte värvid on punane, pruun ja must.
- 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 või hõre puitpiire, maksimaalse kõrgusega 1,3 meetrit, lubamatud on plekk- ja plankaiad.

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Kruntidele on juurdepääs kavandatud 5,0 meetri laiuse sõidutee abil. Soovitatav teekate on asfalt. Planeeringuga on määratud juurdepääs kruntidele ja jalakäijate liiklusuunad. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

2.7. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord

Olemasolev haljastus planeeritava alal puudub.

Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus

Veevarustuse saadakse Äksi külas asuva “SOPA” puurkaevu baasil põhinevast ühisveevärgist. Planeeritav veetarbimine ööpäevas iga krundi kohta on max ca 0,5 m³, kokku 1,5 m³/d.

Reovesi juhitakse ühiskanalisatsioonitrassi. Planeeritav reoveehulk iga planeeritavasse alasse jääva krundi kohta on ca 0,5 m³/d, kokku 1,5 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 “Äksi” 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).

Tänavavalgustuse põhimõtted on toodud tabelis 1.

Tabel 1. 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

Krundil on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, gaasi- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid 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

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused.

Tabel 2 Servituudid ja kitsendused

Planeeritud krunt	Ettepanek kitsenduste, servituudi ja naabrusõiguste kehtestamiseks
Tartu vald, Äksi küla, Pos 2	elektriõhuliini kaitsevöönd 2m
Tartu vald, Äksi küla, Pos 3	elektriõhuliini kaitsevöönd 2m

2.11. Planeeringu rakendamise võimalused

Kavandatava tee ja vajalikud tehnovõrgud ehitab välja Tartu Kinnisvaraarenduse OÜ.

3. KOOSKÕLASTUSED

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

4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

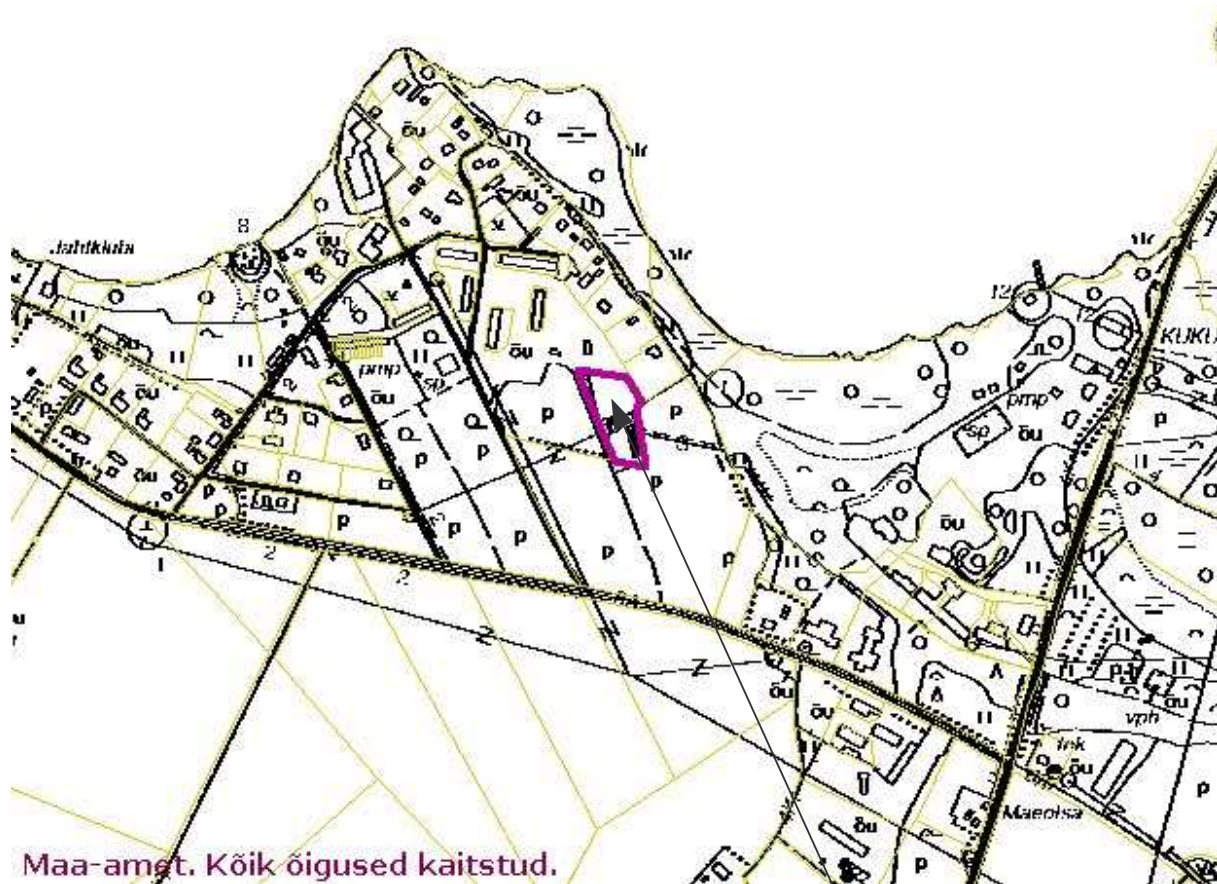
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev	kooskõlastav asutus	lk
17.05.2005	Vooremaa Maastikuakitseala Administratsioon (Marko Angerjärv)	11
23.05.2005	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond (juhtivspetsialist Taivo Huik)	11
24.05.2005	Tartumaa Päästeteenistus (peainspektor Pjotr Vorobjov)	11

JOONISED

SITUATSIIONI SKEEM

M 1:10 000



Maa-amet. Kõik õigused kaitstud.

PLANEERITAV ALA

LISAD