

Töö nr: DP 0171

VAHI KÜLA OJAÄÄRE (79401:006:0454) KINNISTU JA
MARKUSE (79401:006:0473) KINNISTU OSALINE
DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud

OÜ Mantrum

Aleksander Topper

OÜ Brom juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2005

SISUKORD

SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	5
1.2. Planeeringu eesmärk	5
1.3. Planeeritava ala krundi omanikud/valdajad ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	6
1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed	6
1.7. Planeeringu koostaja andmed	6
1.8. Kirjavahetus	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	7
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	7
2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
3. PLANEERINGU LAHENDUS	9
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
3.2. Krundi ehitusõigus	9
3.3. Ehitistevahelised kujad	9
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	10
3.6. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord	10
3.7. Tehnovõrgud	11
3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanaliseerimine ja tuletõrje veevarustus	11
3.7.2. Elektrivarustus	12
3.7.3. Sidevarustus	12
3.7.4. Soojavarustus	12
3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine	12
3.9. Servituutide ja naabusõiguste vajadus	13
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
3.11. Planeeringu rakendamise võimalused	13
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	13

4. KOOSKÕLASTUSED.....	14
5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED.....	15
JOONISED.....	16
1. Situatsiooniskeem M 1:10 000.....	17
2. Olemasolev olukord M 1:1000.....	18
3. Põhijoonis M 1:1000.....	19
4. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:1000.....	20
5. Tehnovõrkude planeering M 1:1000.....	21
LISAD:.....	22
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus Markuse mü detailplaneeringu algatamise kohta.....	23
2. Väljavõte ajalehest Postimees 14.08.2004 nr. 60 (4334).....	24
3. Tartu Vallavalitsuse korraldus Ojaääre mü detailplaneeringu algatamise kohta.....	25
4. Väljavõte ajalehest Postimees 20.10.2004 nr. 243 (4214).....	26
5. Detailplaneeringu algatamise taotlus (Aleksander Topper).....	27
6. Detailplaneeringu lähteülesanne.....	28
7. Detailplaneeringu finantseerimise leping.....	30
8. Eesti Energia AS tehnilised tingimused detailplaneeringuks (nr. 58808).....	33
9. Eesti Energia AS tehnilised tingimused detailplaneeringuks (nr. 50013).....	34
10. Tartu Maaparandusbüroo käskkiri.....	35
11. Maaparandussüsteemi ehitise maa-ala siht- või kasutusotstarbe kooskõlastuse teatis.....	36
12. Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastus.....	37
13. Tartu Teedevalitsuse kooskõlastus.....	38
14. Kooskõlastuste määramine.....	40
15. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta.....	41
16. Väljavõte ajalehest Postimees 12.05.2006 nr. 109 (4684).....	42

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringu algatamise taotlus Tartu Vallavalitsusele
- Planeerimisseadus
- Tartu valla ehitusmäärus

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine, anda lahendused liikluskorraldusele ning tehnovõrkudele.

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

- Ojaääre (Tartu maakond, Tartu vald, Vahi küla) omanik OÜ Mantrum; pindala 2,13 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.
- Markuse (Tartu maakond, Tartu vald, Vahi küla) omanik Aleksander Topper; pindala 20,21 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering
- Tartu valla arengukava
- Tartu valla ehitusmäärus
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed“ (1999/2000).
- Vahi küla Jõesoo kinnistu detailplaneering

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Ojaääre ja Markuse kinnistu geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 14-15.06.2004 a. OÜ Brom Maamõõtmise poolt (litsentsi nr EG-10009077-001 04.04.2003.a.), töö nr. I-182.

1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isik: OÜ Mantrum

Volitatud isik: Nikolai Jakovlev

Aadress: Lähte 36-21; Tartu vald

Telefon: 50 30 102

Planeeringu koostamisest huvitatud isik : Aleksander Topper

Aadress: Vahi küla 9-5; Tartu vald

Telefon: 56 472 359

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. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeringuala pindala on ca 7 ha. Suurem osa sellest on sööti jäänud heinamaa, mis ei leia enam põllumajanduslikku rakendust. Planeeritav ala jääb kõrgusvahemikku 32.12...41.76. Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Maramaa külas ca 2 km kaugusele Tartu linna piirist.

Planeeritava ala idaosas asub krohvitud kivihoone. Ala läänepoolses osas asuvad mitmed kuivenduskraavid. Ojääre kinnistu kaguossa jääb maaparandussüsteemi eesvool, mille ehituskeeluvöönd on 25, kalda piiranguvöönd 50 ja veekaitsevöönd 10 meetrit. Planeeritaval alal rohkem tehnorajatisi ega -trasse ei asu.

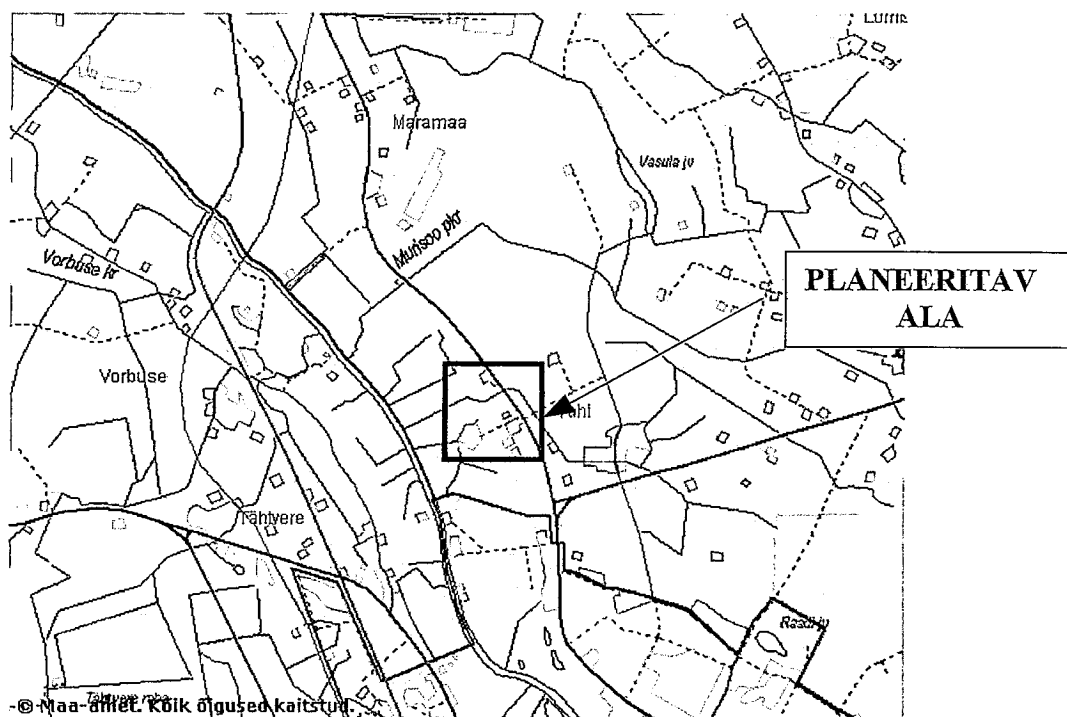
2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Vahi külas ca 2 km kaugusele Tartu linna piirist. Lähialal asuvad üksikud hooned, mis on valdavalt ühe- kuni kahekorruselised eramajad või korruselamud. Alast põhjasuunas jäävad ehitusjärgus eramud.

Planeeritav ala piirneb ida suunas loode-kagu suunalise asfalteeritud Tartu-Jõgeva-Aravete maanteega. Tartu-Jõgeva-Aravete maantee kaitsevöönd on 50, sanitaarkaitsevöönd on 200 ja mõjuvöönd 1500 meetrit. Alast põhja suunas jääb Jõesoo kinnistu detailplaneeringuga planeeritud ala. Planeeritavast alast ca 0,5 km kaugusele jääb läänesuunas Suur-Emajõgi.

Planeeringuala side Tartu linnaga on hea (mööda Tartu-Jõgeva-Aravete maanteed ja Puiestee tänavat). Planeeringuala kirdenurgas asub bussipeatus, mille kaudu on tagatud ilma transpordivahendita inimese liikumine. Seoses soodsa asukohaga (vahetu Tartu linna lähedus, asfalteeritud põhiteed) on planeeritava ala potentsiaaliks kujuneda Tartu eeslinnaks.

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



Käsitletava ala piirinaabrid on: kirdesuunas jääv Nõmmiku kinnistu (väikeelamumaa); kagu- ja lõunaosa piirab Mütta kinnistu (maatulundusmaa); läänesuunas piirneb riigi reservmaa piiriettepanekuga AT031218086 alaga ning loodeosa Jõesoo kinnistuga (maatulundusmaa). Põhjaosas piirneb planeeringuala nagu eelpool mainitud Jõesoo kinnistu detailplaneeringuga planeeritud maa-alaga. Planeeringualast läänes jätkub Markuse kinnistu.

Tabel 1. Planeeringueelsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed

Krunt	Planeeringueelne pindala	Planeeringueelne sihtotsatrv
Markuse	20,21 ha	100 % maatulundusmaa
Ojaääre	2,13 ha	100 % maatulundusmaa

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal moodustatakse 28 uut krunti - 24 väikeelamumaa, üks maatulundusmaa, üks üldmaa ja kaks transpordimaa sihtotstarbega krunti. Kruntide ehitusõigused ja kruntide piirid on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 2).

3.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga nähakse ette uushoonestusalad väikeelamute ehitamiseks. Krundile positsiooninumbri 26 võib ehitada 2-korruselise korruselamu või üksikelamu. Väikeelamute kruntidele võib paigutada ühe põhi- ja ühe abihoone. Detailplaneeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon (vt. põhijoonis) ja hoonete katuseharjad peavad paiknema tänavaga (ehitusjoonega) paralleelselt, v.a. krunt positsiooninumbri 26, kus hoone katusehari peab paiknema paralleelselt Tartu-Jõgeva-Aravete maanteega. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Kruntide ehitusõigusega (vt. tabel põhijoonisel) on määratud: krundi planeeritud pindala, sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, max lubatud põhihoone korruselisus, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind; max sokli kõrgus maapinnast, põhihoone suurim lubatud katuseharja kõrgus maapinnast ja katusekalle.

3.3. 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.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodud tabelis 2 (kehitavad põhi- ja abihoone puhul).

Tabel 2. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurset nõuded

Katusekalle	30-45°
Põhilised viimistlusmaterjalid	välisviimistlusmaterjalina on soovitatav kasutada puit-kivimaterjale ja krohvi keelatud kasutada imiteerivaid materjale (plastik- ja plekkvooder ning viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon); samuti palkmaja ehitamine.
Katusetüübid /värvid	Viil-, püramiid- katus punane, pruun, roheline ja must
Piirete tüübid	hõre metall-, puitaed või võrkaed hekkidega kombineeritult maksimaalse kõrgusega kuni 1,2 m. Lubamatud on plank-, betoon- või plekkaiad.

Põhihoone võib olla 1-korruseline ja maksimaalse kõrgusega 6,5 meetrit. Sokli kõrgus maapinnast võib olla maksimaalselt 0,6 meetrit.

3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepäas planeeritavale alale toimub Jõesoo detailplaneeringuga kavandatud tänavate kaudu ja Ojaääre kinnistu mahasõidult. Täiendavaid mahasõite Tartu-Jõgeva-Aravete riigimaanteelt ei ole. (Tartu-Jõgeva-Aravete maantee kaitsevöönd on 50, sanitaarkaitsevöönd on 200 ja mõjuvöönd 1500 meetrit.) Kruuntidele on juurdepäas kavandatud 14,0 meetri laiuse transpordimaa abil. Sõidutee on 6,5 meetrine laiune. Ühele poole sõidutee kõrvale on planeeritud 3,5 meetri laiune kahesuunaline jalgrattaliiklusega kõnnitee ja teisele poole sõiduteed on planeeritud rentsliriba (täpsustatakse tee projekteerimisel) sademeevee äravooluks, mis juhatakse kraavidesse. Esialgseks teekatteks võib olla kruus või killustik. Hiljem, kui elamuala on enamjaolt välja ehitatud, on soovitatav tee tolmamise vältimiseks asfalteerida. Planeeringuga on antud tee planeeritud kõrgusarvud.

Planeeringuga on määratud juurdepäas kruuntidele ja jalakäijate kõnniteed. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismõnidele: eramule 2...3 parklakohta. Korterite projekteerimisel arvestada parkimismõnne, et vastavate korterite arv ühtiks parkimiskohtade arvuga.

3.6. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord

Planeeringuala lääneossa jääb kasesalu, mis säilitatakse eraldi haljasalana. Suuremad leht- ja okaspuuderivid jäävad valdavalt ala keskossa, ala lõunaosas kraavi kaldal kasvavad ka üksikud lehtpuud, samuti on haljastatud ala idaosa, kuhu jääb paralleelselt maanteega paiknev

puuderivi ja üksikult paiknevad lehtpuud. Olemasolev/säilitatav, likvideeritav planeeritud haljastus on näidatud planeeringu põhijoonisel (vt joonis2). Ühepereelamute kruntidele kohustuslikku kõrghaljastust määratud ei ole. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntidele haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ja põõsaid suhtearvuga vähemalt 4/1. Peale hoonestuse ja kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 70% krundi pindalast.

3.7. Tehnovõrgud

3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon, sadeveekanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus

Veevarustus on tagatud Jõesoo detailplaneeringuga kavandatud puurkaevu abil. Planeeritav veetarbimine igale planeeritavale alale jääva krundi kohta on $0,5 \text{ m}^3$ ja planeeritav arvutuslik veetarbimine on $11 \text{ m}^3/\text{d}$.

Reovee puhastamine on tagatud Jõesoo kinnistu detailplaneeringuga kavandatud puhastusseadme abil, mis jääb planeeritavast alast loodesse. Planeeritav reoveehulk planeeritavasse alasse jääva elamukrundi kohta on $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ ja planeeritav arvutuslik reoveehulk kogu alale on max $11 \text{ m}^3/\text{d}$. Hiljem kui ehitatakse välja mööda Tartu-Jõgeva-Aravete maantee serva kulgev kanalisatsioonitrass, mis ühendatakse Tartu linna ühiskanalisatsiooniga, ühendatakse ka planeeringualal paiknevad kanalisatsioonitrassid eelpool mainitud trassiga.

Sademevee äravooluks tänavalt on sõidutee kõrvale ette nähtud rentsliiriba, sadevesi juhitakse kraavi. Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

Kruntidele positsiooninumbritega 3, 4, 6, 10, 11 ja 12 jäävate kraavide asemel on ette nähtud ehitada torudrenaaž. Kruntidel positsiooninumbritega 1,2,3 põhjaküljes olev kraav säilib (veekaitsevöönd 1 meeter) ja seda ei või likvideerida.

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse planeeritud tuletõrje veevõtukohtadest (maa-alused mahuti). Veevõtukohta mahutavus peab olema selline, et selle veega oleks võimalik kolm tundi pidevalt kustutada, mis teeb mahutavuseks ca 450m^3 . Tehnovõrkude planeeringul (joonis 3) on näidatud tuletõrje veevõtukohtad.

3.7.2. Elektrivarustus

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on planeeritud olemasolevast "Jõesoo" 15/0,4kV alajaamast 0,4kV kaabelliinidega. Liitumispunktid (möötekilbid) on ette nähtud planeeritavate tänavate äärde kinnistute piiridele arvestusega üks möötekilp mitme eramu peale. Elektrivarustuse tehnilised tingimused on toodud lisas (Eesti Energia tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 58808 ja 50013).

3.7.3. Sidevarustus

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

3.7.4. 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 4. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnorajatis	Rajatava trassi ligikaudne pikkus, m
Vetrass	ca 675
Kanaliseerimisvõrk	ca 760
Elektrikaabel	ca 690
Drenaaž	ca 360

Hoonete kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil.

3.9. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused.

Servituutide seadmise vajadus ja kitsendused on ära näidatud joonisel 3. Planeeritud maakasutus ja kitsendused.

3.10. 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.

3.11. Planeeringu rakendamise võimalused

Kavandatava tee ja vajalikud tehnovõrgud ehitab välja planeeritava ala arendaja. Hoonete ehitamiseks ei väljastata Tartu Vallavalituses poolt enne ehitusluba, kui teed ja trassid on välja ehitatud.

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Kahjud hüvitatakse igakordse omaniku poolt.