

Töö nr: DP 0175

KÄRKNA KÜLA SAARE-ANTSU KINNISTU
DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Malle Ranne

OÜ Brom juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2005

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. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	7
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	7
3. PLANEERINGU LAHENDUS	8
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
3.2. Krundi ehitusõigus	8
3.3. Ehitistevahelised kujad.....	8
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	9
3.6. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord	9
3.7. Tehnovõrgud	10
3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus	10
3.7.2. Elektrivarustus.....	10
3.7.3. Sidevarustus	10
3.7.4. Soojavarustus	10
3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine.....	11
3.9. Servituutide ja naabusõiguste vajadus	11
3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
3.11. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused..	12
4. KOOSKÕLASTUSED.....	13
5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED.....	14

JOONISED.....	14
1. Situatsiooniskeem.....	15
2. Olemasolev olukord M 1:500.....	16
3. Põhijoonis M 1:500.....	17
LISAD.....	20
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta.....	21
2. Detailplaneeringu lähteülesanne.....	22
3. Detailplaneerimise algatamise taotlus.....	24
4. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna väljavõte.....	25
5. Maapelane filterpeenar.....	27
6. Tartu Maaparandusbüroo käskkiri.....	28
7. Maparandussüsteemi ehitise maa-ala siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse teatis.....	29

SELETUSKIRI

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava maa-ala jagamine viieks väikeelamumaa krundiks ja kruntidele ehitusõiguse määramine, anda lahendused liikluskorraldusele ning tehnoõrkudele.

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

- Saare-Antsu (Tartu maakond, Tartu vald, Kärkna küla) katastritunnus 79401:002:0371; omanik Malle Ranne; pindala 15,9 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

1.3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

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

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Saare-Antsu kinnistu geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 08.05.2004 a. Desmantes OÜ poolt (litsensti nr EG-10943323-0001), töö nr. 1-5-2004.

1.5. Planeeringu tellijate andmed

Tellija: Malle Ranne
Aadress: Elva 40A, Tartu 50411
Telefon: 53 310 308

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

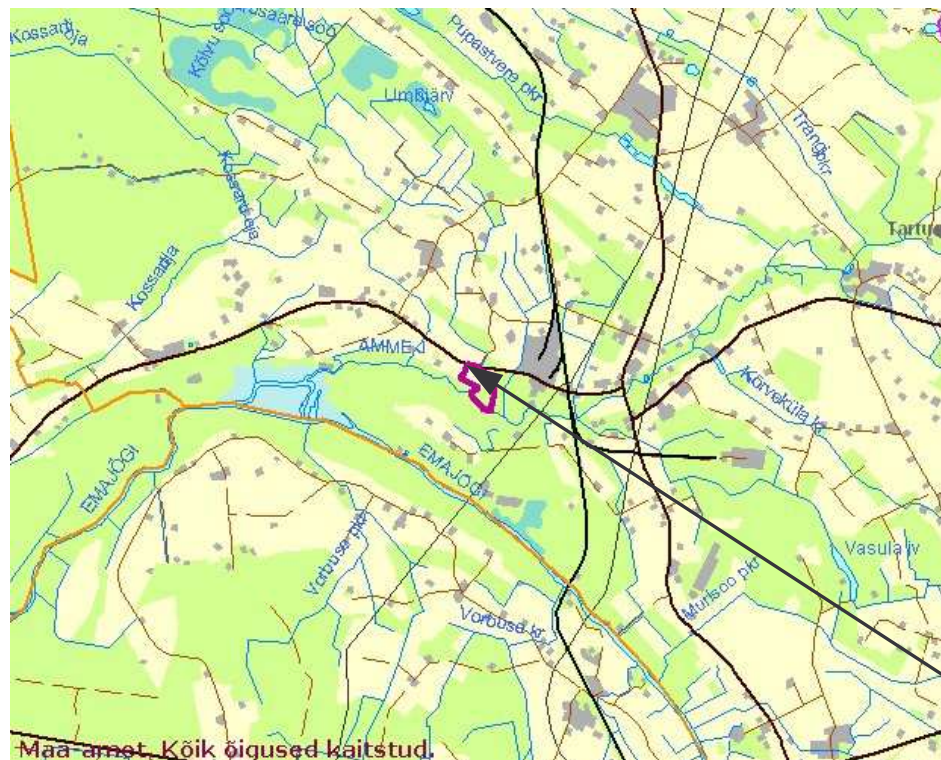
Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel on toodud planeeringu lisas.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal

Planeeringuala asub Tartu vallas Kärkna külas. Planeeritava ala pindala on ca 10 ha. Planeeringuala hõlmab Saare-Antsu mü lääneosa, mille olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

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



Põhjast piirneb planeeritav ala Kärevere-Kärkna maanteega, mille tee kaitsevöönd on 50, sanitaarkaitsevöönd 60 ja mõjuvöönd 300 meetrit. Kirdest, idast ja kagust piirneb planeeringuala Tülba (maatulundusmaa) maaüksusega. Planeeringuala piirist lõunas jätkub Saare-Antsu kinnistu. Edelast, läänest ja loodest piirneb Saare-Antsu kinnistu Kangro (maatulundusmaa) kinnistuga.

Planeeringuala lähieümbrusesse (alast lõunas) jääb Amme-jõgi, mille kalda piiranguvöönd on 100 meetrit ja ehituskeeluvöönd 50 meetrit või metsamaa piirini. Amme jõe veekaitsevööndi (majandustegevus keelatud) laius on 10 meetrit. Amme jõe kaldal on igapäevase kasutamiseks avatud 4 m laiune kallasrada, mida krundi omanik ei tohi sulgeda.

Reljeef on suhteliselt tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad 34.26 –37.73 vahemikku.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

3. PLANEERINGU LAHENDUS

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

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

3.2. 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 ehitamiseks. Põhihoone ja abihoone jaoks on näidatud eraldi hoonestusosalad (vt põhijoonis). Abihoone võib ehitada ka joonisel tingmäärgiga planeeritud hoonestusala põhihoonele –tähistatud ala sisse. Viimasel juhul peab olema täidetud nõue, et abihoone paikneks elamust maantee suhtes tagapool. Detailplaneeringuga on lubatud ehitada igale krundile üks põhihoone (elamu) ja 2 abihoonet. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 300 m². Põhihoone harjajoon peab jääma paralleelselt Kärevere-Kärkna maanteega. Abihoone ehitamisel vältida drenaaži vigastamist. Juhul kui on drenaaži vigastatud asendada vigastatud osa sama läbimõõdu plasttoruga. Saare maaüksusel olev hoone loetakse detailplaneeringu järgi põhihooneks, mistõttu võib sinna ehitada ainult 2 abihoonet.

Kruntide ehitusõigusega (vt põhijoonis) on määratud: krundi planeeritud pindala, sihtotstarve, hoonete maksimaalne lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind krundil, maksimaalne lubatud põhihoone korruselisus, lubatud katusekalde vahemik, minimaalne lubatud tulepüsivusklass, maksimaalne sokli kõrgus maapinnast ja põhihoone maksimaalne lubatud katuseharja kõrgus.

Hoonestatavad alad on näidatud põhijoonisel (joonis 2).

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 10 m. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada

kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 1. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded (kehtivad nii põhi- kui abihoone puhul)

Katusekalle/katusetüübid	30-45° / viil-, kelp- ja mansardkatus
Korruselisus	2 korrust, teine korrus peab olema katusekorrus
Põhilised viimistlusmaterjalid	välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada kombineerituna kivi, laudvooder, klaas, krohv keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (plastik- ja plekkvooder) ning viimistluskatteta materjale (betoon ja gaasbetoon).
Minimaalne tulepüsivusaste	TP3
Piirete tüübid	hõre puitaed või võrkaed hekkidega kombineeritult maksimaalse kõrgusega kuni 1,4 m. Lubamatud on betoonmoodul- või plekkaiad.

3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Asfaltkattega Kärevere-Kärkna maanteelt on kruntidele juurdepääs kavandatud 10 meetri laiuse transpordimaa abil. Sõidutee on 5,0 meetrine laiune. Soovitav teekate on kruus või killustik. Detailplaneeringuga on antud uue tee kõrgusarvud iseloomulikes kohtades, mida hilisemal projekteerimisel aluseks võtta. Planeeritav tee määratakse avalikult kasutatavaks teeks teeseaduses sätestatud korras.

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

3.6. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord

Planeeritav ala on maakasutusest välja jäänud põllumaa, olemasolev kõrghaljastus käsitletaval alal puudub. Planeeringuala piirneb kagust, lõunast ja edelast puistuga. Kohustuslikke

kõrghaljastusega alasid ei ole detailplaneeringuga määratud. Krundisisene haljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomanike soovile. Soovitatav on rajada Kärvere-Kärkna maanteest 50 meetri kaugusele haljastus müratõkkeks. Haljastamise rajamisel on soovitatav kasutada heitlehiseid ja igihaljaid puid võrdse osakaaluga.

3.7. Tehnovõrgud

3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus

Veevarustus on tagatud kruntidele planeeritud salvkaevude abil. Planeeritav veetarbimine iga krundi kohta on max $0,5 \text{ d/m}^3$.

Kuna planeeritud territoorium jääb alale, kus põhjavesi on nõrgalt kaitstud, siis reovesi puhastatakse igal krundil maapealse filtersüsteemi abil (vt. lisa 5). Filterpeenar isoleerida vettpidava voodriga. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 16.mai 2001.a. nr. 171 §6 on omapuhasti kuja 10 meetrit (v.a. septikul), septiku kuja on vähemalt 5 meetrit. Planeeritav reoveehulk igal krundil on max $0,5 \text{ m}^3/\text{d}$ ja kruntidel kokku $2,5 \text{ m}^3/\text{d}$. Filterpeenrast tulev vesi juhitakse kraavi. Puhastist tuleva heitvee eesvoolu juhtimisel on vajalik vee erikasutusluba.

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse planeeritud tiigist. Tuletõrje veevõtukoht on näidatud tehnovõrkude planeeringul (vt joonis 3). Tuletõrje veevõtukohani on juurdepääs tagatud servituudiga.

3.7.2. Elektrivarustus

Planeeritava ala objektide elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva alajaama baasil 0,4 kV õhuliinidega. Planeeritud kruntide elektrivarustuseks on ette nähtud liinikoridorid 0,4 kV kaabelliinidele. Tulevaste kinnistute piiridele on ette nähtud 0,4 kV mõõtekilbid.

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- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Trasside asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringul (joonis 3).

3.8.Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine

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

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Ohtlikud jäätmed tuleb üle anda ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõtjale. Orgaanilised jäätmed on ssovitav komposteerida krundil.

3.9.Servituutide ja naabusõiguste vajadus

Planeeritavale alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused.

Tabel 2 Servituudid ja kitsendused

Planeeritud krunt	Ettepanek kitsenduste, servituudi ja naabusõiguste kehtestamiseks
Tartu vald,Kärkna küla, Tamme	Kärevere-Kärkna tee kaitsevöönd 50 m; Amme jõe piiranguvöönd 100 m; maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd 50m; maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25m; maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd 1m; perspektiivse elektri kaabli servituut; puhastist tuleva veetrassi servituut
Tartu vald,Kärkna küla, Kase	Kärevere-Kärkna tee kaitsevöönd 50 m; Amme jõe piiranguvöönd 100 m; maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd 50m; maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25m; puhastist tuleva veetrassi servituut
Tartu vald,Kärkna küla, Kuuse	Amme jõe piiranguvöönd 100 m; maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd 50m; puhastist tuleva veetrassi servituut
Tartu vald,Kärkna küla, Haava	Amme jõe piiranguvöönd 100 m; maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd 50m
Tartu vald,Kärkna küla, Saare	Kärevere-Kärkna tee kaitsevöönd 50 m; Amme jõe piiranguvöönd 100 m;

	Elektriliini kaitsevöönd - (kaitsevööndi ulatus 10 m); tuletõrje veevõtukohani viiva juurdepääsu servituut; maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd 50m; maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25m, maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd 1m
Tartu vald, Kärkna küla, Toominga	Amme jõe piiranguvöönd 100 m; Amme jõe ehituskeeluvöönd metsamaa lõpuni; veekaitsevöönd 10 m ja kallasrada 4 m; maaparandussüsteemi eesvoolu piiranguvöönd 50m; maaparandussüsteemi eesvoolu ehituskeeluvöönd 25m; maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevöönd 1m

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809 – 1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- elanikes omanikutunde tekitamine
- selgelt eristatav juurdepääs
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabri-, videovalve) ja valgustatus
- lukustatud siseruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

3.11. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

4. KOOSKÕLASTUSED

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

5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

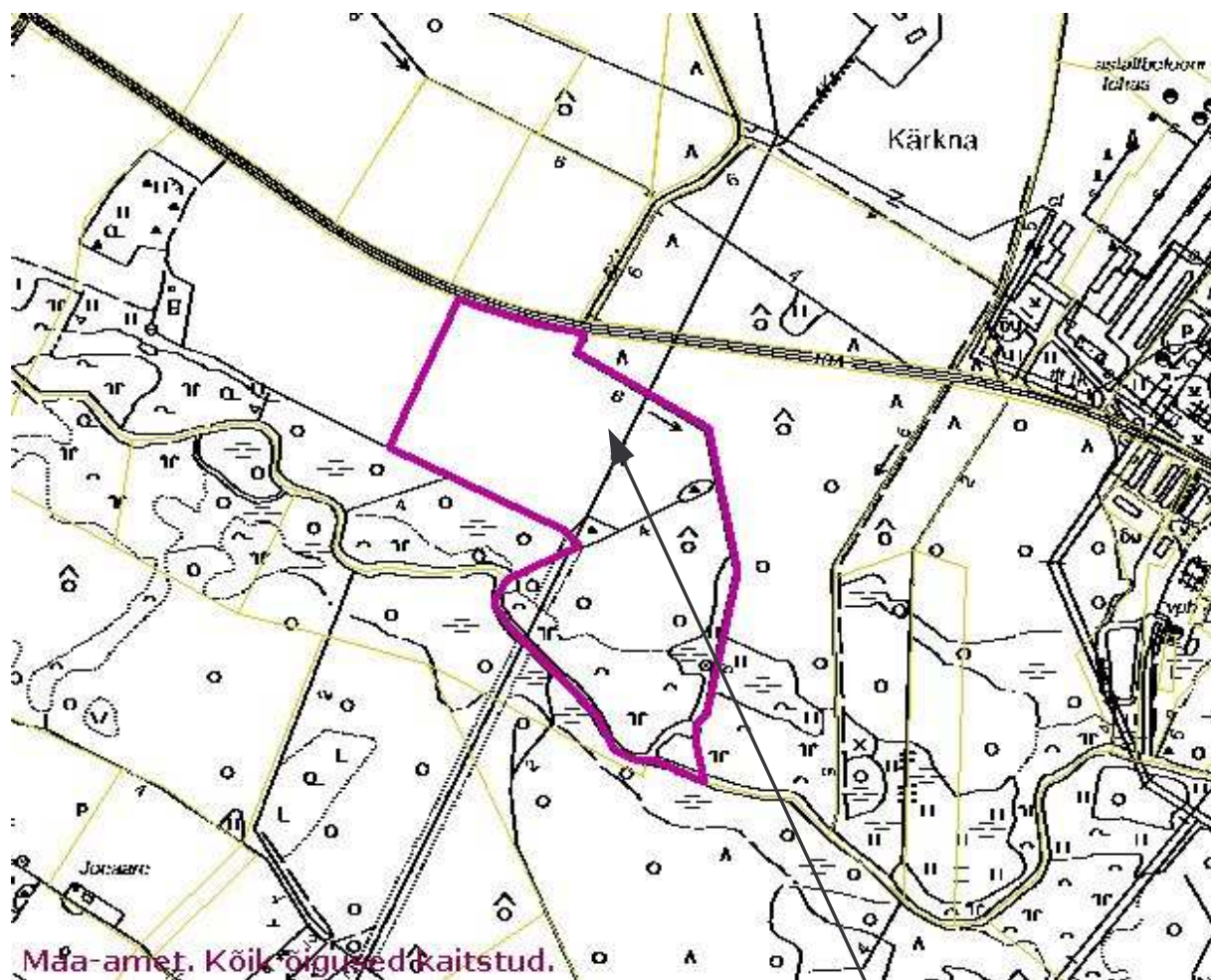
Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev	kooskõlastav asutus	lk
01.09.2005	Tartu Maaparandusbüroo (Hannes Puu – juhataja)	28
21.09.2005	Tartu Teedevalitsus (Jüri Tomson – juhataja asetäitja)	13
05.10.2005	Tartumaa Keskkonnateenistus (Jalmar Mandel - juhataja)	30
10.10.2005	Tartumaa Päästeteenistus (Peeter Kaitsa – juhtivinspektor)	19
11.10.2005	AS Eesti Energia (Taivo Huik – juhtivspetsialist)	13

JOONISED

SITUATSIOONI SKEEM

M 1:10 000



SAARE-ANTSU
KINNISTU

LISAD