

OÜ TAEVANE

KIRDE TN. 2 ELVA 61506
Äriregister 10150960

TÖÖ NR. DP-05-01

ASJAST HUVITATUD ISIK : ANDRES RIKKINEN



TARTU VALLAS, VÕIBLA KÜLAS, ROJASILLA
(ROOSILLA) KINNISTU IV MAATÜKI OSAALA
DETAILPLANEERING.

Köide: SELETUSKIRI JA PLANEERIMISJONISED.

Arhitekt:  Ants Mäesalu

MTR: EEP 00386

AUGUST 2005.A.
ELVA

KÖITE SISUKORD :

A. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÕIGUSLIK ALUS:

1. Tartu Vallavalitsuse korraldus nr.155 06.04.2005.a.

B. SELETUSKIRI :

- 1.0. Koostamise eesmärk.
- 2.0. Nõuete kehtivus ja ulatus.
- 3.0. Koostamise alused.
- 4.0. Planeeritava ala funktsionaalsed seosed.
- 5.0. Krundijaotus.
- 6.0. Ehituslikud nõuded.
- 7.0. Ehitusõigus.
- 8.0. Arhitektuursed nõuded.
- 9.0. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.
- 10.0. Haljastus ja heakord.
- 11.0. Tehnovõrgud ja –rajatised.
- 12.0. Tuleohutuse tagamine.
- 13.0. Keskkonnakaitse abinõud.
- 14.0. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel.
- 15.0. Servituutide seadmise vajadus.
- 16.0. Seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused.
- 17.0. Planeeringu rakendamine

C. PLANEERIMISJONISED :

- | | | |
|--|------------|------|
| 1. SITUATSIOONI SKEEM | (1:10 000) | GP-1 |
| 2. TUGIPLAAN | (1 : 1000) | GP-2 |
| 3. EHITUSÕIGUSE PLAAN
KOOS TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAANIGA | (1 : 1000) | GP-3 |

D. KOOSKÕLASTUSED

LISAD

Koostas: Ants Mäesalu



SELETUSKIRI :

1.0. Koostamise eesmärk:

Käesolev detailplaneering on koostatud asjast huvitatud isiku Andres Rikkinen'i tellimusel Tartu vallas, Võibla külas, Rojasilla (Roosilla) kinnistu IV maatüki osaalale, eesmärgiga muuta maakasutuse sihtotstarvet, moodustada väikeelamumaa krunte ning määrata kruntidele ehitusõigust. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Vallavalitsuse korraldus nr.155 06.04.2005.a.

2.0. Nõuete kehtivus ja ulatus:

Detailplaneering kehtib planeeringu lahendusega määratud osa-ala piirides (vt. joonis GP-3).

3.0. Koostamise alused:

3.1. Planeerimise alus:

3.1.1. Tartu maakonna üldplaneering.

3.1.2. Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus.

3.2. Algamise lähteseisukohad ja huvid:

Detailplaneeringu algatamise aluseks on asjast huvitatud isiku kinnistu omaniku Andres Rikkinen'i avaldus Tartu Vallavalitsusele 03.03.2005.a. Eesmärgiks on muuta maakasutuse sihtotstarvet, moodustada väikeelamumaa krunte ning määrata kruntidele ehitusõigus.

3.3. Õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused:

Planeeringuala läbib 0,4KV õhuliini, millele on määratud kaitsetsoon. Planeeringualale on välja ehitatud maaparanduse drenaaživõrk, millega on planeeringu lahenduse koostamisel arvestatud. Planeeringuala asub osaliselt Tartu-Jõgeva tugimaantee nr.39 kaitsetsoonis, millega on planeeringu lahenduse koostamisel arvestatud.

3.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende kavandatav muutmine:

Tartu valla, Võibla küla, Rojasilla (Roosilla) kinnistu IV maatüki kohta ei ole kehtivat detailplaneeringut. Samuti ei ole kehtivaid detailplaneeringuid planeeringualaga külgnevate kruntide kohta.

3.5. Geodeetiline mõõdistus, geoloogilised ja muud uuringud:

Detailplaneeringu tugiplaanina on kasutatud OÜ ELKER RMT poolt 31.03.2005.a. koostatud geodeetilist alusplaani (Töö nr. Tar-21L). Geoloogilised uuringud planeeringualal puuduvad. Muud uuringud planeeringu alal puuduvad.

4.0. Planeeritava ala funktsionaalsed seosed:

Planeeringuala asub Tartu vallas, Võibla külas Tartu-Jõgeva tugimaante nr.39 vahetus naabruses madala haljastusega hoonestamata alal. Bussipeatus asub 200 meetri kaugusel.

5.0. Krundijaotus:

5.1. Olemasolev krundijaotus, aadress, pind ja maakasutuse sihtotstarve:

Tartu valla, Võibla küla, Rojasilla (Roosilla) IV maatükk on kinnistu, katastrinumbriga 79401:003:0009. Kinnistu omanikuks on Andres Rikkinen. Kinnistu IV maatüki pind on 11,2 ha. Maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Detailplaneering haarab sellest 3,5 ha.

5.2. Planeeritud krundijaotus ja maakasutuse sihtotstarve:

Detailplaneeringuga muudetakse kinnistu IV maatüki osaala maakasutuse sihtotstarve planeeritavatel kruntidel pos. nr.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ja 13 väikeelamumaaks (EE 100%) ja krundil pos. nr.14 transpordimaaks (L 100%).

6.0. Ehituslikud nõuded:

6.1. Piirkonna omapära ja sellega arvestamine:

Antud osaalal ei ole väljakujunenud tänavavõrgustikku. Planeeritav osaala on hoonestamata. Uue hoonestuse rajamine on planeeritud Rojasilla (Roosilla) kinnistu IV maatüki lõuna-ida poolsele alale. Krundid pos. nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ja 13 on planeeritud väikeelamumaa kruntideks 1 kuni 2 korruselise hoonestusega.

6.2. Hoonestusalade määramise põhimõtted:

Igale elamukrundile on planeeritud üks hoonestusala. Hoonestusala kaugus krundi piirist on ülesantud joonisel GP-3.

6.3. Ehitusjooned ja nende tähendus:

Planeeringu lahendusega on määratud kahte liiki ehitusjooned : ehitusjoon ja kohustuslik ehitusjoon. Ehitusjoon ei nõua ehitiste püstitamist ehitusjoonele, lubatud on teha tagasiastet ehitusjoonest. Kohustuslik ehitusjoon nõuab hoone põhimahu paiknemist ehitusjoonel.

6.4. Ehituskeelualad ja nende tähendus:

Ehituskeeluala on ehitusjoontega ümbritsetud hoonestussalade ja krundi piiride vaheline ala. Ehituskeelualale on lubatud rajada krundisiseseid teid ja parkimisala ning piirdeaeda.

6.5. Kujad:

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud planeeritud ehitiste tulepüsivusklassist TP 3 tulenevate tuleohutuskujadega ja riigimaantee kaitsetsooni piiriga (50 m tee teljest).

6.6. Hoonestuse korruselisus:

Elamukruntidele rajatav hoonestus on lubatud projekteerida elamute osas kuni 2-e korruselisena ja abihoonete osas 1-e korruselisena. Igale krundile on lubatud rajada maksimaalselt 2 hoonet (1 elamu ja 1 abihoone).

7.0. Ehitusõigus:

7.1. Krundi kasutamise sihtotstarbed:

Kruntidele pos. nr.1 kuni 13 planeeritud kasutamise sihtotstarbeks on ette nähtud EE 0010 (väikeelamumaa) ja krundi pos. nr.14 kasutamise sihtotstarbeks on ette nähtud L 007 (transpordimaa).

7.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil:

Maksimaalselt on lubatud rajada kruntidele pos. nr. 1 kuni 13 kaks eraldiseisvat hoonet, üks ühepereelamu ja üks majandushoone.

7.3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala:

Kruntide pos. nr.1 kuni 13 suurim lubatud ehitusalune pindala on 250 m².

7.4. Hoonete maksimaalselt lubatud kõrgus:

Elamute maksimaalselt lubatud kõrgus on kaks korrust (koos katusekorrusega).

Kahekorruselistele elamutele ei ole lubatud projekteerida täiendavat katusekorrust. Elamute suurim lubatud katuseharja kõrgus maapinnast on 10,0 m ja räästa suurim lubatud kõrgus maapinnast on 7,0 m. Abihoonete maksimaalselt lubatud kõrgus on üks korrus. Abihoonete suurim lubatud katuseharja kõrgus maapinnast on 6,0 m ja räästa suurim lubatud kõrgus maapinnast on 3,5 m.

8.0. Arhitektuursed nõuded:

8.1. Ehitiste domineerivate põhimahtude ja katuste harjajoonte suunad:

Kruntide pos. nr.5 kuni 9 katuste harjajooned on ette nähtud paralleelsetena Tartu-Jõgeva riigimaanteea. Teiste kruntide katuste harjajooned võivad olla risti või paralleelsed osaalale planeeritud tänavaga.

8.2. Katusekallete lubatud vahemik:

Kruntidele pos. nr.1 kuni 13 projekteeritava hoonestuse domineerivate katusekallete lubatud vahemik on 10⁰ kuni 45⁰.

8.3. Nõuded välisviimistlusele:

Seinakattematerjalideks on lubatud tarvitada puitu, fassaadikivi ja krohvi. (ei ole lubatud metallist katet). Katusekattematerjalidena on lubatud tarvitada katusekivi, plaatkatet ja värvitud profiil- või sileplekki.

9.0. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted:

9.1. Tänavate maa-alad ja nende elemendid:

Detailplaneeringuga on planeeritud Tartu-Jõgeva riigimaantee planeeringuala poolsele küljele maantee laiendus koos mahasõiduga planeeringualale vastavalt Maanteeameti Tartu Teedevalitsuse poolt väljastatud projekteerimistingimustele nr.7.4/539 13.06.2005.a.

Planeeringualale on planeeritud sisemine teedevõrk (kr. nr.14), soovitatavalt katta tolmuvaaba kattega. Siseteede tee maa-ala laiuseks on planeeritud 12,0 m. Siseteede sõidetava osa laiuseks (mahasõidul riigimaanteelt) on planeeritud 8,0m ja mõlemale poole kõnnitee, laiusega 2,0 m.

Kvartali sisese harutee sõidetava osa laiuks on planeeritud 7,0 m, ühele poole kõnnitee laiuks 2,0 m ja teisele poole murukattega haljasriba laiuks 3,0 m. Siseteed jäävad avalikku kasutusse.

9.2. Planeeritud juurdepääsud kruntidele:

Juurdepääs (juurdesõit) kruntidele on planeeritud planeeringuala sisetänavalt.

9.3. Liikluskorralduse põhimõtted:

Planeeringualale planeeritud sisemine tänavavõrgustik on ette nähtud kahesuunalise liiklusega.

9.4. Parkimiskorraldus:

Parkimine on ette nähtud lahendada kruntide sisemisel alal, igal krundil kaks parkimiskohta.

10.0. Haljastus ja heakord:

10.1. Säilitatav haljastus:

Planeeringualal puudub kõrghaljastus.

10.2. Kohustusliku haljastuse rajamine:

Planeeringuala Tartu-Jõgeva maantee poolsele küljele on ette nähtud rajada kõrghaljastus (krundid nr.4 kuni 9), üks rida lehtpuid.

10.3. Krundi heakorrastuse põhimõtted:

Kruntide sisesed uued teed ja platsid on ette nähtud katta plaatkattega. Kruntidele pos. nr.1 kuni 13 on lubatud rajada nii madalhalbastust kui ka kõrghalbastust.

10.4. Väikevormid:

Detailplaneering ei sea nõuet krundi sisestele väikevormidele.

10.5. Nõuded krundi piiretele:

Krundid on ette nähtud ümbritseda kuni 1,2 m kõrguse piirdeaia või hekiga. Piirdeaedade materjalina on lubatud kasutada puitu või aiavõrku. Ei ole lubatud kasutada massiivset müüristust. Piirdeaed rajada krundi piirile.

10.6. Vertikaalplaneerimine:

Planeeringu ala on langusega lõuna suunas. Planeeringualal puudub sademete vete kanalisatsioon. Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamise tingimuseks on, et sademete veed tuleb enamuses hajutada ja immutada krundi piirides või suunata tänava maaalale. Sademete vete suunamine naaberkruntidele ei ole lubatud või tuleb kooskõlastada naaberkruntide valdajatega.

11.0. Tehnovõrgud ja -rajatised:

11.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus:

Planeeringuala läbib 0,4 kV elektrivarustuse õhuliin, mis on lubatud ringi paigutada vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu Piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.62710 15.05.2005.a. 0,4kV ümberpaigutamine on planeeritud kruntidele pos. nr.1 kuni 4. Muud tehnovõrgud planeeringualal puuduvad.

11.2. Lubatud ja keelatud lahendused:

Keelatud on rajada krundile puurkaevu ja majandusvete immutussüsteemi. Hoonestuse puhta veega varustamiseks on planeeritud krundile nr.14 puhtaveetrass. Majandusvete ärajuhtimiseks on planeeritud krundile nr.14 kanalisatsioonitrass. Soojaga varustamine on lubatud ahikütte (tahkel kütusel) baasil, individuaalse väikekatlamaja (heledal kütteil või tahkel kütusel) baasil või elektrikütte baasil.

11.3. Tehnovõrkudele reserveeritud maa-alad:

Planeeringualale krundile nr.14 on planeeritud kanalisatsiooni trass, puhtavee trass ja elektrivarustuse 0,4 kV õhuliin koos jaotuskilpidega. Osaala põhjapoolsele küljele on planeeritud 15/0,4 kV mastalajaam. Ümberpaigaldatav 0,4 kV õhuliin on planeeritud kruntidele nr.1 kuni 4 koos kaitsetsooniga ja servituudi servituudi seadmise vajadusega maa-alaga. Puhta vee vajadus on 15 m³/ööpäevas.

12.0. Tuleohutuse tagamine:

12.1. Hoonestuse tulepüsivus ja kujad:

Detailplaneeringu koostamisel on võetud aluseks EESTI PROJEKTEERIMISNORMID ET-1 0109-0235 EPN10 (EHITISTE TULEOHUTUS) osa 1 (ÜLDEESKIRI). Detailplaneeringuga

on määratud kruntidele planeeritava hoonestuse minimaalselt lubatud tulepüsivusklassiks TP 3.

12.2. Juurdepääs hoonestusele:

Juurdepääs kruntidele on planeeritud planeeringuala sisemiselt tänavalt (krunt nr.14). Juurdepääsud hoonetele tuleb projekteerida vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrus nr.315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" toodud nõuetele.

12.3. Tuletõrje veevõtukohtad:

Tulekustutusvee saamiseks on planeeritud planeeringuala sisemisele tänavale tuletõrjervee hüdrantkaev.

13.0. Keskkonnakaitse abinõud:

13.1. Planeeritud lahenduse mõju keskkonnale:

Krundile ei ole planeeritud keskkonnaohtlike rajatisi. Olmejäätmed on ette nähtud koguda prügikonteineritesse ära vedamiseks prügilasse. Prügikonteinerid on ette nähtud paigaldada igale krundile eraldi.

13.2. Muud keskkonnakaitse tingimused:

Vt. p.11.2.

14.0. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel:

14.1. Looduskaitsealad, kaitstavad üksikobjektid ja kaitsevööndi ulatus:

Planeeringualal puuduvad.

14.2. Muinsuskaitseobjektid, kaitsevööndid ja arheoloogiliste uuringute vajadus:

Planeeringualal puuduvad.

14.3. Muud kaitsealad:

Planeeringualal puuduvad.

15.0. Servituutide seadmise vajadus:

Planeeringuga on ette nähtud servituutide seadmine vajadus kruntidele pos. nr.1, 2, 3, 4 ja 13 0,4 kV elektrivarustuse õhuliinile.

16.0. Seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused:

Planeeritavatel kruntidel pos. nr.1, 2, 3,4 ja 13 kitsendab tegevust 0,4kV õhuliin.

"Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatuse kinnitamine".

Vabariigi Valitsuse 20.jaanuari 1999.a. määrus nr.22.

"Energiaseaduse ja sellega seonduvate õigusaktide muutmise seadus".

Vastu võetud 10.juunil 1998.a.

Planeeritavatel kruntidel pos. nr.5, 6, 7, 8 ja 9 kitsendab tegevust 50 m Tartu-Jõgeva riigimaantee kaitsetsoon. Teeseadus (RT I 2005,11,44).

17.0. Planeeringu Rakendamine.

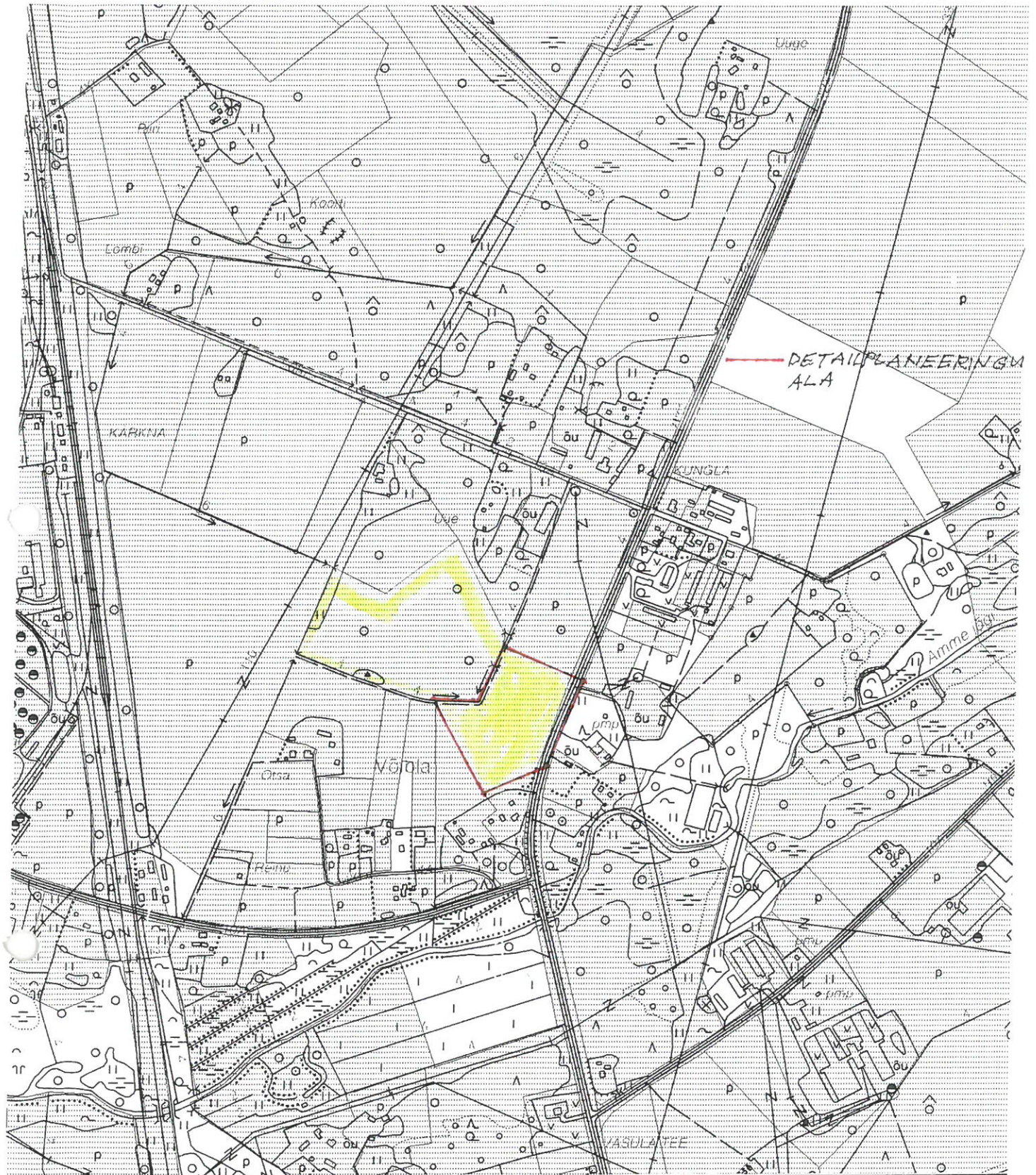
Käesolev detailplaneering määrab ära kruntide kasutamise sihtotstarbed, ehitusõiguse, tehnovõrkude võimaliku paigutuse ja liikluskorralduse lahenduse. Eelpool toodud punktid on lahendatud vastavalt väljastatud lähteülesandele. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele projektidele. Projekteerimise aluseks on Eesti Vabariigis kehtivad projekteerimismid. Kohalik omavalitsus võib anda lisaks välja kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Koostas:



Ants Mäesalu
arhitekt, EA Liidu liige

Elvas, august 2005.a.



OÜ TAEVANE KIRDE TN. 2 ELVA 61506 Äriregister: 10150960 MTR: EEP 000386		ASJAST HUVIDATUD ISIK ANDRES RIKKINEN			
		OBJEKT: TARTU VALLAS, VÕBLA KÜLAS, ROJASILLA (ROOSILLA) KINNISTU IV MAAÜKI DETAILPLANEERING.	TÖÖ № DP-05-01		
ARHITEKT A. MÄESALU <i>AM</i> 28.05	SITUATSIOONISKEEM M 1:10 000		STAAD DPL	OSA GP	LEHT 1