

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- * Andrus Pulst`i avaldus Tartu vallavalitsusele Suga maaüksuse (kü tunnus 79401:002:0594) ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks
- * Tartu Vallavalitsuse 01.03.2006.a. korraldus nr. 72 nimetatud Suga kinnistu detailplaneeringu algatamiseks ja lähteülesande kinnitamiseks
- * Planeerimisseadus
- * Tartu valla ehitismäärus

1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine

1.3. Planeeritava ala kruntide omanik ja kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve

- * Suga maaüksuse (kü 79401:002:0594) asukoht: Tartu maakond, Tartu vald, Maramaa küla
- * Omanik: Andrus Pulst
- * Pindala: 25617 m²
- * Sihtotstarve: 100% maatulundusmaa

1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- * On arvestatud detailplaneeringu lähteülesandes p.4 viidatud dokumentidega
- * Kehtivad detailplaneeringud planeeringualal puuduvad

1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- * Suga maaüksuse geodeetiline aluplaan M : 500 on koostatud 2006.a. aprillis AS Kobras poolt, (litsents EG10171636-0001 nr. 170MA)

1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isiku andmed

- * Planeeringu koostamisest huvitatud isik: Andrus Pulst (33208122733)
- * Elukoht: Tartu (50403), Luige tn. 2-3
- * Telefon: 7 380 192
- * E-mail: andpul@hotmail.ee

1.7. Planeeringu koostaja andmed

- * Koostaja: AS AA-LAN
- * Aadress: Tartumaa, Ülenurme vald
- * Telefon: 5 155 045
- * Faks: 7 307 288
- E-mail: allan@rehehotell.ee

2. PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Maramaa külas Suga maaüksusel (kü 79401:002:0594). Planeeritava ala pindala on ca 2.5 ha.

Olemasoleva maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa (M)

Planeeritav ala piirneb:

- * põhjast ja idast endise kuivenduskraaviga, mille taga Künnapuu kinistu (kü 79401:002:0014)
- * lõunast võrkpiirde ja kraavi taga asuva AÜ Maramaa 2 kinnistutega, mis koosneb seitsmest katastriüksusest (vt. detailplaneeringu joonise lehel DP-3 või geodeetilisel alusplaanil)
- * läänest kohaliku aiandusühistusse suunduva kruusateega, mille taga Kure kinnistu (kü 79401:002:0572) ja Suga kinnistu II (kü 79401:002:0593)

Aiandusühistu Maramaa 2 hooned planeeritava ala lõunapiiri taga on lääne-ida ja põhja-lõuna suunalised, korruselisus varieerub 1-2 koruse vahel, ehitusjoon ei ole välja kujunenud.

Planeeritava ala krundile pos. 4 jäävad juurviljakelder ja ajutised küttepuude varjualused likvideeritakse.

Olemasolev haljastus (põhiliselt kruntidel pos. 4; 5; 6 ja 7) säilitatakse võimalikult maksimaalselt.

Planeeringuala jääb kõrgusvahemikku 33,00 – 34,00 m.

Tehnovõrkudest läbib planeeritavat ala 0.4 kV madalpinge õhuliin, mis tõstetakse ümber ja paigaldatakse kaablisse.

Olemasolevat situatsiooni vaadata geodeetilisel maa-ala plaanil lehel DP-4.

2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntideks jaotamine. Ala kruntideks jaotamisest annab ülevaate detailplaneeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega (joonis nr. DP-3) ning tabel 1.

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Suga kinnistu (kü 79401:002:0594) 9-ks eraldiseisvaks krundiks, millest 8 on pereelamumaa sihtotstarbega (EP) ja 1 tee ja tänavamaa sihtotstarbega (LT). Planeeringueelne maakasutus – maatulundusmaa (M).

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

Krundi aadress	Pl.eelne pindala	Pl.järgne pindala	Pl.eelne maakasutus	Pl.järgne maakasutus
Suga tee 1	25617 m ²	3742 m ²	M 100%	EP100%
Suga tee 2	„	2349 m ²	M 100%	EP 100%
Suga tee 3	„	2490 m ²	M 100%	EP 100%
Suga tee 4	„	2825 m ²	M 100%	EP 100%
Suga tee 5	„	3388 m ²	M 100%	EP 100%
Suga tee 6	„	2594 m ²	M 100%	EP 100%
Suga tee 7	„	2526 m ²	M 100%	EP100%
Suga tee 8	„	3494 m ²	M 100%	EP 100%
Suga tee	„	2209 m ²	M 100%	LT 100%

2.3. Kruntide ehitusõigus

Kavandatud kruntidele on määratud ehitustingimused ühepereelamute ehitamiseks. Hoonestusalad on seotud kruntide piiridega. Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi pindala;
- 2) krundi maakasutuse sihtotstarve;
- 3) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala;
- 5) max lubatud korruselisus

Kruntide pindalad ja nende maakasutuse sihtotstarve on antud tabelis 1.

Hoonete suurim lubatud arv krundil on kaks (1 põhihoone ja 1 abihoone). Pereelamumaa krundile on lubatud ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamine.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil on 340 m².

Hoonete max lubatud korruselisus on elamtel 2 ja abihoonetel 1.

Hoonete suurim lubatud harja kõrgus planeeritavast maapinnast 8.5 m ja vähimad lubatud harjakõrgused elamutel 5.0 m ning abihoonetel 4.0 m.

Detailplaneeringu põhijoonisel (DP-3) on määratud hoonestusalad. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata, kuid reeglina ühtib ehitusjoon hoonestusala piiriga, mis määrab nõude, et hoone põhimassi ei püstitataks ettepoole ehitusjoonest, küll aga on lubatud ehitada hooneid nimetatud ehitusala piirjoonest tahapoole.

Reeglina on ehitusala piirjoon 5 m kaugusel krundi piirisi, teepoolsest piirist 7.5 m.

2.4. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised tuleohutuskujad peavad olema vastavuses Eesti Projekteerimisnomidega EPN 10.1- „Ehitiste tuleohutus”, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete minimaalseks kauguseks krundi piirist 5 m ja erinevatel kruntidel olevate hoonete omavaheliseks kauguseks 10 m.

Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3 – tuld kartvad hooned, samas on lubatud loomulikult ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuala kruntidele on ette nähtud ehitada maksimaalselt 2 hoonet – üks põhihoone (ühepereelamu) ja üks kõrvalhoone.

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- katuaekalle elamutel (hoone põhimahul) 20-40°, abihoonetel mitte üle 20°;
- katuste tüüpidena viil- ja kelpkatused;
- katuseharjade kulgemise suund elamutel paralleelselt planeeritava tee kulgemise suunaga, abihoonetel kas paralleelselt või risti sellrga;
- katusekatte materjalidena soovitatav plekk või kivi;
- välisviimistlusmaterjalidena krohv, puitlaudvooder, murtud kivivooder. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt.) kasutamine;
- ehitusjoon krundi teepoolsest piirist mitte lähemale kui 7.5 m;
- soklite kõrgus hoonetel mitte alla 0.3m planeeritavast maapinnast, sellest sõltuvalt ka hoonete suhtelised kõrgusmärgid 0.000.

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdesääs Suga kinnistule (kü tunnus 79401:002:0594) on seni toimunud kinnistu lääneosas paiknevalt aiandusühistusse Maramaa-2 suunduvalt kruusateelt. Käesoleva planeeringuga on kavandatud rajada nimetatud teelt 11m laiuse teekoridoriga 4.5m laiune tupiktee, mis tagaks väljapääsu vallateele tulevaste Suga tee1, Suga tee 2, Suga tee 3, Suga tee 4,

Suga tee 5, Suga tee 6, Suga tee 7 ja Suga tee 8 kruntide omanikele. Planeeritava tee rajamisele ette jäävad puud (põhiliselt võsa) kuuluvad likvideerimisele, tee on planeeritud kahe-suunalise liiklusega. Tupiktee lõpeb suurema platsiga, võimaldades sõidukitele ning teenindustranspordile tagasi pööramist. Jalakäiatele eraldi teed ei planeerita.

Elamukruntidel lahendatakse parkimine krundisisesele.

Tee ning parklate katendid lahendada selliselt, et oleks tagatud sadevee imbumine pinnasesse.

2.7. Säilitatav ja rajatav haljasus, heakord

Olemasoleva haljastuse kinnistukruntidel moodustab põhiliselt lepvõsa, milles on suuremaid leht- ja okaspuid. Need säilitada maksimaalses mahus. Võsa kuulub likvideerimisele. Krundisesisesele pole määratud kohustuslikku kõrghaljastust ega alasid, kuhu ei tohi puid istutada.

Kruntidepiiretena soovitavalt kasutada pügatavat hekki, mille kõrgus ei tohi olla üle 1,5 m. Samuti on võimalus dubleerida hekki statsionaarse piirdeaiaga, mille kõrgus samuti kuni 1,5 m ja tüüpideks tavaline võrk või varbpiire terastoru ehk kivipostidel.

Haljastatud ala osakaal elamumaa kruntidel min 60% nende pindalast.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Üldosa

Põhijoonis (joonis nr. DP-3) on aluseks planeeringualale edaspidi koostatavatele ehituse ja eritööde projektidele. Põhijoonisele kantud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad täpsustatakse konkreetsete projektidega.

2.8.2. Olemasolev olukord

Antud hetkel läbib planeeritavat ala 0.4 kV elektri õhuliin. Muud tehnovõrgud puuduvad.

2.8.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse kavandamisel on lähtutud Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistest tingimustest nr. 85209.

Planeeritavalt alalt likvideeritakse neli 0.4 kV elektri õuliini masti koos nendevahelise õhuliiniga ja asendatakse ma-aluse 0.4 kV kaabelliiniga, mis planeeritakse rajatava Suga tee koridori. Uute kinnistute toiteks on ette nähtud kaabelliinile 0.4 kV liitumis-mõõtekilbid, arvestusega üks mõõtekilp nelja kinnistu kohta, (vt. joonisel nr. DP-3).

Välisvalgustuse toide võetakse planeeritavatest hoonetest kas õhu- või maa-aluse liiniga.

Planeeritavalt alalt likvideeritav 0.4 kV õhuliini viimine kaablistesse toimub loomulikult kruntide omanike kulul.

Elektrivarustuse tehnilised tingimused on toodud käesoleva kõite lisas.

2.8.4. Veevarustus ning tuletõrjevesi

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse igal krundil salvkaevuga, kaevu hoolde-tsoon on 10 m võimalikest reostusallikatest. Kaevuvee kvaliteet peab olema vastavuses kehtivate joogivee kvaliteedenõuetega.

Vee tarbimise normid on Keskkonnaministeerium kinnitanud 28. sept. 1993. a. määrusega nr. 24, millest saab vastavalt planeeritavale tegevusele välja arvutada vee tarbimise hulga. Suga maaüksusele planeeritud 8 elamukrundi keskmine ööpäevane summaarne veetarve on minimaalselt ca 4.8 m³ (8x4x0.15 –arvestatud on, et ühe majapidamise kohta tuleb keskmiselt 4 inimest, ühe inimese veetarbimine on 150 l/ööpäevas).

Tuletõrjevee vajadus 15 l/sekundis, 2 tunni jooksul, seega 108 m³.

Lähimateks tuletõrjeveevõtukohtadeks on planeeritava kinnistuga lõunast piirneva aiandus-ühistu Maramaa 2 territooriumil paiknevad tiigid, kust saadakse vajalik tuletõrjevesi. Tuletõrjevee tiikide kaugus ca 200m.

2.8.5. Olmereovee ja sadevee kanaliseerimine.

Kuna antud piirkonnas ühtset kanalisatsioonitrassi ei ole, tuleb planeeringul olmereovee kanaliseerimine lahendada üldjuhul kogumiskaevude baasil. Reovesi kogutakse igal krundil asuvasse plastist kogumismahutisse, mida tühjendatakse vastavalt vajadusele lepingu alusel vastava firmaga.

Planeeritaval alal ei ole võimalik filtriväljakuid rajada pinnase kõrge veeseisu tõttu.

Planeeringualale sadeveesüsteeme kavandatud ei ole. Sadevesi on ette nähtud imutada Krundisiseselt. Lubamatu on vee suunamine naaberkruntidele. Parklate ja sõidutee puhul Kasutada katetes sadevett läbilaskvaid materjale (killustik, kruus). Osaliselt imbub sadevesi Sõidutee ääres paiknevale haljasribale.

2.8.6. Sidevarustus

Planeeringuala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid. Tulevikus (sideliinide väljaehitamise korral) toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Esialgu lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

2.8.7. Soojavarustus

Planeeringualale projekteeritavate hoonete kütmine lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elekteri- (maaküte soojuspumbaga), vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütuseliigid nagu raskeõlid ja kivisüsi.

Tabel 2. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Trassi nimetus	Ligikaudne pikkus planeeritaval alal (jm)
0.4 kV kaabelliin	278
0.4 kV õhuliini demontaaž	225
0.4 kV masti demontaaž	4 tk.

2.9. Keskkonnakaitse abinõud, jäätmekäitlus

Planeeringualal ei ole ega ei planeerita keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi, mistõttu detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi valgus-, soojus-ega kiirusrežiimis. Müra-, vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse. Keskkonnakaitse abinõud on planeeritaval alal järgmised:

- kaanetatud konteinerite paigaldamine eraldi igale krundile olmejäätmete kogumiseks. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete vedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte;
- reovee kogumiskaevude tühjendamist võib samuti teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte ja äraveo tagamine;
- uue haljastuse rajamine.

2.10. Servituutide ja naabusõiguste vajadus

Servituudid paiknevad 0,4 kV elektiki õhuliinil laiusega 8.0 m ja 0,4 kV kaabelliini trassil kruntide pos. 5 ja 6 ulatuses laiusega 4.0 m, (vt. joonisel nr. DP-3).

2.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002 on antud planeeringu puhulreaalne kasutada nn. naabrivalvet. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks on soovitatav jätta kruntidele võimalikult avatud vaade naaberkruntidele. Elumajade jälgitavus on äärmiselt oluline. Ümbruskonda luues on tähtis luua niisugune ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et ta on kõigile nähtav.

2.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuala tehniliste võrkude rajamine ja hooldus toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate vahelisele kokkuleppele.

Juhul, kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

2.13. Majanduslikud ja muud nõuded planeeringu elluviimiseks

Planeeringualale sissesõidutee ja teepeenarde haljastus ehitatakse välja tulevaste kruntide omanike kulul. Samuti planeeritaval alal olemasoleva 0.4 kV elektri õuliini osaline ümber-
tõstmine paigaldamisega maa-alusesse kaablisse ja sellele rajatavate liitumiskilpide paigaldamine toimub kruntide omanike kulul.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistmistele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojektid ja nende osad peavad olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku (organisatsiooni) poolt.

Planeeringu rakendamise osas kehtib tingimus, et enne ei väljastata kasutuslubasid hoone-tele kui on välja ehitatud planeeringujärgsed teed, tehnovõrgud ja -rajatised.

Seletuskirja koostas:

/Andrus Pulst/