

Kõrveküla alevikus asuva Sireli tn 1 detailplaneering

TARTU VALLAVALITSUS



Kõrveküla alevikus asuva Sireli tn 1
detailplaneering

Vallavanem:
Aivar Soop

Koostaja:
Egle Klaassen
vallaarhitekt

Aprill 2011

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri

Ülesande koostamise alus.....	4
Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	4
Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	4
4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
4.2. Olemasoleva olukorra analüüs.....	5
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	5
4.4. Kruntide ehitusõigus.....	5
4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
4.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	6
4.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
4.9. Ehitistevahelised kujad	7
4.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	7
4.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	8
4.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	8
4.13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	9
4.14. Servituutide vajaduse määramine.....	9
4.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	9
4.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	9
4.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	9
4.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	9
4.19. Koostöö detailplaneeringu koostamisel.....	10

Joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10 000
2. Kontaktvöönd M 1: 2000
3. Olemasolev olukord M 1:500
4. Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500
5. Illustreeriv joonis M 1:500

Kõrveküla alevikus asuva Sireli tn 1 detailplaneering

LISAD

1. Tartu Vallavalitsuse 2.03.2011.a korraldus nr 57 Kõrveküla alevikus asuva Sireli tn 1 detailplaneeringu algatamise kohta lk 16-18
2. väljavõte 3.03.2011.a ajalehest Postimees lk 19
3. kiri ajalehte Postimees lk 20
4. kiri Tartu maavalitsusele 2.03.2011 nr 7-2/211 lk 21
5. kiri planeeringuala naaberkiinnistute omanikele 2.03.2011 nr 7-2/210 lk 22
6. teade Ametlikesse teadannetesse lk 23
7. detailplaneeringu algatamise taotlus lk 24-26
8. OÜ Jaotuvõrk tehnilised tingimused nr 190279 lk 27-28
9. Elion AS kooskõlastuskiri lk 29-30
10. Tartu Veevärk AS kooskõlastuskiri lk 31
11. originaalkooskõlastustega põhijoonis lk 32
12. Tiiu Klausile 3.05.2011.a kiri lk 33
13. vastuskiri Tiiu Klausile 17.05.2011 lk 34
14. Tartu Vallavalitsuse 8.06.2011.a korraldus nr 180 Kõrveküla alevikus asuva Sireli tn 1 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta lk 35-36
15. kiri planeeringuala naaberkiinnistute omanikele 9.06.2011 nr 7-2/569 lk 37
16. kiri ajalehte Postimees lk 38
17. väljavõte 13.06.2011.a ajalehest Postimees lk 39
18. ühisavaldus Tartu vallavalitsusele 04.07.2011 lk 40
19. vastuskiri Tiiu Klausile 17.05.2011 lk 41-44
20. väljavõte avaliku arutelu kuulutuse kohta 02.08.2011.a ajalehest Postimees lk 45
21. avaliku arutelu protokoll 16.08.2011 lk 46-47
22. kiri ajalehte Postimees lk 48
23. väljavõte avaliku arutelu tulemuste kuulutuse kohta 22.08.2011.a ajalehest Postimees lk 49
24. Anneli Mikk kooskõlastus uue planeeringulahenduse kohta 10.04.2013.a lk 50
25. Tartu Vallavalitsuse 10.04.2013.a korraldus nr 107 Kõrveküla alevikus asuva Sireli tn 1 detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta lk 51-52
26. kiri planeeringuala naaberkiinnistute omanikele 12.04.2013 nr 7-1/10-1 lk 53
27. väljavõte avaliku väljapaneku kuulutuse kohta 16.04.2013.a ajalehest Postimees lk 54
28. Tartu Vallavalitsuse 08.05.2013.a korraldus nr 128 Kõrveküla alevikus asuva Sireli tn 1 detailplaneeringu kehtestamise kohta lk 55
29. kiri planeeringuala naaberkiinnistute omanikele 14.05.2013 nr 7-1/22-1 lk 56
30. kiri ajalehte Postimees lk 57
31. väljavõte planeeringu kehtestamise kuulutuse kohta 16.05.2013.a ajalehest Postimees lk 58

Ülesande koostamise alus

Tartu vallavalitsuse 2.03.2011.a korraldus nr 57 Kõrveküla alevikus asuva Sireli tn 1 detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu algseks eesmärgiks oli Sireli tn 1 kinnistu jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Peale avalikku arutelu muudeti planeeringulahendust. Uue lahendusega jagatakse Sireli tn 1 kolmeks kinnistuks: üheks elamumaa sihtotstarbega, üheks tootmismaa sihtotstarbega ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Lisaks antakse planeeringuga lahendus liikluskorraldusele, haljastusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeritava ala pindala on ca 0,4 ha.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Sireli tn 1 maaüksus (katastriüksuse tunnus 79403:002:1486);
- maakasutuse sihtotstarve- tootmismaa;
- omanik- OÜ Tartu Valla Kommunaal;
- pindala- 3549m².

Arvestamisele kuuluvad dokumendid

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

Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Kõrveküla aleviku territooriumil Tartu vallas, olemasoleva elamupiirkonna alal. Alast põhjapoole jääb ulatuslik põllumassiiv, läände ja lõunasse üksikelamute kvartalid, idapoole põllumassiivid.

Planeeritav kinnistu külgneb Sireli ja Pärna tänavatega. Mõlemad tänavad on kahe-suunalise liiklusega ilma kõnniteedeta tänavad. Juurdepääsud planeeritud kruntidele on kavandatud Sireli tänavalt.

Planeeringulahendus ei näe ette muutusi olemasolevate planeeringualasse jäävate teede liikluskorralduse osas ning kontaktvööndi tänavate liikluslahenduse osas. Sireli tn 1 kinnistust eraldatakse tänava laiendamiseks transpordimaa krunt. Planeeringu põhijoonisel on näidatud krundi piiride osad, kust on lubatud rajada juurdepääse kruntidele ja kust on antud tegevus keelatud. Planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud planeeritavatele kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad vt planeeringu põhijooniselt.

Kõrveküla alevikus asuva Sireli tn 1 detailplaneering

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad, ühepereelamute piirkonnas jäävad kruntide suurused 1400 m² -2400 m² kanti, põllumassiivide pindalad jäävad 5-6 ha piiresse.

Kontaktvööndi hoonestus on valdavalt viilkatustega 2-korruseline (sh teine korrus on katusealune korrus), välisviimistluseks valdavalt fassaadikivi, puitlaudis ja krohv.

4.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala hõlmab Sireli tn 1 kinnistut ja osaliselt külgnevate tänavate maa-ala. Sireli tn 1 maaüksuse kasutamise sihtotstarve on 100% tootmismaa, pindala 3549m². Sireli tn 1 kinnistul paikneb hetkel veel kasutuses olev puurkaev, kust saavad vee Sireli tn elanikud.

Kinnistu on haljastatud, Pärna tn äärses piirkonnas kulgeb kuusehekk.

Juurdepääsud planeeritavale alale on sõidukitele ja jalakäijatele Pärna ja Sireli tänavatelt. Sireli tn maa-alal kulgevad elektriliin, sidekaabel, vee- ja kanalisatsioonitrassid.

Ala reljeef on tasane, maapind langeb idast läände, kõrguste vahe on ca 1m.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasoleva katastriüksuse baasil moodustatakse järgmised krundid:

Tabel 1. Maa-ala bilanss

Krundi pos nr	Krundi planeeritud pindala	Moodustub katastriüksusest
1	1881m ²	1881m ² - Sireli tn 1
2	1529m ²	1529m ² - Sireli tn 1
3	139m ²	139m ² - Sireli tn 1

4.4. Kruntide ehitusõigus

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Krundi planeeringu-järgne suurus	1881m ²	1529m ²	139m ²
Krundi planeeringujärgne kasutamise sihtotstarve	100% 003. T-tootmismaa	100% 001. E-elamumaa	100% 007. L-transpordimaa
Lubatud ehitise kasutamise otstarbed	12740 Erihooned (kaevumaja jmt)	üksikelamu ja majapidamisabihoone	transpordirajatised
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1	2	-
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	100m ²	300m ²	-

Kõrveküla alevikus asuva Sireli tn 1 detailplaneering

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Hoonete suurim lubatud kõrgus	katuseharja maksimaalne lubatud kõrgus 5,0m	katuseharja maksimaalne lubatud kõrgus 8,5m	-
Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil	63.93-64.92	64.65-64.89	64.61-64.70

4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2
Lubatud korruselisus	1 maapealne korrus, lubatud ka lisaks keldrikorrus	kuni 2 maapealset korrust, lubatud ka keldrikorrus
Katusekalded	hoonete põhimahul 5° - 45°	hoonete põhimahul 20° - 45°
Katusekatte materjalid	Kivi, plekk või rullmaterjal	Kivi, plekk või rullmaterjal
Välisviimistluse materjalid	krohv, puit, klaas, kivi, vineer ja muud kvaliteetsed välisviimistlusmaterjalid	krohv, puit, klaas, kivi, vineer ja muud kvaliteetsed välisviimistlusmaterjalid
+/- 0.00	lahendatakse hoone projektiga	lahendatakse hoone projektiga
Harjajoone suund	paralleelne või risti Sireli tn kulgemise suunaga	paralleelne või risti Sireli tn kulgemise suunaga
Katuse tüüp	viilkatus või kaldkatus	viilkatus või kaldkatus
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata kohustuslikku joont, soovitatavalt paigutada hoone fassaad Sireli tn poolse hoonestusala piirile	ei määrata kohustuslikku joont, soovitatavalt paigutada elamu fassaad Sireli tn poolse hoonestusala piirile

MÄRKUS: Pos 3 krundi ei hoonestata.

4.6. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud eelkõige planeeritava põhihoone funktsioonist. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega. Väljapoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud. Hoonestusala sisse on lubatud rajada haljastust, tee- ja parklarajatisi ning tehnovõrke. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 4.

4.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav Sireli tn 1 kinnistu külgneb kagust Pärna tänava ja lõunast Sireli tänavaga. Mõlemad tänavad on kahe-suunalise liiklusega tänavad, kus kõnniteed puuduvad.

Planeeringulahendus ei näe ette olemasolevatel tänavatel liikluskorralduse ega teosade muudatusi, säiluvad olemasolevad sõiduteede laiused. Sireli tänavale eraldiasetsevat Tartu vallavalitsus _____6

Kõrvküla alevikus asuva Sireli tn 1 detailplaneering

kõnniteed ei planeerita, Pärna tänava koridori on perspektiivsena näidatud jalgteede rajamise võimalus. Olemasolevate sõiduteede kõrgusi pole planeeritud muuta. Tee kaitsevööndiks on määratud 0m.

Invanõuded lahendatakse vajadusel projekteerimise käigus.

Parkimine on planeeritud lahendada omal krundil, minimaalne parkimiskohtade arv krundil on 3. Parkimiskohtade täpne paigutus ja arv täpsustatakse projekteerimise käigus.

Kruntidele juurdepääsud on kavandatud Sireli tänavalt, juurdepääsude kohale on vajalik paigaldada suletavad väravad. Planeeringus on määratud krundi külge, kust on lubatud krundile sissesõite rajada ja määratud piirkond, kust ei tohi olla krundile sissesõite. Krundisest teede ja parkimisalade vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projektiga.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde).

Planeeringualasse jääv transpordimaa sihtotstarbega krunt on planeeritud avalikku kasutusse.

4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeering näeb ette olemasoleva haljastuse ümberplaneerimise hoonestusala ja teealade rajamisega seoses.

Hoonestusalasiseselt selgub likvideeritavate puude arv projekteerimise käigus.

Täiendavat haljastust on kavandatud krundi piiride lähedusse heki näol. Haljastus krundil lahendatakse haljastusprojektiga.

Haljastuse rajamise keelualasid planeeringuga ei määrata.

Krundi pos 1 ja pos 2 piiridele on kavandatud piirdeaed ja juurdepääsude juurde suletavad väravad. Piirdeaed peab olema azuurse struktuuriga, tugev (vastu võtma ka lumekoormuse), hoone arhitektuuriga sobiv, keelatud on läbipaistmatu plankaed, piirdeaia maksimaalne kõrgus kuni 1.5m. Piirdeaia lahendus kooskõlastatakse naaberkinnistu omanikuga, kelle ühisele piirile aed tuleb.

Planeeringuga ei ole korrigeeritud olemasolevaid maapinna kõrgusmärke. Sadete naaberkruntidele ja kanalisatsioonitorustikku juhtimine ei ole lubatud. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.9. Ehitistevahelised kujud

Planeeritavate hoonete ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud tuleohutuse nõuetega vastavalt VV 27.10.2004.a määrusele nr 315. Uushoonestuse min tulepüsivusklass on TP-3.

4.10. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Olemasolev olukord

Kõrveküla alevikus asuva Sireli tn 1 detailplaneering

Planeeritava ala teede koridoris on olemas vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektri- ja sideliinid, Sireli ja Pärna tn ristmiku piirkonnas on olemas hüdrant.

Planeeritud lahendused

OLMERE OVETE JA SADEVETE KANALISEERIMINE

Planeeritud elamumaa hoonete kanalisatsioonitrassiga liitumine on ette nähtud olemasolevasse torustikku Sireli tänaval. Keelatud on juhtida sadevett ja dreenaazivett tänava kanalisatsioonitorusse.

VÄLISVEEVARUSTUS

Planeeritavate elamumaa hoonete veega liitumine on kavandatud olemasolevast Sireli tänava trassist. Olemasolev kaev säilitatakse ja puurkaevu sanitaarkaitseala on detailplaneeringuga määratud 10m puurkaevust.

Tuletõrjevesi on planeeritud olemasolevast hüdrandist Pärna ja Sireli tn ristmiku piirkonnas.

SOOJAVARUSTUS

Planeeritavate hoonete soojavarustus on ette nähtud lahendada lokaalselt. Lubatud on kõik keskkonda mittereostavad kütteliigid.

SIDEVARUSTUS

Planeeritav elamu on kavandatud varustada sidega olemasoleva tänavavõrgu baasil. Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

ELEKTRIVARUSTUS

OÜ Jaotusvõrk on väljastanud tehnilised tingimused nr 190279, mille alusel on lahendatud elektrivarustus. Planeeritavad elamumaa hooned on kavandatud varustada elektriga, liitumiskilp on kavandatud paigaldada planeeritava ala piirile tänava ääres asuvale 0,4kV õhuliini lõpumastile. Objektide elektrivarustus lahendatakse Kõrveküla 15/0,4kV alajaama baasil, võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on 2x(3x20A). Tootmismaa kinnistul säilitatakse olemasolev elektriühendus.

Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

4.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee vahetusse lähedusse. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus sõltuvalt hoone lahendusest.

4.12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või

lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

4.13. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudi seadmise vajadus puudub.

4.15. Vajaduse korral riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002.

Krundi hoonestamisel on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- hästivalgustatud tee- ja parklaala;
- vastupidavate materjalide kasutamine osas;
- hea jälgitavus (videovalve);
- krundile juurdepääsude asukohtade varustamine väravatega;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid.

4.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad. Kitsendusi kirjeldavad punktid on lahti kirjutatud seletuskirja vastava temaga seotud peatükkide all.

4.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnede ja heale projekteerimistavale.

Käesolev detailplaneering on aluseks uute hoonete ja teiste planeeringualasse jäävate ehitiste projekteerimiseks – ehitamiseks.

Krundisiseses sõidukite parkimis- ja liiklemisalad, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsuteed realiseerib krundi igakordne omanik. Tehnovõrkude rajamine toimub

Kõrveküla alevikus asuva Sireli tn 1 detailplaneering

koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel.

4.19. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostamisse on kaasatud planeeritava maa-ala naaberkinnisasjade omanikud (kirjavahetus planeeringu lisades) ning kavandatavate tehnovõrkude omanikud/valdajad. Koostöö kokkuvõtte on esitatud alljärgnevas tabelis.

Tabel 4. Koostöö kokkuvõtte

Jrk nr	Koos-kõlastatav instants	Koos-kõlastuse kuupäev	Koos kõlastaja ametinimi ja nimi	Koos-kõlastuse asukoht	Märkused
1	Lõuna- Eesti Päästkeskus	27.04.2011	Pjotr Vorobjov, peainspektor	Joonis nr 4	
2	Tartu Valla Kommunaal OÜ	25.04.2011	Aigar Lepp, juhataja	Joonis nr 4	
3	Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrk	1.04.2011 nr 2153/2011	Võrguarenduse projektijuht Valdeko-Toivo Hirmo	Joonis nr 4	Liitumiskilp paigaldatakse planeeritava ala piiril tänava ääres asuvale 0,4kV õhuliini lõpumastile.
4	Tartu Veevõrk AS	6.04.2011	Peeter Pindma	Kooskõlastatud e-mailiga	Keelatud on juhtida sadevett ja drenaazivett tänava kanalisatsioonitorustikku.
5	Ellon Ettevõtte AS	14.03.2011	Jaak Ulmas	Kooskõlastatud e-mailiga	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.