

TARTU VALLAVALITSUS



Vasula külas asuva Vasuka maaüksuse (kü tunnus 79401:004:0069) detailplaneering

Vallavanem:
Aivar Soop

Koostaja:
Egle Klaassen
vallaarhitekt

Aprill 2011

PLANEERINGU KOOSSEIS Seletuskiri

<u>Ülesande koostamise alus.....</u>	<u>4</u>
<u>Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta.....</u>	<u>4</u>
<u>Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....</u>	<u>4</u>
<u>Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....</u>	<u>4</u>
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.....	7
4.7. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
4.9. Ehitistevahelised kujad.....	8
4.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	8
4.11. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	9
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.....	9
4.13. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	9
4.14. Servituutide vajaduse määramine.....	9
4.15. Vajaduse korral riigikaitsele 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.....	10
4.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	10
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 tehnovõrkude lahendusega M 1:500
5. Illustreeriv joonis M 1:500

LISAD

1. Tartu Vallavalitsuse 16.03.2011.a korraldus nr 67 Vasula külas asuva Vasuka maaüksuse (kü tunnus 79401:004:0069) detailplaneeringu algatamise kohta lk 18-20
2. väljavõte 19.03.2011.a ajalehest Postimees lk 21
3. kiri Tartu maavalitsusele 16.03.2011 nr 7-2/271 lk 22
4. kiri planeeringuala naaberkinnistute omanikele 16.03.2011 nr 7-2/270 lk 23
5. OÜ Jaotuvõrk tehnilised tingimused nr 190630 lk 24-25
6. AS Emajõe Veevärk kooskõlastus lk 26-28
7. kooskõlastustega põhijoonis lk 29
8. Tartu vallavalitsuse 8.06.2011.a korraldus nr 181 Vasula külas asuva Vasuka maaüksuse (kü tunnus 79401:004:0069) detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta lk 30-31
9. Kiri naaberkinnistute omanikele 9.06.2011 nr 7-2/570 lk 32
10. Väljavõte 13.06.2011.a ajalehest Postimees lk 33
11. Väljavõte 2.08.2011.a ajalehest Postimees lk 34
12. Avalikul arutelul osalejate nimekiri ja protokoll lk 35-36
13. Väljavõte 22.08.2011.a ajalehest Postimees lk 37
14. Tartu vallavalitsuse 24.08.2011.a korraldus nr 286 Vasula külas asuva Vasuka maaüksuse (kü tunnus 79401:004:0069) detailplaneeringu kehtestamise kohta lk 38
15. väljavõte ajalehest Postimees lk 39
16. kiri planeeringuala naaberkinnistute omanikele lk 40

Ülesande koostamise alus

Tartu vallavalitsuse 16.03.2011.a korraldus nr 67 Vasula külas asuva Vasuka maaüksuse (kü tunnus 79401:004:0069) detailplaneeringu algatamise kohta.

Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on Vasuka maaüksuse jagamine kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks, maaüksusel kulgeva tee tarvis transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine, elamumaa kruntidele ehitusõiguste määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus ka liikluskorraldusele, haljastusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala on ca 0,7 ha.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Vasuka maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:004:0069);
- maakasutuse sihtotstarve- elamumaa;
- omanik- Tartu vald;
- pindala- 6909m².

Arvestamisele kuuluvad dokumendid

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

Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Vasula küla territooriumil Tartu vallas, olemasoleva kompaktse hoonestusega alal. Alast põhjapoolle jääb ulatuslik mitteväärtusliku puistuga kaetud haljasala koos Amme jõega, lõunasse elamute kvartalid.

Planeeritav kinnistu külgneb läänest teealaga (nimi määramata), millelt lähtub ka läbi planeeringuala ida-lääne suunaliselt kulgev tee. Mõlemad teed on kahesuunalise liiklusega ilma kõnniteedeta kruusakattega teed. Juurdepääsud planeeritud kruntidele on valdavalt kavandatud olemasolevalt läbivalt teelt.

Planeeringulahendus ei näe ette muutusi olemasolevate planeeringualasse jäävate teede liikluskorralduse osas ning kontaktvööndi teiste teede liikluslahenduse osas. Planeeringualasse jääva tee osas on ette nähtud transpordimaa krundi moodustamine ja nõuetele vastava tee rajamine. Planeeringu põhijoonisel on näidatud krundi piiride osad, kust on lubatud rajada juurdepääse kruntidele. Planeeritud liikluskorraldus, juurdepääsud planeeritavatele kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate liikumissuunad vt planeeringu põhijooniselt.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad, Vasula küla keskusel elamute piirkonnas jäävad kruntide suurused 1800m² -2400m² kanti, keskusest kaugemate talu-tüüpi majapidamiste kinnistute pindalad jäävad 1,2-1,5ha piiresse.

Kontaktvööndi hoonestus on valdavalt viilkatustega 2-korruselise (sh teine korrus on katusealune korrus), välisviimistluseks valdavalt fassaadikivi, puitlaudis ja krohv. Kinnistute hoonestusele on iseloomulik hoonete suur arv, keskmiselt paikneb igal maaüksusel üks põhihoone ja 2-3 abihoonet.

4.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringuala hõlmab Vasuka kinnistut ja osaliselt külgneva tee maa-ala. Vasuka maaüksuse kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa, pindala 6909m². Kinnistu on hoonestatud, kinnistu pakneb lagunenuks ja kasutusest maas olev laut.

Kinnistu on haljastatud. Väheväärtuslikud puud paiknevad kinnistu keskosas ja loodeosas. Planeeritava ala lõunaosas paikneb liivalusega võrkpalliväljak.

Juurdepääs planeeritavale alale on sõidukitele ja jalakäijatele külgnevalt teelt, läbi planeeringuala kulgeb kruusakattega ida-läänesuunaliselt tee.

Ala maapind langeb märgatavalt lõunast põhja, kõrguste vahe on ca 5m.

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	1979m ²	1979m ² - Vasuka mü
2	1972m ²	1972m ² - Vasuka mü
3	1986m ²	1986m ² - Vasuka mü
4	972m ²	972m ² - Vasuka mü

4.4. Kruntide ehitusõigus

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4
Krundi planeeringu-järgne suurus	1979m ²	1972m ²	1986m ²	972m ²
Krundi planeeringujärgne kasutamise sihtotstarve	100% 001. E-elamumaa	100% 001. E-elamumaa	100% 001. E-elamumaa	100% 007. L-transpordimaa
Lubatud ehitise kasutamise otstarbed	üksikelamu ja majapidamis-abihoone	üksikelamu ja majapidamis-abihoone	üksikelamu ja majapidamis-abihoone	transpordirajatised
Hoonete suurim lubatud arv krundil	3 (sh 1 põhihoone ja 2 abihoonet)	3 (sh 1 põhihoone ja 2 abihoonet)	3 (sh 1 põhihoone ja 2 abihoonet)	-

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	350m ²	350m ²	350m ²	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	katuseharja maksimaalne lubatud kõrgus 8,5m	katuseharja maksimaalne lubatud kõrgus 8,5m	katuseharja maksimaalne lubatud kõrgus 8,5m	-
Maapinna absoluutkõrguste vahemik krundil	37.91-40.54	36.88-40.35	40.93-42.03	40.67-41.20

4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3
Lubatud korruselisus	kuni 2 maapealset korrust, lubatud ka lisaks keldrikorrus	kuni 2 maapealset korrust, lubatud ka lisaks keldrikorrus	kuni 2 maapealset korrust, lubatud ka lisaks keldrikorrus
Katusekalded	hoonete põhimahul 15° - 25° või 30° - 45° (kõigil kruntidel ühtemoodi)	hoonete põhimahul 15° - 25° või 30° - 45° (kõigil kruntidel ühtemoodi)	hoonete põhimahul 15° - 25° või 30° - 45° (kõigil kruntidel ühtemoodi)
Katusekatte materjalid	kivi, plekk või rullmaterjal	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	krohv, puit, klaas, kivi, vineer ja muud kvaliteetsed välisviimistlusmaterjalid
+/- 0.00	lahendatakse hoone projektiga	lahendatakse hoone projektiga	lahendatakse hoone projektiga
Harjajoone suund	paralleelne või risti pos 4 asetseva tee kulgemise suunaga	paralleelne või risti pos 4 asetseva tee kulgemise suunaga	paralleelne või risti pos 4 asetseva tee kulgemise suunaga
Katuse tüüp	viilkatus või kaldkatus	viilkatus või kaldkatus	viilkatus või kaldkatus
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata kohustuslikku joont, soovitatavalt paigutada elamu fassaad planeeringuala läbiva tee poolse hoonestusala piirile	ei määrata kohustuslikku joont, soovitatavalt paigutada elamu fassaad planeeringuala läbiva tee poolse hoonestusala piirile	ei määrata kohustuslikku joont, soovitatavalt paigutada elamu fassaad planeeringuala läbiva tee poolse hoonestusala piirile

MÄRKUS: Pos 4 krunti 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 kinnistu külgneb läänest olemasoleva teelaga ja läbi planeeringuala kulgeb ida-läänesuunaliselt kruusakattega tee. Mõlemad teed on kahe-suunalise liiklusega, kus kõnniteed puuduvad.

Planeeringulahendus näeb ette olemasolevate teelade vastavusse viimist kehtivate normidega. Planeeringuga ei muudeta liikluskorralduse osa st säilib kahe-suunaline liiklus ja jalakäijate liiklemine teepeenardel. Küll on ette nähtud sõiduteede laiendus. Olemasolevate sõiduteede kõrgusi on osaliselt planeeritud muuta, uued täpsed kõrgused määratakse tee projekteerimise käigus. 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 planeeringuala läbivalt teelt, juurdepääsude kohale on vajalik paigaldada suletavad väravad. Krundisise 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 teelade rajamisega seoses.

Hoonestusalasiseselt selgub likvideeritavate puude arv projekteerimise käigus.

Täiendavat haljastust on kavandatud krundi piiride lähedusse heki näol. Haljastus krundil lahendatakse haljastusprojektiga. Pos 3 krundi idaossa rajada kõrghaljastus, kas puud või kõrgemad põõsad (Mesilinnu kinnistul peetakse mesilasi).

Haljastuse rajamise keelualasid planeeringuga ei määrata.

Elamumaa kruntide 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. Piirdeaed on kavandatud krundi piirile, piirkondades, kuhu on kavandatud kraavid, tuleb piirdeaed paigutada krundi piirist sissepoole.

Planeeringuga on korrigeeritud olemasolevaid maapinna kõrgusmärke läbiva teeala osas. Sadevete naaberkruntidele ja kanalisatsioonitorustikku juhtimine ei ole lubatud. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.9. Ehitistevahelised kujad

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

Planeeritava ala uutele kruntidele tuleb välja ehitada uued süsteemid, olemasolevad toimivad ühendused tehnovõrkudega puuduvad.

Planeeritud lahendused

OLMERE OVETE JA SADEVETE KANALISEERIMINE

Planeeritud hoonete kanalisatsioonitrassiga liitumine on ette nähtud pos 4 tee krundi mahtu projekteeritud uue kanalisatsioonitrassi baasil. Keelatud on juhtida sadevett ja drenaazivett tee kanalisatsioonitorusse. Sadevete äravooluks on planeeritud tee alla trupp ning pos 1 ja pos 2 kruntidele lahtised kraavid.

VÄLISVEEVARUSTUS

Planeeritavate hoonete veega liitumine on kavandatud pos 4 tee krundi mahtu projekteeritud uuest veetrassist.

Tuletõrjevesi on planeeritud olemasolevast veevõtukohest Amme jõe ääres (vt kontaktvööndi joonis nr 2). Kaugus veevõtukohest on ca 500m, veevõtukoht peab olema aastaringselt kasutatav ja nõuetele vastav.

SOOJAVARUSTUS

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

SIDEVARUSTUS

Planeeritavad elamud on kavandatud varustada sidega planeeritava uue sidevõrgu baasil. Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

ELEKTRIVARUSTUS

OÜ Jaotusvõrk on väljastanud tehnilised tingimused nr 190630, mille alusel on lahendatud elektrivarustus. Planeeritavad hooned on kavandatud varustada elektriga, liitumiskilp on kavandatud paigaldada planeeritavat ala läbiva teekoridori. Objektide elektrivarustus

lahendatakse Vasula 15/0,4kV alajaama baasil, F-9 katlamaja jaotusfiidri kaudu, võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime on 3x(3x20A).

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 kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

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

Vajadus puudub.

4.14. Servituutide vajaduse määramine

Pos 2 krundile on vajalik seada servituut sadeveekraavile.

4.15. Vajaduse korral riigikaitse 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 teemaga seotud peatükkide all.

4.18. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

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

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

Elamukrundisisesed sõidukite parkimis- ja liiklemisalad, heakorrastuse, hoonestuse ja juurdepääsuteed realiseerib krundi igakordne omanik. Tehnovõrkude rajamine toimub 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	Peeter Kaitsa, juhtivinspektor	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 2155/2011	Võrguarenduse projektijuht Valdeko-Toivo Hirno	Joonis nr 4	
4	Emajõe Veevõrk AS	10.05.2011	Katrin Kõnd	Kooskõlastatud e-mailiga, väljatrükk lisades	Projektistaadiumi lahendus kooskõlastada täiendavalt.
5	Elion Ettevõtte AS	24.03.2011	Jaak Ulmas	Kooskõlastatud e-mailiga	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

JONISED

Vasula külas asuva Vasuka maaüksuse (kü tunnus 79401:004:0069)
detailplaneering

Vasula külas asuva Vasuka maaüksuse (kü tunnus 79401:004:0069)
detailplaneering

Vasula külas asuva Vasuka maaüksuse (kü tunnus 79401:004:0069)
detailplaneering

Vasula külas asuva Vasuka maaüksuse (kü tunnus 79401:004:0069)
detailplaneering

Vasula külas asuva Vasuka maaüksuse (kü tunnus 79401:004:0069)
detailplaneering

LISAD