



Töö nr: IB 32/2011

Koostaja: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Tellijaja: Tartu vallavalitsus

Objekti asukoht: Tartu vald, Tartumaa

Vasula külas asuva Veepargi maaüksuse (kü tunnus 79401:004:0070) DETAILPLANEERING

Planeerija: E.Klaassen

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	3
1.1. Planeeringuala asukoht ja suurus	3
1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid	3
1.4. Planeeringu tellija ja koostaja andmed	4
2. PLANEERINGUETTEPANEK	5
2.1. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus	5
2.1.1. Maakasutus	5
2.1.2. Kitsendused	5
2.1.3. Olemasolevad ehitised	5
2.1.4. Reljeef ja pinnas	5
2.1.5. Taimkate	6
2.1.6. Teedevõrk, liiklus- ja parkimiskorraldus ning ligipääs alale	6
2.1.7. Tehnovõrgud ja -rajatised	6
2.2. Planeeritud maakasutus, krundipiirid ja krundi ehitusõigus	6
2.3. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine	7
2.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	7
2.5. Piirded	8
2.6. Tehnovõrgud ja -rajatised	8
2.7. Jäätmed	8
2.8. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine	8
2.9. Haljastus, heakord ning keskkonnakaitse abinõud	8
2.10. Servituudid ja kitsendused	9
2.11. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused	9
2.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
2.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	10
2.14. Planeeringu rakendamise võimalused	10

JOONISED

1. Situatsiooniskeem M 1: 10 000
2. Kontaktvöönd M 1: 2000
3. Olemasolev olukord M 1: 2000
4. Põhijoonis koos tehnovõrkude lahendusega M 1: 2000

LISAD

1. SISSEJUHATUS

1.1. Planeeringuala asukoht ja suurus

Veepargi katastriüksus paikneb Vasula külas, Tartu vallas, katastriüksuse pindala on 7,1ha. Maakasutuse sihtotstarbeks on üldkasutatav maa. Ümbritsevad alad põhja-, ida- ja läänepool on maatulundusmaa sihtotstarbega, lõunapool ka elumumaa sihtotstarbega. Planeeritava ala pindala on ca 7,2 ha.



1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ja planeeringu eesmärk

Planeeringu koostamise aluseks on Tartu vallavolikogu 5.10.2011.a otsus nr 33 ja eesmärgiks on kujundada alale üldkasutatav haljasala koos võimalike teenindavate ehitistega (juurdepääsud, parkla, teerajad, sillad, istumiskohad, varjualused jne). Lisaks ehitiste püstitamisel tuleb alal teostada ka pinnasetoid, vajalikes kohtades süvendada või täita, et oleks võimalik rajada jalgteede võrk ja kasutatav väliruum.

1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on olnud:

- Planeerimisseadus;
- Tartu valla üldplaneering;
- Tartu maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused”;
- Muud planeerimisalased ning konkreetseid planeeringulahendusi puudutavad normdokumendid.

Kehtivad detailplaneeringud planeeringuala kohta puuduvad.

Alusplaanina on planeerimisel kasutatud OÜ AVEK MAA (töö nr. AM-682/08) poolt juunis 2008 koostatud digitaalset geodeetilist maa-ala plaani täpsusega M 1: 500.

1.4. Planeeringu tellija ja koostaja andmed

Planeeringust huvitatud isik:
MTÜ Wassula

Planeerija:
IB Urmas Nugin OÜ
Tähe 106, 51013 Tartu, tel. 7 303 735

2. PLANEERINGUETTEPANEK

2.1. Olemasoleva situatsiooni kirjeldus

Olemasolevat situatsiooni planeeringualal iseloomustab joonis 3. Joonisel on toodud olemasolevad krundipiirid, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta, olemasolev tehniline infrastruktuur ja muud näitajad olemasoleva situatsiooni kohta planeeritava alal.

2.1.1. Maakasutus

Planeeritava ala planeerimiseelne maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa.

2.1.2. Kitsendused

Planeeringueelselt kehtivad alal järgmised kitsendused:

Tabel 1. Olemasolevad kitsendused

KITSENDUSE NIMETUS	KITSENDUSE ULATUS
Veekogu veekaitsevöönd ¹	10m põhikaardile kantud veepiirist
Veekogu kalda ehituskeeluvöönd ²	50m põhikaardile kantud veepiirist
Veekogu kalda piiranguvöönd ³	100m põhikaardile kantud veepiirist
Veekogu kallasrada ⁴	4m põhikaardile kantud veepiirist
Elektri õhuliini kaitsevöönd ⁵	10m kummalegi poole liini teljest
Tee kaitsevöönd	50m äärmise sõiduraja teljest

2.1.3. Olemasolevad ehitised

Planeeringuala lõunaosas paikneb üks ühekorruseline abihoone. Ülejäänud territoorium on hoonestamata.

2.1.4. Reljeef ja pinnas

Reljeef on üsna tasane ning ühtlane, seda eriti põhja- ja kirdeosas, lõuna- ja lääneserval paiknevad sõiduteed üldisest pinnasest 2-3m kõrgemal.

Planeeritavat alal läbib Amme jõgi on väikeste harujõgedega ning antud ala peamiseks vee sissekandjaks. Keskel asub jõe vana voolusäng ning sellest saavad alguse kogu ala ühtlaselt

¹ Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Veekogu veekaitsevööndi ulatus ning selles keelatud tegevuste loetelu on toodud Veeseaduses (RT I 1994, 40, 655).

² Veekogu kalda ehituskeeluvööndi ulatus ja piirangu sisu on määratletud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258).

³ Veekogu kalda piiranguvööndi ulatus ja piirangu sisu on määratletud Looduskaitseaduse §-s 37 (RT I 2004, 38, 258).

⁴ Kallasraja mõiste ja kitsenduse sisu on määratletud Veeseaduse §-s 10 RT I 1994, 40, 655) ning Looduskaitseaduse §-s 36 (RT I 2004, 38, 258). Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu kallasrajale. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

⁵ Elektriliini kaitsevöönd on määratud Vabariigi Valitsuse 2. juuli 2002. a määrusega nr 211 „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus“ (RT 2002, 58, 366).

jaotuvad kagu-edelasuunalised tiigid, mis on jõe- ning põhjaveetoitelised. Veepõhja madalaim punkt on 32.41.

Vana jõesängi kaldal paiknevad allikaalad, mis on muutnud pinnase eriti soiseks ning seal ei ole võimalik liikuda.

Alal esineb kevadel ja sügisel suur üleujutusperiood, kus veetase kõigub isegi kuni 40cm piires. Sel perioodil muutub suurem osa, eriti kirdeosa, läbimatuks. Perioodiliste üleujutustega kanduvad setted lammialale. Põhjaosas paiknevad tugevalt gleistunud lammimullad ning lammi-, glei- ja turvastunud mullad, kaguosas gleistunud mullad. Kirdeosas esineb halvasti lagununud turvast.

2.1.5. Taimkate

Ala loodeosa on valdavalt lagedam rohumaa, madalate tiikide ümber kasvab niiskuslembeline taimestik. Kesksele alale on rohkesti angervaksa ja pilliroogu. Lisaks leidub alal hõberemmelga ja raberemmelga looduslikke ristandeid, leppasid, toomingaid, arukaski ja erinevaid pajuliike. Kirde- ja idapoolne osa on lagedam, seal kasvab palju pilliroogu ja laiub võsastik. Lõunaküljel kasvab humalaid ja vahtraid, samuti kõrgemaid remmelgaid.

2.1.6. Teedevõrk, liiklus- ja parkimiskorraldus ning ligipääs alale

Alale pääseb juurde autoga mööda Kõrveküla-Lähte teed ja Vasula küla läbivalt kohalikult kruusakattega teelt. Jalakäijad liiklevad mööda sõiduteed, eraldiseisvad kõnniteed puuduvad. Planeeritava alal on liiklemine raskendatud, puudub teedevõrk, ala on soine ning sissevajumise oht suur.

2.1.7. Tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeritava ala lääneküljes kulgevad kagu-loodesuunaliselt elektriliinid, läänepoolse tee servas paiknevad valgustid.

2.2. Planeeritud maakasutus, krundipiirid ja krundi ehitusõigus

Krundi maakasutuse sihtotstarbena säilib 100% üldkasutatav maa. Krundi piire ei muudeta. Planeeritavad hoonestusalad on näidatud põhijoonisel, hoonestusalade asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus. Erinevaid rajatise (lahtine paviljon, lava, paadisild, riievahetuskabiin, välikäimla, vaatetorn, lastemänguväljak jmt) võib püstitada väljaspoole planeeritavat hoonestusala kuid väljapoole ehituskeeluvööndit. Kommunikatsioone võib rajada alasisestele teeradadele planeeringuala ulatuses.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

KRUNDI AADRESS	VEEPARGI MÜ
Krundi planeeringujärgne suurus	7,1ha
Krundi planeeringujärgne kasutamise sihtotstarve	100% üldkasutatav maa

KRUNDI AADRESS	VEEPARGI MÜ
Lubatud ehitise kasutamise otstarbed	24119 Muu nimetamata spordi- ja puhkerajatis 24121 Lõbustus- ja puhkepargirajatis 24124 Supelrannarajatis 24129 Muu nimetamata spordi- või puhkerajatis 24219 Muu nimetamata rajatis, nagu näiteks varikatus jalgratastele või lahtine ootepaviljon või aed või piire 21413 Jalgteesild 21122 Tee 21124 Jalgrattatee 21126 Parkla, väljak (paviljon, lava, müügikiosk, paadisild, riietevahetuskabiin, välikäimla, vaatetorn, lastemänguväljak, lõkkeplats)
Hoonete suurim lubatud arv krundil	5
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	300m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	katuseharja maksimaalne lubatud kõrgus 5m

2.3. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine

Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruses nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" sisalduvad tingimused ehitistevaheliste kujade ja tuleohutuskuja naaberkruntide hoonetega kohta on olemasolevate hoonete puhul täidetud.

Detailplaneeringuga lubatud hoone madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas on lubatud ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hoonet. Täpne tulepüsivusklass määratakse hoonete projekteerimise ning renoveerimise käigus.

2.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Ehitatavatele hoonetele on seatud järgmised arhitektuurinõuded:

- Hoonete välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vandalismikindlad.
- Lubatud välisviimistlusmaterjalid: puit, krohv, looduslik kivi jm kvaliteetsed välisviimistlusmaterjalid.
- Keelatud on plastik- ja plekkvooder.

- Lubatud katusetüübid: viilkatus, kaldkatus, kelpkatus, lamekatus.
- Lubatud katusekattematerjalid: katusekivi, rullmaterjalid, katuseplekk, puitlaast.

2.5. Piirded

Piirdeid ei ole planeeritud rajada.

2.6. Tehnovõrgud ja –rajatised

Veevarustus ja kanalisatsioon planeeritaval kinnistul puudub. Sademeveed on ette nähtud maasse immutada.

Olemasolev tuletõrje veevõtukoht säilib.

Detailplaneeringuala objektide elektrivarustus kindlustatakse Paabu 15/0,4kV alajaama baasil. Hetkel asub kinnistul 15kV õhuliinid ja üks 0,4kV õhuliini lõpumast, millel asub ajutise võrguühenduse võimaldamiseks liitumiskilp. S ja jalgteedele on vajalik rajada täiendav valgustus (Kõrveküla-Lähte tee ääres kasutada kõrgemaid maste, alasiseselt jalgteede ääres madalamaid). Planeeringuala sidevarustus on ette nähtud lahendada raadio- või mobiilside kaudu.

Hoonete soojavarustus on ette nähtud lahendada ahikütte või soojuspumba meetodil. Küttemetod tuleb näidata hoonete ehitusprojektis.

Veevarustust ja kanalisatsiooni ei planeerita.

2.7. Jäätmed

Jäätmed kogutakse territooriumil pealt suletavatesse ja regulaarselt, vastavalt väljatöötatud kavale tühjendatavatesse konteineritesse.

2.8. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale säilib olemasolevatest kohtadest planeeringuala lääne- ja lõunaosas. Kõrveküla-Lähte teelt kulgeva mahasõidu koht on nihutatud mõni meeter lõunapoole. Olemasoleva mahasõidu likvideerimiseks ja uue mahasõidu rajamiseks tuleb koostada Teeseadusega vastavuses olev projekt, millega tuleb tagada nähtavuskolmnurk vähemalt A-tüüpskeemi alusel heal tasemel. Mahasõidu projekt tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.

Mootorsõidukite liikumine planeeringualal on viidud minimaalsele tasemele. Planeeringuala ulatuses on Kõrveküla-Lähte tee äärde jäetud võimalus kergliiklustee rajamiseks. Kergliiklustee asukoha valikul arvestada, et kõrvalmaantee puhul on tegemist V klassi maanteega ja see tähendab, et projekteeritava kergliiklustee ning kõrvalmaantee vahe peab olema vähemalt 7m. Olemasoleva kõrvalmaantee sanitaarkaitsevöönd on 60m, mille ulatusse ei ole soovitatav kavandada inimese puhkamiseks mõeldud tegevusi, kuna on tõenäoline, et müra, tolmu, vibratsiooni ja muude keskkonnaparametrite tase on normatiive ületav. Olukorra hindamise ja leevendavate meetmete rakendamise kohustus seisab arendajal. Maanteeamet ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparametrite osas.

2.9. Haljastus, heakord ning keskkonnakaitse abinõud

- Kallasraja kasutamise võimaldamiseks on vajalik eemaldada kaldajoonel kasvav võsa. Veeseaduse § 29 lg 4 p 2 kohaselt on veekaitsevööndis puu- ja põõsarinde raie lubatud Keskkonnaameti nõusolekul. Võsa eemaldamine on vajalik planeeritud rajatiste alusel pinnal.
- Planeeringualal kavandatakse mineraalpinnast teisaldada alla 500m³

- Planeeringus kavandatavateks tegevusteks tuleb taotleda vee erikasutusluba.
- Kogu alal on lubatud puistu harvendamine, et tekiks kasutatav ja läbitav valgusküllane pargiala.
- Uushaljastuse rajamine toimub vastavalt maaomaniku soovile, sealjuures tuleb domineerivateks puu- ja põõsaliikideks valida kohalikule kasvukohale iseloomulikud kodumaised liigid ja looduslähedased võõrliigid.
- Rajatav haljastus peab olema minimaalselt 5m kaugusel kõrvalmaantee nõlva alumisest servast võimaldamaks teehoiutöid.
- Planeeritavate täidetavate ja süvendatavate alade puhul arvestada projekteerimismäärde toodud nõudeid kõrvalmaantee muldkehale.
- Planeeringualale pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid.

2.10. Servituudid ja kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused on toodud peatükis 2.1.2. Planeeringuettepanekuga kaasnevad kitsendused on toodud joonisel 3 ja kitsenduste ulatus on toodud tabelis 3.

Tabel 3 Säilivad ning planeeritud kitsendused

KITSENDUSE NIMETUS	KITSENDUSE ULATUS
Veekogu veekaitsevöönd	10m põhikaardile kantud veepiirist
Veekogu kalda ehituskeeluvöönd	50m põhikaardile kantud veepiirist
Veekogu kalda piiranguvöönd	100m põhikaardile kantud veepiirist
Veekogu kallasrada	4m põhikaardile kantud veepiirist
Tee kaitsevöönd	50m äärmise sõiduraja teljest
Elektri õhuliini kaitsevöönd	10m kummalegi poole liini teljest

2.11. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Puuduvad.

2.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 toodust. Riskide vähendamiseks on seatud järgmised tingimused:

- Piirete mittekasutamine ja puistu harvendamine tagavad hea nähtavuse.
- juurdepääs on planeeritud ainult ligipääsuteed või veeteed mööda.
- päästeameti ja politsei juurdepääs toimub ligipääsuteelt.

Ala edasisel projekteerimisel ja ekspluatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine selleks ette nähtud piirkonnas;
- alade korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine ehitiste rajamisel.

2.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Kõik planeeringu kehtestamisest tulenevad võimalikud varjatud kahjud hüvitab huvitatud isik. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ja rajatav haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise/rajamise ega kasutamise käigus.

2.14. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu realiseerimiseks ei ole määratud järjekordi, planeeringu realiseerib koostamisest huvitatud isik. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Kõrghaljastuse rajamine, olemasoleva haljastuse korrastamine ja pinnasetööde teostamine toimub krundiomaniku kulul.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Koostaja: E.Klaassen