



Tartu vald, 60519
Möllatsi küla
Käärdi talu
tel 5109000
www.raidinvest.ee

Tartu vald, Tila küla, Aroonia tn 8 maaüksuse detailplaneering

(Töö nr 3/13)

Tellija: OÜ Finantsnõunik, Oliver Ploomipuu

Koostaja: OÜ Raid Invest, Karin Raid

Tartu vald, 2014

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alus	
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
4	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	3
5.	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	4
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	5
5.4	Kruntide ehitusõigus	6
5.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	7
5.6	Kruntide hoonestusala piiritlemine	7
5.7	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	8
5.8	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
5.9	Ehitistevahelised kujad	8
5.10	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	8
5.11	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	9
5.12	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	9
5.13	Servituutide vajaduse määramine	9
5.14	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
5.15	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	10
5.16	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
5.17	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	10
6	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	11

JOONISED JA KAARDID

1.	Situatsiooniskeem M 1:10 000	12
2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1:2000	13
3.	Olemasolev olukord M 1:500	14
4.	Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500	15
5.	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	16

LISAD

≡	Tartu Vallavalitsuse 23.10.2013 a korraldus nr 310.	17
≡	Väljavõte ajalehest "Postimees" detailplaneeringu algatamise kohta	18
≡	Detailplaneeringu algatamise taotlus	19
≡	Detailplaneeringu lähteülesanne	22
≡	Tartu Vallavalitsuse kiri kinnistu omanikule 08.11.2013	28
≡	Informeerivad kirjad naaberkruntide omanikele detailplaneeringu algatamise kohta	29
≡	Tartu Maavalitsuse teavitamine detailplaneeringu algatamisest , 08.11.2013	30
≡	OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 215688	31

☞ OÜ Elektrilevi kooskõlastus	33
☞ AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused INF/1164	34
☞ AS Tartu Veevärk kooskõlastus	36
☞ Alus-Geoloogia OÜ töö nr 1406	37
☞ Koostöö naaberkiinnistute omanikega, kirjavahetus	43
☞ Tartu Vallavalitsuse teade detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu kohta, 13.06.2014	51
☞ Väljavõte ajalehest Tartu Postimees, eskiislahenduse arutelu kohta	52
☞ Keskkonnaameti kiri 26.06.2014	53
☞ Kirjavahetus Maa-ametiga 23.04-19.05.2014	55
☞ Tartu Vallavalitsuse e-kiri 14.08.2014	59
☞ Eskiislahenduse I. arutelu protokoll	60
☞ Eskiislahenduse II arutelu protokoll	62
☞ Tartu Vallavalitsuse 03.09.2014 korraldus nr 247, detailplaneeringu vastuvõtmine	64
☞ Kiri naaberkruntide omanikele, 11.09.2014	65
☞ Väljavõte ajalehest Tartu Postimees, detailplaneeringu vastuvõtmise kohta	66
☞ Tartu Vallavalitsuse 15.10.2014 korraldus nr 304, detailplaneeringu kehtestamine	67
☞ Väljavõte ajalehest Tartu Postimees, detailplaneeringu kehtestamise kohta	68
☞ Detailplaneeringu kehtestamisest informeerimine	69

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Aroonia tn 8 maaüksuse omanik OÜ Finantsnõunik. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Vallavalitsuse 23.10.2013. a korraldusega nr 310 "Tila külas asuva Aroonia tn 8 maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0165) detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine"

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda Aroonia tn 8 maaüksuse jagamist kuueks eraldiseisvaks krundiks, millest viie moodustatava krundi sihtotstarbeks on elamumaa ning ühe moodustatava krundi sihtotstarbeks on transpordimaa. Samuti nähakse ette kruntidele ehitusõiguse määramine ning antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdpääsuteedele, parkimiskorrale ja tehnovõrkudega varustamisele.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

nimi- Aroonia tn 8;

kü tunnus: 79403:002:0165

omanik- Finantsnõunik OÜ;

maakaustuse sihtotstarve – 100% elamumaa;

pindala- 15920m².

Planeeringuala suurus ca 1,6 ha.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

Tartu valla ehitusmäärus, kehtestatud vallavolikogu 19.11.2003 otsusega nr 13

Tartu valla arengukava

Tartu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;

Tartu valla üldplaneering

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Metricus poolt 2013. a detsembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. 13G6508 ja OÜ Alus-geoloogia poolt jaanuaris 2014 koostatud ehitusgeoloogilise uuringu aruanne (töö nr 1406).

5. Planeerimise lahendus

5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala paikneb valla üldplaneeringus määratud elamumaa juhtfunktsiooniga maa-alal.

Planeeritavat ala ümbritsevad põllud, võsa ja Aroonia tänavale rajatud üksikelamud. Tänavaaäärde rajatud üksikelamud on ühe ja kahe korruselised ning kaldkatustega. Aroonia 8 maaüksuse jagamine ning moodustatavatele kruntidele üksikelamute ehitamine järgib piirkonna hoonestuslaadi ja on lahenduselt olemasoleva olukorraga hästi sobiv. Kuna Aroonia 8 maaüksus asub juba olemasoleva Aroonia tänavaaäre pikendusel, siis on uute elamute kavandamine tänavaaäre lõpu tänavaaäre hoonestuse loomulik jätk.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud *joonisel 2*

5.2. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav ala paikneb Tila külas, Aroonia tänavaaäres. Maaüksus on planeeringu koostamise ajal hoonestamata. Kinnistu on kasutuseta ja osaliselt võsastunud. Kuna pinnase reljeef on tasane ja asub madalamal, kui ümbritsevad kinnistud, siis on kinnistul kohati ka liigniiskusele viitavat taimestikku ning veega täitunud pinnaselohke.

Maaüksusel asuvad kitsendust põhjustavate kaitsealuste III kategooria taimeliikide ahtalehise ängelheina (*Thalictrum lucidum*) ja balti sõrmkäpa (*Dactylorhiza baltica*) kasvualad, (Keskkonnaregistri koodid KLO9322971 ja KLO9323450).

Planeeritava maaüksuse andmed:

Aroonia 8, pindala 15920m², 100% elamumaa.

Naaber maaüksuste andmed:

Aroonia 7, pindala 22682m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa;

Aroonia 5, pindala 9742m², sihtotstarve 100% elamumaa;

Aroonia 6, pindala 3063m², sihtotstarve 100% elamumaa;

Peetri kü, pindala 5208m², sihtotstarve 100% elamumaa;

Aroonia 10, pindala 1,05 ha, sihtotstarve 100% elamumaa.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *kaardil 3*.

5.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on ette nähtud jagada Aroonia 8 maaüksus kuueks iseseisvaks krundiks:

POS 1-5 on elamumaa krundid ja POS 6 on juurdepääsutee ehk transpordimaa krunt. Krundi jagamine on kujutatud planeeringu põhijoonisel (*kaart 4*). Planeeringuga on ette nähtud jagada Aroonia 8 maaüksus kuueks iseseisvaks krundiks vastavalt alljärgnevale tabelile.

MAAKASUTUSE KOONDTABEL**TABEL 1**

Krundi pos nr	Kruntide kasutamise otstarbed	Kruntide pindalad	Servituudid
Aroonia 8 (planeeringueelne)	elamumaa	15920m ²	-
POS 1 (planeeringujärgne)	elamumaa	2358m ²	-
POS 2 (planeeringujärgne)	elamumaa	2564m ²	-
POS 3 (planeeringujärgne)	elamumaa	3614m ²	-
POS 4 (planeeringujärgne)	elamumaa	4373m ²	-
POS 5 (planeeringujärgne)	elamumaa	1987m ²	-
POS 6 (planeeringujärgne)	transpordimaa	1021m ²	Isiklikud kasutusõigused tehnovõrkudele; juurdepääsuservituut POS 1-5 kinnistute kasuks.

Märkused: (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramine kord".)

5.4.Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurimad lubatud arvud kruntidel;
- 3) hoonete suurimad lubatud kõrgused;
- 4) hoonete suurimad lubatud ehitusalused pindalad.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel.

Planeeringualale kavandatud hoonete mahud järgivad Aroonia tänaval olemasolevate elamute vastavaid näitajaid.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED**TABEL 2**

Krundi pos nr	POS 1-5	POS 6
Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	100% elamumaa	100% transpordimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 (1 üksikelamu+ 1 abihoone)	-
Lubatud ehitise kasutamise otstarbed	Üksikelamu (kood 11101); elamu majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaal- garaaž ja saun, (kood 12744)	Teed (kood 21100), tänavad (kood 21120), torujuhtmed, side-ja elektriliinid (kood 22000)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	400m ²	-

Hoonete suurim lubatud harja kõrgus maapinnast	elamul kuni 8,5m, abihoonetel kuni 5m	-
--	---------------------------------------	---

Märkused: Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu', Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrus nr 78.

5.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed nõuded POS 1-5 elamukrundi hoonetele on planeeringuga määratud järgmiselt:

ARHITEKTUURINÕUDED HOONETELE

TABEL 3

Pos nr	POS 1-5
Lubatud korruselisus	elamutel kuni 2 maapealset korrust; abihoonetel 1 korrus.
Katusekalde vahemik	elamutel 15-30 kraadi; abihoonetel lubatud ka madalakaldelised katused (nt 5-20 kraadi)
Katuse harjajoone suund	paralleelselt või risti tänavaga
Katuse tüüp	viilkatus, kelpkatus
Katusekatte materjal	rullmaterjal, katusekivi, katuseplekk vms.
Katusekatte värvid	must, tumehall, pruun
Välisviimistluse materjalid	puit, krohv, kivi (sh kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jms) kasutamine ning palkmaja ehitamine.
Kohustuslik ehitusjoon	on määratud POS 1 ja 3 hoonetele (vt põhijoonist)
+/- 0.00 sidumine	vahemikus 51.10-52.90

5.6 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Planeeritud elamukruntidele on määratud hoonestusalad, mille piiresse on lubatud rajada igal elamukrundil 1 elamu ja 1 abihoone. Põhijoonisel näidatud uushoonestusalad on seotud krundi piiridega. Väljaspoole hoonestusala hooneid püstitada ei ole lubatud.

Kuni 20m² suuruse ehitusaluse pindalaga muid ehitisi (kasvuhooneid, laste mängumaju, grillinurki jms.) on lubatud püstitada ka väljaspoole hoonestusala kui need ei asu põhihoone tänava poolsest fassaadist eespool ega üldjuhul naaberkrundi piirile lähemal, kui 8m. Nimetatud ehitiste ehitamiseks naaberkrundi piirile lähemale kui 8m tuleb naaberkrundi omanikuga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.

Hoonestusalad on näidatud põhijoonisel (*kaart 4*).

5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Aroonia tänavalt.

Igale elamukrundile on ette nähtud 2 parkimiskohta.

Liikluskorralduslikke muudatusi Aroonia tänaval planeeringuga ei kavandata.

Sõidusuunad, juurdepääsud kruntidele ja ligikaudsed parkimislahendused on näidatud põhijoonisel (kaart 4). Parkimiskohtade paigutus ja juurdepääsude asukohad on tinglikud ja võivad muutuda hoone projekteerimisel (garaazide paigutusel jms).

5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Aroonia 8 kinnistul väärtuslikku kõrghaljastust ei ole. Kinnistul asuv võsa eemaldatakse, maapinna kõrgusi muudetakse juurdepääsu tee maa-alal, hoonestusaladel ja kruntide siseselt. Kruntide sademeveed immutatakse oma kruntidel. Mitteimbuv liigvesi on ette nähtud juhtida planeeringuala kruntidelt planeeringuala läänepiirile planeeritavasse kraavi ning sealt edasi tiiki.

Kruntide vaheliste piirdeaedade rajamine, täpne kujundus ja aia tüüp lepitakse kokku kruntide omanike vahel. Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada nii võrk-kui lippaeda. Tänavapoolseks piirdeaia kõrguseks on 1,2-1,5m ning soovitatavalt puidust lippaed või võrkaed kombineeritult igihalja hekiga.

5.9 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 on planeeritud uute üksikelanute puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3 ja kujast tingitud minimaalseks vahekauguseks 8m. Ehitiste planeeritud vahekaugused järgivad tuleohutusest tingitud nõudeid.

5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Aroonia tn 8 kinnistul puuduvad kõik vajalikud tehnovõrgud. Tehnovõrkude planeerimisel on aluseks võetud võrguettevõtjate väljastatud tehnilised tingimused. Planeeringuala kruntidele on keelatud rajada lokaalseid puur- või salvkaeve.

VEEVARUSTUS. Detailplaneeringuala veevarustus on lahendatud ühisveevärgi baasil (Vt lisad AS Tartu Veevärk väljastatud liitumistingimused detailplaneeringu koostamiseks 01.10.2013 nr. INF/1164). Veega varustamine on ette nähtud lahendada Aroonia tänaval olemasolevat veetoru pikendades.

KANALISATSIOON. Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud suunata Aroonia tänaval asuvasse ühiskanalisatsiooni. Selleks pikendatakse olemasolevat kanalisatsioonitorustikku Aroonia 8 kinnistuni ja planeeritud tänavale POS 6-le. POS 6 tupiktäna lõppu on planeeritud reoveepumpla.

SADEMEVEESI. Vertikaalplaneerimisega suunatakse sademeveed ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale. Kruntidele rajatavatelt kõvadelt pindadelt valguv sademevesi suunatakse planeeritavasse tiiki. Kruntide täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse ehitusprojektidega.

TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHAD.

Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Kooli teel, paiknedes ca 200m kaugusel planeeringualast.

Planeeringualale POS 6 transpordimaa krundile kavandatakse tiigist vee võtmiseks tuletõrje kuivhüdrant.

SOOJARVASTUS. Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on soojuspumbad-, elektri-, õli- või tahkeküte. Lubatud on kasutada ka päikesepaneele. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

ELEKTRIVARUSTUS.

Detailplaneeringu elektrivarustus kindlustatakse olemasoleva Kade 15/0,4 kV alajaama baasil. Aroonia 2 ja 4 kinnistute piiril asuvast jaotuskilbist rajatakse uus kaabelliini lõik planeeringuala kruntideni. Kruntide piiridele paigaldatakse 0,4 kV liitumiskilbid. Elektrivõrgu projekteerimisel lähtuda Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni poolt välja antud tehnilistes tingimustes nr. 215688 antust.

SIDEVARUSTUS.

Planeeringuga ei nähta ette uute side ühenduste loomist. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

DRENAAZ.

Planeeringuala läbib naaberkinnistuid teenindav drenaaži peatoru. Planeeringuga tuleb tagada läbiva peatorustiku töö - keelatud on peatorustiku sulgemine. Lubatud on peatorustiku ümber suunamine või asukoha muutmine. Lahendus täpsustatakse projekteerimise etapis (nt koos tiigi projekteerimisega).

5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt jäätmekavale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida korraldatud jäätmeveo teenusena.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.

Maaüksusel asuvad kitsendust põhjustavate kaitsealuste III kategooria taimeliikide ahtalehise ängelheina (*Thalictrum lucidum*) ja balti sõrmkäpa (*Dactylorhiza baltica*) kasvualad, (Keskkonnaregistri koodid KLO9322971 ja KLO9323450).

Tulenevalt asjaolust, et ahtalehelist ängelheina eksisteerib antud maaüksusel vaid üksikute isenditena ning ümbruskonnas on selle taimeliigi populatsioon küllalt suur, siis ei ohusta antud kinnistul üksikute taimede kaitsest loobumine taimeliigi looduslikku populatsiooni. Seetõttu nähakse planeeringuga ette ahtalehise ängelheina kaitsereežiim lõpetada. Balti sõrmkäpa kaitsereežiim säilitatakse ja selle kasvukohale ei ole planeeringuga kavandatud hoonestusalasid ega rajatisi.

5.13 Servituutide vajaduse määramine

SERVITUUDID

TABEL 4

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik
POS 6	teeservituut (kogu transpordimaa ulatuses);	POS 1-5
POS 6	servituut või isiklik kasutusõigus	POS 1-5 või võrguettevõtete

		kasuks
Aroonia tänav	Isiklik kasutusõigus	Võrguettevõtete kasuks

5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- ≡ oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);
- ≡ krundile sissepääsude piiramine;
- ≡ terrotoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaedadega).

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- ≡ võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- ≡ hoida maa-ala korras;
- ≡ kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.15 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad .

5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele. Planeeringuga ette nähtud tehnovõrkude ja juurdepääsutee välja ehitamine toimub planeeringuala kruntide omanike kulul.

Planeeringu realiseerimist ja kruntide hoonestamist on võimalik teostada etapiviisiliselt.

Elamumaa kruntidele ehituslubade väljastamise eelduseks on vastava krundini krunti teenindavate tehnovõrkude (veevarustus, kanalisatsioon, elekter) ja juurdepääsutee (minimaalselt killustikalusel) välja ehitamine.

6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna Eesti Päästekeskus	12.05.2014	Peeter Kaitsa	Põhijoonisel	
Tartu Veevärk		P.Pindma	Põhijoonisel	
Eesti Energia	20.04.2014	E.Okunev	Põhijoonisel, lk 33	