

Töö nr: DP 0163

MARAMAA KÜLA PLOOMI (79401:006:0587) JA  
VIRSIKU (79401:006:0588) KINNISTUTE  
DETAILPLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isikud Vitali Kuhharev

Andrei Popov

OÜ Brom juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2005

## SISUKORD

	lk
SELETUSKIRI.....	5
1. SISSEJUHATUS.....	5
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	5
1.2. Planeeringu eesmärk .....	5
1.3. Planeeritava ala krundi omanikud/valdajad ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve .....	5
1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	5
1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid.....	5
1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed.....	5
1.7. Planeeringu koostaja andmed.....	6
1.8. Kirjavahetus .....	6
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	7
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal .....	7
3. PLANEERINGU LAHENDUS .....	9
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	9
3.2. Krundi ehitusõigus .....	9
3.3. Ehitistevahelised kujad.....	9
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	10
3.6. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord.....	10
3.7. Tehnovõrgud .....	11
3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus .....	11
3.7.2. Elektrivarustus.....	11
3.7.3. Sidevarustus .....	12
3.7.4. Soojavarustus .....	12
3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine.....	12
3.9. Servituutide ja naabusõiguste vajadus .....	13
3.10. Planeeringu rakendamise võimalused .....	13
3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	13
4. KOOSKÕLASTUSED.....	14
5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED.....	15

JOONISED	16
1. Situatsiooni skeem M 1:10 000	17
2. Olemasolev olukord M 1:1000	18
3. Põhijoonis M 1:1000	19
4. Tehnovõrkude planeering M 1:500	20
LISAD:	21
1. Tartu Vallavalitsuse korraldus Virsiku kinnistu detaiplaneeringu algatamise kohta	22
2. Tartu Vallavalitsuse korraldus Ploomi kinnistu detaiplaneeringu algatamise kohta	23
3. Maramaa küla Virsiku mü detaiplaneeringu lähteülesanne	24
4. Maramaa küla Ploomi mü detaiplaneeringu lähteülesanne	26
5. Notariaalne volikiri	28
6. Ploomi mü detaiplaneeringu algatamise taotlus	29
7. Kruntideks jagamise eskiis	30
8. Väljavõte ajalehest Postimees 28.12.2004. nr 300(4271) (detaiplaneeringu algatamine)	31
9. Detaiplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamine	32
10. Väljavõte ajalehest Postimees (detaiplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine)	33
11. Eesti Energia AS tehnilised tingimused detaiplaneeringuks (nr. 56645)	34
12. Tartu Maaparandusbüroo käskkiri	35
13. Maaparandussüsteemi ehitise maa-ala siht- või kasutusotstarbe muutmise kooskõlastuse teatis	36
14. Keskkonnateenistuse kooskõlastus	37
15. Tartu Maavalitsuse järelvalve teostamine Ploomi ja Virsiku maaüksuste detaiplaneeringu koostamise üle, kooskõlastuste määramine	38
16. Järelvalve teostamine Ploomi ja Virsiku maaüksuste detaiplaneeringu koostamise üle	40
17. Maramaa küla, Ploomi (79401:006:0587) ja Virsiku (79401:006:0588) kinnistute detaiplaneeringu kehtestamine	41
18. Väljavõte ajalehest Postimees 21.12.2005 nr. 269 (4570) (detaiplaneeringu kehtestamine)	42

## SELETUSKIRI

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringu algatamise taotlus Tartu Vallavalitsusele

#### 1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntideks jaotamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine.

#### 1.3. Planeeritava ala krundi omanikud/valdajad ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve

- Ploomi (Tartu maakond, Tartu vald, Maramaa küla) omanik Viatli Kuhharev; pindala 21 182 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.
- Virsiku (Tartu maakond, Tartu vald, Maramaa küla) omanik Andrei Popov; pindala 10000 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

#### 1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering
- Tartu valla ehitusmäärus
- Tartu valla arengukava
- Maramaa küla Pargi, Aleksei, Roberti ja Kostja detailplaneering
- Maramaa küla Kirsi (79401:006:0591) kinnistu detailplaneering

#### 1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Kirsi kinnistu geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud 17.11.2004 a. OÜ Brom Maamõõtmine poolt (litsensti nr EG-10009077-001 04.04.2003.a. ), töö nr. M-35.

#### 1.6. Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed

Planeeringu koostamisest huvitatud isikute andmed: Vitali Kuhharev

Volitatud isik: Andrei Popov  
Aadress: Puiestee 118-6, Tartu 50 604  
Telefon: 52 72 706

### 1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: OÜ Brom Planeeringud  
Aadress: Võru 3, 50111 Tartu  
Reg. nr: 10009077  
Tel: 7 427 185  
Faks: 7 331 042  
E-mail: [bromm@hot.ee](mailto:bromm@hot.ee)

### 1.8. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel on toodud planeeringu lisas.

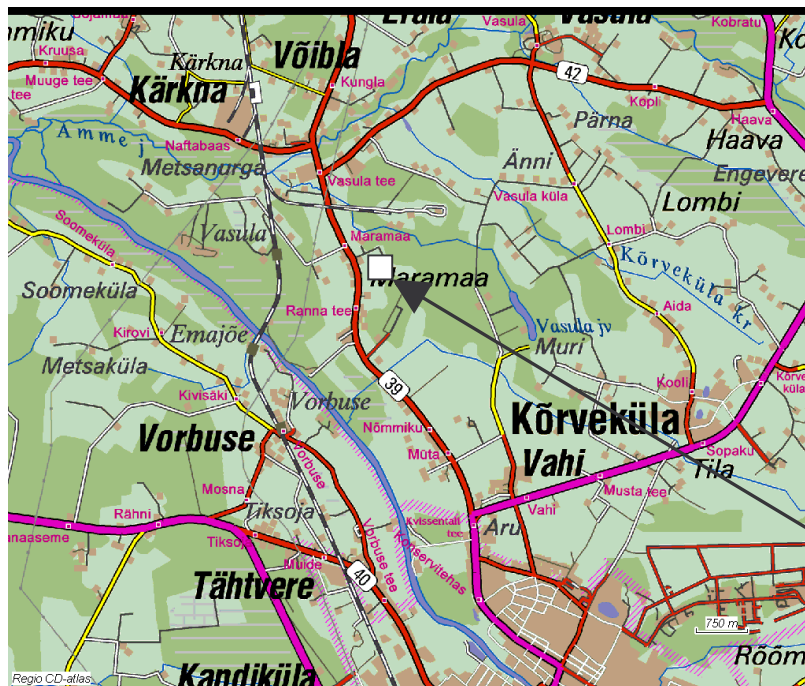
## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Maramaa külas ca 4 km kaugusele Tartu linna piirist. Planeeritavale alale toimub juurdepääs asfalteeritud Tartu-Jõgeva-Aravete riigimaanteelt mööda kruusakattega teed (kavandatud Kirsi kinnistu detailplaneeringuga).

Lähialale on eelnevate detailplaneeringutega planeeritud kuni kahekorruselised eramajad katusekaldega 30-45°.

Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu maakonnas, Tartu vallas, Maramaa külas.



PLANEERITAV  
ALA

Planeeringuala asub Tartu vallas Maramaa külas. Planeeritava ala pindala on 3,7 ha. Planeeringualal asuvad Virsiku ja Ploomi kinnistud ja nimetatud kinnistute lähiala.

Põhjast piirneb planeeringuala maa-alaga, millele on tehtud riigi reservmaa piiriettepanek nr. AT 031216149 ja idast maa-alaga, millele on tehtud riigi reservmaa piiriettepanek nr. AT 0411190026. Lõunast piirneb planeeritav ala Kirsitee kinnistuga, edelast Pargi, Aleksei, Roberti, Kostja kinnistuga ja läänest Tartu-Jõgeva-Aravete riigimaanteega, mille kaitsevöönd on 50 meetrit. Planeeritavast alast lõunasse jääb Kirsi detailplaneeringuga planeeritud ala.

Planeeringuala idapiirile jääb maaparandussüsteemi eesvool, mille piiranguvöönd on 50, ehituskeeluvöönd 25 ja veekaitsevöönd 1 m.

Tabel 1. Planeeringueelsed kruntide pindalad ja sihtotstarbed

<b>Krunt</b>	<b>Planeeringueelne pindala</b>	<b>Planeeringueelne sihtotsatrve</b>
Ploomi	21182 m <sup>2</sup>	100 % maatulundusmaa
Virsiku	10000 m <sup>2</sup>	100 % maatulundusmaa

Reljeef on küllaltki tasane ja langeb ühtlaselt kirdesse, maapinna absoluutkõrgused jäävad 48.25 (planeeritava ala edelaosas, sissesõidutee) – 45.60 (planeeritava ala kirdeosas, kraav) vahemikku. Planeeritav ala on sööti jäänud heinamaa, mis ei leia enam põllumajanduslikku rakendust. Planeeritav ala on hoonestamata ja olemasolev kõrghaljastus puudub.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

Planeeringuala side Tartu linnaga on hea (mööda Tartu-Jõgeva-Aravete maateed ja Puiestee tänavat). Lähim lasteaed, kool ja kauplus asub Tartu linnas.



### **3. PLANEERINGU LAHENDUS**

#### **3.1.Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Käesolev planeering näeb ette planeeritava ala jaotamise 11 väikeelamumaa, kaheks üldmaa ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Planeeritava territooriumi kruntide moodustamisest annab ülevaate planeeringu põhijoonis (joonis 2).

#### **3.2.Krundi ehitusõigus**

Planeeringuga nähakse ette uushoonestusalad väikeelamute ehitamiseks. Väikeelamute kruntidele võib paigutada nii põhi- kui abihoone. Põhihoone võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusala sisse, esifassaadiga tänava poole ja harjajoonega paralleelselt tänavaga. Tänavaga poolt vaadates ei tohi abihoone paikneda eespool peahoonet.

Kruntide ehitusõigusega (vt põhijoonis) on määratud: krundi planeeritud pindala, sihtotstarve, hoonete maksimaalne lubatud arv krundil, maksimaalne lubatud põhihoone korruselisus, lubatud max hoonestusala pind krundil, maksimaalne sokli kõrgus maapinnast, põhihoone maksimaalne lubatud katuseharja kõrgus ja lubatud katusekalle.

Abihoone lubatud korruste arv on 1.

#### **3.3.Ehitistevahelised kujad**

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismääruste EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus", kus on kehtestatud tuld takistavate ja tuld kartvate hoonete minimaalseks kauguseks krundi piirist 5 meetrit ning hoonete omavaheliseks kauguseks 10 meetrit. Kui antud nõue ei ole täidetud, tuleb rajada tulemüür. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned.

#### **3.4.Arhitektuurinõuded ehitistele**

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuurinõuded on toodu tabelis 2.

Tabel 2. Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded

<b>Põhilised viimistlusmaterjalid</b>	kivi, laudvooder, fassaadivineer, krohv ja nimetatud materjale kasutada kombineerituna (keelatud kasutada plastikvooder, värvkatteta plekk, viimistluskatteta betoon, gaasbetoon ja palkmaja ehitamine)
<b>Katusekalle</b>	30-45°
<b>Katusetüübid /värvid</b>	Viil-, kelp- ja pultkatus punane, pruun, roheline ja must
<b>Piirete tüübid</b>	hõre puitpiire või võrkaed hekkidega kombineeritult, maksimaalse kõrgusega 1,4 meetrit

### 3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs planeeringualale toimub Kirsi kinnistu detailplaneeringuga kavandatud tee kaudu Tartu-Jõgeva-Aravete maanteelt. Uut mahasõitu riigimaanteelt ei kavandata. Planeeringualal on kruntidele juurdepääs kavandatud 10 meetri laiuse transpordimaa abil. Sõidutee on 6 meetrine laiune. Ühele poole sõidutee kõrvale on planeeritud 2 meetri laiune kõnnitee ja teisele poole 0,7 meetri laiune rentsliriba sademeevee äravooluks, mis juhitakse kraavi.

Esialgseks teekatteks võib olla kruus, killustik. Hiljem, kui elumuala on enamjaolt välja ehitatud, on soovitatav tee tolmmamise vältimiseks asfalteerida.. Uue tee kõrgusarvud selguvad peale juurdepääsuteede projekteerimist.

Planeeringuga on määratud juurdepääs kruntidele. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad” elamute parkimismõnede: eramule 2...3 parklakohta.

### 3.6. Säilitav ja rajatav haljastus, heakord

Planeeritava alal olemasolev kõrghaljastus puudub. Planeeringuga on määratud rajatavad kõrghaljastusega alad (vt. planeeringu põhijoonis). Ala lääneossa on planeeritud igihaljaste puude rivi, mis toimib müratõkkena. Ühepereelamute kruntidele kohustuslikku kõrghaljastust määratud ei ole. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntidele haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada heitlehiseid ja igihaljaid puid ja põõsaid suhtearvuga vähemalt 3/1. Peale hoonestuse ja

kõvakattega pindade ehitamist peab haljastatavaks alaks (puud, põõsad, muru jne) jääma vähemalt 75% krundi pindalast.

### **3.7. Tehnovõrgud**

#### **3.7.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja tuletõrje veevarustus**

Veevarustus on tagatud Kirsi kinnitu detailplaneeringuga Toominga maaüksusele kavandatud puurkaevu abil. Planeeritav veetarbimine igale planeeritavale alale jääva krundi kohta on 0,5 m<sup>3</sup> ja planeeritav arvutuslik veetarbimine on 5,5 m<sup>3</sup>/d. Puurkaevule on vajalik võtta vee erikasutusluba.

Reovee puhastamiseks ehitatakse planeeringuala kirdeossa kanalisatsioonisüsteem, mis hakkab baseeruma planeeritud reoveepuhastil. Reoveepuhasti kuja on 50 meetrit. Planeeritav reoveehulk planeeritavasse alasse jääva elamukrundi kohta on 0,5 m<sup>3</sup>/d ja planeeritav arvutuslik reoveehulk kogu alale on max 5,5 m<sup>3</sup>/d. Heitvee juhtimiseks suublasse on vajalik vee erikasutusluba.

Bioclere puhastusmeetod põhineb uputatud biofiltertehnoloogial. Puhastusprotsessi käigus eraldatakse reoveest enamuse loodusele kahjulikest reoainetest, sh heljum, orgaanika, lämmastik, fosfor. Puhastikompleks koosneb üldjuhul mehaanilisest ja bioloogilisest osast. Reovee mehaaniline puhastus toimub väikese vooluhulga korral maa-aluses mitmeastmelises spetsiaalseptikus. Biopuhastus toimub maa-aluses bioreaktoris bakterite ja algloomade osavõtul. Puhastatud vesi juhitakse kraavi.

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse planeeritud tuletõrje veevõtukohest (maa-alused mahutid). Veevõtukohta mahutavus peab olema selline, et selle veega oleks võimalik kolm tundi pidevalt kustutada, mis teeb mahutavuseks ca 450m<sup>3</sup>. Tehnovõrkude planeeringul (joonis 3) on näidatud tuletõrje veevõtukoht.

#### **3.7.2. Elektrivarustus**

Planeeritava ala objektide elektrivarustus on planeeritava ala loodeossa ette nähtud 15/0,4kV trafoboks-alajaam. Alajaama toiteks on ette nähtud liinitrass planeeringuala maanteepoolses servas asuvast 15kV õhuliinimastilt (lahklülitiga mast). Kinnistute piirile on planeeritud mõõtekilbid, arvestusega üks mõõtekilp mitme kinnistu kohta. Elektrivarustuse tehnilised tingimused on toodud lisa (Eesti Energia tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 56 645).

Tänavavalgustuse valgustusklassiks projekteerida A5, valgustipostide kõrgus kavandada mitte üle 8 meetri, valgustite vahekaugus määratakse projekteerimise käigus.

### 3.7.3. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

### 3.7.4. Soojavarustus

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Trasside asukohad on näidatud (joonis 3) tehnovõrkude planeeringul ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnorajatis	Rajatava trassi ligikaudne pikkus, m
Vetrass	ca 370
Kanalisatsioonitrass	ca 560
Elektrikaabel	ca 420

Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates ehitusprojektides. Tehnovõrkude ehitusprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

### 3.8. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteineri asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 2). Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil.

### 3.9. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus

Planeeritava alale on vajadus seada servituudid ja kitsendused.

Tabel 2 Servituudid ja kitsendused

Planeeritud krunt	Ettepanek kitsenduste, servituudi ja naabrusõiguste kehtestamiseks
Tartu vald, Maramaa küla, Pos 1	Elektrikaabli kaitsevöönd- (kaitsevööndi ulatus 1 m); Tartu-Jõgeva-Aravete mnt tee kaitsevöönd;
Tartu vald, Maramaa küla, Pos 2	Tartu-Jõgeva-Aravete mnt tee kaitsevöönd;
Tartu vald, Maramaa küla, Pos 3	Elektriõhuliini kaitsevöönd
Tartu vald, Maramaa küla, Pos 8	Reoveepuhasti kuja Maaparandussüsteemi piiranguvöönd
Tartu vald, Maramaa küla, Pos 9	Reoveepuhasti kuja maaparandussüsteemi piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevöönd
Tartu vald, Maramaa küla, Pos 14	Reoveepuhasti kuja 50m
Tartu vald, Maramaa küla, Pos 15	Reoveepuhasti kuja 50m; maaparandussüsteemi piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevöönd

### 3.10. Planeeringu rakendamise võimalused

Kavandatava tee ja vajalikud tehnovõrgud ehitab välja maa omanik.

### 3.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809 – 1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabri-, videovalve) ja valgustatus
- lukustatud siseruumid ning tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.



## 5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

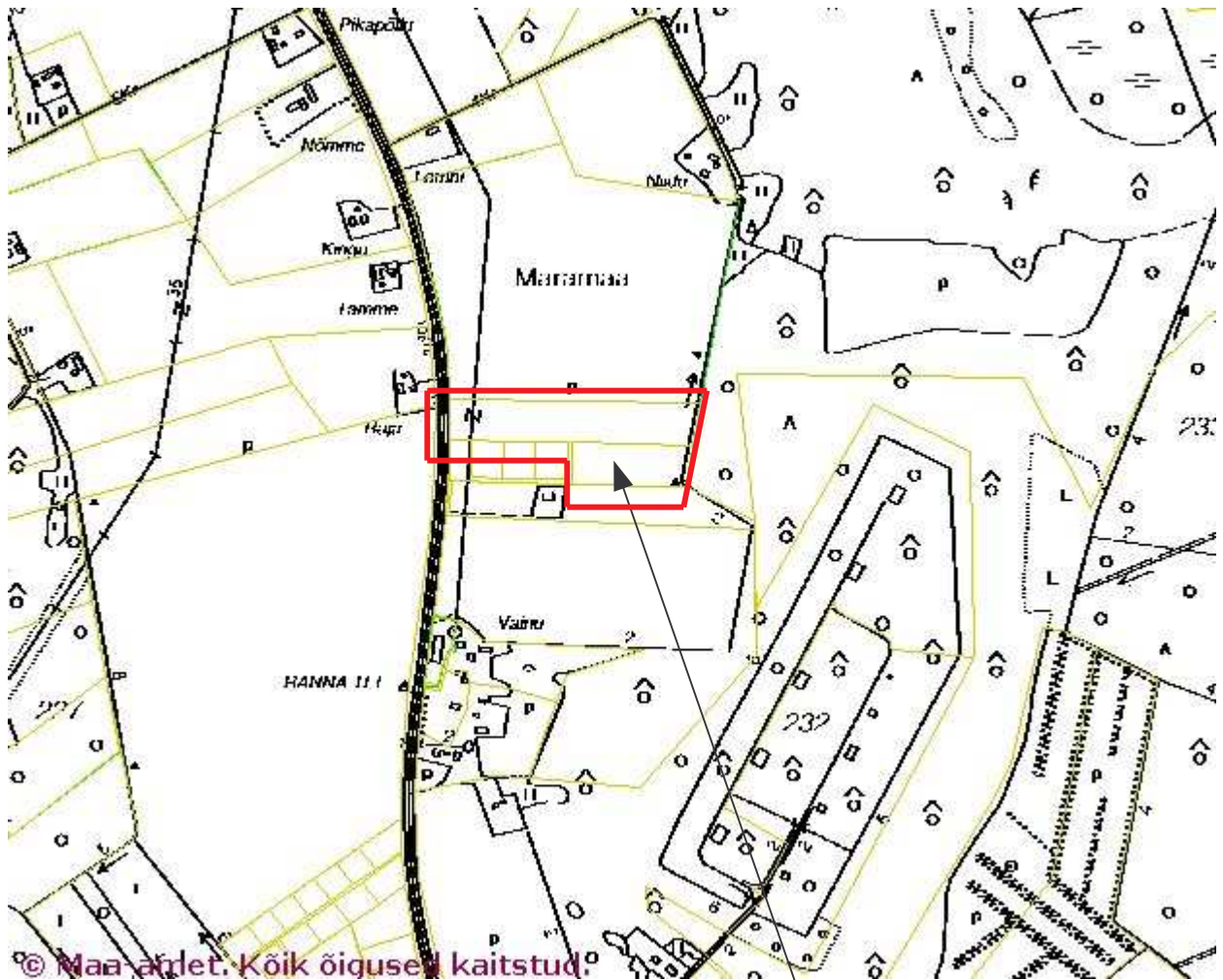
kuupäev	kooskõlastav asutus	lk
20.04.2005	Tartumaa Päästeteenistus (juhtivinspektor Pjotr Vorobjov)	14
20.04.2005	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond (juhtivspetsialist Taivo Huik)	14
03.05.2005	Tartu Maaparandusbürookooskõlastus (juhataja Hannes Puu)	35
10.05.2005	Siegfrid Laanemaa (naaber- Toominga kinnistu)	14
31.08.2005	Tartu Teedevalitsus (juhataja asetäitja Jüri Tomson)	14
12.09.2005	Tartumaa Keskkonnateenistus (juhataja Jalmar Mandel)	37
04.11.2005	RMK Vara Metskond (K.Kuusk)	14

**JOONISED**



## SITUATSIIONI SKEEM

M 1:10 000



PLANEERITAV ALA







## LISAD