

Töö nr: DP 0138

KÕRVEKÜLA ALEVIKU, KÕRVEKÜLA KAUPLUS-  
SÖÖKLA (79403:002:0706) KINNISTU  
DETAILPLANEERING

Tellija

Kõrveküla Kalatööstuse AS

OÜ Brom juhataja

Aapo Neemre

Planeerija

Jane Asper

Tartu 2004

## SISUKORD

	lk
SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS	5
1.1.Detailplaneeringu koostamise alus	5
1.2.Detailplaneeringu eesmärk	5
1.3.Planeeritava ala omanikud/valdajad ja krundil olemasolev maakasutuse sihtotstarve	5
1.4.Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	5
1.5.Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	5
1.6.Planeeringu tellijate andmed	5
1.7.Planeeringu koostaja andmed	6
1.8. Kirjavahetus	6
2. PLANEERINGU LAHENDUS	7
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritaval alal	7
2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
2.3. Krundi ehitusõigus	7
2.4. Ehitistevahelised kujad	8
2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
2.6.Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	8
2.7.Säilitav ja rajatav haljastus, heakord	9
2.8.Tehnovõrgud	9
2.8.1.Veevarustus ja kanalisatsioon	9
2.8.2.Elektrivarustus	9
2.8.3.Sidevarustus	9
2.8.4.Soojavarustus	9
2.9.Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonnamõjude hindamine	10
2.10.Servituutide ja naabusõiguste vajadus	10
2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
3. KOOSKÕLASTUSED	11
4. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED	12

JONISED	13
1. Situatsiooni skeem M 1:10 000	14
2. Olemasolev olukord M 1:500	15
3. Põhijoonis M 1:500	16
4. Tehnovõrkude planeering M 1:500	17
LISAD:	18
1. Detailplaneeringu algatamise korraldus	19
2. Detailplaneeringu lähteülesanne	20
3. Eesti Energia AS tehnilised tingimused (nr. 44729)	22
4. Tartu Tarbijate Kooperatiivi avaldus	23

## SELETUSKIRI

## SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Detailplaneeringu algatamise taotlus Tartu Vallavalitsusele

#### 1.2. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on ärihoone laiendamine ja kõrvalhoone püstitamine ning ehitusõiguse määramine.

#### 1.3. Planeeritava ala krundi omanik/valdaja ja krundi olemasolev maakasutuse

##### sihtotstarve

- Kõrveküla kauplus-söökla kinnistu (Tartu maakond, Tartu vald, Kõrveküla alevik) omanikud Kõrveküla Kalatööstuse AS ja Tartu Tarbijate Kooperatiiv ; pindala 11 138 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%.

#### 1.4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu maakonnaplaneering
- Tartu valla planeerimis- ja ehitusmäärus

#### 1.5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

- Kõrveküla kauplus-söökla kinnistu geodeetiline alusplaan M 1:500 on koostatud veebruar. 2003 a. OÜ Brom Maamõõtmine poolt (litsensti nr EE-1720 08.05.1999.a. ).

#### 1.6. Planeeringu tellija andmed

Tellija: Kõrveküla Kalatööstuse AS  
Volitatud isik: Ervin Veiman  
Aadress: Kalda tee 30-45, 50707 Tartu  
Telefon: 50 20 486

### 1.7. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: OÜ Brom Planeeringud  
Aadress: Võru 3, 50111 Tartu  
Reg. nr: 10009077  
Tel: 07 427 185  
Faks: 07 331 042  
E-mail: [bromm@hot.ee](mailto:bromm@hot.ee)

### 1.8. Kirjavahetus

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

## 2. PLANEERINGU LAHENDUS

### 2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus planeeritava alal

Planeeringuala asub Tartu vallas Kõrveküla alevikus. Planeeritava ala pindala on ca 1,2 ha. Planeeringuala hõlmab Kõrveküla kauplus-söökla kü, mille olemasolev sihtotstarve on ärimaa 100%.

Lõunast piirneb planeeritav ala Sopaku, läänest Suurevenna maaüksusega, põhjast piirneb krunt sissesõiduteega (katastritunnuseta maa-ala) ja idast parklaga (katastritunnuseta maa-ala). Planeeritava alal on olemasolev hoone (1480 m<sup>2</sup>), kus tegutseb Tartu Tarbijat Kooperatiiv ja Kõrveküla Kalatööstus AS. Maapinna absoluutkõrgused jäävad 51.45 (planeeritava ala edelaosa, kraavi kallas) - 53.97 (planeeritava ala kirdeosas) vahemikku. Olemasoleva kõrghaljastuse moodustab ala loode- ja kirdeosas paiknevad lehtpuugrupid ning lõunaosas kasvavad üksikud lehtpuud.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis on joonisel 1.

### 2.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga ei nähta ette kruntideks jaotamist.

### 2.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud: 1) krundi planeeritud pindala; 2) maksimaalne ehitusalune pind; 3) lubatud korruste arv/ hoone maksimaalne kõrgus; 4) lubatud hoonete arv krundil; 5) sihtotstarve; 6) maapinna absoluutkõrguste vahemik 7) katusekalle.

Tabel 1

	Olemasolev	Planeeritav
<b>Krundi pindala</b>	11 138 m <sup>2</sup>	11 138 m <sup>2</sup>
<b>Krundi kasutamise sihtotsatarve</b>	Ä	Ä 20%, Th 80 %
<b>Lubatud ehitiste arv krundil</b>	1	2
<b>Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind</b>	1480 m <sup>2</sup>	3840 m <sup>2</sup>
<b>Korruselisus/Hoonete lubatud kõrgus</b>	1 korrus/ olemaolev	1 korrus/ 12 meetrit
<b>Maapinna absoluutkõrguste vahemik</b>	51.45-53.97	51.45-53.97
<b>Soovitav katusekalle</b>	olemasolev	20-35°

#### 2.4.Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormide EPN 10.1 "Eesti tuleohutus", kus on kehtestatud tuld takistavate hoonete kauguseks krundi piirist 5 meetrit ning hoonete omavaheliseks kauguseks 10 meetrit.

Hoonestatavad alad on joonisel arvuliselt seotud krundipiiridega.

#### 2.5.Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- Katusekalle – 20-35°

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

Planeeringuga on määratud juurdepääs kruntidele ja jalakäijate liiklusuunad. Planeeritava ala edelaosas asuv sissesõidutee likvideeritakse. Uus sissesõidutee on planeeritud ala idaossa.

Parkimiseks on planeeritud autode varjualune.



## **2.7.Säilitav ja rajatav haljastus, heakord**

Olemasoleva kõrghaljastuse moodustab ala loode- ja kirdeosas paiknevad lehtpuugrupid ning lõunaosas kasvavad üksikud lehtpuud.

Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

## **2.8.Tehnovõrgud**

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

Veevarustus on tagatud Kõrveküla aleviku ühisveevärgi abil. Planeeritav veetarbimine ööpäevas on kuni 5 m<sup>3</sup>.

Reovesi suunatakse ühiskanalisatsiooni. Planeeritav reoveehulk ööpäevas on kuni 5 m<sup>3</sup>.

Tuletõrje veevarustuseks vajalik vesi saadakse vastavalt "Kõrveküla ja Tartu linna vaheline vee ja survekanalisatsiooni trass" (nr. TA-043-02) projektile planeeritud tuletõrjehüdrandist..

Kruntidele rajatavatelt kõva-pindadelt immutatakse sademevesi maasse ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

### **2.8.2. Elektrivarustus**

Planeeritava ala objekti siseelektripaigaldis on projekteeritud alates liitumispunktist, mis jääb "Kelli" alajaama välisseina mõõtekilpi, objekti sisestuskaabli otstele. Lubatud peakaitse 3x250A. Mõõtekilp on varem paigaldatud. Elektritoide liitumispunktist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaablitega.

Maa-aluste maakaabelliinide maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 meetri kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, on detailplaneeringuga ära määratud kaitsevöönd (trassikoridor), milles kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust vastavalt energiaseadusele §15.1-le.

Välisvalgustuse toide võetakse planeeritavatest hoonetest kas õhu- või maaaluse liiniga.

Planeeritud valgustusklass välisvalgustuseks on K4 (keskmise valgustustihedusega  $E_h = 51x$ ).

### **2.8.3. Sidevarustus**

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

#### **2.8.4 Soojavarustus**

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

#### **2.9. Keskkonnakaitse abinõud. Keskkonna mõjude hindamine**

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

#### **2.10. Servituutide ja naabrusõiguste vajadus**

Planeeritud alale puudub vajadus seada servituute.

#### **2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Kõik planeeringu kehtestamisega tulenevad varjatud kahjud kannab krundi omanik.

3. KOOSKÕLASTUSED

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat
18.05.04	TARTU PIIRKONNAGA TARTUMAA OSAKOND	valdada kinniseks kasutamiseks	Valentin Orlov - vanemuinspektor	
	Tartumaa Päästeteenistus peainspektor Piotr Vorobiov	20.05.2004		
	KOOSKÕLASTATUD EE AS-I JAOTUSVÖRGU TARTU PIIRKONNAGA TINGIMUSEL			
	T. Põpprejekti koostööks		T. Hõvik juhtiv inspektor	
	" 20 " 25 2004. a. nr. 283			
11.05.04	Faem Tööjäre Keskpaik		haldusdirektor M. Laag	
24.03.04	Suurevenna m/ü	Kooskõlastatud	Lambit Niiduranna valdaja	
27.03.04	K.-K. Pärn	Kooskõlastatud	K.-K. Pärn	

### 3. KOOSKÕLASTUSED

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja (nimi ja amet)	allkiri pitsat

### 3. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTTED

Planeeringul asuvad kooskõlastused:

kuupäev	kooskõlastav asutus	lk
---------	---------------------	----

JOONISED

## SITUATSIOONI SKHEEM

M 1:10 000

