

Eesti Veeprojekt OÜ
Pikk 12, 51009 Tartu
veeprojekt@veeprojekt.ee
Reg. nr 10913769
Tel 7 407 461
Faks 7 407 447
EK10913769-000117.03.2003
EP10913769-0001
17.03.2003

Töö nr: **54-04**

Tellija:
ARNO ANTON

TARTUMAA, NÕO vald, TÕRAVERE ALEVIK
KALLAKU KINNISTU DETAILPLANEERING

Juhataja:	TOOMAS KOOSKORA
Projektijuht:	JANIKA JÜRGENSON
Planeerija:	REELIKA PIIK

Tartu, september 2004

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Üldosa	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus	3
1.2. Planeeringu eesmärk	3
1.3. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad	3
1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid	3
1.5. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid	3
1.6. Kirjavahetus	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
3. Planeerimisettepanek	4
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
3.2. Krundi ehitusõigus	4
3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	4
3.4. Ehitistevahelised kujud	5
3.5. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted	5
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	5
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse põhimõtted	5
KANALISATSIOON	5
VEEVARUSTUS	6
TULETÕRJE VEEVARUSTUS	6
ELEKTRIVARUSTUS	6
SOOJAVARUSTUS	6
3.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	6
3.9. Servituutide määramise ajadus	7
3.10. Planeeringu rakendamise võimalused	7
3.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate kahjude hüvitaja	7
4. Kooskõlastuste kokkuvõte	8

JOONISED

Situatsiooniskeem	9
Olemasolev olukord	10
Põhijoonis	11
Tehnovõrkud	12
Tehnovõrkude ühenduskohad	13
Illustreeriv joonis	14
Elva jõe ja Nõo oja piiranguvööndid	15

SELETUSKIRI

1. Üldosa

Töö nimetus: **Kallaku kinnistu detailplaneering**
Töö nr: **54-04**
Objekti asukoht: **Tartumaa, Nõo vald, Tõravere alevik**

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Nõo Vallavalitsuse korraldus 06. september 2004 nr 362 "Detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine".

1.2. Planeeringu eesmärk

Planeeritava ala pindala on ca 2,9 ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu kruntideks jagamine, uuele elamukrundile ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, tehnovõrkude ja – rajatiste asukoha määramine.

1.3. Planeeringualale jäävate kruntide omanikud ja valdajad

- Kallaku (kinnistu 9830, katastriüksus nr 52801:003:0038) omanik on Rasmus Kurm;
- Katastriüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% maatulundusmaa;
- Pindala 2,90 ha.

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

AVEK MAA OÜ (tegevuslitsents: 413 MA; 554 MA-k) poolt august 2004. a mõõdetud Kallaku kinnistu geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1 : 500, töö nr. AM-151/04

1.5. Kehtivad planeeringud ja arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, hoonestusskeemid ja projektid

- Nõo valla üldplaneering(AS Entec 1998, kehtestatud Nõo Vallavolikogu 19.11.1998 määrusega nr 15).
- Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava (AS Kobras 2001);
- koostamisel olev Koolimaa kinnistu detailplaneering (Eesti Veeprojekt OÜ)

1.6. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondadega on toodud planeeringu teises köites - planeeringu lisad.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Nõo vallas Tõravere alevikus. Alast põhja suunas asub Koolimaa planeeringuala ning Jõhvi-Tartu-Valga maantee. Ala kirdeosas on tee, mis on ühenduses Jõhvi-Tartu-Valga maanteega. Ala on lõuna poolt piiratud Nõo ojaga, lääne poolt Elva jõega. Kallaku katastriüksuse sihtotstarve on

maatulundusmaa. Kinnistul paikneb kaks kuuri ning varemed. Naaberkinnistute sihtotstarbeks on nii maatulundusmaa kui elamumaa.

Kinnistu reljeef on olulise languga kagu suunas (kõrguste vahe 49,30-37,50). Kinnistul paiknevad üksikud kõrgemad puud. Oja äär on võsastunud ning kaetud üksikute puudega.

Olemasolev olukord krundil on esitatud Olemasoleva olukorra joonisel.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Kallaku kinnistu kolmeks krundiks.

Tabel 1 Maakasutuse bilanss

Krunt	Planeeringueelne pindala (ha)	Planeeringujärgne pindala (ha)	Planeeringueelne sihtotstarve	Planeeringujärgne sihtotstarve
Kallaku	2,9	-	100% M	-
Pos 1	-	0,07	-	100% L
Pos 2	-	0,47	-	100% EE
Pos 3	-	2,50	-	100% M

Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine".

3.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringu põhijoonisel on näidatud krundi hoonestusala, see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid. Hoonestusala määramisel on lähtutud Nõo oja ehituskeeluvööndist, mis on 50m. Krundile pos 2 on lubatud rajada kolm hoonet. Kavandatavad absoluutkõrgused krundil on esitatud Põhijoonisel.

3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

Tabel 2

Hoonete lubatud korruselisus, maksimaalne kõrgus (maapinna kõrgemalt osalt)	2 10 m
Välisviimistluse materjalid	Põhimaterjalina puit, kivi, krohv ja klaas. Soovitav ei ole algupäraseid materjale matkivate ehitusmaterjalide kasutamine.
Katusekate	Katusekattematerjal ei ole määratud. Värvuselt soovitav kasutada tumerohelisi ja – punaseid materjale.
Katusekalle	15°-35°
Lubatud piirde	Krunt on lubatud piirata kuni 1,3 m kõrguse piirdega. Lisaks piirdele on soovitav krunt piirata hekiga. Läbipaistmatud plankaiad on keelatud.

3.4 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormide EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus", kus on kehtestatud tuld kartvatel hoonetel minimaalseks kauguseks krundi piirist 5m, seega erinevatel kruntidel olevate hoonete omavaheliseks kauguseks 10 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass hoonetel on TP3; samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

3.5. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Juurdepääs kruntidele on tagatud Kallaku kinnistust ida pool asuvalt olemasolevalt rekonstrueerimist vajavalt teelt. Parkimine lahendatakse kruntidel. Kallaku kinnistust moodustatakse eraldi tee krunt (pos 1), mis jätab võimaluse tulevikus teeüksus anda üle munitsipaalomandisse.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal paiknevad üksikud puud, oja äär on võsastunud. Hoonestataval krundil kõrghaljastus puudub. Planeeringualale on lubatud lisahaljastuse rajamine. Hoonete ja nende ümbruse projekteerimisel arvestada olemasoleva reljeefi eripäradega.

Nõo valla ehitusmääruse punkti 21 kohaselt võib aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaedu ehitada:

- mööda katastriüksuse piire;
- teekatte servast minimaalselt kahe meetri kaugusele.
- eramajade piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonist.

Põhijoonisel on esitatud planeeritavate absoluutkõrguste vahemik.

3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse põhimõtted

KANALISATSIOON

Reovee kogumine lahendatakse kogumiskaevu või krundil paikneva omapuhasti (puhasti üksikmajapidamise reovee puhastamiseks) baasil. Kogumiskaevu maht ja täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojektiga.

Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et: 1) selle kuja on vähemalt 10 m (v.a septikul); 2) septiku kuja on vähemalt 5 m; 3) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Kuja on kanalisatsiooniehitise, torustik välja arvatud, lubatud kõige väiksem kaugus tsiviilhoonest või joogivee salvkaevust (alus: Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrus nr 171).

Planeeringualale ei ole võimalik rajada imbsüsteemiga omapuhastit, kuna selle kuja, mis on sõltuvalt lõimisest 20-50 m, kitsendaks oluliselt naaberkruntide ehitusõigust. Puhasti projekteerimisel paigutada puhasti krundil selliselt, et selle kuja ei kattuks naaberkinnistu hoonestuslaga.

Omapuhasti eesvooluks on Nõo oja, milline asub planeeringuala lõuna osas. Võimalik äravoolu toru asukoht on paralleelselt planeeritavat ala idast piirava teega. Kanalisatsioonitorustikule on Koolimaa detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi määramise vajaduse kohta Koolimaa planeeringualal.

VEEVARUSTUS

Veevarustus lahendatakse Koolimaa detailplaneeringus kavandatud puurkaevu kaudu.

TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Tuletõrje veevarustus lahendatakse läheduses asuvate veekogude (Elva jõgi, Nõo oja) baasil.

ELEKTRIVARUSTUS

Koolima detailplaneeringus on nähtud ette asukoht uuele kavandatavale mastalajaamale. Kallaku planeeringuala elektrivarustus on lahendatud antud alajaama baasil. Alajaamast tuuakse madalpingekaablid planeeringualani. Võimalusel luua ühendus Koolimaa detailplaneeringu pos 4 mõõtekilbist. Planeeritavast mastalajaamast Turbi alajaama suunas on määratud eraldi kaabli asukoht juhaks, kui tulevikus planeeritakse rajada elamuid Turbi ja mastalajaama vahelisel alal. Mõõtekilbi asukoht on esitatud pos 2 ja pos 3 kruntide piirile.

SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus lahendatakse lokaalkütte baasil.

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

Olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude asukohad on näidatud Põhijoonisel. Ühenduspunktid on esitatud joonisel Tehnovõrkude ühenduskohad.

3.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ega planeerita ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda kinnistutel asuvatesse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Prügi äraveo korraldab kinnisvarahalduse ettevõtte jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel. Krundil pos 2 on esitatud prügikonteineri soovituslik asukoht Põhijoonisel.

3.9. Servituutide määramise ajadus

Tabel 3 Servituutide määramise vajadus:

kinnisasi/maaüksus, millele tehakse ettepanek seada servituut	kinnisasi, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
vallateemaa, mis asub Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee nr 3 kõrval.	Pos 2	liiniservituut	elektri- ja sidekaablite teenindamiseks
Koolimaa detailplaneeringus Pos 5 (teeüksus)	Pos 2	tee- ja liiniservituut	juurdepääsuks kruntidele, veetorustiku, kanalisatsioonitorustiku elektri- ja sidekaablite teenindamiseks
Pos 1	Pos 2, Pos3	tee- ja liiniservituut	juurdepääsuks kruntidele, veetorustiku, kanalisatsioonitorustiku elektri- ja sidekaablite teenindamiseks
Koolimaa detailplaneeringus Pos 1,2,3,4	Pos 2	liiniservituut	kanalisatsioonitorustiku teenindamiseks

3.10. Planeeringu rakendamise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Planeeringu lahenduse realiseerimiseks vajaliku infrastruktuuri (juurdepääsutee, parkla, tehnovõrgud) kruntide piires ehitab välja arendaja. Väljaspool krundipiire ehitatakse tehnovõrgud tellija ja võrguvaldajate kokkuleppel.

3.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

4. Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 4 Kooskõlastuste kokkuvõte

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse/ettevõtte või kinnistu nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
21.09.2004	Tartumaa Keskkonnateenistus	Kiri nr. 41-12-3/3887	Jalmar Mandel juhataja
20.09.2004	Eesti Energia AS-I Jaotusvõrgu Tartu piirkond	Kooskõlastatud tingimusel: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt (kooskõlastus asub Põhijoonisel)	Taivo Huik juhtivspetsialist
20.09.2004	Elion Ettevõtted AS	Kooskõlastatud tingimusel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt (kooskõlastus asub Põhijoonisel)	Jaak Ulmas insener
24.09.2004	Nõo Veevärk OÜ	kooskõlastus asub Põhijoonisel	Enn Juppets juhataja
20.09.2004	Kallaku kinnistu	kooskõlastus asub Põhijoonisel	Rasmus Kurm