

IKE KINNISTU

VISSI KÜLA

NÕO VALD

DETAILPLANEERING

TELLIJA: Rolanto Arendus OÜ (äriregistrikood 11240997)
J. Kappeli 12a-8, Tallinn, 10115

PROJEKT : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood. 11213515)
Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144

ARHITEKT: Kristiina Kokk

TEHNIK: Riho Anton

PROJEKTIJUHT: Arno Anton

TALLINN 2007

PROJEKTI KOOSSEIS

I Seletuskiri

1. detailplaneeringu koostamise eesmärk
2. detailplaneeringu koostamise alused
3. detailplaneeringu koostamisel on arvestatud
4. olemasolev olukord
5. planeerimislahendus
6. liikluskorraldus
7. haljastus ja heakord
8. tehnovõrkude lahendus
 - 8.1. veevarustus
 - 8.2. kanalisatsioon
 - 8.3. soojavarustus
 - 8.4. elektrivarustus
 - 8.5. sidevarustus
9. haljastus ja heakord
10. tulekaitse
11. olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele
12. servituutide seadmise vajadus
13. muud kitsendused ja piirangud
14. planeeringu rakendumine
15. tehnilis-majanduslikud näitajad

II Joonised

Situatsiooniskeem	M 1:10000	AS-01
Tugiplaan	M 1:1000	AS-02
Põhijoonis	M 1:1000	AS-03
Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000	AS-04
Tee lõige	M 1:100	AS-05
Visioon	M 1:100	AS-06

III Kooskõlastused

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Maaüksuse lke, Vissi küla, Nõo vald, detailplaneeringu algatamist taotles Argentor OÜ 5.04.2007.a. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamu- maaks ja planeeritava ala kruntideks jagamine. Planeeritavatele kruntidele ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine, tänavate maa-alade ja liikluskorralduse ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine. Elamumaa kruntidele kavandatakse üksikelamute ehitamist.

2. DETAILPLANEERIGU KOOSTAMISE ALUSED

- ✓ Nõo Vallavolikogu 19. aprill 2007 otsus nr 123 detailplaneeringu algatamise kohta
- ✓ Nõo Vallavalitsuse 30. aprilli 2007 korraldus nr 112 DP lähteseisukohtade kinnitamine, DP koostamise lepingu sõlmimine

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEL ON ARVESTATUD

- ✓ Nõo valla üldplaneering (Nõo Vallavalitsus ja AS K & H 2006), kehtestatud Vallavolikogu 29. juuni 2006 määrusega nr 15
- ✓ Nõo valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava (AS Kobras 2001)
- ✓ Nõo valla ehitusmäärus (kehtestatud 26. juuni 2003)

4. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,5 hektarit. lke kinnistu suuruseks on 3,87 ha, maakasutuse sihtotstarbeks maatulundusmaa, katastriüksuse nr 52801:004:0159. Kinnistu on olnud aastaid aktiivselt kasutamata ja osaliselt kaetud männi- ja kasenoorendikega. Planeeritaval alal hooned puuduvad.

Planeeritav maaüksus piirneb ida-kagu küljest Vapramäe loodusobjektiga, mis kuulub Natura 2000 loodusalade võrgustiku. Edela ja lääne poolt elamukruntidega ning loode ja põhja küljest Vapramäe-Elva-Kalme kõrvalmaanteega, millelt on ka kinnistule kirdest juurdepääs.

Läheduses on olemas kommunikatsioonid: keskpingeliinid, sidetrass, Piki krunti edelast kirdesse kulgeva keskpingeliini kaitsevöönd on 10 meetrit. Paralleelselt Vapramäe-Elva-Kalme kõrvalmaanteega kulgevad krundi loodepoolses küljes kaks sidekaablit kaitsevööndiga 1 meetrit. Kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala 100% elamumaa.

5. PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeringulahendus näeb ette keskkonda sobiva ja roheline elumupiirkonna kujundamise.

Maa-ala jagatakse kuueteistkümneks krundiks. Krundid jagunevad vastavalt sihtotstarbele:

- ✓ 12 üksikelamumaa krunti;
- ✓ 2 tootmismaa krunti;
- ✓ 1 transpordimaa krunt;
- ✓ 1 sotsiaalmaa krunt

Elamumaa krundid on planeeritud suurusvahemikus 1652-3129m², millele on antud ehitusõigus kuni 2-korruseliste üksikelamute projekteerimiseks.

- ✓ Iga elamumaa sihtotstarbega krundile on lubatud kavandada 1 üksikelamu ning 1 abihoone
- ✓ maksimaalse ehitusaluse pindala kokku 400 m²

Hoonestusalad on krundi piiridest minimaalselt 5 meetri kaugusel, nii jääb hoonetevaheliseks minimaalseks kauguseks 10 meetrit. Hoonestusalade määramisel on arvestatud loodusliku fooniga - maapinna reljeefiga ning kõrghaljastuse paiknemisega.

6. LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääsuteena planeeritavale maa-alale kasutatakse Vapramäe-Elva-Kalme kõrvalmaanteed.

Juurdepääsuks planeeritavatele kruntidele on planeeritud uus juurdepääsutee koos ümberpöördekohaga, kus teemaa laiuks on ette nähtud 12 meetrit, sh sõidutee laius 4,5 meetrit.

Kinnistu kagupoolse piiri äärde on planeeritud kaheteist meetri laiune transpordimaa sihtotstarbega krunt. Planeeritud tee kaudu on kavandatud juurdepääs Elva Metskonna (katastritunnus 52801:006:0013), Linnuse (katastritunnus 52801:004:0156) ja ja Pihla (katastritunnus 52801:004:0181) kinnistutele.

Planeeritud on tänavaäärne valgustus ning haljasribad. Parkimine toimub kinnistu siseselt. Arvestatud on 3 parkimiskohta krundi kohta.

Täiendavalt planeeritavale alale on antud lahendus liikluskorralduse osas Vapramäe- Elva- Kalme kõrvalmaantee osas, mille kohaselt naaberkinnistute võimaliku jagamise korral uusi mahasõite ette ei nähta Tiigi ja Linnuse kinnistule. Tõru, kastani ja Vapra kinnistule on kavandatud ühine mahasõit.

Vaata lisaks joonis AS- 06- visioon.

7. HALJASTUS JA HEAKORD

Elamumaa kruntidel säilitatakse maksimaalselt väljakujunenud looduslik olukord. Olemasolev kõrghaljastus, mis koosneb männi ja kase noorendikest, säilitada sobilikul määral, täpsemalt määrata ehitusprojekti käigus. Piirdeaia lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis. Kvartalisese tee äärde rajatakse haljasribad. Tekkivate jäätmete veol ja käitlemisel lähtuda vastavalt valla heakorra eeskirjast. Prügikonteinerite paiknemine on planeeritud kinnistutel.

8. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

8.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava ala läheduses tsentraalne veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteem puudub.

Moodustatavate elamukruntide veega varustamise tarbeks luuakse planeeritava ala kirde serva puurkaev. Selle tarbeks on ette nähtud tootmismaa krunt nr 13 suurusega 600 m². Puurkaevule on ette nähtud 10 meetrise raadiusega sanitaarkaitseala, mille kohta on keskkonnaministeeriumi nõusolek nr 11-11/30184-3 – 12. juuli 2007. Puurkaevust elamukruntideni on ette nähtud piki teemaa-ala veetrassi koridor liitumistega kruntide piiril. Lahendus on ära toodud detailplaneeringu tehovõrkude joonisel.

8.2. KANALISATSIOON

Planeeringualal rajatavate elamute elutegevusest tekkiva reovee käitlemine on lokaalne. Heitvee tarbeks on ette nähtud igale elamukrundile eraldi kogumismahuti. Kogumismahutite asukohad määratakse konkreetse kinnistu ehitusprojekti koostamise protsessis. Kogumismahutite tühendamiseks sõlmida leping vastava teenuse osutajaga.

8.3. SOOJAVARUSTUS

Planeeritava ala soojavarustus on ette nähtud lokaalne. Küteliikidest soovituslikud tahked kütused, alternatiivsed küttesüsteemid, nt maaküte või öhksoojusküte.

8.4. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne elektrivajadus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Reserveeritud on maa-alad elektri- ja tänavavalgustusvõrkude ehitamiseks ning määratud servituudialad nende võrkude ekspluateerimiseks. Elektrivarustuse planeerimise osas on arvestatud Jaotusvõrk OÜ Tartu piirkonna poolt 14.06.2007.a. väljastatud tehniliste tingimustega nr 117410. Maaüksuste tarbijate elektrivarustuseks on planeeritud olemasoleva keskpinge õhuliini posti külge mastalajaama ja sinna juurde jaotuskapi rajamine. Arvutuslik elektri koormus – alale on planeeritud 12 ühepereelamut, peakaitsmega 25A (kokku $12 \cdot 25A = 300A$). Lisaks pumbamaja ja tuletõrjevõetukohale $2X10A = 20A$. Kokku seega arvestuslikult 320A.

Planeeringuala läbib edelast kirdesse kinnistu kaguosa poolses küljes kulgev keskpinge elektri õhuliin, millele on ette nähtud kaitsevöönd 10 meetrit (vt DP põhijoonis „Krundi ehitusõigus ja piirangud” tabel). Tänavavalgustid paigaldatakse sõidutee äärde haljasribale. Valgustitele ehitatakse toiteks kaabelliinid pinnasesse. Tänavavalguse toide on planeeritud planeeritavast mastalajaama jaotuskapist.

8.5. SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse planeerimise osas on arvestatud Elion Ettevõtte Aktsiaselts poolt 3.09.2007 väljastatud tehniliste tingimustega nr 6467703. Sidevarustuse osas on määratud kinnistu perspektiivne sidekommunikatsioonide vajadus ning antud põhimõtteline lahendus, milleks on reserveeritud maa-alad sidekanalisatsiooni võrgu ehitamiseks ning määratud servituudialad olemasolevate võrkude tarbeks (vt DP põhijoonis „Krundi ehitusõigus ja piirangud” tabel).

9. KESKKONNATINGIMUSED

Keskkonnatingimuste säilitamine on vajalik tagada planeeringu kehtestamise järgselt, seetõttu on oluline enne kruntide ehituslubade väljastamist rajada juurdepääsutee ja tsentraalsed kommunikatsiooni süsteemid. Tegevused planeeringualal ei tohi kahjustada sellega piirneva Natura 2000 võrgustiku kuuluva Vapramäe loodusobjekti väärtusi.

10. OLULISEMAD ARHITEKTUURI NÕUDED EHITISTELE

- ✓ Põhihoone maksimaalne korruselisus 2
- ✓ Põhihoone maksimaalne kõrgus maapinnast 9 meetrit, abihoonel 5 meetrit
- ✓ Põhilised välisviimistluse materjalid on krohv, puit, betoon. Erksaid toone ei kasutata
- ✓ Katusekalde vahemik 0-35 kraadi. Kaldkatuse puhul tuleb kinni pidada planeeringuga määratud kõrgusmärgist, mis arvestada maksimaalseks katuseharja kõrguseks.

- ✓ Hoonete kuju peab olema lihtne. Kaare motiivi ei kasutata.
- ✓ Ümarpalkhoonet ja roogkatust ei projekteerita.
- ✓ Piirdeaed võib olla maksimaalselt 1,5 meetri kõrgune vaadet mitte piirav hõreda liigendusega.

11. TULEKAITSE

Peatüki koostamise aluseks on Vabariigi Valitsuse määrus nr 315, Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Veehoidla rajamisel juhinduda EVS 812-6: 2005 osa 6: Tuletõrje veevarustus nõuetest. Nõuetekohane juurdepääs kõigile planeeritavatele kruntidele on tagatud. Tuletõrje veevõtuks on planeeritud eraldi krunt nr 15 suurusega 80 m², millele on kavandatud 2 veemahutit suurusega a- 36 m³. Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-3.

12. SERVITUUTIDE VAJADUS

Planeeringuga on määratletud servituutide seadmise vajadus olemasolevatele keskpinge õhuliinidele ja sidekaablitele, rajatavatele madalpinge- ja sidekaablitele ning puurkaevukaitsealale (vt DP põhijoonis „Krundi ehitusõigus ja piirangud” tabel). Samuti on näidatud juurdepääsu servituut krundi nr 12 edelapoolsele küljele, mille kaudu tagatakse juurdepääs Pihla kinnistule.

13. MUUD KITSENDUSED JA PIIRANGUD

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramise vajadus planeeritaval maa-alal puudub.

14. PLANEERINGU RAKENDUMINE

Planeeritaval alal teostab kinnistu omanik või tema poolt määratletud esindaja omal kulul kõik tööd, mis on vajalikud ühised infrastruktuuri osad elukeskonna tarbeks (tsentraalne veevarustus, juurdepääsutee, vms.). Lokaased infrastruktuuri osad (krundisised süsteemid) rajavad kruntide omanikud.

15. TEHNILIS-MAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

Detailplaneeringuga haaratud maa-ala	3,87 ha	
Planeeritud kruntide arv:	16	
Üksikelamumaa	12	
Üldkasutatav maa	1	
Transpordimaa	1	
Tootmismaa	2	
Planeeritava ala maa bilanss kokku	38 699 m ²	
Elamumaa	29 217 m ²	75,5 %
Transpordi ja tänavamaa	6 924 m ²	17,9 %
Tootmismaa	680 m ²	1,8 %
Sotsiaalmaa	1878 m ²	4,8%

KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

	KOOSKÖLASTAJA	KOOSKÖLASTUSE NR./KUUPÄEV	KOOSKÖLASTUSE TÄIELIK ÄRAKIRI	KOOSKÖLASTUSE ASUKOHT
1.	Lõuna-Eesti Päästkeskus	Nr 6-464, 12.12.2007, juhtivinspektor Mati Umbleja.	Kooskõlastatud tuleohutusosa ja põhijoonis	DP Tehnovõrkude koondplaan 04.09.07
2.	Tartu Teedevalitsus	Juhataja asetäitja Jüri Tomson	Kooskõlastatud põhijoonis ja tehnoõrgud	DP põhijoonis ja tehnoõrgud 10.01.08
3.	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	Nr 9464 10.12.2007, võrguarengu projekti-juht Alo Ressaar	Kooskõlastatud, tingimustel: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.	DP Tehnovõrkude koondplaan 04.09.07
4.	Elion Ettevõtte AS	12.12.207, sideliiniinsener-grupijuht Jaak Ulmas	Üle vaadatud, tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	DP Tehnovõrkude koondplaan 04.09.07
5.				

Arno Anton
projektijuht