



OÜ Parem Paik

E.Wiiralti 39, Tartu

Tel: 51 59848

e-post: parempaik@hotmail.ee

www.parempaik.ee

Tartu maakond Nõo vald Keeri küla
Kati (52801:001:0361) maaüksuse
detailplaneering

Tellija: Jaan Kikka

Tartu 2011

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alus ja eesmärk	3
2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed	5
5	Planeerimise lahendus	5
5.1	Planeeritava ala krundistruktuur	5
5.2	Kruntide ehitusõigused	6
5.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitiste vahelised kujad	6
5.4	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	7
5.5	Teede maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	7
5.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
5.7	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	9
5.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	10
5.9	Servituutide vajaduse määramine	11
5.10	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
5.11	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	11
6.	Planeeringu rakendamise võimalused	11
7.	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	13

JOONISED JA KAARDID

Joonis 1 - Situatsiooni joonis	M 1 : 10 000
Joonis 2 - Olemasolev olukord	M 1:1000
Joonis 3 - Põhijoonis	M 1:1000
Joonis 4 - Tehnovõrkude joonis	M 1:1000

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Jaan Kikka. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Nõo vallavolikogu 17.veebruari 2011.a otsusega nr 68.

Detailplaneeringu eesmärk on Kati maaüksuse jagamine, parima hoonestusala leidmine ja ehitusõiguse määramine üksikelamu ning kõrvalhoonete püstitamiseks.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.

1. Nõo valla üldplaneering (2006) ;
2. Nõo valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava 2008-2020 (2008);
3. Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" (2006);
4. Nõo valla ehitusmäärus;
5. Planeerimisseadus;
6. Nõo vallavolikogu 17.veebruari 2011.a otsus nr 68.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Pacman Grupp poolt 2011.a aprillis koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 .

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeritav ala paikneb Tartu maakonnas, Nõo vallas, Keeri külas, Kati maaüksusel (52801:001:0361). Maaüksusel paikneb olemasolev hoonetekompleks. Planeeringuala on tasase pinnareljeefiga ja metsaga kaetud. Maa-ala lõunaosas asub kraav ja planeeringuala on idast ja lõunast piiritletud teega.

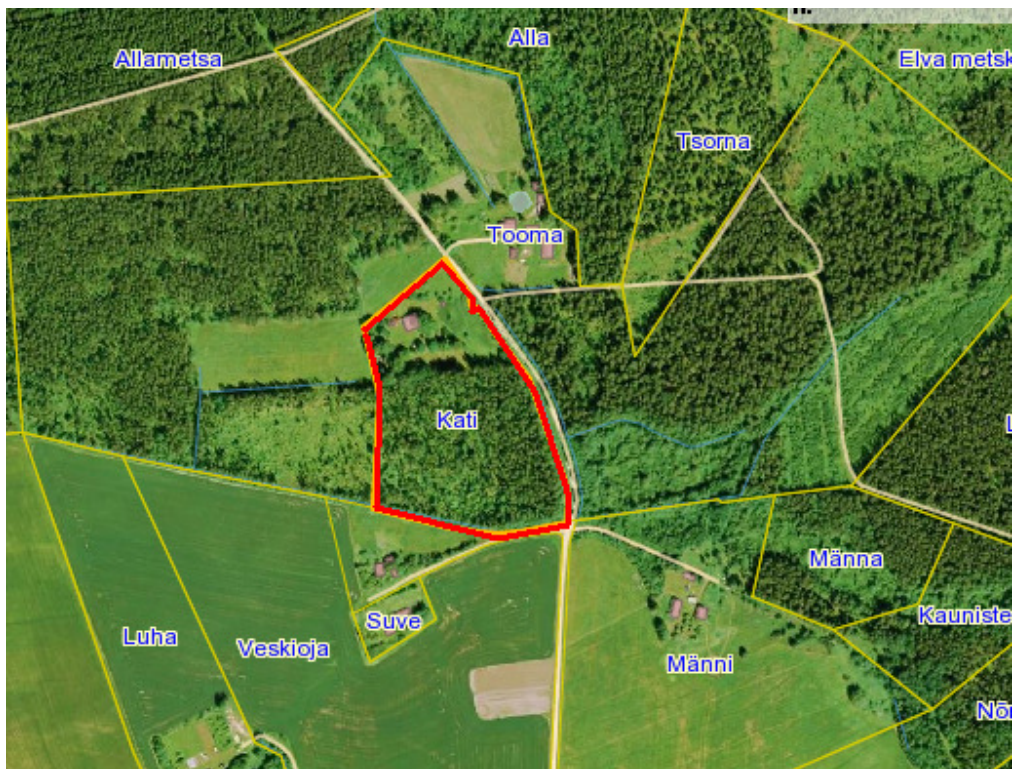
Kati maaüksuse planeeringuala piirinaabrid on :

Põhjas, idas ja läänes : Tooma maaüksus (52801:001:0412)

Lõunas: katasrisse kandmata maaüksus.

Kati katastriüksuse suurus on 3,41 ha ja sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Asukohaskeem:



Kati maaüksuse kõlvikuline jaotus on järgmine:

Sihtotstarve 1	Maatulundusmaa 100%
Sihtotstarve 2	-
Sihtotstarve 3	-
Pindala	3.41 ha
Haritav maa	0.00 ha
Looduslik rohumaa	0.78 ha
Metsamaa	2.26 ha
Õuema	0.03 ha
Muu maa	0.34 ha
s.h. veealune maa	0.09 ha
Registriosa	431304/4313

Olemasolev olukord on kujutatud *joonisel 1 ja joonisel 2*.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed.

Planeeringuala paikneb metsamaal ja piirneb kahest küljest teedega.

Kati kinnistul asub olemasolev hoonestus, mis jääb planeeritava hoonestusest ca 180 m kaugusele. Naabruses asuvad veel Tooma maaüksuse taluhooned.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala krundistruktuur

Käesoleva planeeringuga nähakse ette maaüksuse osaline sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks. Planeeritavale alale moodustatakse 1 uus elamukrunt. Kati maaüksuse põhjaosas, kus paikneb olemasolev hoonestus ning mets, selles osas jääb maa sihtotstarve muutmata ja sellest moodustatakse eraldi maatulundusmaa maaüksus.

Maakasutuse koondandmed on kantud põhijoonisele (*joonis 3*).

Katastriüksuse sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008.a määrusega nr 155 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" alusel järgmiselt:

E-elamumaa 001, M-maatulundusmaa 011.

5.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) ehitiste lubatud kasutusotstarbed
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 3*)

5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud.

Põhijoonisel näidatud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Hoonestualade piiritlemisel on lähtutud omaniku soovist, situatsioonist ja optimaalsusest. Hoonestusalade valikul osutus oluliseks ka eesmärk säilitada võimalikult suures ulatuses kvaliteetne ümbritsev kasvav mets, et võimalikult vähe saaks uute hoonete püstitamisel mõjutatud rohevõrgustiku senine toimimine.

Rajatav hoonestus kruntidel peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osae esitatavad tuleohutusnõuded" peab hoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning ei mõjuta naabrite ehitusõigust. Planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Uushoonestusalad on näidatud põhijoonisel (*joonis 3*).

5.4 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 3*). Planeeringus ei ole fikseeritud uushoonete sissepääse, sest hoone arhitektuurne lahendus on planeeringu koostamise etapis veel selgusetu.

Uushoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et arhitektuur peab olema kaasaegne, planeeritavasse keskkonda sobiv, kõrgetasemeline ning ümbritsevat elukeskkonna kvaliteeti parandav. Ehitised peavad olema teostuselt heatasemelised ning ei tohi luua ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Projekteeritavad hooned ja nende ehitamisel kasutatavad materjalid peavad sobima antud piirkonda. Hoonete välisseinte viimistlusena võib kasutada kombineerituna puitu, kivi, laudvoodrit, fassaadivineeri, klaasi, krohvi. Mittev lubatavad materjalid on plastikvooder, viimistluskatteta betoon ja gaasbetoon, värvkatteta plekk.

Abihoonete ehitamisel peab kasutama põhihoonega sobivaid materjale ning ühtset arhitektuurset ja ehituslikku stiili.

5.5 Teede maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringuala uushoonestusalale on võimalik Rõhu–Meeri–Tõravere teelt Kati maaüksuseni kulgevalt Keeri-Pööri tee ühendusteelt. Kuigi planeeringualal ostseselt juurdepääsu tagamiseks servituute seada pole vaja, on planeeringualani pääsemiseks üle Tooma maaüksuse planeeringuga ette nähtud vajadus seada servituut juhul, kui Tooma maaüksust läbiv tee ei ole määratud avalikuks kasutamiseks.

Liikluskorralduslikke muudatusi teedel planeeringuga ei kavandata. Säilib olemasolev liikluslahendus planeeringuala ümbritsevatel teedel.

Juurdepääsuks planeeritavale krundile POS 2 kasutatakse olemasolevat teed ning üle kraavi rajatakse sissesõidutee (vt asukoht joonisel 3).

Parkimine on elamukrundi siseselt ette nähtud kõva- või puistekattega alal, mille asukoht määratakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.

Sõidusuunad, juurdepääsud kruntidele ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 3).

5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Enamus Kati kinnistust on kaetud metsaga. Planeeringualale kavandatud maatulundusmaa haljastuslahenduse muutmist planeeringuga ei kavandata. Säilib olemasolev olukord.

Planeering näeb ette uue elamukrundi hoonestuslalt kõrghaljastuse likvideerimise kuid ülejäänud kõrghaljastus säilitatakse maksimaalselt.

Hoonete projekteerimisel on soovitatav koostada haljastusprojektid, millega määratakse (tulenevalt hoonete paigutusest hoonestuala sees) täpsemalt kõrg- ja madalhaljastuse paiknemine.

Maapinna kõrguse muutmine on lubatud maksimaalselt 0,5m teede ja hoonestusala sees seoses hoonete ehitamise ning tehovõrkude rajamisega. Vertikaalplaneerimise kavandamise ja teostamisel tuleb jälgida, et see ei kahjustaks oluliselt ümbritsevat kõrghaljastust.

Õuealad on lubatud piirata ning piiretena on lubatud kasutada võrk ja puitaeda, mille kõrgus ei tohi ületada 1,5m . Piirete asukohta planeeringu põhijoonisel täpselt kajastatud ei ole, sest see sõltub elu- ja abihoonete paiknemisest projekteerimise etapis.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

5.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava uushoonete kanalisatsioonivarustus on ette nähtud ehitada lokaalsena. Veevarustus lahendatakse salvkaevu baasil. Lokaalsete lahendustena on ette nähtud reovee kogumismahutite, imbsüsteemide, filtersüsteemide vms omapuhastus süsteemide rajamine. Ühiskanalisatsiooni ja –veevärgi rajamist piirkonnas ette ei nähta. Reovete suunamisel kogumismahutitesse, peavad need olema lekkekindlad ning asuma hoonetest vähemalt 5m kaugusel. Kogumismahutitele on soovitatav jätta 10 m laiune teeninduspiirkond juurdepääsuks ning hooldamiseks. Reovesi veetakse kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arendamise kavas määratud puhastamiskõhnikusse.

Lokaalsete reoveeseadmete asukoht täpsustatakse ehitusprojekti mahus, vastavalt hoonete paiknemisele hoonestusalas. Lahendused peavad vastama "Veeseadusele", keskkonnaministri "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamise" ja Vabariigi Valitsuse määrustele " Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded".

5.7.2 Tuletõrje vee varumine

Planeeringuga ette nähtav tuletõrje veevarustus toimub üldjuhul Keeri järvest, väiksema veevajaduse korral pos 1 maaüksusel asuva tiigist.

5.7.3 Sademevee ärajuhtimine

Sademevesi juhitakse planeeringualal asuvasse kraavidesse.

5.7.4 Elektrivarustus

Lahenduse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni poolt 31.mail 2011.a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 192163. Planeeritava krundi pos 2 piirile on ette nähtud liitumiskilp, ning sellest planeeritakse

viia hooneteni maakaabel.

5.7.5 Küte

Hoonete soojavarustus on kavandatud lokaalkütte baasil. Kütteaalikana on lubatud kasutada elektrit, päikesekollektoreid, maasoojus-või õhksoojuspumpasid, vedel-ja tahkekütet (välja arvatud märkimisväärselt jääkaineid eraldavaid küteliike nagu kivisüsi).

5.7.6 Sidevarustus

Sidevarustus on planeeringuala uule elamukrundil võimalik lahendada mobiilsena.

5.7.7 Välisvalgustus

Välisvalgustuslahendused töötatakse välja hoonete projekteerimise etapis.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte .

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Nõo valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteinerite asukoht selgub hoonete projekteerimisel ning määratakse tulenevalt hoonete arhitektuursest lahendusest. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist .

5.9 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide vajadus planeeringualal puudub.

5.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

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).
- välisvalgustuspaigaldiste projekteerimisel arvestada naabritega.
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erakrundi hoovile juurdepääsu piiramine võõrastele.

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

Vastavalt Põllumajandusameti Tartu keskuse 30.mai 2011 a kirjas nr 14-1.12/466 antud kooskõlastusele on planeeringualal asuvate maaüksuste praegustel ja tulevastel omanikel kohustus tagada Keeri I maaparandusehitise piirdekraavide ja kraavikaevu toimimine.

6.Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks hoonestusaladesse uute hoonete püstitamiseks.

Krundisise tehnovõrkude väljaehitamine, kruntide hoonestamine ja

heakorrastamine toimub omanike kulul.

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.

Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi.

7. Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna Eesti Päästekeskus			
Eesti Energia OÜ Jaotusvõrk			
Kinnistu omanik Jaan Kikka			

Nõo valla
**Kati maaüksuse
detailplaneeringu**

LISAD