

Maa-allika, Õnneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneering

Vorbuse küla, Tartu linn

I Köide



Töö nr: 21018DP1

Tellijä: World 7 OÜ

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede



Esikaanel: maa-ameti kaldaerofoto, vaade põhjast. Paremäl Õõbiku elamurajoon.

Sisukord

SELETUSKIRI

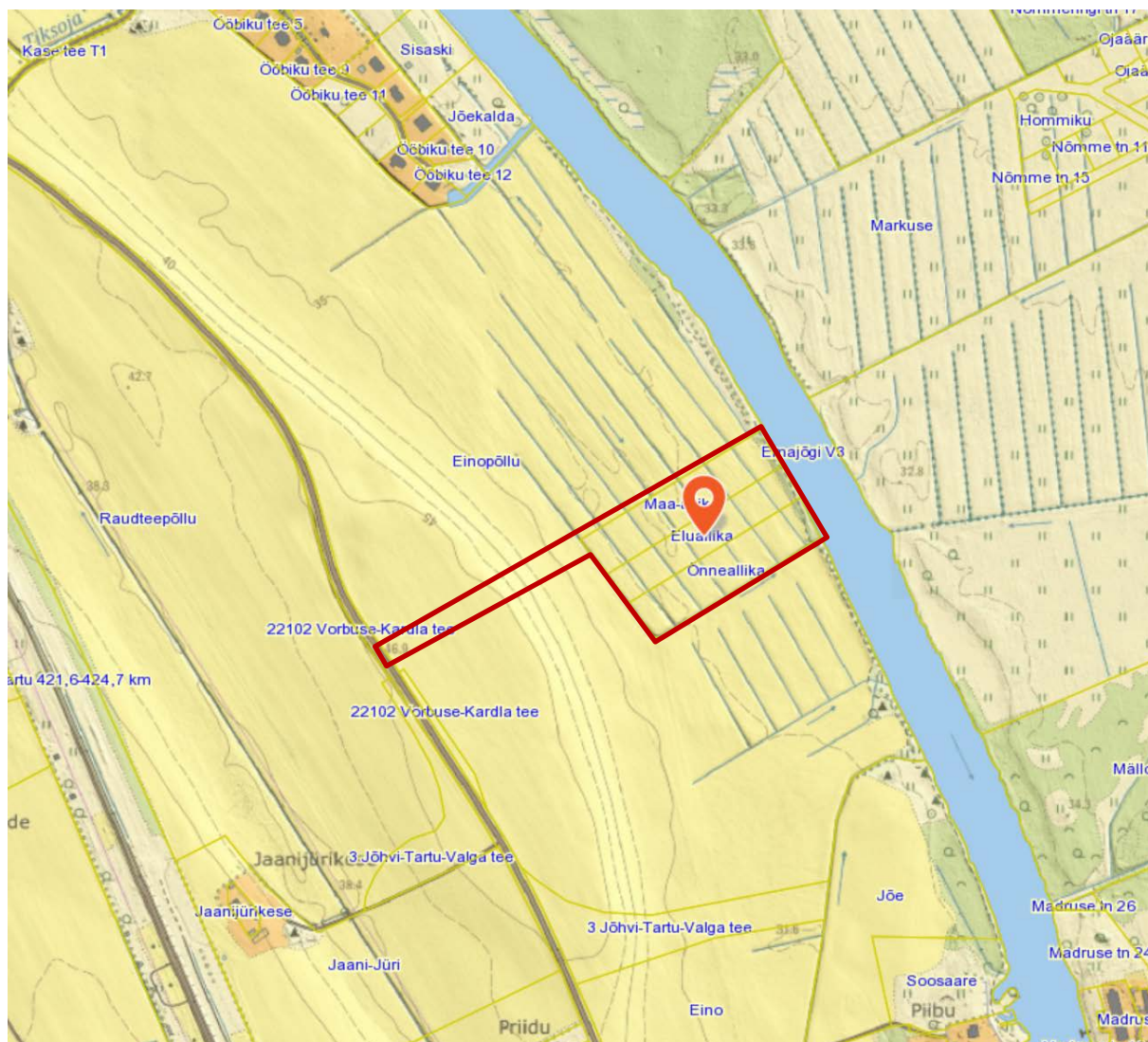
1	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	7
2	Planeeringulahendus.....	7
2.1	Üldplaneeringu muutmise põhjendus	7
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
2.3	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	8
2.4	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	8
2.5	Liikluskorralduse põhimõtted	8
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.7	Tehnovõrgud.....	10
2.7.1	Side	10
2.7.2	Elekter.....	10
2.7.3	Vesi ja kanalisatsioon.....	10
2.7.4	Tuletõrjevesi	10
2.7.5	Küte.....	10
2.8	Kujad	11
2.9	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	11
2.10	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	11
2.11	Servituutide seadmise vajadus	11
2.12	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus	12
2.13	Planeeringu elluviimine	12
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	13
4	Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	15



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Vorbuse külas asuvaid Maa-allika, Õneallika ja Eluallika kinnistut. Planeeringuala suuruseks on u 4,4 ha.



Skeem 1. Planeeringuala piir.

Planeeringu eesmärk on kaaluda ehitusõiguse määramise võimalust üksikelamutele. Varem on kaalutud väikesadama rajamise võimalust, kuid sellest on loobutud.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tähtvere vallavolikogu 29.09.2017 a otsus nr 1-2/37 „Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneering“.

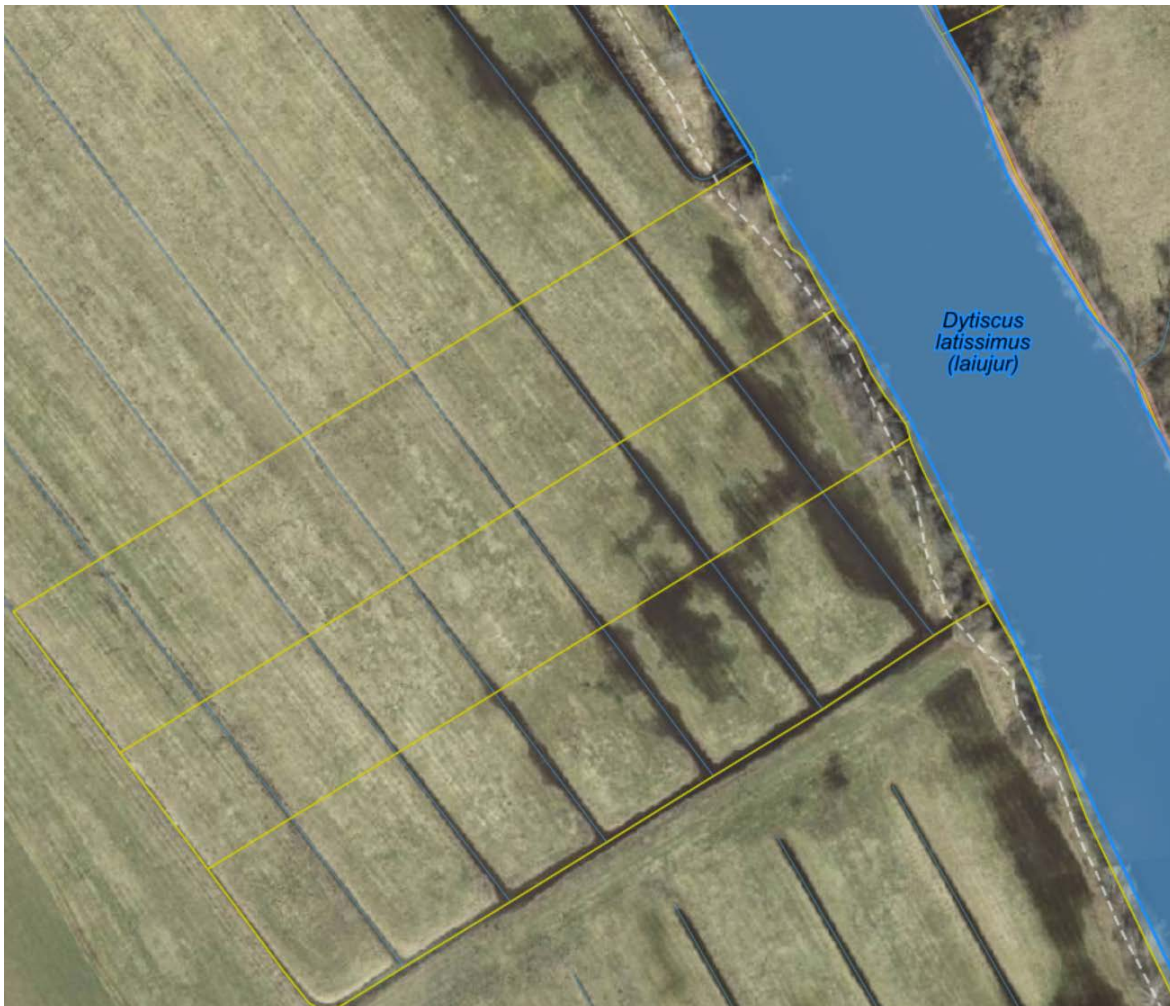
Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Geodeesia 2012. a juunis mõõdistatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500 ning Wew OÜ 2014. a septembris mõõdistatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr GEO-139-13. Maa-ala on mõõdistatud koordinaatsüsteemis L-EST'97 ja kõrgused Balti süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeering on koostatud Tartu linnas Vorbuse küla Maa-allika (katastritunnus 83101:003:0751, pindala 15 446 m², 100% maatulundusmaa), Õneallika (katastritunnus 83101:003:0752, pindala 15 390 m², 100% maatulundusmaa) ja Eluallika (katastritunnus 83101:003:0753, pindala 12 792 m², 100% maatulundusmaa) katastriüksusest koosnevale kokku umbes 4,4 ha suurusele kinnistule (registriosa nr 3075104) ja lähialale. Planeeringu lähialana käsitletakse maa-ala riigi omandis olevast Einopõllu maaüksusest (registriosa nr 3944604, 100% maatulundusmaa), millele planeeritakse juurdepääsutee asukoht.

Maaüksused on hoonestamata kuivenduskraavidega rohumaad. Planeeringuala idakülg piirneb Emajõega ja Emajõe kaldal kulgeb Jänese matkarada. Planeeringualale ulatub Emajões ja jõekaldal paiknevate III kaitsekategooria kalaliikide ja putukate esinemisalad.



Skeem 2. Väljavõtte maa-ameti looduskaitse kaardirakendusest.

Planeeringualale sõidukiga juurdepääs hetkel puudub. Vorbuse-Kardla riigitee nr 22102 asub planeeritud maaüksustest u 300 m kaugusel. Kinnistute ja maantee vahel asub Einopõllu maaüksus, mida AS Tartu Agro kasutab põllumaana.

Planeeringuala maapinna kõrgused jäävad vahemikku u 31.18...33.32 m. Vastavalt Alkranel OÜ 2018. a koostatud tööle “Kliimamuutustega kaasneva ülejutusohu prognoosimine Emajõe

vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel“ tõuseb planeeringualal (V–piirkond) Emajõe maksimaalne veetase absoluutkõrguseni 33.90 (EH2000 kõrgussüsteemis) 1% tõenäosusega (kord saja aasta jooksul), kõrguseni 33.50 5% tõenäosusega (kord 20 aasta jooksul) ning kõrguseni 32.90 25% tõenäosusega (kord nelja aasta jooksul). Seega on enam kui 5% tõenäosusega planeeritavad maaüksused üleujutatud.

Tehnovõrguühendused planeeritavatel maaüksustel puuduvad.

1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Vorbuse külas Emajõe paremkaldal Tartu linna asustusüksuse piirist u 550 m kaugusel ja vasakkalda piirist sirgjooneliselt mõõdetuna u 1,2 km kaugusel – vt joonis 1 Kontaktvööndi seosed. Planeeringuala ümbritseb Einopõllu maaüksus (põllu- ja heinamaa) ja Emajõgi V3 maaüksus (Emajõgi). Planeeringualast lõunas asub kavandatava Tartu põhjapoolse ümbersõidutee koridor koos Tiksoja silla maa-alaga.

Krundil kehtivat detailplaneeringut ei ole.

Alal kehtib 21.07.2006. a kehtestatud Tähtvere valla üldplaneering, mille kohaselt asub planeeringuala olemasoleval maatulundusmaal. Planeeritud tegevus sisaldab üldplaneeringu muutmise vajadust.

2 Planeeringulahendus

2.1 Üldplaneeringu muutmise põhjendus

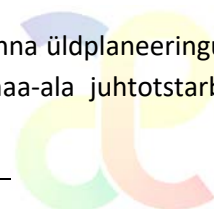
Alal kehtib 21.07.2006. a kehtestatud Tähtvere valla üldplaneering, mille kohaselt asub planeeringuala olemasoleval maatulundusmaal. Üldplaneeringu seletuskirjas on lk 30...31 esitatud nõue: „Vorbuse-Kardla tee Lipinge mäe piirkonnas säilitada tee ja jõe vahele jääv põllumajandusmaastik umbes 1 km² ulatuses muutumatuks. Jõe avatud vaate maksimaalseks säilitamiseks pole lubatud istutada metsa, rajada uushoonestust, puuviljaaedu ja muid vaadet piiravaid objekte või rajatisi.“

Käesoleva detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut juhtotstarbe osas ning Maa-allika, Õneallika ja Eluallika kinnistute ulatuses planeeritakse elamumaa juhtotstarve (üldplaneeringu põhijoonisel tähistus E).

Planeeringuala on looduskaunis koht Tartu linna vahetus läheduses Emajõe kaldal, kus saab nautida juurdepääsu nii jõe ja Jänese matkarajale kui ka linna jõudmine on rattasõidu kaugusel. Vaadates Emajõe paremkalda hoonestuse paiknemist, joonistub välja muster, kus 300...600 m vahedega on jõe lähedusse ehitatud väiksemaid elamute kogumeid (ülesvoolu kõnealustest kruntidest Jõerahu tänava ja Ööbiku tänava kompleks, allavoolu Soosaare ja Piibu maaüksus). Kavandatav kolme krundi hoonestamine langeks väga ilusti sellesse mustrisse.

Kolme väikeelamu ja nende juurdepääsutee planeerimisega saab anda ka võimaluse avalikuks juurdepääsuks Emajõe kallasrajale ja Jänese matkarajale. Detailplaneeringulahenduses on määratud avaliku jalgte servituudi vajadus kuni Emajõeni. Samuti on lahenduses reserveeritud ala Jänese matkaraja ehituseks.

Tartu linn on vastuvõetud eskiislahenduses näidanud koostamisel olevas Tartu linna üldplaneeringus on nimetatud maaüksustega piirnevale Einopõllu maaüksusele väikeelamu maa-ala juhtotstarbe



Vorbuse-Kardla tee poolses küljes. See tähendab, et ka Tartu linn on olnud seisukohal, et hoonestuse toomine piirkonda on õige samm.

Planeeringuala kolme krundi hoonestamine väikeelamutega ei muuda maastikupilti nii suures ulatuses, et see häiriks üldise avara vaate olemasolu.

2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei muudeta.

2.3 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Kruntidel kehtib Tähtvere valla üldplaneeringuga kehtestatud 200 m laiune Emajõe ehituskeeluvöönd. Ehituskeeluvööndisse võib ehitada tehnovõrke ja -rajatisi ning avalikult kasutatavaid teid. Tehnovõrkudest ja -rajatistest on kavandatud kanalisatsioonitorud ning puhasti, avalikult kasutatavatest teedest Jänese matkarada ning jalgsi juurdepääs sellele. Puhastit ümbritsev maapind tuleb tõsta kõrgusele 34.40 (EH2000), et vältida puhasti üleujutamist kõrgvee ajal. Vajadusel tuleb puhastisse viivad torud soojustada või kasutada survekanalisatsiooni.

Hooneid on lubatud ehitada joonisel 3 näidatud väljaspool ehituskeeluvööndit asuva hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele üks põhijoon ja kuni kaks abihoonet igale krundile. Hoonestusala piires on lubatud ka juurdepääsude, parkla ja haljasala ehitamine.

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on üksikelamud.

2.4 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna üldiste ehitustavadega.

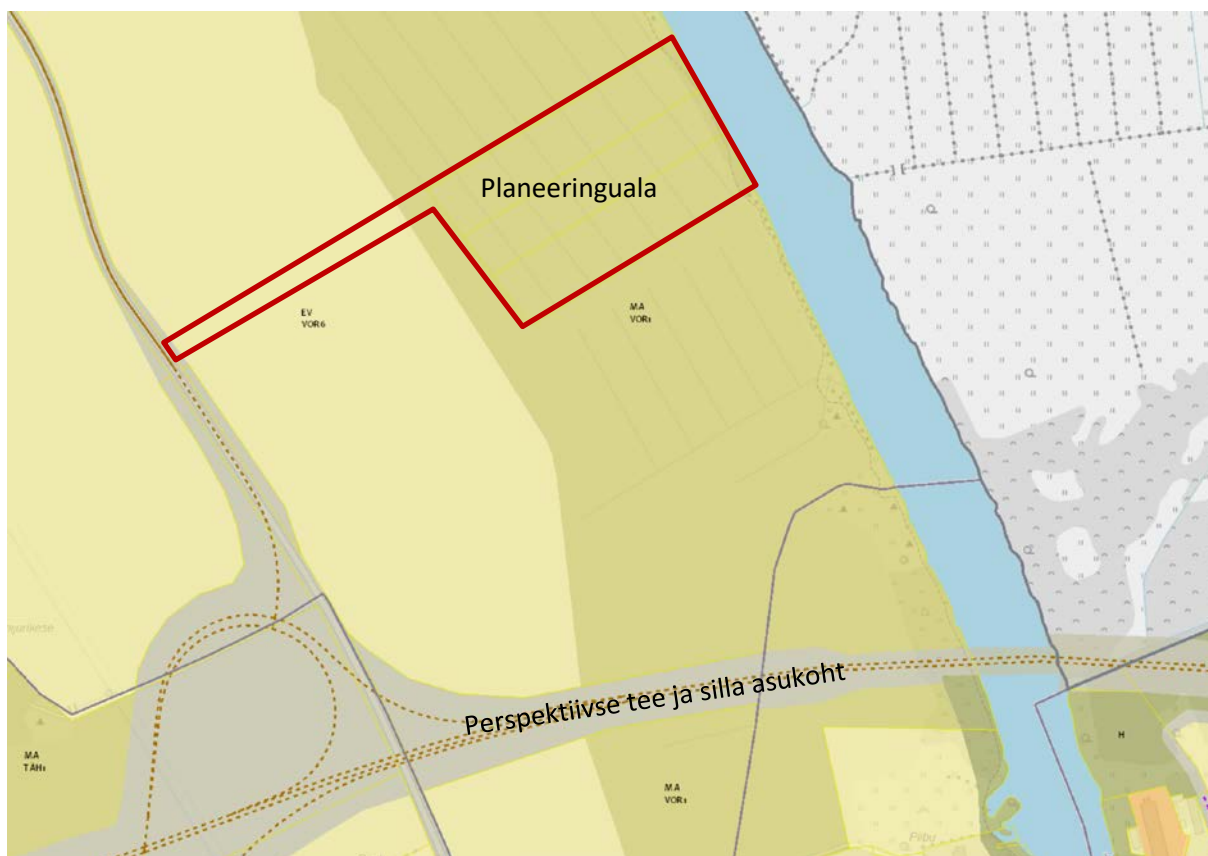
Detailplaneeringuga seatakse hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

- korruselisis – kuni 2 maapealset korrust;
- katuse tüüp ja kalle – lamekatuse 0...5 kraadi, kelpkatuse 20...30 kraadi või viilkatuse 40...45 kraadi;
- välisviimistluse materjal – puit, krohv, kivi (v.a klombitud kivi), klaas ja nende kombinatsioonid;
- ± 0.00 sidumine – arvestades Emajõe üleujutuse tõenäosust vähemalt 34.70;
- piirdeid võib rajada krundipiirile kõrgusega 1,2 m. Piirded peavad olema avadega. Lubatud on puit ja metallpiirded ning hekid. Keelatud on plankaiaid. Väravad peavad avanema hoovi poole.

2.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringu koostamisel on arvestatud Tartu põhjapoolse ümbersõidutee ja Tiksoja silla perspektiivse asukohaga planeeringuala põhjakülje vahetus läheduses ning sellega kaasneda võivate mõjudega. Perspektiivse tee serv asub planeeritud krundist enam kui 400 m kaugusel.





Skeem 3. Väljavõte Tartu linna koostamisel oleva üldplaneeringu kaardist koos olemasolevate katastriüksuse sihtotstarvetega.

Olemasolev sõidukiga juurdepääs kruntidele puudub. Juurdepääs on planeeritud üle Einopõllu maaüksuse Vorbuse-Kardla riigiteelt nr 22102. Servituudi vajadusega ala on näidatud joonisel 3 Põhijoonis. Esialgne kokkulepe maaomanikuga (Eesti vabariik) ja maa rendilevõtjaga (AS Tartu Agro) servituudi seadmiseks ja tee ehituseks Einopõllu maaüksusele on saavutatud. Juurdepääsutee, kallasrada ja pääs kallasrajale on planeeritud avalikult kasutatavaks teeks. Servituutide seadmine on ehituslubade väljastamise eelduseks.

Detailplaneeringuga on kavandatud jalakäijatele juurdepääs Jänese matkarajale ja Emajõe kallasrajale. Emajõel kui avaliku veekogu kaldal on 10 meetri laiune kallasraja vöönd, mis peab olema läbitav kõigile ning vastavalt kokkuleppele on lubatud kallasrajale matkaraja ehitamine, selle hooldamine ja avalik kasutus. Seadusjärgselt tuleb kallasrajal tagada nii avalik juurdepääs kui vaba liikumisvõimalus ja liikumist ei ole lubatud piirata. Samuti ei ole lubatud piirata pääsu kallasrajale. Täiendavalt on planeeringuga määratud Jänese matkaraja kui avalikult kasutava tee ehitamine.

Autode ja jalgrataste parkimine on lahendatud krundisisesealt, lähtudes standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Igale krundile on arvestatud vähemalt kaks autode parkimiskohta, mis on võimalik lahendada hoone mahus (garaaž) või krundil. Täpne parkimiskohtade paigutus lahendatakse koos hoone projekteerimisega. Jalgrataste parkimine on lahendatud hoone mahus (garaaž või muu abihoone) või krundil.



2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Hoonestusalal puid ei kasva. Jänese matkaraja ääres kallasrajal ja veekaitsevööndis kasvavad puud säilitatakse, lubatud on sanitaarraie ja suuremate puude all kasvava isetekkelise loodusliku uuenduse eemaldamine. Raietööd veekaitsevööndis tuleb kooskõlastada keskkonnaametiga.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 90% elamukrundi pindalast peab olema haljasala. Välialade projekteerimisse on soovitatav kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite asukoht on kavandatud sissesõidu tee lähistele, asukoht määratakse hoone projektis.

2.7 Tehnovõrgud

2.7.1 Side

Läheduses puudub olemasolev sidevõrk, millega liituda. Võimalik liitumine lahendatakse tulevikus projekti alusel kui olukord on muutunud soodsamaks.

2.7.2 Elekter

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatavad tehnilised tingimused. Lahendus määratakse edasisel planeerimisel.

2.7.3 Vesi ja kanalisatsioon

Piirkonnas keskne vee- ja kanalisatsioonivõrk puudub. Võimalik perspektiivne liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga lahendatakse tulevikus projekti alusel kui võrguga ühinemine on muutunud võimalikuks.

Veevarustuse tagamiseks on planeeritud igale krundile oma kaev. Kuna kaevudest võetakse vett vähem kui 10 m³/d (eeldatava veevajadus ühel krundil kuni 1 m³/d) siis sanitaarkaitseala ei moodustata. Kaevudel on 10 m laiune hooldusala.

Kuna ala ei paikne reoveekogumisalal, võib kavandada lokaalseid reoveesüsteeme. Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ja sel juhul on vajalik reovee bioloogiline puhastamine. Selleks on planeeritud Maa-allika krundile ühine reoveepuhasti. Puhastit ümbritsev maapind tuleb tõsta kõrgusele 34.40 (EH2000), et vältida puhasti üleujutamist kõrgvee ajal.

Sademevesi juhitakse olemasolevasse maaparanduskraavi. Hoonestusalale jääv maaparanduskraav tuleb ümber juhtida nii, et vee vool ei oleks takistatud. Teede ristumisel kraavidega tuleb rajada truubid või sillad. Kruntidele on lubatud rajada ka tiigid, kuhu võib sademevett juhtida.

2.7.4 Tuletõrjevesi

Tuletõrjevee tagamiseks on planeeritud Emajõe toitega kuivhüdrant.

2.7.5 Küte

Planeeringuala ei asu Tartu linna kaugküttepiirkonnas. Hoonete kütmiseks on lubatud kasutada elektrit, soojuspumpasid, päikesepaneele ja puitu. Põhijoonisel on esitatud lubatud maaküttekontuuri paigaldamise alad. Kontuuri paigutamisel tuleb säilitada olemasoleva maaparandussüsteemi toimimine.



2.8 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

2.9 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade (tänavad) korrashoid.

2.10 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ja immutada krundi piires haljasalale ja või juhtida kraavi, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Kui alale kandub müra ja vibratsioon tulevikus rajatavalt Tartu põhjapoolsest ümbersõiduteelt, tuleb rakendada meetmeid, et nende tase ei ületaks piirnormides määratud väärtusi.

2.11 Servituutide seadmise vajadus

Tulenevalt vajadusest tagada avalik juurdepääs kavandatavale juurdepääsuteele, kallasrajale ning kallasrajale viivale jalgteele, on vaja seada servituut (kasutusõigus) järgnevalt:

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Einopõllu	Avalik sõidutee Avalik jalgtee	Avalik juurdepääs kallasrajale ja juurdepääs Maa-allika, Eluallika ja Õneallika kruntidele koos õigusega tee ehitamiseks ja hooldamiseks ning tehnovõrkude ehitamiseks.
Maa-allika	Avalik sõidutee Avalik jalgtee	Avalik juurdepääs kallasrajale ja juurdepääs Eluallika ja Õneallika kruntidele koos õigusega tee ehitamiseks ja hooldamiseks ning tehnovõrkude ehitamiseks. Avalik Jänese matkarada koos õigusega tee ehitamiseks ja hooldamiseks.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Eluallika	Avalik tee	Avalik juurdepääs kallasrajale ja juurdepääs Õneallika krundile koos õigusega tee ehitamiseks ja hooldamiseks ning tehnovõrkude ehitamiseks. Avalik Jänese matkarada koos õigusega tee ehitamiseks ja hooldamiseks.
Õneallika	Avalik tee	Avalik Jänese matkarada koos õigusega tee ehitamiseks ja hooldamiseks.
Maa-allika	Eluallika, Õneallika	Maa-allika, Eluallika ja Õneallika krundi ühine reoveepuhasti ja kanalisatsioonitorustik.
Eluallika	Õneallika	Kanalisatsioonitorustik.

2.12 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks, kui Einopõllu maaüksuse omanik nõustub tee rajamisega ning tee kasutamise võimaldamisega.

2.13 Planeeringu elluviimine

Avaliku tee väljaehitamise kohustus planeeritud kruntidele on huvitatud isikul. Jänese matkaraja ja jalgsi juurdepääsu matkarajale ehitab välja Tartu linn. Avalikud teed ja rajatised antakse üle Tartu linnale. Avalikku kasutusse jäävate rajatiste, tänava ja haljasalade hooldaja on pärast nende üleandmist Tartu linn.

Vajalikud servituudid tuleb seada enne ehituslubade väljastamist.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.



3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Elektrilevi OÜ		
2	Telia Eesti AS		
3	AS Tartu Veevärk		
4	Päästeamet		
5	Keskkonnaamet		

4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Kontaktvööndi seosed
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonis