

Vallikraavi Kinnisvara AS
Reg. nr 10051688
Ülikooli 8, 51003 Tartu
Tel. 7447 190, Faks 7447 195
triin@vallikraavi.ee

Töö nr: 3/06
Asukoht: Mäksa vald
Tellija: AS Columbia-Kivi

TEEKOHA KINNISTU DETAILPLANEERING

Tellija	/Urho Veske/
Juhataja	/Indrek Rentel/
Maastikuarhitekt- planeerija	/Triin Malmre/

Tartu 2006

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri	3
1. Sissejuhatus.....	3
2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	3
2.1. Alusplaan	3
2.2. Olemasolev olukord ja seosed kontaktvööndiga	3
2.3. Kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus, hoonestusala piiritlemine.....	4
2.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitisele	5
2.5. Teede maa-alad ja liikluskorraldus	6
2.6. Haljastus, heakord, kuritegevuse riske vähendavad tingimused	7
2.7. Kujad	7
2.8. Tehnovõrgud ja –rajatised.....	8
2.8.1. Üldosa.....	8
2.8.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi.....	8
2.8.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	8
2.8.4. Telekommunikatsioonivarustus.....	9
2.8.5. Küttevarustus	9
2.9. Keskkonnatingimuste seadmine.....	9
2.10. Servituutide seadmise vajadus.....	9
Joonised	11
1. Situatsiooniskeem.....	12
2. Tugiplaan	13
3. Planeeringu põhijoonis.....	14
4. Teed ja tehnovõrgud.....	15
Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel	16
1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	16
2. Kooskõlastused	17
3. Koostöö planeeringu koostamisel.....	20
Lisad	21
1. Mäksa vallavalitsuse korraldus 05.06.2006 nr 96 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.....	22
2. Koopia detailplaneeringu koostamise ja rahastamise õiguse üleandmise lepingust.....	24
3. AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5104385 05.07.2006.....	25
4. OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr 92034 04.07.2006.....	26

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Mäksa vallas Vana-Kastre külas asuvat Teekoha kinnistut ning osaliselt Columbia-Kivi kinnistut. Planeeringuala suuruseks on ca 1,6 ha. Planeeringualale soovitakse rajada büroohoone ning parkimisplatsid ja laoplatid Columbia-Kivi tehase teenindamiseks.

Planeeringu eesmärgiks on krundile juurdepääsu rajamine ja ehitusõiguse määramine, parkimisvajaduse ja toodangu ladustamisplatside vajaduse lahendamine ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine.

Planeeringu lähtedokumendiks on Mäksa Vallavalituse korraldus planeeringu algatamise ja koostamise tingimuste kinnitamise kohta 05. juuni 2006 nr 96.

2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

2.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Maamöödukeskus poolt 2006. aasta veebruaris koostatud geodeetiline digitaalne plaan täpsusastmega 1:500, töö nr 26K011.

2.2. Olemasolev olukord ja seosed kontaktvööndiga

Planeeritav ala asub Mäksa vallas Vana-Kastre külas. Planeeritav kinnistu piirneb põhjast Tartu – Räpina – Värska tugimaantee nr 45, idast Columbia-kivi kinnistuga, millel asub AS Columbia-Kivi tootmiskompleks. Lõunast ja läänest piirneb ala kinnistamata maa-alaga, millel asub pinnastee ja lehtpuuvõsa. Planeeringuala kontaktvööndis asub kagunurgas Pärna kinnistu taluhoonetega ning lõunaküljes Aia-Pihlapuu kinnistu talumaad, mis on planeeringualast visuaalselt eraldatud nimetatud kinnistul kasvava lehtpuuvõsaga.

Planeeritav kinnistu ise on söötis maa, mille idapoolses ääres esineb vähesel määral võsastumise märke ning mille idaküljes kulgeb olemasolev üldkasutatav juurdepääsutee planeeringuala kontaktvööndis asuvatele kinnistutele. Planeeritaval kinnistul hooned puuduvad. Planeeringualale jääb osaliselt olemasolev Columbia-Kivi tootmishoone.

Juurdepääs planeeringualale on Tartu-Räpina-Värskas tugimaanteelt olemasoleva üldkasutatava juurdepääsutee kaudu. Olemasolevatest tehnovõrkudest on planeeringualal elektri kõrgepingeliin.

Olemasolev krundi kasutamise sihtotstarve on tootmismaa.

2.3. Kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus, hoonestusala piiritlemine

Kruntide piire planeeringuga ei muudeta. Ülevaate planeeringueelsest ja -järgsest krundi pindalast ja maakasutuse sihtotstarbest annab maakasutuse koondtabel (tabel 1).

Tabel 1 Maakasutuse koondtabel

Krundi aadress	Krundi pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Olemasolev Teekoha kinnistu	8 389 m ²	100% T
Planeeritav Teekoha kinnistu	8 389 m ²	80% T, 20% Ä

Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine". T (003) – tootmismaa, Ä (002) – ärimaa

Planeeritavale alale on ette nähtud rajada Columbia-Kivi tehase toodangu ladustamise tarbeks laoplatsid, Columbia-Kivi tehase töötajatele ning külalistele mõeldud parklad ning AS Columbia-Kivi büroohoone. Planeeritava kinnistu ehitusõigus on antud krundi ehitusõiguse tabelis (tabel 2).

Tabel 2 Krundi ehitusõigus

Krundi aadress	Krundi pindala	Maa-kasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoone suurim lubatud kõrgus (korruselisus)	Ehitise kasutamise otstarve

Teekoha	8 389 m ²	80% T 20% Ä	1	250 m ²	2 korrust	12200 – büroo- ja administratiivhoone
----------------	----------------------	----------------	---	--------------------	-----------	--

Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine". T (003) – tootismaa, Ä (002) – ärimaa.

Ehitise kasutamise otstarbe esitamisel on aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 3) on tähistatud hoonestusala (planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse) ning planeeritava hoone soovitatav asukoht krundil. Hoone täpne asukoht hoonestusosalal täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusala määramisel on arvestatud tugimaantee kaitsevööndiga (50 m maantee äärmise sõiduraja teljest). Kavandatav hoonestusala on seotud krundi piiridega ning olemasoleva tootmishoonega (vt põhijoonis).

2.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitisele

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. katusekalle 0-45 kraadi;
2. katusekattematerjalid keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;
4. põhilised välisviimistlusmaterjalid kivi; krohv või viimistletud betoon; keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine, samuti ümarpalkvooderdis, metallviimistlus sh plekkvooder;
5. piirded suurim lubatud kõrgus kuni 2 m;
6. minimaalne tulepüsivusklass TP3;
7. ± 0.00 sidumine kõrgus planeeritavast maapinnast 0,2 kuni 0,5 m.

2.5. Teede maa-alad ja liikluskorraldus

Olemasolev juurdepääsutee planeeringualale ning planeeringuala kontaktvööndis asuvatele kinnistutele on ette nähtud likvideerida, kuna see jääb alale, mille arvelt on planeeritud laiendada Columbia-Kivi toodangu ladustamisplatse ning on planeeritud piirata piirdega. Olemasoleva juurdepääsutee asemele on planeeritud uus juurdepääsutee Tartu-Räpina-Värska tugimaanteelt, mis läbib planeeritavat kinnistut lääneküljest põhjalõuna suunaliselt ning kulgeb edasi mööda planeeritava kinnistu lõunapiiri. Uus mahasõit on planeeritud ristuma riigimaanteega täisnurksena. Mahasõidu pöörderaadiuseks on planeeritud 15 meetrit vastavalt mahasõidu tüübile III. Planeeritud sõidutee laiuseks on 6 meetrit, pöördekohas 10 meetrit arvestades veokite pöörderaadiust. Sõidutee äärtes on 1 meetri laiused ääreribad (vt lõige A-A joonisel 4). Mulde nõlvad on ette nähtud kindlustada kasvumullaga, teedel tuleb tagada sadevete äravool. Uus juurdepääsutee on planeeritud määrata avalikult kasutatavaks teeks.

Olemasoleva tootmishoone ja planeeritava büroohoone vahelisele alale on planeeritud 3 uut laoplatsti mõõtmetega 69*16m (ca 700 alust), 56*26m (ca 883 alust) ja 48*15m (ca 436 alust). Laoplatside vahele on planeeritud veokite jaoks 8 meetri laiune sõidu- ja laadimisala. Hooned ja laoplatid on planeeritud piirata kuni 2 meetri kõrguse piirdega. Sisepääs piiratud alale on ette nähtud planeeritud büroohonest lõunapool asuvast 9 meetri laiusest väravast. Väljapääs piiratud alalt on ette nähtud büroohonest põhjapoole jääva värava kaudu, mis avaneb planeeritud parklasse. Avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee on kavandatud kahesuunalise liiklusega. Planeeritud sõidusuunad on näidatud planeeringu põhikaardil (joonis 3).

Planeeritud büroohoone ette on kavandatud parkimiskohad tehase külalistele ja töötajatele. Parkimiskohti on arvestatud vastavalt vajadusele töötajatele 14 kohta ja külalistele 15 kohta. Vajaduse suurenedes on võimalik parkimiskohti juude teha veoautode ooteparkla arvelt. Sõiduteega risti olevate parkimiskohtade juures on sõiduteeosa 7 m lai, tagamaks mootorsõidukitele vajalikku manööverdusruumi (vt lõige B-B joonisel 4). Parklas kasutavad sõiduteed nii mootorsõidukitega liiklejad kui ka jalakäijad. Jalakäijate ohutuse tõstmiseks on büroohoone ette kavandatud jalakäijate ala, mis on planeeritud rajada erinevate kattematerjalide või -värvidega, eraldamaks kergliiklejatele ette nähtud teeosa ülejäänud teekattest.

Parkimiskohtade ja juurdepääsutee vahele planeeritud kõvakattega ala on ette nähtud kaubaveoautode ooteparklaks, et veoautode ooterivi ei hakkaks takistama liiklemist planeeritud sõiduteel.

Kõik teed ja platsid on planeeritud asfaltkattega (kuid võib kasutada ka muud kõvakatet), jalakäijate ala soovitavalt kivikattega (nt unikivi).

2.6. Haljastus, heakord, kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeritava alal puudub väärtuslik kõrghaljastus.

Planeeringuga on planeeritud rajada ca 2 meetri laiune haljasriba parkimiskohtade juurde ning ca 6 meetri laiune haljasriba eraldamaks juurdepääsuteed veoautode parkimisalast ning ilmestamiseks üksluiset asfaltivälja. Juurdepääsuteest läände jääv krundi osa on samuti ette nähtud rajada haljasalaks. Nimetatud haljasalad on planeeritud haljastada muruga ning erinevate puude ja põõsastega.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

Planeeringualal tuleb tagada teede heakord, lumekoristus ning välisvalgustuse korrasolek. Teede ja platside vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel on tagatud sademevete ärajuhtimine planeeritud restkaevudesse (vt joonis 4).

Kuritegevusriskide vähendamiseks on parkimiskohtade ja laoplatside juurde ette nähtud rajada valgustus. Lisaks on planeeritud hooned ja laoplatid piirata kuni 2 meetrise piirdega ning sissepääs piiratud alae toimub vaid värava kaudu, mis tagab liikuvuse kontrolli.

2.7. Kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Rajatava hoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3 tulenevalt kavandatud korruselisusest (kuni 2 korrust)

ning hoone suurimast lubatud kõrgusest (alla 9 m). Hoonestusala paigutusega on tagatud hoonete vahel nõutav minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskujaja.

2.8. Tehnovõrgud ja –rajatised

2.8.1. Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

2.8.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi

Veevarustus planeeritavale büroohoonele on ette nähtud Columbia-Kivi kinnistul asuvast puurkaevust. Mainitud veehaardest on kavandatud veetorustik planeeritava hooneni.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on kavandatud planeeringualale 100 m³ mahutavusega tuletõrjevee mahuti mõõtmetega 5x5x4 meetrit. Mahuti asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 4).

Planeeritava büroohoone reovesi on ette nähtud juhtida naaberkinnistul Columbia-Kivi asuvasse kogumiskaevu.

Krundisese asfaltkattega ala alla on planeeritud sajuveetorustik. Asfaltkattega alale on planeeritud selline kalle, mis tagab sajuvee valgumise ja kogunemise nimetatud torustikku. Kogutud sajuvesi juhitakse läbi õlipüüduri krundi lääneservas asuvale haljasalale planeeritud imbkaevu ning immutatakse pinnasesse. Saastunud sademevesi on ette nähtud enne suublasse juhtimist puhastada nii, et see ei halvendaks suubla seisundit (VVm 31.07.2001 nr 269 § 7 lg 1). Avalikuks kasutuseks määratud teelt tulev sajuvesi tuleb samuti immutada pinnasesse. Selleks on vaja tee haljasala poolsele küljele teha madalam koht, kuhu vihmajärgu ajal vesi saaks koguneda.

2.8.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Vastavalt Eesti Energia AS 04.07.2006 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 92034 on ette nähtud, et planeeritav ala saab elektrivarustuse Columbia-Kivi kinnistul asuvast „Kolumbia” alajaamast.

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud maa-aluse madalpingeliiniga liitumispunktist, mis on planeeritud alajaamapoolsele krundi piirile. Liitumiskapi asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Parkimiskohtade ja laoplatside juurde on planeeritud hoovivalgustus. Selleks on hoovialale ette nähtud valgustuskaabel A2 valgustusklassi valgustite toiteks, viimaste põhimõtteline asukoht on ära näidatud teede ja tehnovõrkude joonisel (joonis 4). Hoovivalgustus saab samuti toite „Kolumbia” alajaamast.

2.8.4. Telekommunikatsioonivarustus

Vastavalt Elion Ettevõtted AS 05.07.2006 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 5104385 on planeeringuala sidevarustuse võimaldamiseks ette nähtud kaablikapp krundi piirile planeeritud töötajate parkla juurde, kust on kavandatud VHOMBU-tüüpi sidekaabel planeeritava büroohooneni.

2.8.5. Küttevõrk

Planeeritav büroohoone on planeeritud lokaalküttega. Lubatud on kõik kütteviisid va kivisõega, raskeõliga vms kütmine.

2.9. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse, mille täpne asukoht pannakse paika ehitusprojektiga. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusalade omavate firmade kaudu.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus on vastavalt tabelile 3.

Tabel 3

Isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Servituut	Isik, kelle kasuks servituut on seatud
Columbia-Kivi kinnistu	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja

Servituutidele tuleb tagada juurdepääs eriotstarbelise sõidukiga.

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Tugiplaan	M 1: 1000
3. Planeeringu põhijoonis	M 1: 1000
4. Teed ja tehnovõrgud	M 1: 500

1. Situatsiooniskeem

2. Tugiplaan

3. Planeeringu põhjoonis

4. Teed ja tehnovõrgud

KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

1. Tartumaa Keskkonnateenistus. 16. august 2006. Jalmar Mandel, juhataja. Vt kooskõlastuskiri lk 18.
2. Tartumaa Päästeteenistus. 17. august 2006. Peeter Kaitsa, juhtivinspektor. Vt planeeringu põhijoonis lk 14.
3. Tartu Teedevalitsus. 16. august 2006. Jüri Tomson, juhataja asetäitja. Vt kooskõlastuskiri lk 19.
4. AS Elion Ettevõtted. 11. august 2006. Valdur Lints, sideliiniinsener. Vt koostöö leht lk 20.
5. AS Eesti Energia Jaotusvõrgu Tartu Piirkond. 14. august 2006. Alo Ressaar, projektijuht. Vt koostöö leht lk 20.
6. AS Columbia-Kivi. 11. august 2006. Urho Veske, tootmisjuht. Vt koostöö leht lk 20.
7. Kastre Tööstus OÜ. 21. august 2006. Jaan Peets, juhatuse liige. Vt planeeringu põhijoonis lk 14.
8. Liia Tootmaa, Pärna talu omanik. 18. august 2006. Vt planeeringu põhijoonis lk 14.

2. Kooskõlastused

3. Koostöö planeeringu koostamisel

LISAD

1. Mäksa vallavalitsuse korraldus 05.06.2006 nr 96 detailplaneeringu koostamise algatamise kohta
2. Koopia detailplaneeringu koostamise ja rahastamise õiguse üleandmise lepingust
3. AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5104385 05.07.2006
4. OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr 92034 04.07.2006

**1. Mäksa vallavalitsuse korraldus 05.06.2006 nr 96
detailplaneeringu koostamise algatamise kohta**

2. Koopia detailplaneeringu koostamise ja rahastamise õiguse üleandmise lepingust

3. AS Elion Ettevõtte telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 5104385 05.07.2006

4. OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr 92034 04.07.2006