

TÖÖ NR. AM-899/10_DP
TELLIJA: MTÜ Lobotka Küla Selts

PÕLVA MAAKOND
VÄRSKA VALD LOBOTKA KÜLA
„LOBOTKA KÜLAPLATS“
DETAILPLANEERING



REGIONAALARENGU TOETUSEKS

Kohaliku omaalgatuse programm

Töö teostaja: OÜ Avek Maa
Vastutav isik: Kristjan Kutsar
Diplomi Nr BD 002101

TARTU

2010

Sisukord

1. Seletuskiri
- 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused , eesmärk ja ulatus
- 1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus
- 1.3 Planeeritava ala ehituslikud nõuded
- 1.4 Planeerimislahendus
 - 1.4.1 Krundijaotus
 - 1.4.2 Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele
 - 1.4.3 Liikluskorraldus
 - 1.4.4 Haljastus ja heakord
- 1.5 Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus
 - 1.5.1 Vesivarustus
 - 1.5.2 Kanalisatsioon
 - 1.5.3 Sadeveed
 - 1.5.4 Telefonisideühendus
 - 1.5.5 Elektrivarustus.
- 1.6 Tuleohutusnõuded
- 1.7 Küte
- 1.8 Keskkonnakaitse
- 1.9 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- 2.0 Servituudid, kaitsevõõndid, kinnisomandi kitsendused

Joonised

- DP- 1 Tugijoonis
- DP- 2 Põhijoonis

Lisad

- Värskas Vallavalitsuse korraldus 06.04.2009 nr 2-1/163
- Värskas Vallavalitsuse korraldus 06.04.2009 nr 2-1/164
- Projekti kooskõlastused
- Muud materjalid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Käesoleva detailplaneeringuga, nimetusega „Lobotka külaplatsi“, lahendatakse Värskas vallas Lobotka külas Külaplatsi kinnistule (registriosa nr 2320638, katastritunnus 93401:001:0091) ja Sadama kinnistule (registriosa nr 2320738, katastritunnus 93401:001:0087) väliürituste korraldamiseks ala rajamine koos vajalike ehitistega, mis on kooskõlas Värskas valla üldplaneeringuga. Planeeritava maa-ala suurus on 12737 m².

Detailplaneering on koostatud MTÜ Lobotka Küla Selts, keda esindab põhikirja alusel Heldur Kotov, tellimusel. Värskas Vallavalitsus ja MTÜ Lobotka Küla Selts on sõlminud 28.03.2009 tasuta kasutamise lepingu nr 2-7.8/74, mille kohaselt, tuginedes Värskas Vallavolikogu 23.10.2008 otsusele nr 1-2/39, antakse tasuta kasutusse kinnistud Külaplatsi ja Sadama.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Värskas Vallavalitsuse 06.04.2009 korraldus nr 2-1/163, millega algatati detailplaneering ja kinnitati lähteülesanne ning 06.04.2009 korraldus nr 2-1/164, millega otsustati jätta algatamata detailplaneeringualal keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on lahendada või määrata kruntide hoonestusalad, teede maa-ala, liikluskorralduse põhimõtted, juurdepääsud kruntidele, parkimistingimused, prügimajanduse korraldamine, vee- ja kanalisatsioonimajanduse korraldamine, elektrivarustuse korraldamine, arhitektuurilised nõuded hoonetele ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Lisaks eeltoodule veel keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning servituutide vajaduse selgitamine.

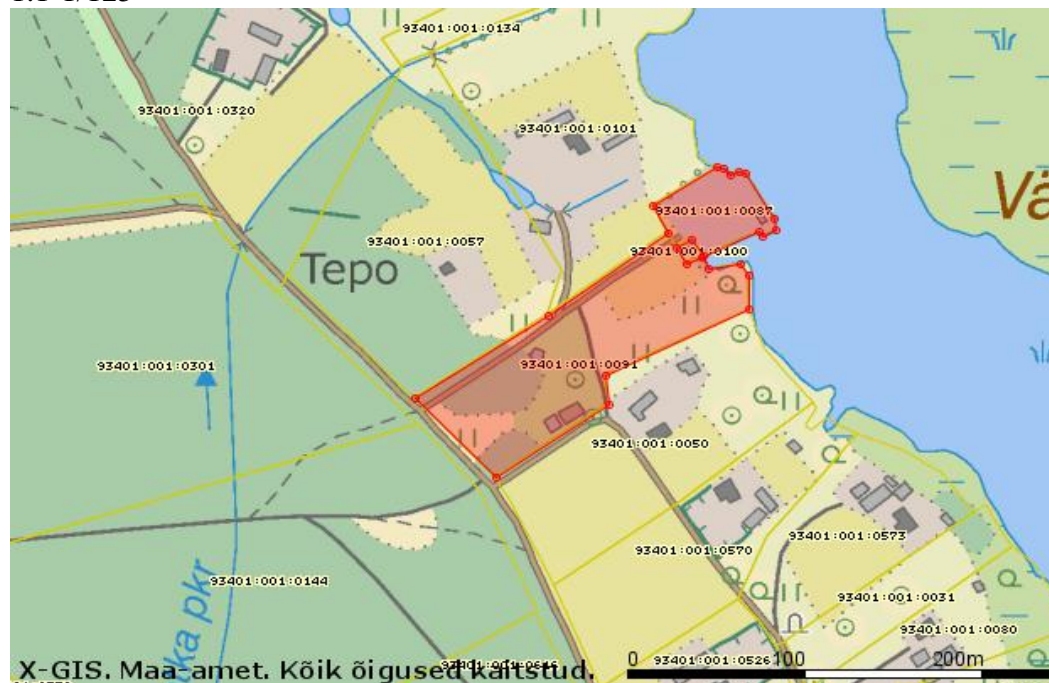
Planeeritava maa-ala maakasutuse senine sihtotstarve on olnud sotsiaalmaa ja ärimaa. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritaval alal maakasutuse sihtotstarve ei muutu.

Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Avek Maa poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr AM-899/10).

Üldplaneeringuna kehtib Värskas Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr 20 kehtestatud „Värskas valla üldplaneering“.

Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud on Põlva maakonnaplaneering ja Põlva maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused“ (kehtestatud Põlva maavanema 13.06.05.a korraldusega 1.1-1/125



Joonis: Planeeringuala asukoht

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Põlva maakonnas Värskas vallas Lobotka külas asuvat 10540 m² suurust Külaplatsi kinnistut (katastriüksus 93401:001:0091) ja 2197 m² suurust Sadama kinnistut (katastriüksus 93401:001:0087).

Kinnistute omanik on Värskas Vallavalitsus ja kasutaja on MTÜ Lobotka Küla Selts, maakasutuste sihtotstarve on sotsiaalmaa ja ärimaa. Planeeritav ala on hoonestatud.

Külaplatsi kinnistul asub laululava koos pinkidega, majandusruum ja varjualune ning lõkkeplats. Kinnistut läbib keskosas põhjast lõunasse elektriõhuliin ning laululava juurde minev elektrimaakaabelliin. Kinnistu põhjapoolse piiriga paralleelselt kulgeb tee, mis saab alguse edelapoolse piiriga paralleelselt kulgevalt munitsipaalteelt. Munitsipaaltee teljest 6m kaugusel Külaplatsi kinnistul kulgeb teega paralleelselt maakaabelsideliin. Põhiliselt on tegemist loodusliku rohumaaga.

Sadama kinnistul asub sadamahoone, betoonist platvorm ja paadisild.

Kogu planeeringualal on langus läänest idasse Pihkva järve Värskas lahe suunas. Planeeringuala piirneb nelja kinnistuga. Põhjast piirnevate kinnistute Tepo (93401:001:0057) ja Ploomi (93401:001:0101), idast piirneva kinnistu Kuuri (93401:001:0100) ning lõunast piirneva kinnistu Helena (93401:001:0050) sihtotstarve on elamumaa.

Arvestamisele kuuluv planeering on Põlva maakonnaplaneering ja Põlva maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Põlva maavanema 13.06.05.a korraldusega 1.1-1/125).

Olemas on „Värskas valla arengukava 2006-2010“ kinnitatud Värskas Vallavolikogu 21.12.2006 määrusega nr 27, „Värskas valla jäätmekava aastateks 2006-2011“ kinnitatud Värskas Vallavolikogu 23.02.2006 määrusega nr 10 ja „Värskas valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2006-2018“ kinnitatud Värskas Vallavolikogu 22.06.2006 määrusega nr 18.

Värskas Vallavolikogu 21.07.2006 määrusega nr 20 on kehtestatud Värskas valla üldplaneering.

1.3 Planeeritava ala ehituslikud nõuded

Detailplaneeringuga määratakse uus maakasutuste sihtotstarve, hoonestusalad, planeeritavate alade ehitusõigus, hoonete korruselisus, hoonete arv ja lubatav kõrgus, samuti katusekalded, krundi täisehituse protsent, ehitiste vahelised kujud, tulepüsivusklass, liikluskorraldus ja haljastus.

Kuna osaliselt toimub planeeringualale juurdepääs läbi Helena kinnistu on vajalik sõlmida tee servituut.

Hoonete projekteerimisel lähtuda naaberkinnistute hoonete puhul kasutatud ehitusmaterjalidest-ümarpalk ja laudvooderdis.

Katusekalded võib projekteerida vahemikus 35-45 kraadi, kusjuures kõikide hoonete katusekalded peavad olema ühesugused.

Kasutatavad katusekattematerjalid: katuse kivi, soomusruberoid, laast. Kõikidel kruntidel hoonetel ühesugused katused.

Maksimaalne lubatud korruselisus on 1 korrust. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass peab olema TP-3.

Planeeringuala ümbritseda lattaiaaga.

Territoorium planeerida muruna.

1.4 Planeerimislahendus

Antud detailplaneeringuga võimaldatakse rajada Külaplatsi kinnistule (Pos 1) autoparkla, välikäimlad, kuni viis kämpingut, võrkpalli ja korvpalli väljak, laste mänguväljak, olemasolevale varjualusele juurdeehitus seltsimajaks ja kööginurgaks, grillimiskoht, kaev, laululavale juurdeehitus esinejate ettevalmistus ruumiks, olemasoleva laululava ette tantsupõrand, suplemisrand. Sadama kinnistule (POS 2), mis on üldplaneeringu kohaselt ette nähtud väikelaevade sadamana, võimaldatakse käesoleva planeeringuga rajada ujuv sillaplatvorm ja tuletõrje veevõtu koht. Edaspidi oleks vaja Pos 2le planeerida ka sõudepaadisadam koos katusealusega, väikelaevade randumiskoht, väikepaatide vettelaskmise koht, grillimiskoht, välikäimlad,.

1.4.1 Krundijaotus

Planeeritaval alal on kaks kinnistut

Senine sihtotstarve	Krundi pindala (m ²)	Uus sihtotstarve
Sotsiaalmaa	10540	Sotsiaalmaa
Ärimaa	2197	Ärimaa

1.4.2 Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringualale on planeeritud ehitusjoontega piiritletud hoonestusalad. Suletud pinnaga maapealsed ehitised peavad asuma hoonestusalas.

Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Maakasutuse funktsioon	Sihtotstarve	Max täisehituse %	Max ehitusalune pind (m ²)	Max ehitiste arv krundil	Max korruselisus
Külaplatsi	PP	100	6	600	12	1
Sadama	PP	100				

Olulisemad arhitektuuri ja muud nõuded ehitistele

Ehitusala	Lubatud katusekalle	Hoonete lubatud arv	Hoone lubatud maks kõrgus	Hoone min Tulepüsivusklass
Külaplatsi Sadama	35-45	10	8,5 m	TP3

1.4.3 Liikluskorraldus

Planeeringualale juurdepääs toimub vallale kuuluvalt munitsipaalteelt ja naaberkinnistu Helena kaudu. Kavandatud on mahasõidud planeeringualale rajatava parklani ja korrastada ala sisesed teed kuni tuletõrje veevõtu kohani. Vajalik seada teeservituut.

1.4.4 Haljastus ja heakord

Planeeringuala heakorrastada, sissesõiduteed ning hoonete- ja mänguväljakute vahelised alad peavad olema rajatud krundi piires kaldega sadevete äravooluks ida pool oleva Värskla lahe suunas. Kalded ei tohi olla naaberkinnistute suunas. Maaala planeerida muruks. Planeeringuala ümber rajada lattaed.

1.5 Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus

Planeeringuala läbib madalpingeõhuliin ja maakaabelliin ning maakaabelsideliin, liinide kaitsevööndisse rajatise ei planeerita. Kinnistut teenindavate tehnovõrkude asetus on lahendatud käesoleva planeeringuga.

1.5.1 Vesivarustus

Planeeringualale rajatakse šahtkaev, mis varustab planeeringualale ehitatavat seltsimaja veega (orienteeruv ööpäevane veekasutus üle 1 m³), kaevule määratakse kaitsevöönd 10 m.

Kaevust planeeritakse veevarustus hooneni.

Kaevu orienteeruv asukoht on Külaplatsi kinnistu keskel.

1.5.2 Kanalisatsioon

Planeeringualale rajatakse lokaalne reoveemahuti. Reoveemahutile määrata 10 m kaitsevöönd ja asukohaks seltsimaja suhtes lõunapoolsem külg.

1.5.3 Sadeveed

Sadeveed juhtida kinnistu idasuunal asuvasse Pihkva järve Värskla lahte, samuti hajutada hoonestusalade piires. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

1.5.4 Telefonisideühendus

Telefonisideühendust ei planeerita.

1.5.5 Elektrivarustus

Planeeritavat ala läbib OÜ Jaotusvõrgule kuuluv rajatis Värskas Lahe 0,4 kV õhuliin. Elektrivarustuse väljaehitamisel kasutada litsenseeritud firmat. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt, võttes aluseks Eesti Energia AS poolt väljastatud tehnilised tingimused. Elektrimontaažitööde teostamisel tuleb täita EEI nõudeid "Madalpinge elektripaigaldistele", mis on koostatud vastavalt IEC 362 normidele. Detailplaneeringu alal nähakse ette planeeritavate liinide ja olemasoleva liini kasutamiseks servituut.

Täita tuleb elektriõhusseaduse § 15 tulenevaid nõudeid.

Maakaabelliinid on planeeritud haljasalasse ning 0,4kV õhukaabelliinile on arvestatud 4 m kaitsevöönd, maakaabelliinile 2 m kaitsevöönd.

Krundisisesed kaablite asukohad lahendada koos ehitusprojektiga.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus ja sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu.

1.6 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdepääsud hoonetele, rajatistele peavad olema vabad ning aastaringiselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat.

Hoonete minimaalne tulepüsivus on määratud planeeringuga ja tuleohutuskujad määratud ET normidest. Kõik planeeringu alal asuvad hooned on tuldkartvad. Hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr 315 tulenevate nõuetega. Kehtestatud Värskas valla üldplaneeringu kohaselt tuleb Sadama kinnistule rajada tuletõrje veevõtu koht.

1.7 Küte

Hoonete kütmine toimub tahkeküttega ja elektriküttega.

1.8 Keskkonnakaitse

Kavandatud tegevus ei kaasa ohtu keskkonnale. Keskkonnakaitse abinõuks planeeritaval alal oleks tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine

Jäätmete kogumine ja prügikonteinerite paigutus lahendatakse vastavuses jäätmekäitluse eeskirjale.

1.9 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse risk on minimaalne, kuna ümbruses elavad naabrid ja koht asub eemal suurtest keskustest. Kindlasti aitab riski vähendada ala valgustamine pimedal ajal.

Planeeringuala ümbritsetakse lattaiaaga.

2.0 Servituudid, kaitsevööndid, kinnisomandi kitsendused.

Pihkva järve üldplaneeringu järgne ehituskeeluvöönd on 100 m, kalda veekaitsevöönd on 20 m ja kallasrada on 10 m.

Munitsipaalteele määrata teekaitsevöönd 10 m teemaa piirist.

Sõlmida tee servituudileping Helena kinnistuga.

0,4kV maa-aluse elektri kaabli kaitsevöönd 1m kaabli teljest mõlemale poole,

0,4kV õhukaabelliini kaitsevöönd 2 m õhukaabli teljest mõlemale poole.

Maakaabelsideliini kaitsevöönd 1 m kaabli teljest mõlemale poole.

Veetrassile määrata kaitsevöönd 2 m.

Kanaliseerimisetrassile määrata kaitsevöönd 2 m.

Reoveemahutile määrata kuja 10m.