

TÖÖ NR AM-554/07 DP-554/07  
TELLIJA: AS Mahta Kütus

**PÕLVA MAAKOND**  
**VÄRSKA VALD VÄRSKA ALEVIK**  
**MAHTA**  
**DETAILPLANEERING**

Töö teostaja: OÜ Avek Maa  
Vastutav isik: Heino Laar  
Diplomi Nr. EB 263507 (12.06.1981.a.)

TARTU

2007

## **1. Sisukord**

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, kaitsevööndid, kinnisomandi kitsendused

## **2. Joonised:**

- DP- 1 Tugijoonis
- DP- 2 Põhijoonis

## **3. Lisad :**

- Värskla Vallavalitsuse korraldus
- Detailplaneeringu lähteülesanne
- Projekti kooskõlastused
- Muud materjalid

# SELETUSKIRI

## 1.Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Käesoleva detailplaneeringuga, nimetusega „Mahta“, lahendatakse Värskas vallas Värskas alevikus Mahta Kütus (katastriüksus 93401:003:0282) kinnistule (registriosa nr. 900538) ehitusõiguse määramine olemasolevale hoonele juurdeehituseks. Planeeritava maa-ala suurus on 6249 m<sup>2</sup>.

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku AS Mahta Kütus tellimisel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Värskas Vallavalitsuse korraldus nr 2-1//201 30.04.2007 „Detailplaneeringu nimetusega MAHTA algatamine“.

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on määrata hoonestusala, teede maa-ala, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, juurdepääsud krundile, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, prügimajanduse korraldus, vee- ja kanalisatsioonimajanduse korraldus, elektri- ja gaasivarustuse korraldus. Lisaks eeltoodule veel keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning servituutide vajaduse selgitamine.

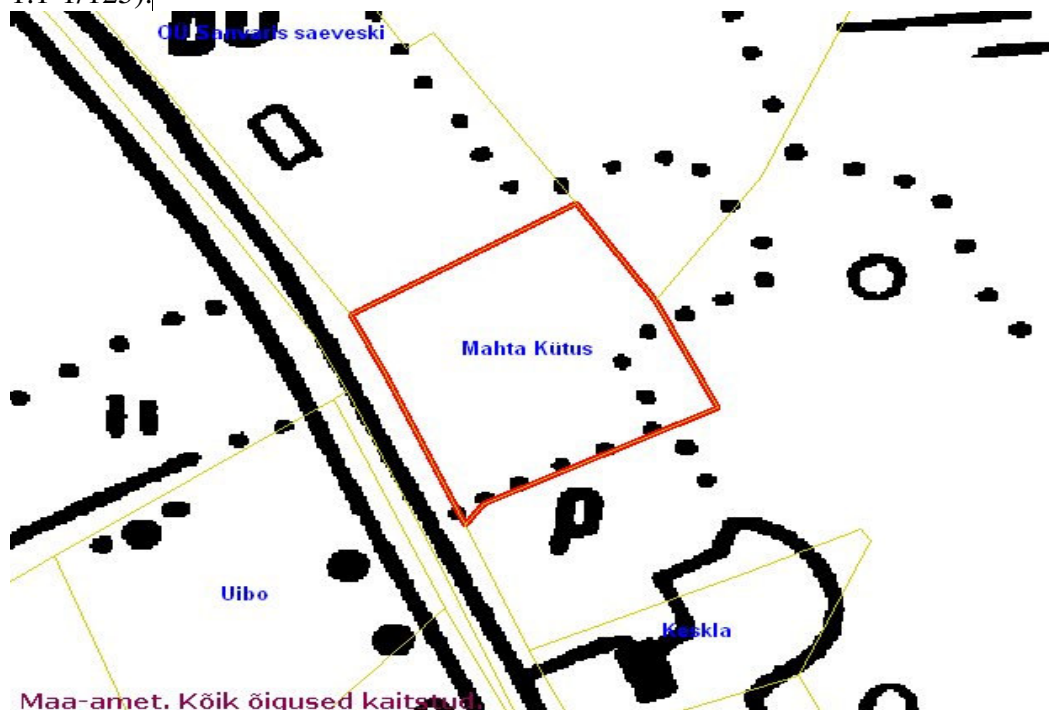
Maakasutuse senine sihtotstarve on 50 % ärimaa ja 50 % sihtotstarbeta maa. Maakasutuse juhtfunktsioon kehtiva üldplaneeringu alusel on liiklust korraldava ja teenindava ehitise maa (LE).

Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Avek Maa poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr. AM-554/07).

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

Planeeritaval alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

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



Joonis: Planeeringu ala asukoht

## 1.2.Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Põlva maakonnas Värskas vallas Värskas alevikus asuvat 6249 m<sup>2</sup> Mahta Kütus (93401:003:0282) kinnistut. Kinnistu omanik on AS Mahta Kütus ning maakasutuse sihtotstarve on 50 % ärimaa ja 50 % sihtotstarbeta maa. Planeeritav alal asub tanklahoone, kaks tankimissaart betoonplatsidega, maapealne kütusehoidla, kütuseautode tühjakslaadimise plats, õli- ja bensiinipüüdur, reoveemahuti, prügikonteinerid, ohtlike jäätmete konteinerid, välikäimla. Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, langus on kirde suunas.

Ala piirneb kolme kinnistuga. Loodest piirneva kinnistu OÜ Sanvaris saeveski (93401:003:02629) sihtotstarve on tootmismaa ja sihtotstarbeta maa, põhjast piirneva kinnistu Suurenurme (93401:003:0122) sihtotstarve on maatulundusmaa ning idast piirneva kinnistu Mäe 49 (93401:003:0171) sihtotstarve on samuti maatulundusmaa. Läänest piirneb ala Värskas-Ulitina T-178 riigimaanteega (93401:005:0274), mille sihtotstarve on transpordimaa. Loodepoolses küljes on piiriga paralleelselt kulgevad kraavid ning kirdepoolses küljes on loodusliku rohumaad ja muu maa (võsa) kõlvikud.

Tanklahoone ja kütusehoidla vaheline ala on asfalteeritud.

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 aastateks 2006-2018“ kinnitatud Värskas Vallavolikogu määrusega 22.06.2006 nr 18.

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

## 1.3.Planeeritava ala ehituslikud nõuded

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus olemasolevale hoonele juurdeehituseks.

Juurdeehitise teenindamiseks on planeeritud korrastada olemasolev tee, muru ja kivi parkett.

Katusekalle projekteerida samasugune kui olemasoleval hoonel.

Kasutatav katusekattematerjal: terasplekkkatust.

Maksimaalne lubatud korruselisus on 1.

Hoone minimaalne tulepüsivusklass peab olema TP-3.

## 1.4.Planeerimislahendus

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva hoone rekonstrueerimine nii, et juurdeehitis ehitatakse kokku olemasoleva tanklahoonega. Käesoleva detailplaneeringuga on antud lahendus juurdeehitise asukohale, ehitusalale, tehnovõrkude paigutusele ning haljastusele. Planeeringuala maakasutuste sihtotstarve ei muutu.

### 1.4.1.Krundijaotus

Krundi nimi	Sihtotstarve	Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Aadress
MAHTA KÜTUS	Ärimaa 50 % Sihtotstarbeta maa 50 %	6249	Pikk tänav 32A

### 1.4.2.Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringualale on planeeritud ehitusjoontega piiritletud juurdeehitise hoonestusala. Suletud pinnaga maapealne ehitis peab asuma hoonestusallas.

#### Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Maakasutuse funktsioon	Sihtotstarve	Max täisehituse %	Max ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Max ehitiste arv krundil	Max korruselisus
MAHTA KÜTUS	Ärimaa Sihtotstarbeta maa	50.% 50 %	2	130	1	1

#### Olulisemad arhitektuuri ja muud nõuded ehitistele

Ehitusala	Lubatud katusekalle	Hoonete arv	lubatud Hoone maks kõrgus	lubatud Hoone min Tulepüsivusklass
POS 1	35-45	1	4,65m	TP3

### 1.4.3. Liikluskorraldus

Planeeringualale ligipääs toimub Värsk-Ulitina T-178 riigimaanteelt. Sissesõit jääb Ulitina poolsest ja väljasõit Värsk poolsest riigimaanteelt.

### 1.4.4.Haljastus ja heakord

Planeeringualal muru väheneb juurdeehitise tõttu. Pärast ehitise valmimist muru uuesti taastada.

### 1.5.Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus

Planeeringuala läheduses, teiselpool Värsk-Ulitina T-178 riigimaanteed, on olemasolev B kategooria gaasitrass, planeeringualal on 0,4 kV elektriõhuliin, veetrass, reoveemahuti, sadevee kogumise trass koos kogumiskaevudega. Juurdeehitist teenindavad tehnovõrgud lahendatakse olemasolevate tehnovõrkude baasil.

### **1.5.1.Vesivarustus**

Planeeringualal on olemas tsentraalne veetrass, trassile määrata 10 m kaitsevöönd ja asukohaks on Väraska Ulitina T-178 riigimaantee planeeringuala poolne teeserv

### **1.5.2.Kanalisatsioon**

Planeeringualal on lokaalne reoveemahuti. Reoveemahutile määrata 10 m kaitsevöönd ja asukohaks jääb krundil asuva olemasoleva hoone suhtes loodepoolne külg.

### **1.5.3.Sadeveed**

Sadeveed juhtida olemasolevatesse sadevee kogumise kaevudesse. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

### **1.5.4.Telefonisideühendus**

Telefonisideühendust planeeritud ei ole.

### **1.5.5.Elektrivarustus**

Planeeritaval alal on 0,4 kV elektriliin. Elektrivarustus on planeeritud olemasoleva elektriliini baasil.

Uut liitumistaotlust ja liitumislepingut sõlmida ei ole vaja..

## **1.6.Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdepääs rekonstrueeritavale tanklahoonele ja territooriumil asuvatele rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

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

Rekonstrueeritava hoone kasutusviis on bensiinijaam, hoonesse ehitatav katlaruum ümbritseda tuletõkkeseksiooniga, hoone varustada esmaste tulekustutusvahenditega.

Lähim veevõtukoht tulekustutamiseks on umbes 200 m kaugusel asuv koolimaja tiik, mis on varustatud vastavate raketega ja on tagatud juurdepääs.

Hoonete minimaalne tulepüsivus on määratud planeeringuga ja tuleohutuskujad määratud ET normidest. Planeeringu alal asuv hoone on tuldkartev. Hoone juurdeehitise projekteerimisel arvestada Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusest nr 315 tulenevate nõuetega.

## **1.7. Küte**

Hoonete kütmine toimub gaasikütte baasil. Gaasikütte planeerimisel arvestada AS EG Võrguteenus poolt väljastatud tehniliste lähteandmetega 09.05.2007.a. nr PJ-389/07. Tehniliste lähteandmete kohaselt on võimalik maagaasiga varustamine detailplaneeringu alast teiselpool Pikka tänavat (Värsk-Ulitina T-178 riigimaantee) paiknevast B-kategooria maagaasitorustikust, lähtuda tuleb Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ning projekteerimismõõtmest ja ehituseeskirjadest. Liitumiseks maagaasivõrguga lepatakse liitumislepingus kokku liitumistingimused.

## **1.8. Keskkonnakaitse**

Kavandatud funktsioon 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**

Hoonestusala on valgustatud.

## **2.0. Servituudid, kaitsevööndid, kinnisomandi kitsendused.**

Värsk-Ulitina riigimaanteelt T-178 määrab teekaitsevööndi kitsenduse 50m äärmise sõiduraja teljest.

0,4 kV maa-aluse elektrikaabli kaitsevöönd 1m liini teljest mõlemale poole,

0,4 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 2m liini teljest mõlemale poole ja

Gaasitrassile määrata kaitsevöönd 5 m torust mõlemale poole.

Veetrassile määrata kaitsetsoon 10m ja servituut.

Reoveemahutile määrata kuja 10m.