

TÖÖ NR. AM-613/07-DP
TELLIJA: TOIVO KRUUSAMÄE

PÕLVA MAAKOND
VÄRSKA VALD SAABOLDA KÜLA
TOOMEMÄE KINNISTU
DETAILPLANEERING

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

TARTU

2007

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, kaitsevööndid, kinnisomandi kitsendused

Joonised:

- DP- 1 Tugijoonis
- DP- 2 Põhijoonis

Lisad:

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

SELETUSKIRI

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Käesoleva detailplaneeringuga, nimetusega „Toomemäe“, lahendatakse Värskas vallas Saabolda külas Toomemäe kinnistu (katastritunnus 93401:008:0564, registriosa nr 898638) krundi ehitusõiguse määramine elamu, juurdepääsuteede ning tehnovõrkude rajamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on 16019 m².

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku, Toivo Kruusamäe, tellimusel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Värskas Vallavalitsuse korraldus (detailplaneeringu algatamine) nr 2-1/386 04.09.2007.a.

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusalad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, haljastuse ja heakorralduse põhimõtted. Lisaks eeltoodule veel keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning servituutide vajaduse selgitamine.

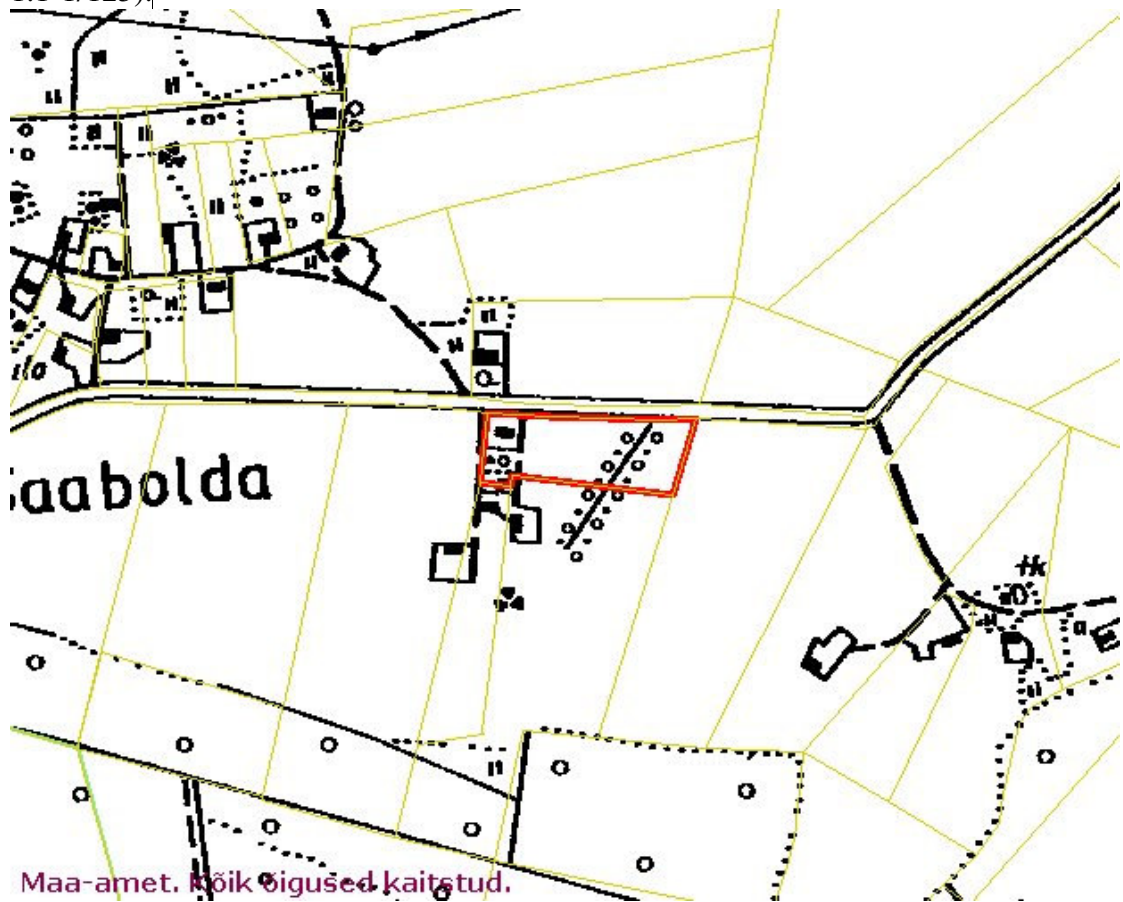
Maa-ala juhtfunktsiooniks on elumumaa. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritaval alal maakasutuse sihtotstarve jääb elumumumaks.

Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Avek Maa poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr. AM-613/07).

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 Saabolda külas asuvat 16019 m² Toomemäe (93401:008:0564) kinnistut. Kinnistu omanik on Toivo Kruusamäe ning maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Planeeritava alal on elamu ja kõrvalhooned. Kõlvikuks on õuema ja haritav maa. Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga.

Toomemäe kinnistu piirneb kolme kinnistuga. Läänest piirneva kinnistu Kurjanurme (93401:008:0624) sihtotstarve on maatulundusmaa, lõunast piirneva kinnistu Pajusalu (93401:008:0149) sihtotstarve on elamumaa ning idast piirneva kinnistu Rähni (93401:008:0540) sihtotstarve on maatulundusmaa. Lääne-ida suunast piirneb ala Saatse-Petseri T-106 riigimaantega.

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 hoonestusala, planeeritava ala ehitusõigus, krundi aadress, hoone korruselisus, lubatav kõrgus, samuti katusekalded, krundi täisehituse protsent, ehitiste vahelised kujad, tulepüsivusklass, liikluskorraldus ja haljastus.

Elamukrundi teenindamiseks jääb olemasolev juurdepääsutee Saatse-Petseri T-106 riigimaanteelt.

Elamu ehitamisel kasutada traditsioonilisi ja naturaalseid ehitusmaterjale. Puitaknad ja fassaadilaudis teha sama materjaliga. Vältida sünteetilisi viimistlusmaterjale. Seinad võib ehitada fibroplokist.

Katusekalde võib projekteerida vahemikus 35-45 kraadi.

Kasutatavad katusekattematerjalid: plekkkatvus. Maksimaalne lubatud korruselisus on 1 korrus.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass peab olema TP-3.

1.4. Planeerimislahendus

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevale krundile hoonestusala määramine ühe elamu ehitamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga on antud lahendus krundi piiride, ehitusala, tehnovõrkude paigutuse ning kaitsehaljastuse rajamiseks. Planeeringuala maakasutuste sihtotstarbeks on elamumaa.

Olemasolev elamu on amortiseerunud ja likvideeritakse pärast uue elamu valmimist.

1.4.1. Krundijaotus

Krundi nimi	Sihtotstarve	Krundi pindala (m ²)	Märkused
Toomemäe	Väikeelamumaa	16019	Pos 1

1.4.2. Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

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

Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Maakasutuse funktsioon	Sihtotstarve	Max täisehituse %	Max ehitus-Alune pind	Max ehitiste arv krundil	Max korruselisus
POS 1	Elamumaa	100.%	8	200 m ²	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		8,0 m		TP3

1.4.3. Liikluskorraldus

Planeeringualale ligipääs toimub Saatse-Petseri T-106 riigimaanteelt. Sissesõiduteeks jääb olemasolev tee. Krundile eraldi parklat autodele ei planeerita. Rajada ümber krundi puitmaterjalist piirdeaed.

1.4.4. Haljastus ja heakord

Planeeringuala heakorrastada, sissesõidutee ning hoonetevahelised alad peavad olema rajatud krundi piires kaldega sadevete äravooluks kinnistul asuva kraavi suunas. Kalded ei tohi olla naaberkinnistute suunas.

Planeeringuala elamu ümber rajada soovituslikult madal hekk.

1.5. Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus

Planeeringuala läbib Saatse-Petseri T-106 riigimaantee lõunapoolses küljes sideliin, mis suundub olemasoleva elamu põhjapoolsesse külge. Krundi teenindavate tehnovõrkude asetus on lahendatud käesoleva planeeringuga.

1.5.1. Vesivarustus

Planeeringualal on veetrass, mis ühendatakse olemasoleva šahtkaevuga.

Kaevule määratakse sanitaarkaitsevöönd.

Veetrassile määratakse kaitsevöönd.

1.5.2. Kanalisatsioon

Planeeringualal rajatakse septik.
Septikule määratakse kaitsevöönd.

1.5.3. Sadeveed

Sadeveed juhtida olemasolevasse kinnistul asuvasse kraavi ning hajutada hoonestusala piires. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

1.5.4. Telefonisideühendus

Telefonisideühendus on olemas.

1.5.5. Elektrivarustus

Planeeritavat ala läbib 0,4 kV elektriliin. Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Eesti Energiast OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 127999 12.10.2007.a. Tehniliste tingimuste kohaselt toimub elektrivarustus käesoleval ajal Sabolda 0,4 kV õhuliini F 1 kaudu, mille elektriline aadress on: Värska 35/10 kV toitejaam, Saatse 10 kV toitefiider, Sabolda 10/0,4 kV jaotusjaam, F-1 0,4 kV õhuliin.

Maakaabelliinid on planeeritud haljasalasse ning 0,4 kV õhuliinile on arvestatud 4 m kaitsevöönd, 10 kV õhuliinile 20 m kaitsevöönd ning 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.

1.7. Küte

Hoonete kütmine toimub tahkeküttega.

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

Krunt ümbritsetakse puitmaterjalist aiaga, õueala valgustatakse.

2.0. Servituudid, kaitsevööndid, kinnisomandi kitsendused.

Saatse-Petseri T-106 riigimaanteele on määratud teekaitsevööndi kitsendus 50 m äärmise sõiduraja teljest.

Sidekaabli kaitsevöönd 1m kaabli teljest mõlemale poole.

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

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

Kaevule määrata kuja 10 m.

Planeeritavale septikule määrata kuja 10 m.

Koostas :

Heino Laar