

OÜ AVEK MAA

Saekoja 36A TARTU 50107

Tel/fax: 734-8142 Avek.Maa@mail.ee

Teg.litsents 413 MA, 554 MA-k

MTR 10665746-0001 Reg.nr. 10665746



TÖÖ NR. AM-717/08 DP
TELLIJA: FELIKS RAUDKETT

PÕLVA MAAKOND

MIKITAMÄE VALD RÕSNA KÜLA

„KÜLASAARE“

KINNISTU DETAILPLANEERING

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

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

- Mikitamäe Vallavolikogu otsus 29.12.2003 nr 52
- Projekti kooskõlastused
- Muud materjalid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Käesoleva detailplaneeringuga, nimetusega „Külasaare“, lahendatakse Mikitamäe vallas Rõsna külas Külasaare kinnistu (registriosa nr 1740038) krundi ehitusõiguse määramine elamu, kõrvalhoonete, juurdepääsutee ning tehnovõrkude rajamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on 2638 m².

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku, Feliks Raudkett, tellimisel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Mikitamäe Vallavolikogu 29.12.2003.a. otsus nr 52., millele ei lisatud lähteülesannet.

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

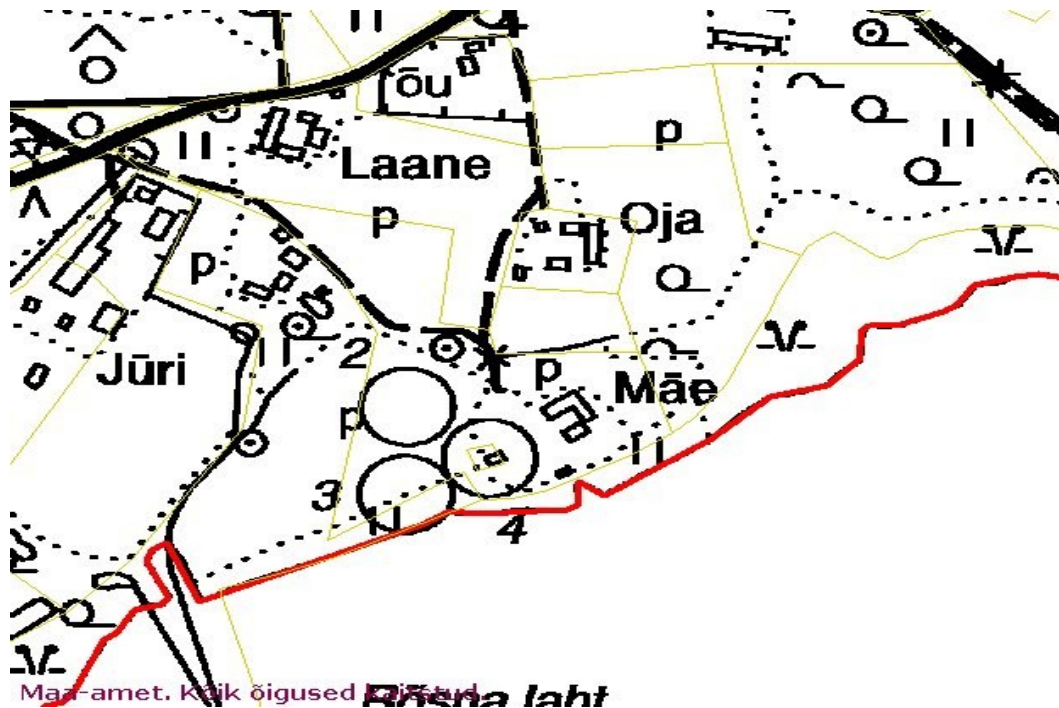
Maa-ala juhtfunktsiooniks on maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritaval alal maakasutuse sihtotstarve muutub elamumaaks.

Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Avek Maa poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr. AM-717/08).

Üldplaneeringuna kehtib Mikitamäe Vallavolikogu 22.12.1999.a. otsusega nr 33 algatatud ja otsusega nr 16 30.05.2000 kehtestatud ”Mikitamäe valla Peipsi, Pihkva ja Lämmijärve rannikuala üldplaneering”.

Planeeritaval alal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

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

1.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Põlva maakonnas Mikitamäe vallas Rõsna külas asuvat 2638 m² suurust Külasaare kinnistut (katastriüksus 46503:004:0064).

Kinnistu omanik on Feliks Raudkett ja maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritav ala ei ole hoonestatud. Kinnistul on põllumaa ja looduslik rohumaa. Kinnistut läbib keskosas põhjast lõunasse elektriliin. Kogu planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga langus on põhast lõunasse Värskalahe suunas.

Planeeringuala piirneb nelja kinnistuga. Põhjast piirneva kinnistu Oja (46503:004:0924) sihtotstarve on maatulundusmaa, idast piirneva kinnistu Järveveere (46503:004:0401) sihtotstarve on maatulundusmaa, lõunast piirneva kinnistu Mäe (46503:004:0915) sihtotstarve on elamumaa ja läänest piirneva kinnistu Laane (46503:004:0840) sihtotstarve on elamumaa.

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

Olemas on „Mikitamäe valla arengukava 2006-2010“ kinnitatud Mikitamäe Vallavolikogu 23.11.2004 määrusega nr 12, Mikitamäe Vallavolikogu otsus 28.11.2007 nr 46 „Lisa arengukavale“, Mikitamäe Vallavolikogu otsus 19.12.2007 nr 55 „Mikitamäe valla arengukava pikendamine“, „Mikitamäe valla jäätmekava aastateks 2006-2011“ kinnitatud Mikitamäe Vallavolikogu 13.04.2007 otsusega nr 15 ja „Mikitamäe valla ühisveevärgi- ja

kanalisatsiooni arengukava 2006-2018“ kinnitatud Mikitamäe Vallavolikogu 13.04.2007 otsusega nr 16.

Mikitamäe Vallavolikogu otsusega 29.08.2007 nr 34 on algatatud Mikitamäe valla üldplaneering ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine

1.2 Planeeritava ala ehituslikud nõuded

Detailplaneeringuga määratakse uus maakasutuse sihtotstarve, hoonestusala, planeeritava ala ehitusõigus, hoonete korruselisus, hoonete arv ja lubatav kõrgus, samuti katusekalded, krundi täisehituse protsent, ehitiste vahelised kujud, tulepüsivusklass, liikluskorraldus ja haljastus.

Maa-ala teenindamiseks on planeeritud rajada juurdepääsutee praeguselt Mäe kinnistult oleva tee kaudu kinnistu läänepoolsesse külge. 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: plekkkatuse, bituumen katusekattematerjal, laastukatus. Kõikidel kruntidel hoonetel ühesugused katused.

Maksimaalne lubatud korruselisus nii elamul kui kõrvalhoonetel on 1,5 korrust. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass peab olema TP-3.

Elamu ümbritseda latt- või võrkaiaga.

Õuemaa muruna.

1.3 Planeerimislahendus

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevale kinnistule hoonestusala määramine ühe elamu ja kahe kõrvalhoone ehitamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga on antud lahendus krundi piiride, ehitusalade, tehnovõrkude paigutuse, tiigi ning kaitsehaljastuse rajamiseks. Planeeringuala maakasutuste sihtotstarbeks on elamumaa.

1.3.1 Krundijaotus

Planeeritavat ala kruntideks ei jaotata

Krundi nimi	Sihtotstarve	Krundi pindala (m ²)	Märkused
Külasaare	Elamumaa	2638	

1.3.2 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 ehitusalune pind	Max ehitiste arv krundil	Max korruselisus
Külasaare	Elamumaa	100. %	%	m ²	3	1,5

Olulisemad arhitektuuri ja muud nõuded ehitistele

Ehitusala	Lubatud katusekalle	Hoonete lubatud arv	Hoone lubatud maks kõrgus	Hoone min Tulepüsimusklass
Külasaare	35-45	3	8,5 m	TP3

1.3.3 Liikluskorraldus

Planeeringualale juurdepääs toimub naaberkinnistu Mäe tee kaudu. Kavandatud on mahasõit planeeringualale ja ala sisene tee kuni õuealani. Vajalik seada teeservituut. Eraldi parklat ei rajada, parkimine toimub õuealal.

1.4.4 Haljastus ja heakord

Planeeringuala heakorrastada, sissesõidutee ning hoonetevahelised alad peavad olema rajatud krundi piires kaldega sadevete äravooluks kinnistu lõuna pool oleva kraavi suunas. Kalded ei tohi olla naaberkinnistute suunas. Õuealune maa planeerida muruks.

Planeeringuala elamu ümber rajada soovituslikult madal hekk.

1.5 Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus

Planeeringuala läbib madalpingeõhuliini, liini kaitsevööndisse rajatise ei planeerita. Kinnistut teenindavate tehnovõrkude asetus on lahendatud käesoleva planeeringuga.

1.5.1 Vesivarustus

Planeeringualale rajatakse šahtkaev, mis varustab elamut ja sauna veega (orienteeruv ööpäevane veekasutus üle 1 m³), kaevule määratakse kaitsevöönd 10 m.

Kaevust planeeritakse veevarustus hooneteni.

Kaevu orienteeruv asukoht on kinnistu läänepoolses küljes.

1.5.2 Kanalisatsioon

Planeeringualale rajatakse lokaalne reoveemahuti. Reoveemahutile määrata 10 m kaitsevöönd ja asukohaks kinnistu põhjapoolsem külg.

1.5.3 Sadeveed

Sadeveed juhtida olemasolevasse Mäe kinnistu põhjapoolisel serval asuvasse kraavi, kinnistu kagupoolsesse nurka rajatavasse tiiki, samuti hajutada hoonestusala piires. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

1.5.4 Telefonisideühendus

Telefonisideühendust ei planeerita.

1.5.5 Elektrivarustus

Planeeritavat ala läbib OÜ Jaotusvõrgule kuuluv rajatis Suurerõsna 0,4kV õhuliin. Elektrivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 144480 08.05.2008.a. Tehniliste tingimuste kohaselt on elektriline aadress: Värska toitealajaam Mikitamäe 10kV toitefiider Suure-Rõsna 10/0,4kV jaotusalajaam. Planeeritavate hoonete elektriga varustamiseks planeerida liitumispunkt olemasolevasse 0,4kV õhuliini masti. Detailplaneeringu alal nähakse ette planeeritavate liinide ja olemasoleva liini kasutamiseks servituut.

Täita tuleb elektriohutuseseaduse § 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 aastaringselt 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. Lähimad olemasolevad tuletõrje veevõtu

kohad asuvad Mikitamäe külas, ehitamisel on tuletõrje veevõtu koht Rõsna külla Sadama puhkealale (kaugus Külasaare kinnistust 300m).

1.7 Küte

Hoonete kütmine toimub tahkeküttega.

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 õueala valgustamine pimedal ajal.

Krunt ümbritsetakse puit- või võrkaiaga.

2.0 Servituudid, kaitsevööndid, kinnisomandi kitsendused.

Värska lahe ehituskeeluvöönd on 50 m, kalda veekaitsevöönd on 20 m ja kallasrada on 4 m.

Mäe kinnistut läbivale teele määrata teekaitsevööndi kitsendus 10 m teemaa piirist ja sõlmida servituudileping.

0,4kV maa-aluse elektri kaabli kaitsevöönd 1m kaabli teljest mõlemale poole, 0,4kV õhukaabelliini kaitsevöönd 2 m õhukaabli teljest mõlemale poole.

Veetrassile määrata kaitsevöönd 2 m.

Kanaliseerimisetrassile määrata kaitsevöönd 2 m.

Reoveemahutile määrata kuja 10m.

Koostas:

Kristjan Kutsar