

OÜ AVEK MAA

Purde 37-25 TARTU 50106

Tel/fax: 5115 063 Avek.Maa@mail.ee

Teg.litsents 413 MA, 554 MA-k

MTR 10665746-0001 Reg.nr. 10665746



**TÖÖ NR. AM-792 /12_DP
TELLIJA: Valeri Tund**

PÕLVA MAAKOND

MIKITAMÄE VALD BERESJE KÜLA

„LUKOVA TN 30A MAAÜKSUSE

(KATASTRITUNNUS (46501:002:0090) JA

LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERING“

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

TARTU

2012

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 29.03.2012 otsus nr 1.1-2/6
- Mikitamäe Vallavalitsuse 10.04.2012 määrus nr 2.1-2/89
- Planeeringu kooskõlastused
- Muud materjalid

1. Seletuskiri

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Käesoleva detailplaneeringuga, nimetusega „Lukova tn 30a maaüksuse (katastritunnus 46501:002:0090) ja lähiümbruse detailplaneering“, lahendatakse Mikitamäe vallas Beresje külas Lukova tn 30a kinnistu (registriosa nr 2580038) krundi ehitusõiguse määramine elamu ja kuni kahe kõrvalhoone ehitamiseks, paadikanali korrastamiseks, juurdepääsutee, parkimise, haljastuse ning tehnoõrkude rajamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on 4861 m².

Detailplaneering on koostatud kinnistu ühisomaniku, Valeri Tund, tellimisel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Mikitamäe Vallavolikogu 29.03.2012 otsus nr 1.1-2/6, millega kaalutleti ka detailplaneeringu elluviimisest tekkida võiva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust.

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 elamumaa. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritaval alal maakasutuse sihtotstarve jääb elamumaaks.

Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Avek Maa poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr AM-792/12).

Üldplaneeringuna kehtib Mikitamäe Vallavolikogu 26.02.2010 määrusega nr 6 kehtestatud „Mikitamäe 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: Planeeringu ala asukoht

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Põlva maakonnas Mikitamäe vallas Beresje külas asuvat 4861 m² suurust Lukova tn 30a kinnistut (katastriüksus 46501:002:0090). Kinnistu ühisomanikud on Valeri Tund ja Svetlana Tund ning maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Planeeritav ala ei ole hoonestatud. Kinnistul on looduslik rohumaad, haritav maa ja võsastunud ala, samuti osaliselt kinni kasvanud ja võsastunud vana kanal. Planeeringualal on langus kinnistu põhjapoolsel piiril kagust loodesse Pihkva järve suunas.

Planeeringuala piirneb nelja kinnistuga. Põhjast ja idast piirneva kinnistu Navoloki tn 1 (46501:002:0058), lõunast piirneva kinnistu Lukova tn 30 (46501:002:0089), edelast piirneva kinnistu Lukova tn 32a (46501:002:0065) ning läänest piirneva kinnistu Ranna (46501:002:0066) sihtotstarbed 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 „Mikitamäe valla arengukava 2008-2019“ muudetud Mikitamäe Vallavolikogu 22.09.2011 määrusega nr 1.1-3/23,

„Mikitamäe valla jäätmekava aastateks 2012-2021“ kinnitatud Mikitamäe Vallavolikogu 21.12.2011 otsusega nr 1.1-3/27 ja „Mikitamäe valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2006-2018“ kinnitatud Mikitamäe Vallavolikogu 13.04.2007 otsusega nr 16.

Mikitamäe Vallavolikogu määrusega 26.02.2010 nr 6 on kehtestatud Mikitamäe valla üldplaneering ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine

1.3 Planeeritava ala ehituslikud nõuded

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

Maa-ala teenindamiseks on juurdepääsutee Navoloki tänavalt.

Sõlmitud on tee servituut naaberkinnistuga Lukova tn 32a.

Hoonete projekteerimisel lähtuda naaberkinnistute hoonete puhul kasutatud ehitusmaterjalidest-ehituskivi,ehitusplokk, ümarpalk,laudvooderdis.

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

Kasutatavad katusekattematerjalid: plekk,katuse kivi, soomusruberoid, laast.

Kõikidel hoonetel ühesugused katused.

Maksimaalne lubatud korruselisus nii elamul kui kõrvalhoonetel on 1,5 korrust.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass peab olema TP-3.

Elamu ja kõrvalhoone võib ümbritseda latt- või võrkaiaga.

Õuemaa muruna.

1.4 Planeerimislahendus

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevale kinnistule hoonestusala määramine elamu ja kuni kahe kõrvalhoone ehitamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga on antud lahendus krundi piiride, ehitusalade, tehnovõrkude paigutuse ning kaitsehaljastuse rajamiseks. Samuti nähakse ette võimalus moodustada eraldi maaüksus transpordimaa sihtotstarbega, et tagada parem juurdepääs naaberkiinnistule Lukova tn 32a (Pos 2). Planeeringuala maakasutuste sihtotstarbeks on elamumaa (Pos 1).

1.4.1 Krundijaotus

Planeeritavat ala on tulevikus võimalik jagada kaheks kruntiks.

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 ehitusalune pind	Max ehitiste arv krundil	Max korruselisus
Lukova tn 30a	Elamumaa	100.%	9.%	400 m ²	3	1,5
Lukova põik	Transpordimaa	100%	-	88 m ²	-	-

Olulisemad arhitektuuri ja muud nõuded ehitistele

Ehitusala	Lubatud katusekalle	Hoonete lubatud arv	Hoone lubatud maks kõrgus	Hoone min Tulepüsisivusklass
Lukova tn 30a	35-45	3	8,5 m	TP3
Lukova põik	-	-	-	-

1.4.3 Liikluskorraldus

Planeeringualale juurdepääs toimub vallale kuuluvalt munitsipaalteelt nimetusega Navoloki tänav. Kavandatud on ala sisene tee kuni õuealani. Olemasolev tee servituut tagab juurdepääsu naaberkiinnistule. Eraldi parklat ei rajata, parkimine toimub õuealal. Naaberkiinnistu parem teenindus on võimalik tulevikus tagada eraldi transpordimaa kinnistu moodustamisega (Pos 1)

1.4.4 Haljastus ja heakord

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

Planeeringuala elamu ümber rajada soovituslikult madal hekk.

1.5 Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus

Planeeringuala ei läbi elektriliine. Kinnistut teenindavate tehnovõrkude asetus on lahendatud käesoleva planeeringuga.

1.5.1 Vesivarustus

Planeeringualale rajatakse puurkaev, mis varustab elamu ja kõrvalhooneid veega (oriendeeruv ööpäevane veekasutus üle 1 m³), kaevule määratakse kaitsevöönd 10 m.

Kaevust planeeritakse veevarustus hooneteni.

Kaevu oriendeeruv asukoht on kinnistu kagupoolses küljes.

1.5.2 Kanalisatsioon

Planeeringualale rajatakse heitvete kogumiseks imbväljak. Imbväljakule määrata kaitsevöönd ja asukohaks kinnistu läänepoolsem külj.

1.5.3 Sadeveed

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

1.5.4 Telefonisideühendus

Telefonisideühendust ei planeerita.

1.5.5 Elektrivarustus

Planeeritavat ala ei läbi OÜ Jaotusvõrgule kuuluvaid elektriliine. Elektrivarustuse väljaehitamisel kasutada litsenseeritud firmat. Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt, võttes aluseks Eesti Energia AS poolt väljastatavad tehnilised tingimused. Elektrimontaazitööde 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 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 kehtestatud Mikitamäe valla üldplaneeringu kohaselt Beresje külas naaberkinnistul Ranna ja perspektiivne tuletõrje veevõtu koht Beresje külas Navoloki tn 7 kinnistul (kaugus linnulennult 200 m)

1.7 Küte

Hoonete kütmine toimub tahkeküttega,elektriküttega või maaküttega.

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.

Pihkva järve üldplaneeringu järgne ehituskeeluvöönd on 50 m, kalda veekaitsevöönd on 20 m ja kallarada on 10 m.

Navoloki tänava teekaitsevööndi kitsendus 10 m teemaa piirist.

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

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

Veetrassile määrata kaitsevöönd 2 m.

Kanaliseerimisitrassile määrata kaitsevöönd 2 m.

Reoveemahutile määrata kuja 10m.

Koostas:

Kristjan Kutsar