

**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-1243/13\_DP**

**TELLIJA: Vaino Raiv**

**PÕLVA MAAKOND**

**MIKITAMÄE VALD RÕSNA KÜLA**

**„VAINO MAAÜKSUSE**

**(KATASTRITUNNUS (46503:004:0510) JA**

**LÄHIÜMBRUSE DETAILPLANEERING“**

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

TARTU

2013

## **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**

- Mikitamäe Vallavolikogu 26.09.2013 otsus nr 29
- Mikitamäe Vallavalitsuse 30.09.2013 korraldus nr 174
- Planeeringu kooskõlastused
- Muud materjalid

## 1. Seletuskiri

### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Käesoleva detailplaneeringuga, nimetusega „Vaino maatüskuse (katastritunnus 46503:004:0510) ja lähikümbruse detailplaneering“, lahendatakse Mikitamäe vallas Rõsna külas Vaino kinnistu (registriosa nr 186738) jagamine kolmeks elamumaa krundiks, hoonestusalade piiritlemine, ehitusõiguse määramine elamu ja kuni kolme kõrvalhoone ehitamiseks, juurdepääsu teede, parkimise, haljastuse ning tehnovõrkude rajamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on 1,90 ha.

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku, Vaino Raiv, tellimusel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Mikitamäe Vallavolikogu 26.09.2013 otsus nr 29, 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 uute kruntide maakasutuse sihtotstarve jääb elamumaaks.

Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Avek Maa poolt koostatud topogeodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr AM-1243).

Üldplaneeringuna kehtib Mikitamäe Vallavolikogu 26.02.2010 määrusega nr 6 kehtestatud „Mikitamäe valla üldplaneering“.

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).

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;

„Mikitamäe valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2006-2018“ kinnitatud Mikitamäe Vallavolikogu 13.04.2007 otsusega nr 16.

Arvestamisele kuuluvad dokumendid on „Planeerimisseadus“ (RT I 2002,99, 579);

„Asjaõigusseadus“ (RT I 1993, 39, 590);

„Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ (RT I 2008, 46, 260);

„Teeseadus“ (RT I 1999, 26, 377);

„Veeseadus“ (RT I 1994, 40, 655);

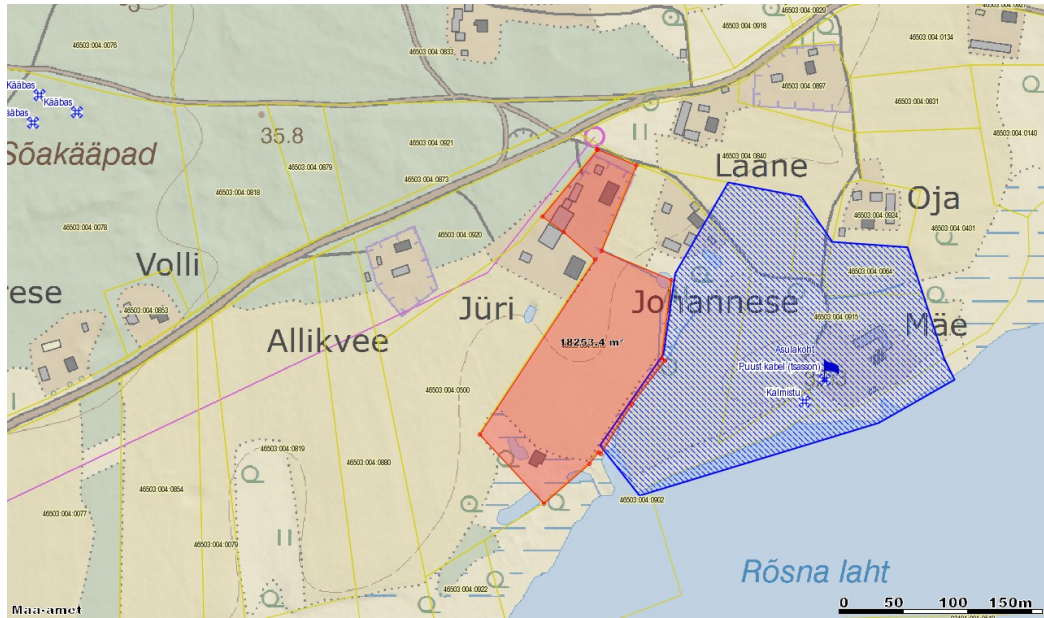
„Tuleohutuse seadus“ (RT I 2010, 24, 116);

„Elektroonilise side seadus“ (RT I 2004, 87, 593);

„Jäätmeseadus“ (RT I 2004, 9, 52);

„Elektriohutusseadus“ (RT I 2007, 12, 64);

„Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ (RTL 2007, 27, 482).



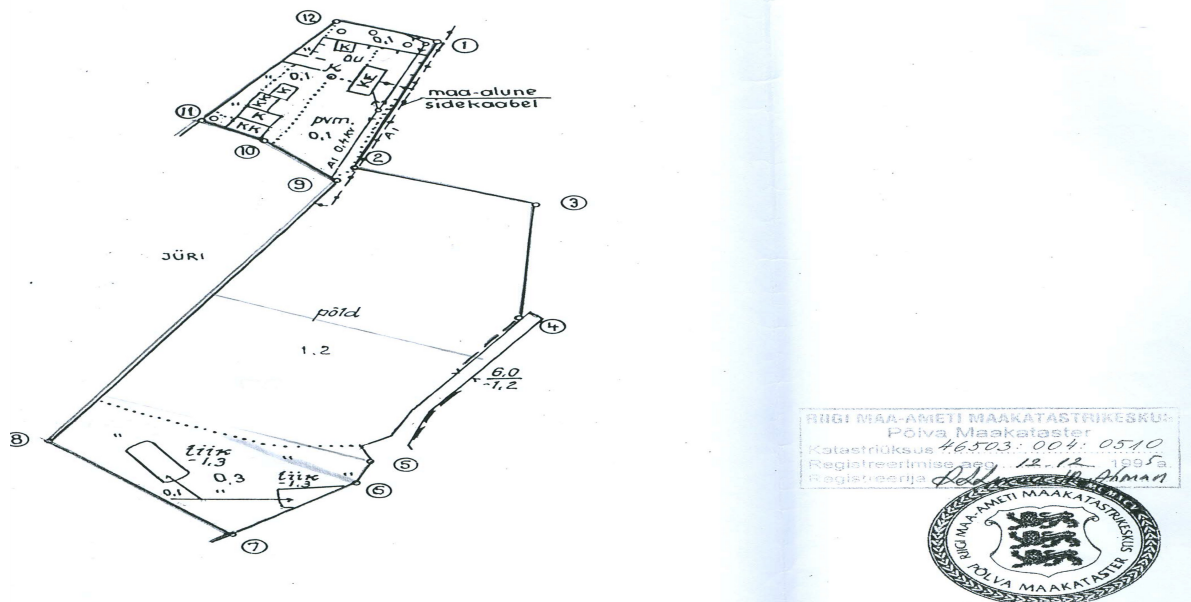
Joonis: Planeeringu ala asukoht

## 1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Põlva maakonnas Mikitamäe vallas Rõсна külas asuvat 1,90 ha suurust Vaino kinnistut (katastriüksus 46503:004:0510).

Kinnistu omanik on Vaino Raiv ning maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Planeeritav ala on hoonestatud. Kinnistul on õuemaa, looduslik rohumaa, haritav maa ja võsastunud ala ning tiigid. Planeeringualal on langus kinnistu põhjapoolsel piiril kagust loodesse Pihkva järve Värška lahe suunas.

Planeeringuala piirneb nelja kinnistuga. Põhjast piirneva kinnistu Laane (46503:004:0840) sihtotstarve on elamumaa, idast ja lõunast piirneva kinnistu Johannese (46503:004:0902) sihtotstarve on maatulundusmaa, läänest piirneva kinnistu Jüri (46503:004:0500) sihtotstarve on elamumaa ning loodest piirneva kinnistu Allikvee (46503:004:0920) sihtotstarve on maatulundusmaa.



Joonis: Vaino katastriüksuse plaan

### 1.3 Planeeritava ala ehituslikud nõuded

Detailplaneeringuga jagatakse olemasolev Vaino kinnistu kolmeks elamumaa krundiks- Pos 1, Pos 2 ja Pos 3, määratakse Pos 2-le 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 Karisilla-Rõsna T-209 riigimaanteelt läbi Pos 1-e.

Naaberkinnistute Allikvee ja Jüri kaudu liiklemiseks tuleb sõlmida teeservituut.

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

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

Kasutatavad katusekattematerjalid: 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.

Õuema muruna.

### 1.4 Planeerimislahendus

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva kinnistu jagamine kolmeks elamumaa krundiks- Pos 1, Pos 2 ja Pos 3, Pos 2-le hoonestusala määramine elamu ja kuni kahe kõrvalhoone ehitamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga on antud lahendus krundi piiride, ehitusalade, tehnovõrkude paigutuse ning kaitsehaljastuse rajamiseks. Planeeringuala maakasutuste sihtotstarbeks on elamumaa.

#### 1.4.1 Krundijaotus

Planeeritav ala jaotatakse kolmeks krundiks: Pos 1, Pos 2 ja Pos 3.

#### 1.4.2 Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Pos 2-le 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.%				
Pos 2	Elamumaa	100.%	20.%	320 m <sup>2</sup>	4	2
Pos 3	Elamumaa	100.%				

## Olulisemad arhitektuuri ja muud nõuded ehitistele

Ehitusala	Lubatud katusekalle	Hoonete lubatud arv	Hoone lubatud maks kõrgus	Hoone min Tulepüsimusklass
Pos 2	35-45	4	8,5 m	TP3

### 1.4.3 Liikluskorraldus

Planeeringualale juurdepääs toimub riigimaanteelt Karisilla-Rõsna T-209 läbi Pos 1. Kavandatud on alade sisesed teed kuni õuealani. Sõlmitav tee servituut tagab juurdepääsu kruntidele Pos 2 ja Pos 3. Eraldi parklat ei rajata, parkimine toimub õuealal.

### 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 elamute ümber rajada soovituslikult madal hekk.

## 1.5 Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus

Planeeringuala Pos 1 läbib alla 1 kV Laanetu elektrikaabelõhuliin ning Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 läbib elektrimaakaabelliin. Kinnistut teenindavate tehnovõrkude asetus on lahendatud käesoleva planeeringuga.

### 1.5.1 Vesivarustus

Planeeringualale rajatakse šahtkaev, mis varustab elamut ja kõrvalhooneid veega (orienteeruv ööpäevane veekasutus üle 1 m<sup>3</sup>), kaevule määratakse kaitsevöönd 10 m.

Kaevust planeeritakse veevarustus hooneteni.

Kaevu orienteeruv asukoht on kinnistu loodepoolses küljes.

### 1.5.2 Kanalisatsioon

Planeeringualale rajatakse lokaalne reoveemahuti. Reoveemahutile määrata 10 m kaitsevöönd ja asukohaks kinnistu kagupoolsem külj.

### 1.5.3 Sadeveed

Sadeveed juhtida kinnistu kagupiiril olevasse kraavi, mille kaudu asuvasse Pihkva järve, samuti hajutada hoonetusala piires. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

### 1.5.4 Telefonisideühendus

Telefonisideühendust ei planeerita.

### **1.5.5 Elektrivarustus**

Planeeritavat ala läbib alla 1 kV Laanetu elektrikaabelõhuliin ning elektrimaakaabelliin. Elektrivarustuse väljaehitamisel kasutata 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 Rõsna külas kinnistul Sadama (kaugus linnulennult 500 m) ja perspektiivne tuletõrje veevõtu koht kinnistul Pos 2 ja Pos 3 olev kanal ja tiik.

### **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 kallasrada on 10 m.

Riigimaantee 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.

Kaevule määrata kuja 10 m.

Veetrassile määrata kaitsevöönd 2 m.

Kanalisatsioonitrassile määrata kaitsevöönd 2 m.

Reoveemahutile määrata kuja 10m.

Koostas:

Kristjan Kutsar