

Töö nr: 106/21

Asukoht: Setomaa vald, Lüübnitsa küla, Vana tn 4

**Setomaa vallas Lüübnitsa külas,
Vana tn 4 maaüksuse
DETAILPLANEERING**

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

kutsetunnistus 163364

Huvitatud isik:

Tõnu Zeiger

SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alus.....	3
2 Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	3
4 Planeerimise lahendus	3
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	3
4.2 Olemasoleva olukorra analüüs.....	5
4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
4.4 Krundi ehitusõigus.....	6
4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele	7
4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	8
4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtte.....	8
4.9 Ehitistevahelised kujad.....	8
4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	9
4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	9
4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine.....	10
4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	10
4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	11
4.16 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	11
5 Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused	11

JOONISED

JOONIS 1 Situatsioonijoonis	12
JOONIS 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	13
JOONIS 3 Olemasolev olukord M 1:500	14
JOONIS 4 Põhijoonis M 1:500	15
Planeeringulahendust illustreeriv joonis.....	16

1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu algatamise taotluse esitaja ja planeeringu koostamisest huvitatud isik on Tõnu Zeiger.

Setomaa Vallavalitsuse 25.02.2021.a korraldusega nr 109 "Vana tn 4 detailplaneeringu algatamine" on algatatud detailplaneeringu koostamine ja vallavalitsuse poolt väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad.

2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Vana tn 4 krundil ehitusõiguse täpsustamine elamu ja abihoone laiendamiseks üle 33% ning uue abihoone püstitamiseks.

Detailplaneeringuala hõlmab Vana tn 4 kinnistut, mille katastritunnus on 46501:001:0134, katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1989m².

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

-Planeerimisseadus;

-Ehitusseadustik;

-Mikitamäe Vallavolikogu poolt 26.02.2010 otsusega nr 1.1-3/6 kehtestatud Mikitamäe valla üldplaneering;

- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded.

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud A ja O Maamõõdubüroo OÜ poolt 23.10.2020.a koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 306/20). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000, koordinaatsüsteem L-Est97.

4. Planeerimise lahendus

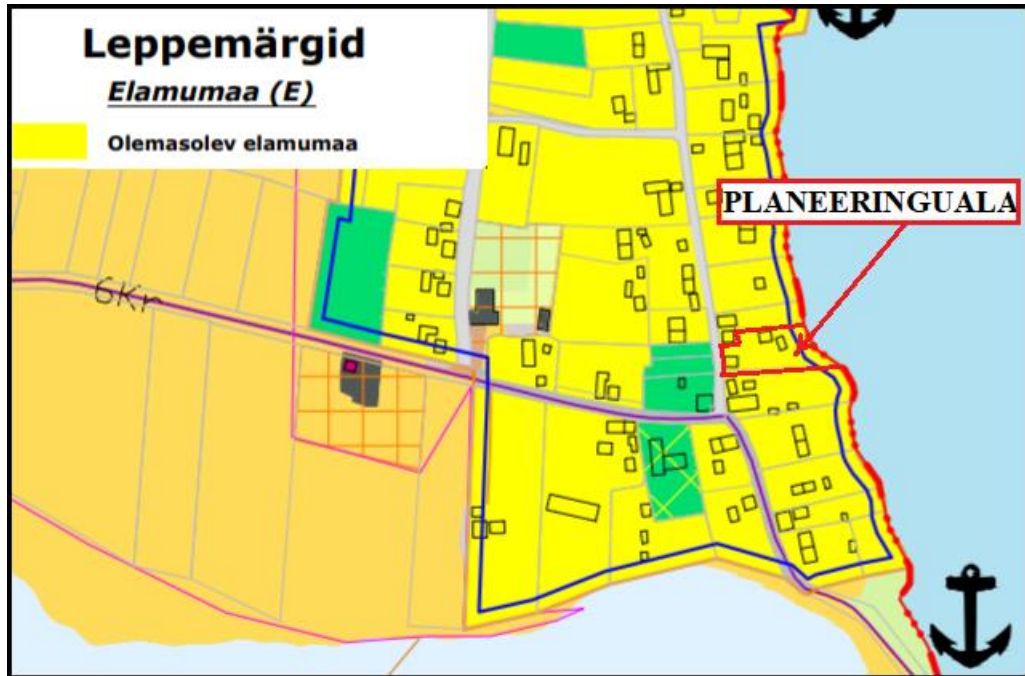
4.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Mikitamäe Vallavolikogu 26.02.2010 otsusega nr 1.1-3/6 on kehtestatud Mikitamäe valla üldplaneering.

Planeeritav ala asub üldplaneeringu järgsel elamumaal ja Lüübnitsa küla kompaktses hoonestusega alal.

Planeeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas. (vt skeem 1).

Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringu joonisest 2.2.



Planeeringuala lähiümbruse hooneteks on ühe ja kahekorruselised valdavalt viilkatustega üksikelamud ning nende abihooned.

Planeeringuala läheduses asuvate üksikelamute ehitistealused pinnad on väga erinevad, näiteks Vana tn 6 krundil asuva elamu ehitise alune pind on www.ehr.ee andmetel 53m² (lisaks abihoone 72m²), Vana tn 8 krundil asuva elamu ehitisealune pind 193m² (abihoone 57,8m²) ning Vana tn 9 krundil asuva elamu ehitisealune pind 145,4m² (abihoonetel 36,4 m² ja 27,8m²). Seega on käesoleva detailplaneeringuga kavandav Vana tn 4 krundile hoonete ehitistealused pinnad piirkonna väljakujunenud ehitiste aluste pindadega haakuv. Vana tänava äärsete järve poolsete kruntide hoonestus on ajaloolisele külakeskkonnale omaselt- kujunenud välja järve kaldale. Hoonete hoovialad on suunatud vaatega järvele ning kasutamine seotud järvega- kruntidel asuvad paadikuurid, väikesed kanalid jms.

Planeeringuala piirneb idas Pihkva järve Lüübnitsa lahega ning läänest Vana tänavaga.

Lähim bussipeatus „Lüübnitsa“ asub külakeskuse juures, planeeringualast ca 200m kaugusel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

4.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Vana tn 4 krundil asub elamu www.ehr.ee andmetel elamu (ehr kood 110004835, ehitisealuse pinnaga 46m²) ning üks abihoone (ehr kood 110004836). Samuti asub Vana tn 4 kinnistul paadikanal (ehr koodiga 221354055).

Planeeringualal asuvad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle läheduses asuvate tehnovõrkude paiknemisest ning nendega seotud kitsenduste ulatusest. Samuti asub planeeringuala täielikult Pihkva järve ranna- või kalda piiranguvööndis (200m) ning krundile ulatub osaliselt ka Pihkva järve ehituskeeluvöönd (50m).

Kitsenduste ulatus on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel 3.

Planeeritava maa-ala reljeef on lääne-ida suunalise langusega. Vana tn pool on planeeringuala maapinna abs kõrgus ca 34,70m, ida suunas langeb maapind paadikanali kaldal abs kõrguseni 29,48m.

Foto 1



Allikas: maaameti fotoladu (19.09.2020)

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

4.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Vana tn 4 krundi piire ega pindala ei muudeta.

4.4 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on toodud põhijoonisel (joonis 4) tabelis.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- krundi kasutamise sihtotstarve;
- hoonete suurim lubatud arv krundil;
- hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on kood 11101- üksikelamu ja kood 12744- elamu abihooned.

Lisaks eelnimetatud hoonetele on elamukrundile lubatud ehitada kuni 20m² suuruseid väikeehitisi (nt kasvuhooneid, laste mängumaju vms), mis võivad asuda kogu hoonestusala ulatuses.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusallas, st et planeeritud hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Detailplaneering annab hoonestusala piires võimaluse hoonete laiendamiseks ja ümberehitamiseks ning uute hoonete püstitamiseks.

Hoonete täpne kuju, suurus ja paigutus hoonestusallas antakse projekteerimise käigus.

4.5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala määramisel on aluseks võetud olemasolevate hoonete paiknemine ning nende laiendamise vajadus. Vana tänava ääres asuv hoonestus paikneb tänavast väga erinevatel kaugustel. Ees-ja tagapool paiknev hoonestus on tänaval aegade jooksul välja kujunenud ning tekitab vahelduvat rütmi tänavale.

Selget väljakujunenud ehitusjoont ei ole. Seetõttu järgib käesoleva planeeringuga kavandatud hoonestusala samuti tänavapoolsest piirist varieeruva hoonefondi kauguse ideed.

Krundi hoonestusala on antud võimalikult suurena, et hoonete projekteerimisel oleks arhitektidel vabadus leida parimaid arhitektuurseid lahendusi või paigutada krundile funktsionaalselt hästi toimivaid abihooneid.

Hoonestusala on antud piisavalt lai ka selleks, et võimaldaks püstitada krundile alla 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikeehitisi.

Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusalasse võib ka rajada sõidukite parkimiskohti, jalgteid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusalad on seotud mõõtkettidega krundi piiridest ning nende suurus ja paigutus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneering annab võimaluse rajada krundile kuni 3 hoonet (1 põhihoone ja 2 abihoonet).

Arhitektuurinõuded

Tabel 1

	Vana tn 4
Katusekalde vahemik	20-51 kraadi (väikesemahulistel vintskappidel, varikatustel vms põhimahust eenduvatel osadel on lubatud ka muud hoone põhimahu arhitektuuriga sobivad katusekalded)
Katuse tüüp	Elamul-viil-ja/või kelpkatus vms kaldkatus. Abihoonel-viilkatus, sh lubatud ka ühepoolse kaldega katused. Alla 20m ² suuruste väikeehitiste katusekalle- vaba
Katusekatte materjal	Katusekivi, katuseplekk jms
Välisviimistluse materjalid	Puit, krohv, kivi, klaas (sh kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine
Kohustuslik ehitusjoon	Ei määrata
Piirdeaed	Piirdeaia lahendus - olemasolev

Lubatud on projekteerimisel kavandada hoonetele päikeseenergia (jms alternatiivkütteallikaid). Päikesepaneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Soojuspumbad jms kütte-või jahutusseadmed on soovitatav varjestatada.

4.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on olemasolevast asukohast Vana tänavalt.

Parkimine on krundil betoonkivist või killustikkattega alal.

Parkimine (sh jalgrataste parkimine) tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Elamutele tuleb tagada 3 sõidukite parkimiskohta ühe elamu kohta.

Parkimiskohad võivad asuda garaazides, varjualuste all või avatuna maapealses parklas.

Sõidusuunad ja juurdepääs krundile on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

4.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Maapinna reljeefi muudatust planeeringualal ei kavandata.

Värvate puhul tuleb jälgida, et väravad ei avaneks tänava maale ega takistaks avanedes tänaval liiklejaid.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja jäätmehoolduseeskirjale.

4.9 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusala asub olemasolevatest hoonetest kaugemal kui 8m.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on üksikelamutel TP- 3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Tulepüsivusklass ja tuleohtusnõuded täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeringualale lähimaks looduslikuks veekoguks on krundi idapiiril kulgev Pihkva järv ja ametlik looduslik veevõtukoht asub planeeringualast ca 370m kaugusel Laadaplatsi maaüksuse juures.

4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendused on Vana tn 4 krundil olemasolevad ning käesoleva detailplaneeringuga uusi tehnovõrke ei kavandata. Olemasolevate tehnovõrkude lahendused on kajastatud joonisel nr 3.

Sademevesi

Hoonete katustelt juhitakse sademevesi hoonetest eemale.

Hoonete ning kõvakattega alade projekteerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Soojavarustus

Planeeringualal on lubatud kasutada maakütte-, elektri-, õhu vms kõik alternatiivkütte allikad. Lubatud on maaküte kogu elamukrundi ulatuses.

Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on lahendatud krundi idapiiril kulgevast Pihkva järvest või ametlikust looduslikust veevõtukohest kaugusel Laadaplatsi maaüksuse juures.

4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on väga väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt

heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine tänaval.

4.12 Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajaduse määramine

Vajadus servituutide seadmiseks puudub.

4.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

4.14 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) ulatuvad Vana tn 4 kinnistule tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused. Nimetatud kitsendused säilivad.

Planeeringuala asub Pihkva järve ranna või kalda piiranguvööndis ning krundile ulatub järve ehituskeeluvöönd.

Looduskaitse seaduse § 38 lg 1 p 3 alusel on Pihkva järve äärsel kompakitse hoonestusega alal ehituskeeluvööndi laiuks 50m. Ehituskeeluvööndisse hoonestusala ei ole kavandatud.

Arvestades, et krunt on ka täna hoonestatud ja kasutuses elamumaana, siis ei too planeeringuga kavandatud lahendus (elamu ja abihoone laiendamine ning ühe abihoone lisaks kavandamine) krundile kaasa olulisi mõjutusi Pihkva järve kaitse seisukohast.

4.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

4.16 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitusprojektide koostamisele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

5. Koostöö planeeringu kooskõlastamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Vana tn 2				
Vana tn 6				
Lõuna-Eesti Päästkeskus	M.Lempu	Lisade kaust	-