

TÖÖ NR 018 DP 09

TOOME KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Objekti asukoht: Põlva maakond, Mikitamäe vald, Rõsna küla, Toome katastriüksus. Katastriüksuse tunnus: 46503:002:0652

Tellijä:
Planeeringu koostaja:
Koostas:



OÜ Aavasaksa arendus
Melbra OÜ
Meelis Braun

TALLINN
2009

Sisukord

A SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. DETAILPLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID	5
2.2. ALUSPLAAN	5
3. OLEMASOLEV OLUKORD	5
3.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	5
3.2. RELJEEF	6
4. PLANEERIMISLAHENDUS	6
4.1. KRUNTIDEKS JAOTAMINE, PLANEERIMISLAHENDUS	6
4.2. EHTUSÕIGUS	6
4.3. AADRESSIDE ETTEPANEK.....	7
4.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	7
4.5. EHTISTEVAHELISED KUJAD.....	7
4.6. MAA-ALA LIIKLUSKORRALDUS	7
4.7. HALJASTUS JA HEAKORD	8
4.8. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD, JÄÄTMEKÄITLUS	8
4.9. NÕUDED PROJEKTEERIMISELE PLANEERINGUALAL	8
4.10. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	8
4.11. PLANEERINGU RAKENDAMINE	8
5. TEHNOVORGUD	9
5.1. VEEVARUSTUS NING TULETÕRJEVESI.....	9
5.2. OLMEREOVEE KANALISEERIMINE	9
5.3. SADEVETE KANALISEERIMINE	9
5.4. SOOJAVARUSTUS.....	9
5.5. ELEKTRIVARUSTUS	10
5.6. SIDEVARUSTUS	10
5.7. GAASIVARUSTUS	10
5.8. KITSENDUSED.....	10
6.MAAKASUTUSE BILANSS	11
B KOOSKÕLASTUSTE LEHT	11
GRAAFILINE OSA	
1. Asendiskeem	
2. Toitekaabli asendiskeem	
2. Geodeetiline alusplaan (olemasolev olukord) M 1:1000	
3. Põhijoonis M 1:1000	
LISAD	
1. Katastriüksuse plaan	
2. Tehnilised tingimused madalpinge liitumiseks.	
3. Mikitamäe Vallavolikogu otsus nr 39, kuupäevaga 30.10.2007.a Toome katastriüksuse detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta	

4. Toome katastriüksuse detailplaneeringu lähteülesanne

5. Kooskõlastused:

- 5a Lõuna-Eesti Päästkeskuse kooskõlastus
- 5b Keskkonnaameti kooskõlastus
- 5c OÜ Jaotusvõrgu kooskõlastus
- 5d RMK kinnisvara korraldamise talituse kooskõlastus

6. Mikitamäe Vallavolikogu otsus nr 1.1-2/28 kuupäevaga 28.september Toome kinnistu detailplaneeringu kehtestamise kohta.

7. Mikitamäe Vallavalitsuse korraldus nr 111 kuupäevaga 16.06.2009 Toome katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise kohta.

8. Ajalehekuulutus Toome katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku toimumise kohta.

A SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Toome katastriüksuse üks omanikest OÜ Aavasaksa Arendus. Detailplaneeringu ala on ca 10,7 ha ja hõlmab Põlva maakonnas, Mikitamäe vallas, Rõsna külas Toome kinnistut, katastritunnusega 46503:002:0652. Detailplaneering on algatatud Mikitamäe Vallavolikogu otsusega nr 39 kuupäev 30.10.2007.a.

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada kinnistu 5 krundiks ning ehitustingimuste määramine ühepereelamumaa kruntide arendamiseks.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Mikitamäe Vallavolikogu otsus nr 39, kuupäevaga 30.10.2007.a Toome katastriüksuse detailplaneeringu algamise kohta ja Toome katastriüksuse detailplaneeringu lähteülesanne.

2.2. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Melbra poolt (litsents nr 572 MA) veebruaris 2009. aastal koostatud töö nr 022 G 09 aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:1000.

3. Olemasolev olukord

3.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Põlva maakonnas, Mikitamäe vallas, Rõsna külas, Toome kinnistul. Planeeringus käsitletav maa-ala piirneb lõunast, läänest ja põhjast metsamaa kinnistutega ning idaküljele jääb Pihkva järv. Toome kinnistul on 150 meetri ulatuses otsene ühendus Pihkva järve kaldaga. Kinnistu lõunaküljel piirneb metskonnale kuuluv krunt, millel asub RMK puhkekeskus.

Planeeritav ala on kasutusel maatulundusmaana ning hoonestamata. Toome kinnistu on looduslikult ilus koht.

Kehtivad piirangud: planeeritav maa-ala paikneb Pihkva järve piirangu-ja ehituskeeluvööndis (200m Pihkva järve kaldast).

Kõrvalkinnistutelt lähtuvaid arhitektuurseid piiranguid (tingimusi, mida järgida ühtse arhitektuurse ansambli saamiseks väljastpoolt rajatavat elamurajooni) ei ole.

Kinnistule pääseb läbi Savi kinnistu paiknevalt juurdepääsuteelt.

Kinnistut iseloomustavad andmed on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Olemasolev olukord krundil

Krundi aadress / kinnistu nr	Krundi suurus ha	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv Krundil
Toome/ 46503:002:0652	10,12 ha	Maatulundusmaa	0

3.2. Reljeef

Maa-ala reljeef on muutustega, Pihkva järve ääres on kõrgusmärgid alates 30,40 ning planeeringuala keskel metsa sees ulatuvad maapinna kõrgusmärgid kuni 33,40 meetrini.

4. Planeerimislahendus

4.1 Kruntideks jaotamine, planeerimislahendus

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva ala kruntideks jaotamine, maakasutuse sihtotstarve määramine ja ehitusõiguste määramine. Olemasolev kinnistu jagatakse 5. erineva suurusega krundiks.

Kogu planeeritav ala on 10,12 ha, millest:

- Pos 1 - Pos 5 on ette nähtud 100% elamumaaks ning hoonestamiseks,

Toome kinnistule planeeritavatele kruntidele juurdepääsuks rajatakse üks 4m laiune kinnistusisene sõidutee, mis saab alguse lõuna poolt kulgevalt juurdepääsuteelt. Tee jaoks eraldi kinnistut ei planeerita, uusi kinnistuid jääb koormama teeservituut. Juurdepääsutee kulgeb lõuna-põhja suunaliselt paralleelselt ehituskeeluvööndi servaga. Maaüksuse põhjaküljes lõpeb tee tupikuna. Hoonetele ning krundile pääsude täpne paigutus lahendatakse iga konkreetse hoone projektiga, kuid juurdepääsutee ei tohi olla kitsam kui 3,5 m, tagades vajadusel juurdepääsu päästeteenistusele.

Tulevased hooned peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et moodustuks ühtne terviklik arhitektuurne ansambel.

4.2. Ehitusõigus

Kruntide hoonestusõigusega (Tabel 2) on määratud: 1) Pos nr; 2) krundi aadress; 3) krundi suurus; 4) maksimaalne ehitusalune pind; 5) maksimaalne täisehitusprotsent; 6) maksimaalne lubatud korruselisus ja hoonete arv krundil; 7) sihtotstarve planeeringuliigi järgi; 8) sihtotstarve katastriüksuse liigi järgi; 9) selgitavad märkused.

Tabel 2 HOONESTUSÕIGUS

positsiooni nr	krundi aadress	krundi suurus m ²	ehitusala pind m ²	lubatud maksimaalne täisehitatuse %	korruselisus/hoonete arv krundil	sihtotstarve planeeringu liigi järgi	sihtotstarve katastritükkuse liigi järgi	märkused
1	Põrsanaeru	19246	4986	26	2/3	EP (ühepereelamumaa)	001; E (elamumaa)	ühepereelamumaa
2	Lambakihva	18053	4777	26	2/3	EP (ühepereelamumaa)	001; E (elamumaa)	ühepereelamumaa
3	Looduslapse	16318	4422	27	2/3	EP (ühepereelamumaa)	001; E (elamumaa)	ühepereelamumaa
4	Lehmakilke	12662	3392	27	2/3	EP (ühepereelamumaa)	001; E (elamumaa)	ühepereelamumaa
5	Linnumüge	34917	2603	7	2/3	EP (ühepereelamumaa)	001; E (elamumaa)	ühepereelamumaa
KOKKU		101196	20180					

4.3. Aadresside ettepanek

Kruntidele on kavandatud anda alljärgnevad aadressid:

Krundi nr	Krundi nimetus
1	Pörsanaeru
2	Lambakihva
3	Looduslapse
4	Lehmakilke
5	Liinumuike

4.4. Arhitektuurilised nõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 2) on tähistatud hoone asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Ühepereelamu kruntidele on ette nähtud üks elamu+kaks kõrvalhoonet. Kohustuslikku ehitusjoont määratud pole. Ehitiste maksimaalseks kõrguseks on lubatud 8m. Pos 1 krundile on ette nähtud rajada 10/0,4 kV komplektalajaam.

Hoone arhitektuursetest näitajatest on määratud järgnevad:

Tabel 3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Katusekalle	vaba / viilkatus
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	puut, kivi, krohv (ei ole lubatud imiteeriv materjal)
Minimaalne tulepüsivusaste	TP3

4.5. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 kuupäevaga 27 oktoober 2004.a. (Ehitiste tuleohutus).

Detailplaneeringuga planeeritud tulepüsivusklass on TP3. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada normikohaste kujadega. Näiteks TP1 tulepüsivusklassi puhul ei tohi ehitatavate hoonete omavaheline kaugus olla väiksem kui 8m. Kui soovitakse ehitada hooneid lähemale lubatud normidest, tuleb rajada vastavad tulemüürid.

4.6. Maa-ala liikluskorraldus

Juurdepääs kruntidele hakkab toimuma läbi Savi kinnistu. Toome kinnistu piires hakkab kulgema sõidutee koos haljasribaga. Sõiduteele sobiva teekatendiga osa moodustab 4 m, teemaa haljastus (muru) 1,5 m ühelt pool ja 1,5 m teiselt pool teed. Tegemist on kahe-suunalise liiklusega juurdepääsuteega, mis lõpeb tupikuga. Käesoleva planeeringuga nähakse ette juurdepääsutee servituudi seadmine ka Toome (kat tunnus: 46503:002:0070) kinnistule.

Parkimine on lahendatud krundisisesealt. Kruntidele on ette nähtud vähemalt 2 parkimiskohta.

Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada.

Tee ning parklate katend lahendada selliselt, et oleks tagatud sadevee imbumine maasse. Osaliselt imbub sadevesi sõidutee ääres asuvatele haljasribadele.

4.7. Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal võib kohata nii madal- kui kõrghaljastust. Elamu projektid tuleks projekteerida viisil, mis lubaks kruntidele jätta rohekoridorid. Krundisiseselt pole määratud kohustuslikku kõrghaljastust ega alasid, kuhu ei tohi puid istutada. Arhitektuuriansambli loomise huvides võiks kruntide haljastuse lahendada ühtselt. Krundipiiretena võiks kasutada pügatavat hekki, kõrghaljastuses on soovitatavad liigid harilik pärn, harilik vaher, harilik kuusk, harilik mänd. Teemaa-ala haljasvööndite haljastuses on soovitatav kasutada muru.

Kruntide vertikaalplaneerimine teostatakse hoonete projekteerimise käigus.

4.8. Keskkonnakaitse abinõud, jäätmekäitlus

Planeeritaval krundil keskkonnaohtlike objekte ei ole ega planeerita. Planeeritavale alale nähakse ette elamumaa funktsioonid, mis ei kahjusta naaberkruntide keskkonda.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on:

- trasside, reoveesüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine;
- kinniste konteinerite paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks ning tsentraliseeritud äraveo tagamine. Jäätmete vedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.
- uue haljastuse rajamine krundile.

4.9. Nõuded projekteerimisele planeeringualal

Detailplaneering on kehtestamise järel aluseks edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele planeeringualal. Projekteerimise aluseks on EV kehtivad projekteerimismid. Tehnovõrkude kitsenduste ulatus on võetud vastavalt Riigi Teatajale 11999, 8, 123. Tuleohutusnõuded on võetud Eesti Ehitusteave-1 01109-0259

Kohalik omavalitsus võib anda lisaks välja kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

4.10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

4.11. Planeeringu rakendamine

Kogu ala väljaehitamine toimub krundi valdaja vahenditega. Krundi ehitusõigused realiseeritakse krundi valdajate poolt.

Planeeringualasse jääv teemaa-ala krunt võib anda tulevikus valla omandisse.



5. Tehnovõrgud

Planeeritavat ala ei läbi olemasolevad tehnikommunikatsioonid. Planeeritavad tehnovõrgud on paigutatud teeservituudiala piiresse.

Kommunikatsioonide väljehitamine toimub koostöös kommunikatsioonide omanike ja valdajatega.

5.1. Veevarustus ning tuletõrjevesi

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse igale krundile rajatavate salvkaevude või pumbakaevude baasil. Salvkaevude täpsed asukohad määratakse koos hoone projektiga.

Kuna krundid planeeritakse Pihkva järve äärde, siis tuletõrjevett saab võtta otse järvest. Planeeringuga nähakse ette juurdepääsutee kinnistu kaguservani, kus asub olemasolev paadisadam. Juurdepääsutee on mõeldud päästeameti masinatele tuletõrjevee kättesaamiseks. Tuletõrje veevõtukoht peab olema kasutatav aastaringselt. Nõuded tuletõrjeveega varustamiseks tuleb kooskõlastatakse Päästeametiga.

5.2. Olmereovee kanaliseerimine

Heitvete kanaliseerimiseks rajatakse kinnistutele septikud koos imbväljakuga. Lahenduse kohta koostada litsenseeritud projekteerijal tööprojekt. Septikud peavad olema rajatud lekkekindlalt. Planeeringu joonisel on antud soovituslikud imbväljakute paiknemise kohad. Septikute ja imbväljakute täpne asetus saadakse hoonete projekteerimise käigus

5.3. Sadevete kanaliseerimine

Detailplaneeringuga alale sadevee süsteeme kavandatud pole. Sadeveed on ette nähtud immutada krundisiselt. Lubamatu on vete suunamine naaberkruntidele. Parklate ja sõidutee puhul kasutada sadevett läbilaskvaid katendimaterjale (killustik, kruus jms). Osaliselt imbib sadevesi sõidutee ääres paiknevatele haljasribadele.

Detailplaneeringualal paiknevate teede ehitamiseks võib vajadusel koostada ehitusprojekti, millega lahendatakse ka teedelt valguva sadevete ärajuhtimine kuivenduskraavi.

5.4 Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütte lahendatakse individuaalsete küttesüsteemidena igal krundil. Süsteemide valik tehakse vastavalt hoonestaja soovidele hoonete projekteerimise käigus. Kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

Võimalikud variandid:

- elektriküte
- maaküte;
- tahkküte;
- erinevate küteliikide üheaegne kasutamine.

5.5 Elektrivarustus

Vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Kagu-Eesti regiooni elektrivarustuse tehnilistele eeltingimustele on planeeriguala elektrienergiaga varutamiseks vajalik ehitada uus komplektalajaam. Toide alajaamale planeeritakse tuua ol.olevast Paske 10/0,4kV komplektalajaamast 10kV kaabelliiniga. Mastalajaamast kuni liitumiskilpideni on elektrivarustus lahendatud maa-aluste 0,4 kV maakaabelliinidena. Uute kinnistute piiridele on ette nähtud 0,4kV mõõtekilbid.

5.6 Sidevarustus

Planeeriguala läheduses puuduvad väljaehitatud sideliinid. Perspektiivis (sideliinide väljaehitamise korral) toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Esialgselt lahendatakse sidevarustus mobiilside baasil.

5.7 Gaasivarustus

Planeeriguala läheduses puuduvad väljaehitatud gaasitrassid. Perspektiivis (gaasitrasside väljaehitamise korral) toimub liitumine ja ühenduste projekteerimine vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele.

5.8 Kitsendused

Tabel 4. Kitsendused

Teeniv kinnisasi	Valitseva kinnisasja omanik	Kitsendus
Pos1	OÜ Jaotusvõrk	10 kV elektrikaabelliin
Pos2	OÜ Jaotusvõrk	10 kV elektrikaabelliin
Pos3	OÜ Jaotusvõrk	10 kV elektrikaabelliin
Pos4	OÜ Jaotusvõrk	10 kV elektrikaabelliin
Pos1		Juurdepääsutee servituut
Pos2		Juurdepääsutee servituut
Pos3		Juurdepääsutee servituut
Pos4		Juurdepääsutee servituut

6. Maakasutuse bilanss

Tabel 5. Maakasutuse bilanss

Planeeritava ala sihtotstarve	Pindala	%
Elamumaa	10,12 ha	100
Transpordimaa	0	0
Planeeritav ala kokku	10,12 ha	100

B KOOSKÕLASTUSTE LEHT

ASUTUS	KUUPÄEV	KOOSKÕLASTAJA	SISU	
Lõuna-Eesti Päästkeskus	08.05.2009	Margo Lempu juhataja	Kooskõlastatud	
Keskonnaamet	14.04.2009	Ena Poltimäe juhataja kt	Kooskõlastatud	
OÜ Jaotusvõrk	06.05.2009	Jaanus Ostra Arendus-ehitusosakonna Lõuna piirkonna projektijuht	Kooskõlastatud	
RMK kinnisvara korraldamise talitus	27.04.2009	Ere Kaaristu	Kooskõlastatud	