

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-791 /10_DP
TELLIJA: Vladimir Beltšenkov

PÕLVA MAAKOND
MIKITAMÄE VALD BERESJE KÜLA
„MÄE“
KINNISTU DETAILPLANEERING

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

TARTU

2011

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 29.01.2010 nr 1.1-2/4
- Mikitamäe Vallavolikogu määrus 26.02.2010 nr 1.1-3/6
- Planeeringu kooskõlastused
- Muud materjalid

1. Seletuskiri

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Käesoleva detailplaneeringuga, nimetusega „Mäe“, lahendatakse Mikitamäe vallas Beresje külas Mäe kinnistu (registriosa nr 2468838) krundi ehitusõiguse määramine suvemaja ja sauna ehitamiseks, paadikanali korrastamiseks, juurdepääsutee, parkimise, haljastuse ning tehnovõrkude rajamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on 4457 m².

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku, Vladimir Beltšenkovi, tellimisel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Mikitamäe Vallavolikogu 29.01.2010 otsus nr 1.1-2/4, 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-791/10).

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 keskkonnatingimused“ (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 4457 m² suurust Mäe kinnistut (katastriüksus 46501:002:0076).

Kinnistu omanik on Vladimir Beltšenkov ja maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Planeeritav ala ei ole hoonestatud. Kinnistul on looduslik rohumaa ja võsastunud alad, samuti kinni kasvanud ja võsastunud vana kanal. Kogu planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, langus on kinnistu idapoolisel piiril läänest idasse Pihkva järve suunas.

Planeeringuala piirneb viie kinnistuga. Lõunast piirnevate kinnistute Sauna (46501:002:0075), Lukova tn 26a (46501:002:0009 ja Lukova tn 26 (46501:002:0011) ning läänest piirnevate kinnistute Navoloki tn 2 (46501:002:0057) ja Navoloki tn 4 (46501:002:0043) 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 kujud, tulepüsivusklass, liikluskorraldus ja haljastus.

Maa-ala teenindamiseks on planeeritud rajada juurdepääsutee Uue-Mursa kinnistult ja riigi reservmaalt. 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: 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.

Suvemaja ja sauna võib ümbritseda latt- või võrkaiaga.

Õuemaa muruna.

1.4 Planeerimislahendus

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

1.4.1 Krundijaotus

Planeeritavat ala kruntideks ei jaotata

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 26b	Elamumaa	100.0%	10.0%	400 m ²	2	1,5

Olulisemad arhitektuuri ja muud nõuded ehitistele

Ehitusala	Lubatud katusekalle	Hoonete lubatud arv	Hoone lubatud maks kõrgus	Hoone min Tulepüsivusklass
Lukova tn 26b	35-45	2	8,5 m	TP3

1.4.3 Liikluskorraldus

Planeeringualale juurdepääs toimub vallale kuuluvalt munitsipaalteelt naaberkinnistu Uue-Mursa ja riigi reservmaa kaudu. Kavandatud on mahasõit planeeringualale ja ala sisene tee kuni õuealani. Vajalik seada teeservituut. 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 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 šahtkaev, mis varustab suvemaja ja sauna veega (oriienteeruv ööpäevane veekasutus üle 1 m³), 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 lõunapoolsem külg.

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 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 elektriohutusseaduse § 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 Ranna kinnistul ja perspektiivne tuletõrje veevõtu koht Beresje külas Navoloki tn 7 kinnistul (kaugus linnulennult 200 m)

1.7 Küte

Hoonete kütmine toimub tahkeküttega ja elektriküttega.

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.

Uue-Mursa kinnistule kavandatavale teele määrata teekaitsevööndi kitsendus 10 m teemaa piirist ja sõlmida servituudileping.

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.

Kanalisatsioonitrassile määrata kaitsevöönd 2 m.

Reoveemahutile määrata kuja 10m.