

TÖÖ NR. AM 236/05-DPL-236-05

TELLIJA: MARGUS REHA

PÕLVA MAAKOND
VÄRSKA VALD VÄIKE-RÕSNA KÜLA
PIIRI KINNISTU
DETAILPLANEERING

Töö teostaja: OÜ Avek Maa
Vastutav isik: Heino Laar
Diplomi Nr. EB 263507 (12.06.1981.a.)

TARTU

2005

A. Seletuskiri

- 1.Detailplaneeringu koostamise alused , eesmärk ja ulatus
- 1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus
- 1.3.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
- 1.6. Tuleohutusnõuded
- 1.7. Küte
- 1.8.Keskkonnakaitse
- 1.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
- 2.0. Servituudid, kinnisomandi kitsendused

2.Joonised:

DP- 1 Tugijoonis
DP- 2 Põhijoonis

3.Lisad :

Värska Vallavalitsuse korraldus
Detailplaneeringu lähteülesanne
Projekti kooskõlastused
Muud materjalid

SELETUSKIRI

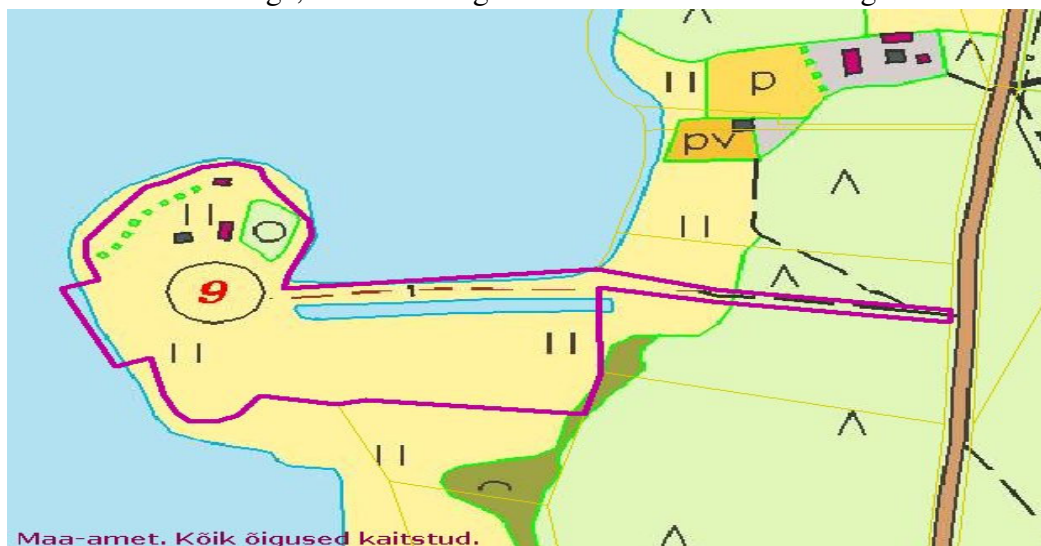
1.Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja ulatus

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse Värskas vallas Väike-Rõsna külas Piiri kinnistu (registriosa nr.7785), katastriüksuse 93401:002:0371 krundistamine ja ehitusõiguse määramine elamu, kõrvalhoonete, juurdepääsuteede, tehnovõrkude ning veeliikluse ja veehaarde ehitiste rajamiseks. Planeeritava maa-ala suurus on umbes 1,6 ha.

Detailplaneering on koostatud kinnistu omaniku Margus Reha tellimusel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Värskas Vallavalitsuse korraldus (detailplaneeringu algatamine) nr.401-k 22.11. 2004.

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on määrata planeeritavate kruntide piirid, maakasutuse sihtotstarve, ehitusalad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Lisaks eeltoodule veel keskkonnakaitse abinõude ja säästva arengu põhimõtete rakendamine ning servituutide vajaduse selgitamine.

Antud detailplaneeringuga määratakse avaliku juurdepääsu võimalus kallasrajale Piiri kinnistu Pos 3 kaudu, samuti on juurdepääs tagatud Värskas kordoni kinnistul asuva teega, mis saab alguse Värskas sanatooriumi riigimaanteelt T-



Joonis: Avalik juurdepääs kallasrajale

Maa-ala juhtfunktsiooniks on maatulundusmaa. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritaval alal maakasutuse sihtotstarve Pos 1 muutub elamumaaks, Pos 2 ja Pos 3 jääb maatulundusmaaks. Pos 1 moodustatakse eraldi katastriüksus.

Detailplaneeringu alusena on kasutatud OÜ Avek Maa poolt koostatud topo-geodeetilist alusplaani M 1:500 (töö nr. AM-236/05).

Joonis: Planeeringu ala asukoht

1.2 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Põlva maakonnas Värskas vallas Väike-Rõsna külas asuvast 6,3 hektarilisest Piiri kinnistu katastriüksusest 93401:002:0371 ja ümbritsevast maast 1,6 hektarit. Kinnistu omanik on Margus Reha ja maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeritav ala ei ole hoonestatud. Kinnistul on metsamaa ja looduslik rohumaa. Piiri kinnistut läbib põhjast lõunasse elektriliin. Kogu planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, langus



on idast läände Pihkva järve suunas.

Ala piirneb kahe kinnistuga. Piirneva kinnistu Janeki sihtotstarve on maatulundusmaa, piirneva kinnistu Värskas II ravimudakarjäär sihtotstarve on mäetööstusmaa. Läänes piirdub ala Pihkva järvega ning idas Värskas sanatooriumi T-179 riigimaanteega, mille sihtotstarve on transpordimaa. Antud ala asub perspektiivikas puhke- ja turismipiirkonnas. Värskas valla arengukava 2003-2010 järgi tuleb planeerida ja välja ehitada elamurajoon koos vajaliku infrastruktuuriga Väike-Rõsna külla.

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), samuti töös olev Värskas valla üldplaneering.

1.3.Planeeritava ala ehituslikud nõuded

Detailplaneeringuga määratakse kinnistu täpne pindala, maakasutuse sihtotstarve, hoonestusala piirid ja antakse võimalus veeliikluse ja veehaarde ehitiste rajamiseks.

Maa-ala teenindamiseks on planeeritud rajada sissesõidutee Värskas sanatooriumi riigimaanteelt. Sissesõidutee projekteerida kruusakattega.

Hoonete projekteerimisel lähtuda naaberkinnistute hoonete puhul kasutatud ehitusmaterjalidest-ümarpalk ja laudvooderdis. Elumaja risküliku kujuline ja suurusega 80 m², kõrvalhoone 40 m², keelatud on kollane läikiv palkmaja ja valge lainetav tara.

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

Katusekattematerjalina kasutada bituumen katusekattematerjali (icobal) või kivikatust.

Maksimaalne lubatud korruselisus nii elamul kui kõrvalhoonel on 1 täiskorrus ja katusekorrus. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass peab olema TP-3.

Elamu projekti mahus tuleb piirdeaed planeerida puidust, kõrgusega mitte üle 120 cm ning arvestades piirkonna loodusmaastikku ja Väike-Rõsna küla miljööd, mitte planeerida piiret Värskas sanatooriumi T-179 riigimaantee ja kõnnitee poolsesse külge, seda saab asendada hoonestusala piirile planeeritav kuusehekk.

Lauteri teenindamiseks vajalik hoone ehitada puitmaterjalist ja katusematerjalina kasutada samuti bituumen katusekattematerjali (icobal) või kivikatust.

1.4.Planeerimislahendus

Antud detailplaneeringu eesmärgiks on määrata hoonestusala, kuhu oleks võimalik ühe elamu ja ühe kõrvalhoone ehitamine. Käesoleva detailplaneeringuga on antud lahendus krundi piiride, ehitusalade, tehnovõrkude paigutuse, veeliikluse ja veehaarde ehitiste ning kaitsehaljastuse rajamiseks. 10946 m² planeeringuala maakasutuse sihtotstarbeks on planeeritud elamumaa.

1.4.1.Krundi jaotus

Planeeritava üksuse Pos 1 nimeks saab Marguse ja suurus on 10946 m², Pos 2 nimeks saab Väike-Piiri ja suurus on 11958 m² ning Pos 3 nimeks jääb Piiri ja suurus on 37848 m².

Krundi nimi	Endine sihtotstarve	Krundi pindala (m ²)	Uus sihtotstarve
Marguse	maatulundusmaa	10946	elamumaa
Väike-Piiri	maatulundusmaa	11958	maatulundusmaa
Piiri	maatulundusmaa	37848	maatulundusmaa

1.4.2.Ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringualale Pos 1 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
POS 1	Elamumaa	100 %	3	360 m ²	2	2

Olulisemad arhitektuuri ja muud nõuded ehitistele

Ehitusala	Lubatud katusekalle	Hoonete arv	lubatudHoone maks kõrgus	lubatudHoone min Tulepüsivusklass
POS 1	35-45	2	8,5 m	TP3

1.4.3. Liikluskorraldus

Planeeringualale ligipääs toimub Värskas sanatooriumi T-179 riigimaanteelt. Sissesõidutee planeeritakse 3,5m laiuseks. Samuti planeeritakse 2 parkimiskohta autodele. Hoonestusala edasi planeeritakse kõnnitee lauterini ning selle teenindamiseks vajaliku abihooneni. Rajada ümber krundi puitmaterjalist piirdeaed ja Värskas sanatooriumi T-179 riigimaantee poolne külg ning riigimaantee maa ja hoonestusala vahele kuusehekk.

1.4.4.Haljastus ja heakord

Planeeringuala heakorrastada, teed ja hoonetevahelised alad peavad olema rajatud kaldega sadevete äravooluks. Kalded ei tohi olla naaberkinnistute suunas.

Planeeringuala elamu ümber rajada soovituslikult madal hekk.

1.5.Tehnovõrkude paigutus, tehnovarustus

Planeeringualal tehnovõrgud puuduvad. Objekti teenindavate tehnovõrkude asetus on lahendatud käesoleva planeeringuga.

1.5.1.Vesivarustus

Planeeringualale rajatakse sahtkaev, mis varustab Pos 1 hooneid (orienteeruv ööpäevane veekasutus üle 1 m³). Sahtkaevudele määrata kaitsevöönd 10m. Sahtkaevu asukohaks krundil arvestada põhjapoolne külg.

1.5.2.Kanalisatsioon

Planeeringualale rajatakse lokaalne reoveemahuti. Reoveemahutile määrata 10 m kaitsevöönd ja asukohaks arvestada kagupoolne külg.

1.5.3.Sadeveed

Sadeveed juhtida Peipsi järve ja hajutada hoonestusala piires haljasaladele. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

1.5.4.Telefonisideühendus

Telefonisideühendus planeeritakse kaabliga. Ühenduseks taotletakse lähtetingimused AS Elion Ettevõtetest.

1.5.5.Elektrivarustus

Planeeritavat ala läbib 0,4 nV õhukaabelliin. Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Eesti Energiast OÜ Jaotusvõrgu Kagu-Eesti piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.73058 04.10.2005.a. Tehniliste tingimustega tuleb liitumiskilp projekteerida Koba 10/0,4 kV alajaama õhukaabelliini fiider F-1 olemasolevasse õhuliini masti nr 24 lubatud peakaitsega 3x16A. Sealt edasi projekteerib ja paigaldab sisestuskaabli tarbija. Maakaabelliin on planeeritud haljasalasse ning maakaabelliinile kehtib 2 m kaitsevöönd.

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.

1.7. Küte

Hoonete kütmine toimub ahjudega. Vedelkütuse kasutamine kaldakaitsevööndis keelatud.

1.8.Keskkonnakaitse

Kavandatud funktsioon 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

Kinnistu ümbritsetakse puitmaterjalist aiaga, õueala valgustada.

2.0.Servituudid, kinnisomandi kitsendused.

Värska sanatooriumi riigimaanteelt T-179 määrab teekaitsevööndi kitsenduse 50m äärmise sõiduraja teljest.

Maa-aluse elektrikaabli kaitsevöönd 1m liini teljest mõlemale poole.

Planeeritavale sahtkaevule määrata kaitsetsoon 10m.

Planeeritavale reoveemahutile kuja 10m.

Kinnistut läbivale õhukaabelliinile vajalik osapooltel sõlmida servituud.

Planeeritav ala asub:

Pihkva järve ranna piiranguvööndis (200m),

Pihkva järve ranna ehituskeeluvööndis (100m),

Pihkva järve ranna veekaitsevöönd (20m),

Pihkva järve veekogu kallasrada (10m)

K O O S T A S :

Heino Laar