

TÖÖ NR. AM-108/04
TELLIJA: VELLO RANNASTE

VÄRSKA ALEVIK

MAIE

93401:003:0028

**MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMISE
DETAILPLANEERING**

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

TARTU

2004

SISUKORD

I	SELETUSKIRI	Lk. 3-6
	Kooskõlastuste kokkuvõte	Lk. 7-8
II	JOONISED	Lk. 9-11
	1. Maa-ala plaan	M 1: 500
	3. Põhiplaan	M 1:
	500	
	4. Tehnovõrkude plaan	M 1: 500
III	LISAD	
	Värskas Vallavalitsuse korraldus	
	Detailplaneeringu lähteseisukohad	

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

MAIE 93401:003:0028 maa-ala kruntideks jaotamise detailplaneering

Põlvamaa Päästeteenistus

Tingimused ja ettepanekud:

Ametikoht,ees- ja perekonnanimi Allkiri,pitsat

Tartu Tervisekaitsetalituse Põlvamaa Osakond

Tingimused ja ettepanekud:

Kuupäev 2004.a.

Ametikoht,ees- ja perekonnanimi Allkiri,pitsat

Eesti Energia Kagu Jaotusvõrk

Tingimused ja ettepanekud:

Ametikoht,ees- ja perekonnanimi Allkiri,pitsat

Kagu Teedevalitsuse Põlvamaa Osakond

Tingimused ja ettepanekud:

Kuupäev 2004.a.

Ametikoht,ees- ja perekonnanimi Allkiri,pitsat

Eesti Gaas AS Lõuna-Eesti Hoolduspiirkond

Tingimused ja ettepanekud

Kuupäev 2004.a

Ametikoht,ees- ja perekonnanimi Allkiri,pitsat

Värska Vallavalitsus

Tingimused ja ettepanekud:

Kuupäev

2004.a.

Ametikoht,ees- ja perekonnanimi

Allkiri,pitsat

Piirinaaber Pedaja tn 2

Tingimused ja ettepanekud:

Kuupäev

2004.a.

Ees- ja perekonnanimi

Allkiri

Piirinaaber P.Haavaoksa 16

Tingimused ja ettepanekud:

Kuupäev

2004.a.

Ees- ja perekonnanimi

Allkiri

1. Sissejuhatus

Detailplaneeringust huvitatud isik on Vello Rannaste. Planeeringu põhieesmärgiks on olemasoleva katastriüksuse 93401:003:0028, suurusega 8278 m², jagamine kolmeks eraldi krundiks suurustega Pos1 2542 m², Pos2 3256 m² ja Pos3 2480 m² ning planeeritavate kruntide ehitusala määramine.

2. Planeeringu lähtedokumendid

Detailplaneeringu algataja on Värskas Vallavalitsus Vello Rannaste 20.11.2003.a. avalduse alusel.

Põlva maakonnaplaneering, kehtestatud maavanema korraldusega 28.06.2002.a. nr.1.1-1/99.

Värskas valla üldplaneeringu I etapp, vastu võetud Värskas Vallavolikogu määrusega 30.10.1998.a. nr.28.

Värskas Vallavalitsuse korraldus 22.12.03.a nr.369-k detailplaneeringu algatamise kohta Maie kinnistul.

Katastriüksuse plaan on koostatud OÜ Avek Maa poolt, mõõdistamise aeg 28.04.2002.a. Geodeetiline alusplaan koostatud OÜ Avek Maa poolt, töö number AM-108/04, mõõdistamise aeg: jaanuar 2004.a.

3. Olemasolev olukord

Kehtiv maakasutus

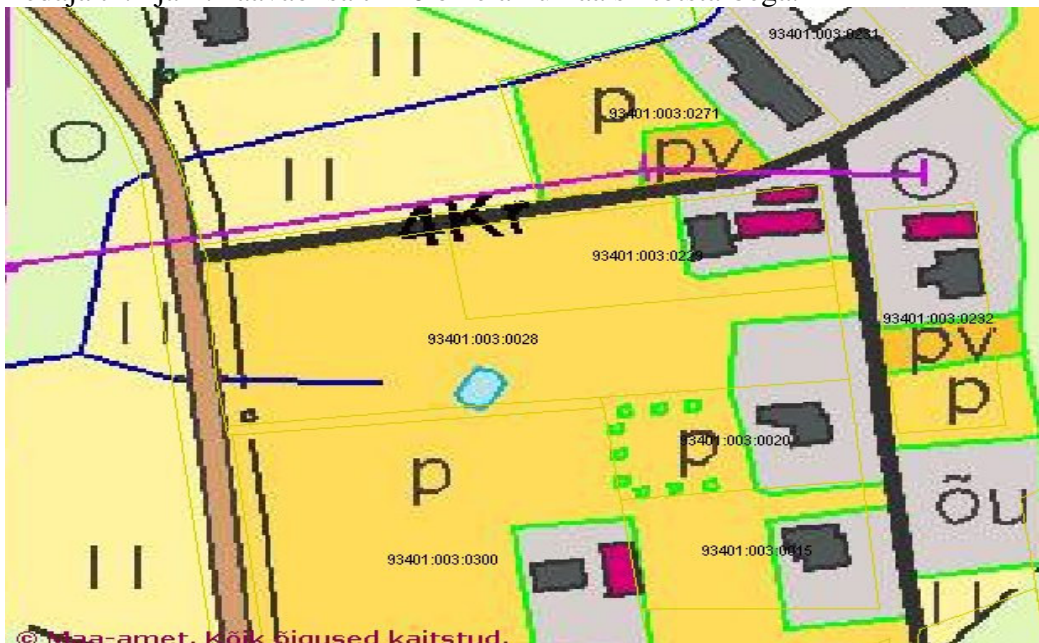
Planeeringualal asub kinnistu nr.16285 katastriüksus 93401:003:0028

aadress maakasutuse sihtstarve suurus omanik

Värskas alevik maatulundusmaa 8278 m² Vello Rannaste

Planeeritava ala funktsionaalsed seosed Värskas alevikuga

Planeeritav krunt asub Värskas sanatooriumi T-179 maantee ääres. Naaberkinnistud Pedaja tn.2 ja P.Haavaoksa tn 16 on elumumaa sihtotstarbega.



© Maa-amet. Kõik õigused kaitstud.
Situatsiooniskeem

Olemasolev olukord ja hoonestus

Planeeritava krundi idaosas asuvad kaks kõrvalhoonet ja kaks kilehoonet ning vundament, mis ei ole kantud ehitusregistrisse. Krundi keskosas on tiik ja krundi lääneosas on kraav. Krundile on olemas juurdepääs Värskas sanatooriumi teelt algavalt Pedaja tänavalt samuti P.Haavaoksa tänavalt. Krundil pole ühendust Värskas aleviku vee- ja kanalisatsioonivõrguga, elektriühendus ja telefonsideühendus on piirnevatel kinnistutel olemas.

4. Planeerimise lahendus

Krundi jaotusplaan, kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeering näeb ette olemasoleva krundi jagamise kolmeks eraldi krundiks, nimetustega Pos1 **Pedaja tn 6**, Pos2 **Pedaja tn 4** ning Pos3 **P.Haavaoksa tn 18**, ning annab võimaluse ehitada igale krundile elamu ja kuni kaks kõrvalhoonet. Maksimaalne täisehitusprotsent on 20. Maksimaalne lubatud korruselisus – elamul 2 korrust, kõrvalhoonetel 1 korrust.

Planeeritud hoonete arhitektuurinõuded: Elamud Pos.1 ja Pos.2 peavad asetsema ühel joonel, kas kruntide Pedaja tänava poolses hoonestusalas või uue juurdepääsutee poolses küljes ühel joonel ja paralleelselt juurdesõiduteega. Hoonete põhiplaanid projekteerida risküliku kujuliselt. Mõlema elamu (pos.1 ja 2) välisviimistlusena kasutada sama materjali (krohvi või laudvooderdis), mitte kasutada ümarpalki.

Hoonete, kaasa arvatud kõrvalhooned, katusekalded võib projekteerida vahemikus 35-45 kraadi, kusjuures kõikide hoonete katusekalded peavad olema ühesugused.

Katusekattematerjalina võib kasutada: kivi, siledat valtsplekki või bituumeni alusel katusekatet, kusjuures Pos.1 ja Pos.2 hoonetel peavad need olema ühesugused..

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass peab olema TP-3.

Tänavaa-maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuga näidatakse juurdesõit kruntidele. Pos1 ja Pos2 juurdepääs toimub Pedaja tänava ja uue rajatava tänava kaudu. Pos3 juurdepääs toimub P.Haavaoksa tänava kaudu. Autode parkimiskohtade normikohane arv tagada krundivaldajatel krundi piires.

Planeeringu rakendamise võimalused

Kõik detailplaneeringust tulenevad kohustused täidavad kruntide igakordsed omanikud.

Tabel 1 Maakasutuse bilanss:

Pos nr	DP-eelne pindala	DP-järgne pindala	DP-eelne sihtotstarve	DP-järgne sihtotstarve
1	8278 m ²	2542 m ²	maatulundusmaa	elamumaa
2	8278 m ²	3256 m ²	maatulundusmaa	elamumaa
3	8278 m ²	2480 m ²	maatulundusmaa	elamumaa

Haljastus, nõuded kruntide piiretele

Moodustatavatel kinnistutel kasutada kerghaljastust, Pos.1 ja Pos.2 peab olema ühesugune piire: kas puidust lippaied kõrgusega kuni 1,5 m või hekiga varjatud võrkaied kõrgusega kuni 1,5 m.

Tehnovõrgud

Planeeritaval alal elektri- ja sidevarustuse ühendused puuduvad. Pedaja ja P. Haavaoksa tänava risti läheduses paikneb elektri alajaam ja telefoniside kapp. Pos1 krundil asub gaasijaotuspunkt. Pos3 on gaasitrass olemas. Planeeritava krundi tarvis on kavandatud uued ühendused gaasitrassiga, elektrivõrguga ning telefonsidevõrguga liitumiseks.

Planeeritud kruntide liitumisühenduste asukohad täpsustada lähtudes olemasolevate trasside asukohast, hoone ruumijaotusest ja krundi haljastuslahendusest projekteerimisstaadiumis.

Tabel 2 Tehnovõrkude rajamise vajadus

Tehnovõrk	Olemasolev olukord planeeritaval alal	Krundile rajatava trassi ligikaudne pikkus (m)			Märkused
		Pos1	Pos2	Pos3	
Ühisveevärk	Puudub	0	0	0	
Ühiskanalisatsioon	Puudub	0	0	0	
Elekter	Puudub	50	135	60	
Side	Puudub	0	0	0	
Gaas	Osaliselt	45	45	0	Pos 3 olemas

Veevarustus.

Veevarustus lahendatakse sahtkaevude rajamisega igale krundile eraldi. Sahtkaevule määrata 10 m kaitsevöönd.

Sadeveed

Sadeveed hajutada kruntide piires haljasaladele. Sadevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Kanalisatsioon.

Seoses ühiskanalistsiooni puudumisega antud piirkonnas, tuleb rajada igale krundile lokaalne mahuti vastavuses kehtivate nõuetega.

Soojavarustus

Tsentraalne soojavarustus antud piirkonnas puudub. Kütmine lahendatakse igal krundil eraldi projektiga.

Elektrivarustus

Uushoonestuste liitumiseks elektrivõrguga on vajalik rajada liitumisühendus olemasolevast alajaamast hooneteni maakaablina. Projekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused AS-ilt Eesti Energia. Välisvalgustus kruntidel lahendada hoone peajaotuskilbi toitel lähtudes hoone projektlahendusest.

Sidevarustus

Sidevarustust kaabliga planeeritud kruntidele detailplaneeringuga määratud ei ole. Sidevarustuse ühenduse soovi korral taotleda tehnilised tingimused AS-ilt Elion Ettevõtte.

Gaasivarustus

Läbi Pos1 kulgeb gaasitrass koos gaasijaotuspunktiga, kust on võimalik varustada krundid Pos1 ja Pos2 gaasiga. Liitumisühenduse tehnilised tingimused taotleda AS-ilt Eesti Gaas. Pos3 on gaasiühendus olemas.

Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded territooriumi kohta: juurdepääsud hoonetele, rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelistesse tuleohutuskujadesse põlevmaterjale, põlev pakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat. Hoonete minimaalne tulepüsivus on määratud planeeringuga ja tuleohutuskujad määratud ET normidest. Kõik planeeritavad hooned on tuldkartvad.

Keskkonnakaitse

Kavandatud funktsioon ei kaasa ohtu keskkonnale. Keskkonnakaitse abinõuks planeeritaval alal oleks tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende laitmatu funktsioneerimise tagamine. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses jäätmekäitluse eeskirjadele. Prügikonteinerid paigutatakse kruntidele.